

# Préservation du patrimoine : un meilleur encadrement des demandes de démolition

## Règlement relatif à la démolition d'immeubles R.V.Q. 3117

Assemblée publique de consultation  
1<sup>er</sup> mars 2023

# Pourquoi un règlement sur la démolition?

## Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (projet de loi 69)

- 1. Agglomération** : Inventaire des bâtiments construits avant 1940 qui présentent une valeur patrimoniale
  - En cours
  - Adoption par phases jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2026
  - Mesure transitoire jusqu'à l'adoption de l'inventaire - notification au ministère de la Culture et des Communications (MCC)
- 2. Ville** : Mise à jour de la réglementation sur l'occupation et l'entretien des bâtiments
  - R.V.Q. 3021 (décembre 2022)
- 3. Ville** : Adoption d'un Règlement relatif à la démolition d'immeubles

# Encadrement sur la démolition

## Situation actuelle

### Tout le territoire

- Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400
  - Interdiction de démolir sans certificat d'autorisation (permis)
  - Documents requis au dépôt de la demande

### Territoire et/ou bâtiments assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

- Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec R.V.Q. 1324
  - Analyse des demandes en fonction d'objectifs et de critères
  - Analyse du projet de réutilisation du sol

### Immeubles classés, situés dans un site patrimonial classé ou déclaré ou dans une aire de protection

- Autorisations délivrées par le MCC (recommandation CUCQ)

# Démarche pour l'encadrement sur la démolition

## Objectifs des modifications apportées à la Loi sur le patrimoine culturel

- **Mieux protéger, faire connaître et valoriser le patrimoine culturel québécois**
- Les changements visent notamment à :
  - améliorer le service aux citoyens ainsi qu'aux propriétaires de biens patrimoniaux
  - accroître la transparence et l'équité dans les décisions ainsi que la prévisibilité de celles-ci pour les citoyens
  - accroître l'acceptabilité sociale des projets et la participation des parties prenantes

# Démarche pour l'encadrement sur la démolition

## Orientations de la Ville

- Profiter de l'expertise de la CUCQ
- Mettre en place un processus transparent, prévisible et clair pour les citoyens et les requérants
- Favoriser la conservation et la rénovation des bâtiments lorsque possible et raisonnable
- Parallèlement, intégrer des mesures pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition
  - En accord avec la Vision du patrimoine et soutient la Stratégie de développement durable

# Démarche pour l'encadrement sur la démolition

## Activités de participation publique

Orientations préliminaires élaborées avec les partenaires issus notamment des domaines suivants :

- Construction, patrimoine, histoire, environnement, architecture et droit
- Membres de la Table des partenaires en patrimoine

Été 2022

Séance d'information et d'échanges sur les orientations préliminaires de l'encadrement

- Questionnaire en ligne et dépôt de commentaires
- Séances d'échanges avec les citoyens inscrits

6 octobre 2022

7 au 28 octobre 2022

1<sup>er</sup> et 22 décembre 2022

# Démarche pour l'encadrement sur la démolition

## Activités de participation publique

**Objectif :** Identifier les enjeux en matière de démolition et les impacts environnementaux pour planifier les actions et les bonnes pratiques à mettre en place

- Citoyens réclamaient une plus grande transparence dans le traitement des demandes par la CUCQ
- Préoccupations liées à la démolition de bâtiments sains et à la gestion des matériaux issus de la démolition
- Inquiétudes quant à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur milieu

## **Présentation**

# **Projet de Règlement relatif à la démolition d'immeubles**

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Exigences du projet de loi 69

- Exiger un **certificat d'autorisation** (permis)
- En vigueur à compter d'**avril 2023**
- **Encadrement minimal des immeubles patrimoniaux :**
  - Immeubles cités par la Ville ou l'Agglomération
  - Sites du patrimoine cités par la Ville ou l'Agglomération
  - Inventaire des immeubles construits avant 1940 qui présentent une valeur patrimoniale, en respect des lignes directrices du ministère de la Culture et des Communications (MCC)

i

**Immeubles et sites cités:**  
mesure de protection dont dispose le conseil municipal

**Biens patrimoniaux classés ou sites patrimoniaux déclarés:**  
mesure de protection du gouvernement

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Exigences du projet de loi 69

- Mise en place d'un **comité** pour l'analyse des demandes de démolition
- Analyse des demandes de démolition au cas par cas, à la lumière des **critères établis**
- Publication d'un **avis public** : site Internet et immeuble visé par une demande de démolition
- Possibilité de s'**opposer à la démolition** (par écrit, dans les 10 jours suivant l'avis public)
- **Audition publique** (bâtiments patrimoniaux) et **décision rendue devant le public**
- Possibilité de **demander une révision** de la décision au Conseil municipal (bâtiments patrimoniaux)

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

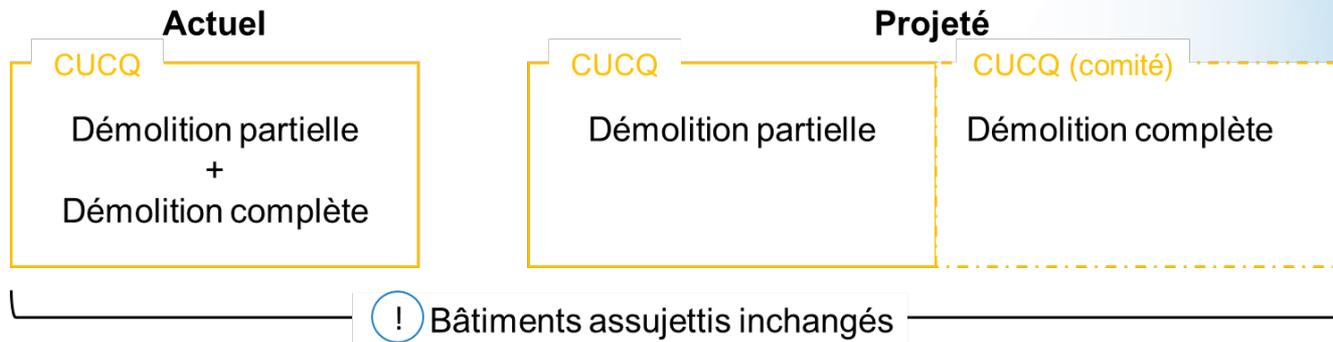
## Stratégie d'encadrement proposée

- Comité = CUCQ
- Encadrer la **démolition complète** d'immeubles
- Encadrement solide, simple et cohérent
  - Le Règlement relatif à la démolition d'immeubles est complémentaire aux mesures existantes
    - Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (R.V.Q. 1324)
    - Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400)

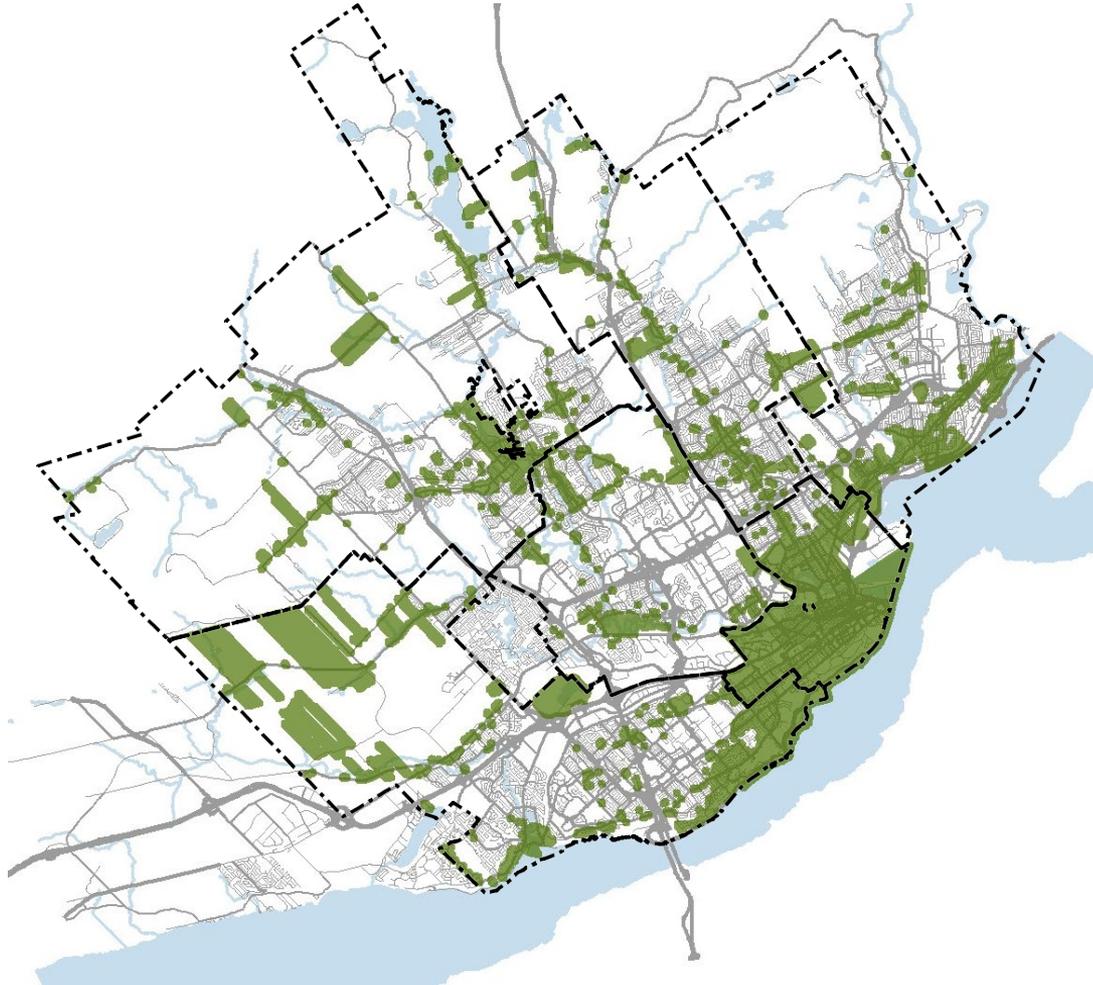
# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Au-delà des obligations gouvernementales

- Encadrer également les bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont **assujettis à l'approbation de la CUCQ** et ce, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023
  - D'ici 2026, la Ville poursuit la réalisation de l'inventaire des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial



# Aperçu du territoire sous la juridiction de la CUCQ



# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Bâtiments assujettis au règlement

Prévu au règlement

Phase	Bâtiments visés	Nombre approx. de bâtiments
<b>Avril 2023</b>	<b>Minimum prévu par la loi (bâtiments patrimoniaux)</b> Bâtiments cités Bâtiments dans un site cité Bâtiments retenus à l'inventaire MCC (aucun au 1 <sup>er</sup> avril 2023)	<b>96</b> (environ 15 000 en 2026)
<b>1<sup>er</sup> novembre 2023</b>	<b>Ajout des bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont assujettis à l'approbation de la CUCQ</b>	<b>20 500</b>
<b>Phase subséquente</b>	<b>Ajout d'autres bâtiments d'intérêt sous la juridiction de la CUCQ</b>	

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Bâtiments assujettis au règlement

Bâtiments principaux dont les travaux de démolition  
sont assujettis à l'approbation de la CUCQ

**(env. 20 500 bâtiments)**

Bâtiments retenus à l'inventaire  
MCC le 1<sup>er</sup> avril 2026

**(env. 15 000 bâtiments)**

Minimum prévu  
de la loi  
**(env. 96 bâtiments)**

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Au-delà des obligations gouvernementales

- Exiger la présentation du **projet de remplacement** lors de la demande :
  - **Photographies** du bâtiment existant et des lots voisins
  - Plans, élévations et perspectives qui illustrent la **construction projetée** dans son contexte
  - Plan présentant la **végétation existante et celle projetée**, en plus des détails sur les **mesures de protection** mises en place lors des travaux de démolition afin d'évaluer l'impact du projet sur les caractéristiques naturelles

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Au-delà des obligations gouvernementales

- Exiger un **rapport d'expertise professionnelle** décrivant l'état de l'immeuble au moment de la demande de démolition
- Permettre à la Commission d'exiger une **étude sur l'intérêt patrimonial** d'un immeuble, signée par un professionnel compétent
- **Obliger un propriétaire à reconstituer l'immeuble démoli**
  - Délai accordé par le comité exécutif advenant la démolition d'un immeuble sans l'obtention des autorisations nécessaires ou allant à l'encontre des conditions

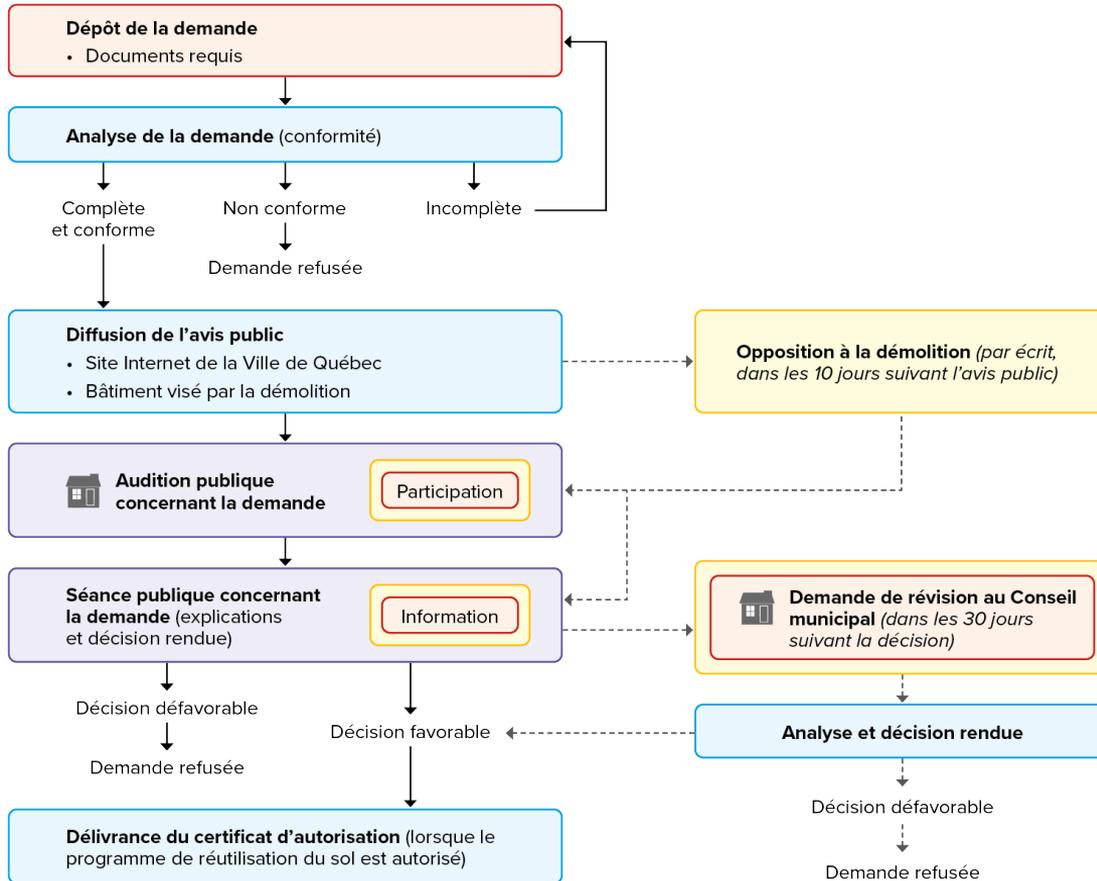
# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Exemples de critères pour l'analyse

- État de l'immeuble visé par la demande
- Valeur patrimoniale
- Détérioration de la qualité de vie du voisinage
- Coût de la restauration
- Utilisation projetée du sol dégagé
- Pour un bâtiment résidentiel : description du préjudice causé aux locataires, évaluation des besoins en logements dans les environs et analyse des possibilités de relocalisation
- Autres critères spécifiques aux bâtiments patrimoniaux, dont l'histoire, l'intégrité, etc.

# Règlement relatif à la démolition d'immeubles

## Cheminement d'une demande



### LÉGENDE

-  Demandeur (requérant)
-  Population de la ville de Québec
-  Ville de Québec (représentants ou élus)
-  Commission d'urbanisme et de conservation de Québec
-  Bâtiments patrimoniaux seulement
-  Cheminement obligatoire
-  Si demande d'opposition ou de révision

# Résumé des principaux changements

- Plus grande transparence dans le traitement des demandes et pour les décisions rendues
- Possibilité de révision des décisions rendues par la Commission pour les immeubles patrimoniaux
- Exigence de reconstituer un immeuble démoli sans autorisation ou allant à l'encontre des conditions de la CUCQ (décision du comité exécutif)
- Amendes dissuasives :
  - Entre 10 000 \$ et 250 000 \$ pour une démolition sans autorisation ou allant à l'encontre des conditions d'autorisation
  - 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité

## Autre mesure pour favoriser la conservation du patrimoine bâti

- Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (décembre 2022)

# Exemples de projets de remplacement

517, rue Saint-Benoît

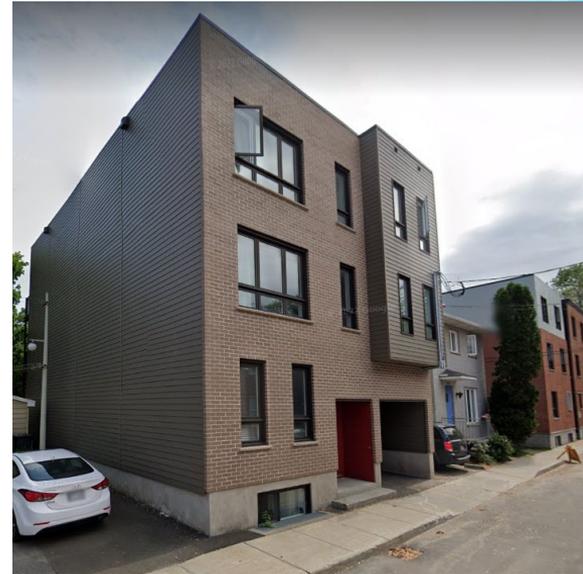


## Démolition autorisée

- 2 logements
- Lacunes structurelles majeures

## Projet de remplacement

- 3 logements



# Exemples de projets de remplacement

487, rue de l'Aqueduc



## Démolition autorisée

- État de délabrement représentant un risque pour la sécurité publique
- Occupation et stationnement illégaux

## Projet de remplacement

- 10 logements



# Outils complémentaires à venir

## Soutien pour les demandes de démolition

- Dès avril : Assistant-permis pour savoir si une propriété est concernée par ces nouvelles mesures
- D'ici novembre : Outils disponibles pour accompagner les citoyens
  - Détails des documents requis
  - Délais et détails pour le traitement des demandes
  - Coûts exigés

# Mesures complémentaires à venir

## Plan d'action

- Identification d'actions concrètes pour :
  - Améliorer l'encadrement de la démolition
  - Soutenir la conservation et la mise en valeur du patrimoine
    - Adapter ou améliorer les programmes et incitatifs
  - Encourager des pratiques plus écoresponsables pour la construction, la rénovation et la démolition, notamment pour la gestion des déchets

# Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation écrite	2 au 9 mars
Adoption du règlement	21 mars

→ Échéance prévue par la loi: 1<sup>er</sup> avril

**MERCI!**