

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

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

**Date et heure (ou période) :** du 2 au 9 mars 2023 inclusivement

**Questions et commentaires reçus par le biais d'un formulaire en ligne**

**Activité réalisée à la demande du conseil municipal de la Ville de Québec**

---

### Projet

#### Secteur concerné

Ensemble du territoire de la ville de Québec.

#### Description du projet et principales modifications

En accord avec sa Vision du patrimoine et soutenant sa Stratégie de développement durable, la Ville souhaite que les bâtiments d'intérêt patrimonial soient restaurés plutôt que démolis. Ainsi, le projet de Règlement relatif à la démolition d'immeubles propose d'interdire la démolition d'un bâtiment patrimonial, à moins que le requérant puisse démontrer la nécessité ou les avantages d'une démolition.

#### Bâtiments assujettis au règlement

- Avril 2023 : Bâtiments patrimoniaux : bâtiments cités, bâtiments situés dans un site cité et bâtiments construits avant 1940 retenus à l'inventaire, en respect des lignes directrices du ministère de la Culture et des Communications du Québec;
- Novembre 2023 : Ajout des bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont assujettis à l'approbation de la CUCQ;
- Novembre 2023 à 2026 : Tous les bâtiments présentant un intérêt patrimonial considérés dans l'inventaire et autres bâtiments d'intérêt ajoutés à la juridiction de la CUCQ.

#### Critères pour analyser les demandes de démolition :

- 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.

**Documents requis lors du dépôt de la demande :**

- Bâtiment existant et projet de remplacement proposé : 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;
- Rapport d'expertise professionnelle décrivant l'état de l'immeuble;
- La Commission pourrait exiger une étude sur l'intérêt patrimonial d'un immeuble, signée par un professionnel compétent.

**Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=365>

---

## **Participation**

**Conseillère municipale :**

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

**Personnes-ressources :**

- M<sup>me</sup> Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Naomé Mann, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Christian Gravel, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Caroline Houde, directrice de la Division du patrimoine, Culture, patrimoine et relations internationales
- M<sup>me</sup> Josée Vaillancourt, cheffe d'équipe, architecte, CUCQ, Planification de l'aménagement et de l'environnement

**Coordination de la consultation :** M<sup>me</sup> Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**Nombre de participants :**

Huit (8) : cinq (5) à titre personnel et trois (3) à titre d'organismes : Société d'histoire de Sillery / Fédération Histoire Québec, Comité pour une densification respectueuse et Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery. Il y a eu le dépôt de cinq (5) mémoires.

---

**Questions et commentaires du public**

Les participants à la consultation se disent en faveur du règlement. Les interventions concernent des commentaires afin de bonifier le règlement.

**Intervention 1 :** Un citoyen demande à ne pas écarter la possibilité de déplacer le bâtiment sur le même site pour mieux le mettre en valeur et ainsi éviter de le démolir.

**Intervention 2 :** Un citoyen fait les propositions de modifications suivantes à apporter au projet de règlement :

1. Modifier l'article 17 du projet de règlement visant le paragraphe 7 a) de l'article 1225 du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme de manière à ajouter "en matière de patrimoine" après "professionnel qualifié".
2. Modifier l'article 17 du projet de règlement visant le paragraphe 7 a) de l'article 1225 du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme de manière à remplacer "la localisation des défaillances, les causes et les conséquences des problèmes constatés" par "l'existence de défaillances, le cas échéant, et si tel est le cas, leur nature, causes et conséquences".
3. Prévoir une tarification prohibitive pour l'étude de la demande (exemple : frais de 2 300 \$ à Lévis).

**Intervention 3 :** Un citoyen suggère des modifications à apporter au règlement par le biais d'un texte.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

**Intervention 4 :** Un collectif de quatre (4) citoyens ont soumis un texte aux noms de MM. William Moss, Daniel Simoneau, Serge Rouleau et Robert Gauvin.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

**Intervention 5 :** La Société d'histoire de Sillery et la Fédération Histoire Québec ont transmis leurs commentaires par le biais d'un document déposé.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

**Commentaires :** Lors de l'évaluation de l'état d'un édifice patrimonial, avant la demande de démolition, il faudrait que l'évaluation soit réalisée par un professionnel qualifié en patrimoine. Un ingénieur hydrique pourrait répondre aux questions, mais n'être pas qualifié en patrimoine. Même certains architectes n'ont pas cette expertise. L'expert qualifié en patrimoine pourrait être engagé par la Ville qui facturerait le citoyen qui fait une demande de démolition. Sinon le travail devrait être validé, authentifié, et certifié de qualité patrimoniale par la signature d'un expert reconnu.

Les organismes de proximité devraient avoir un préavis suffisant, avant l'émission d'un permis de démolition, pour être capable d'intervenir judicieusement. Par exemple, le conseil de quartier, l'organisme historique local, le regroupement de citoyens défenseurs du patrimoine devraient être alertés dès le dépôt d'une demande.

L'idée de protéger les intérieurs anciens est aussi primordiale. Pour les édifices patrimoniaux, il faudrait que l'évaluation tienne aussi compte de l'authenticité ou de la représentativité d'une époque pour les intérieurs.

Certains édifices se sont détériorés parce que les propriétaires les ont laissés dans un état d'abandon. Pour ces édifices (surtout pendant une période transitoire), le critère de l'état de l'immeuble (chapitre VI, article 7) est une porte ouverte au mauvais entretien et à la démolition. Il en est de même pour le coût de la restauration. Si un propriétaire n'a pas entretenu l'immeuble pendant 10, 20 ou 30 ans, qu'il n'y a pas eu de chauffage, de réparation de bris, l'épargne faite devrait être prise en considération et déduits des coûts de restauration.

**Intervention 6 :** Une citoyenne émet un commentaire et a des questions concernant l'exigence de « présenter un projet de remplacement lors de la demande et notamment un plan présentant la végétation existante et celle projetée, en plus des détails sur les mesures de protection mises en place lors de travaux de démolition afin d'évaluer l'impact du projet sur les caractéristiques naturelles ».

**Commentaires :** Elle se dit tout à fait en faveur de maximiser la protection des arbres, et particulièrement celle des arbres matures sur les projets impliquant une démolition. Selon elle, il y a trop souvent des arbres en bon état qui se font couper, ce qui défigure des rues et même des quartiers. Elle déplore que des gens aient obtenu des permis pour autoriser la coupe d'arbres majestueux pour construire des maisons surdimensionnées. « Non seulement nous perdons la beauté de ces arbres, mais nous nuisons à la faune qui les utilise et supprimons des acteurs essentiels de la régulation de l'air et de la température en

milieu urbain ». De plus, elle ajoute que le type de construction monumentale permise a un impact sur le style architectural et l'harmonie de certains de nos quartiers. Pour elle, les arbres font partie du caractère de la Ville et complètent la qualité d'un projet résidentiel ou institutionnel.

Afin que cette intention louable de protéger le bâti et la végétation soit efficace, elle demande à la Ville de s'assurer d'encadrer de façon rigoureuse les mesures qui seront déployées et de mettre en œuvre des moyens de sensibilisation pour favoriser le respect et la conservation des arbres.

### **Questions :**

1. Dans le cadre de ce nouveau règlement, la Ville a-t-elle prévu des mesures pour sensibiliser davantage les gens aux bienfaits des arbres, à l'importance d'en conserver un maximum et entraîner un changement des comportements? (Exemples de campagne publicitaire, préambule dans les formulaires de demande, etc.)
2. Concernant le plan qui sera demandé afin de présenter la végétation existante et le plan de protection, un formulaire avec des questions spécifiques sera-t-il fourni?
3. Comment la Ville prévoit-elle soutenir les demandeurs de permis afin de s'assurer que les informations sont bien précises, valides et utiles?
4. Est-ce que des conseillers en foresterie urbaine ou en aménagement du territoire seront embauchés afin d'accompagner les demandeurs de permis dans la recherche et la mise en place de solutions afin de conserver un maximum d'arbres (surtout les arbres matures)?

**Réponse de la Ville :** *La Ville partage vos préoccupations à l'égard des arbres. Leur importance ne se limite pas au rôle qu'ils jouent sur l'environnement par leur contribution à la réduction des îlots de chaleur, à la lutte aux changements climatiques, au maintien de la biodiversité, ou à la qualité de vie en générale. Les arbres appartiennent à l'assemblage naturel qui ajoute à la valeur paysagère d'un immeuble, d'une rue, d'un quartier. En ce qui concerne l'encadrement de la démolition, nous misons sur leur préservation lors des travaux pour s'assurer qu'ils continuent d'assurer toutes les fonctions préalablement énumérées. Toutefois, c'est principalement dans le cadre d'autres démarches, principalement liées à la [Vision de l'arbre](#), que la sensibilisation de la population s'opère.*

*La Ville demeure à la disposition des citoyens pour répondre à toutes les questions relatives au dépôt des demande de permis. Par ailleurs, un formulaire spécifique aux demandes de démolition assujetties au règlement sera mis en ligne et celui-ci décrira tous les documents nécessaires afin de mener facilement au dépôt de demandes complètes et conformes.*

*Il est prévu que toutes les demandes de démolition soient analysées par des conseillers en foresterie urbaine, des conseillers en urbanisme et des conseillers en architecture, entre autres. C'est cependant l'équipe de la Gestion du territoire qui aura le rôle d'accompagner les citoyens au dépôt de leur demande et qui pourra répondre aux questions. La Ville a comme objectif de déployer des outils pour soutenir et*

*accompagner les requérants et nous prenons bonne note du besoin d'élaborer sur les méthodes favorables à la conservation de la végétation.*

**Intervention 7 :** Le Comité pour une densification respectueuse a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

**Intervention 8 :** La Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé.

Voir le document en annexe pour lire le détail des commentaires.

**Intervention 9 :** La citoyenne a fait parvenir un texte par courriel pour nous faire part de ses suggestions afin de préserver le patrimoine.

1. Pour chacun des sites patrimoniaux, la Ville de Québec devrait nommer un responsable municipal qui connaîtrait le site et ses enjeux et qui serait en contact avec les citoyens et l'urbaniste de la Ville.
2. Les avis de démolition devraient être présentés aux conseils de quartier et publiés dans les journaux de la ville.
3. Les raisons qui ont motivé le permis de démolition devraient être connues (comme lors d'un jugement de la cour).
4. Les futurs propriétaires de biens patrimoniaux devraient être sensibilisés aux lois qui existent et à leurs responsabilités ainsi que des subventions qu'offre la Ville.
5. Les tarifs et juridictions des compagnies d'assurances devraient être assouplis, (il faut savoir que la compagnie Desjardins Assurances n'assure aucun bien patrimonial, donc les propriétaires doivent avoir recours à des compagnies étrangères, soit Southwest pour n'en nommer qu'une, à des prix exorbitants).
6. En cas de démolition, la façade de l'immeuble devrait être conservée en totalité ou partiellement. Il y a des projets à Québec dont on peut être fier : la Dominion Corset sur le boulevard Charest, le Monastère des Augustines sur la rue des Remparts et l'église de Boischatel transformée en condos.
7. La Ville devrait instaurer un organisme pour venir en aide au diocèse afin de travailler ensemble à trouver des solutions autre que la démolition systématique des églises et des presbytères.
8. À la préservation du patrimoine bâti devrait s'ajouter celui de terrains agricoles. «Pour moi, la prairie de Jésus-Marie est tout aussi importante que les bâtiments historiques qui l'entoure. Arrêtons de tapisser de ciment les derniers vestiges de nos ancêtres ».

**Commentaires :** Cela fait 18 ans que cette citoyenne fait partie de la Coalition pour la préservation du site patrimonial de Sillery. Au cours de ces années, elle a constaté « un terrible laisser-aller des bâtiments patrimoniaux, passant par des autorisations de démolitions, des incendies et du vandalisme ». Elle prend pour exemple la démolition du

couvent de la Fédération des Augustines de la Miséricorde de Jésus et de l'incendie de la Maison du gardien. Dans ce cas précis, le propriétaire n'a pas su sécuriser les immeubles ce qui a entraîné du vandalisme, des plaintes des citoyens et une demande de démolition de la part de M<sup>me</sup> Émilie Villeneuve, alors conseillère municipale de l'arrondissement. À cette triste histoire, s'ajoute le sort précaire des anciennes écuries de de la villa Woodfield (dont les marguilliers du cimetière Saint-Patrick sont en faveur d'une démolition), de la chapelle du Montmartre Canadien et des églises St. Michael et Saint-Michel.

Elle ajoute qu'avec cette nouvelle loi, la Ville de Québec a enfin la possibilité de véritablement jouer un rôle primordial dans la préservation du patrimoine et elle espère qu'elle le fera.

---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction générale et au conseil municipal de la Ville de Québec.

---

### Réalisation du rapport

#### Date

Mars 2023

**Rédigé par :** M<sup>me</sup> Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**Correction linguistique et mise en page :** Mélanie Courteau, conseillère en information, Service de l'interaction citoyenne

## **Annexes**

**Documents déposés dans le cadre de la consultation écrite**



## Préambule

- Rappel de la nature unique du patrimoine comme ressource non renouvelable
- Reconnaissance que le patrimoine fait partie de l'ADN de la société civile notamment celle qui vit à proximité de l'immeuble. Il est porteur de l'histoire et de l'héritage collectif, Il faut le sauvegarder plutôt que la démolir.
- La CUCQ est l'instance chargée de protéger notamment le patrimoine collectif de la société civile dans les limites de la Capitale. Organisme indépendant et arbitre, elle est investie du rôle de Comité de démolition

## La contribution de la société civile doit être incontournable

Ne pas se priver des idées, suggestions, opinions, propositions issues de la société civile qui vit avec ce bâtiment/immeuble dans son espace de voisinage

Les instances municipales et la CUCQ/Comité de démolition doivent puiser au maximum dans l'expertise de la société civile et collaborer au maximum avec les forces vives du milieu pour apprécier la pertinence du patrimoine visé et l'acceptabilité sociale des actions anticipées ou prévues.

en amont

1. prospective générale
2. dès une amorce de projet
3. dès l'ouverture du dossier

les acteurs du milieu reconnus

1. le conseil de quartier concerné
2. la société d'histoire locale
3. les groupes de défense du patrimoine du secteur

La société civile de proximité doit recevoir un préavis suffisant pour être capable d'intervenir judicieusement et fournir le cas échéant un avis probant.

En plus de l'affichage prévu près du bâtiment et de l'avis public statutaire, les instances concernées par le patrimoine devraient être contactées directement via courriel par exemple : le Conseil de quartier ou se trouve le bâtiment, la société d'histoire locale et tout regroupement de citoyens défenseurs du patrimoine local connu . La Table des partenaires du patrimoine pourrait également servir de relais.

## **Responsabilité de la CUCQ/Comité de démolition**

L'analyse de démolition doit donc être faite avec l'objectif de conserver le bâtiment patrimonial et les recommandations doivent aller dans le sens des travaux (entretien ou rénovation minimale ) requis pour garder la valeur patrimoniale du bâtiment. Si on doit démolir un bâtiment patrimonial pour des raisons incontournables, la logique voudrait que le remplacement choisi ou à choisir perpétue l'Esprit du lieu qu'il représentait.

A ces fins , le Comité de démolition doit fournir **un guide/une procédure** détaillé pour les deux volets : démolition et usage subséquent. Il est important que des interrogations pertinentes soient répondues et documentées. Cela facilitera le traitement du dossier.

Par ailleurs et comme cela doit être le cas, le Comité de démolition est seul juge du sérieux patrimonial de l'évaluation du bâtiment à démolir partiellement ou totalement et la pertinence patrimoniale du projet de remplacement. Il peut faire appel à une contre expertise.

## **La documentation de la demande de démolition**

On comprend que le propriétaire demande la démolition de l'immeuble. Il va plaider que le bâtiment n'a pas ou n'a plus de valeur patrimoniale et va mettre de l'avant un projet qui comportera des objectifs nobles en ligne avec les attentes de la municipalité : valeur foncière, nombre de portes ajoutées , apport financier aux commerces de proximité.

Pour éviter au promoteur de fournir une évaluation complaisante faisant appel à des préoccupations légitimes de sécurité et santé du public comme nous en avons beaucoup vu, l'évaluation de l'immeuble doit être faite par une entité indépendante du promoteur reconnue compétente es patrimoine, qui proposera et chiffrera les mesures requises pour assurer la réhabilitation de l'immeuble dans son environnement immédiat.

Si toutefois le promoteur fournit toutefois une expertise « patrimoniale » du bâtiment visé par une éventuelle démolition, le travail devrait être vérifié /certifié de qualité patrimoniale par une signature professionnelle d'un expert du patrimoine reconnu ( genre Martin Dubois)

## **L'usage anticipé du lieu de démolition**

On comprend également que dans l'éventualité d'un accord de démolition, le promoteur doit déposer l'usage du site post démolition.

Il est important alors que le projet de remplacement s'inscrive dans l'esprit du lieu de l'immeuble démoli....Là encore l'expertise patrimoniale mentionnée plus haut est requise.

Québec le 6 mars 2023

Objet : Commentaires et propositions

Projet de règlement sur les démolitions

Ville de Québec

À toutes les personnes concernées,

Nous souhaitons d'abord signifier notre accord et notre satisfaction au regard des grandes lignes de ce projet de réglementation. Au terme du processus qui vise à compléter l'inventaire des immeubles placés sous la gouverne de la CUCQ, un nombre significativement plus élevé de bâtiments jouiront d'une protection grandement améliorée. Nous saluons de ce fait la qualité et la quantité de mesures qui seront mises en place afin d'assurer un processus transparent, rigoureux et restrictif du traitement des demandes de démolition. Pour les quartiers visés, les citoyens auront droit à une meilleure protection du patrimoine bâti et naturel, gage d'une préservation de leur qualité de vie (harmonie esthétique et bénéfices environnementaux). Nous croyons également que cette nouvelle réglementation aura pour effet de freiner l'embourgeoisement des quartiers à forte densité.

Cependant, nos préoccupations concernant la démolition qui a lieu de façon ininterrompue depuis une vingtaine d'années dans les banlieues de la ville demeurent inchangées. À notre avis, le *statu quo* n'est pas une option devant la multitude de démolitions d'immeubles et l'abattage d'arbres matures qui les accompagnent trop souvent. Devant cet état de fait, nous souhaitons que :

1-Le territoire de juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec s'étende graduellement aux banlieues rapprochées de la ville de Québec, soit Sillery, Ste-Foy, Cap-Rouge, Charlesbourg et Beauport, et ce, le plus rapidement possible.

2-Dès son adoption par le Conseil de Ville, des mesures de la nouvelle réglementation RVQ 3117 soient intégrées à l'analyse des demandes de démolition pour les bâtiments non couverts, soit ceux qui demeurent sous la juridiction du règlement RVQ1400 soit:

2.1- l'obligation de faire afficher un avis sur l'immeuble et l'obligation de faire publier un avis public de la demande;

2.2 - le droit pour toute personne qui veut s'opposer à la démolition de faire connaître par écrit son opposition motivée;

3-Un amendement soit adopté au règlement RVQ1400 afin de protéger le patrimoine naturel des banlieues de Québec soit : Ajouter la mention « Protection des arbres matures en milieu urbain » à la grille de spécification de tout projet de reconstruction résidentielle sous la rubrique « autres spécifications particulières » afin que s'applique l'article 704 stipulant que :

1-1°les arbres et la végétation doivent être préservés et maintenus à l'état naturel sur une profondeur minimale de 20 mètres le long de la limite nord-ouest de la zone, à l'exception de l'emprise d'une rue, d'un trottoir, d'un accès et d'une piste cyclable;

2°les arbres et la végétation doivent être préservés et maintenus à l'état naturel sur une profondeur minimale de 20 mètres le long de la limite nord-est de la zone;

3°sur une partie de terrain qui n'est pas visée aux paragraphes 1° ou 2°, tous les arbres qui ont un diamètre minimal de 0,10 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol, doivent être conservés et protégés adéquatement.

4-Nous demandons également une application stricte et systématique des articles ayant trait aux plans d'implantation et d'intégration architecturale des constructions et qui doivent :

-Article 961

1- protéger, conserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site et la végétation existante, surtout les massifs d'arbres et d'arbustes matures et en santé;

-Article 962

2- harmoniser la volumétrie, la forme et le gabarit d'un bâtiment principal avec ceux des bâtiments principaux voisins, et ce, notamment, quant à la hauteur, au niveau et à la pente du toit et à la façade;

3-prévoir une forme de bâtiment principal qui minimise les écarts entre les gabarits et densités du bâtiment principal à implanter et ceux des bâtiments principaux existants;

4-relativement au traitement architectural qui permet de repérer rapidement l'entrée d'un bâtiment principal, démontrer un effort d'harmonie et des proportions qui sont en relation avec les dimensions et la forme des bâtiments principaux voisins;

-Article 974

5-prévoir un aménagement paysager de qualité qui respecte le site sur lequel il est réalisé

6-conserver les massifs d'arbres et d'arbustes qui sont agencés ou qui représentent des espèces variées;

7-conserver les arbres matures et en santé;

En guise de conclusion, nous déplorons avec force et mécontentement que de simples citoyens soient forcés de défendre la conservation des arbres matures en milieu urbain. Devant la menace grandissante des changements climatiques et de ses conséquences, il nous apparaît aberrant que soient sacrifiés des trésors de notre patrimoine naturel au profit d'intérêts individuels.

Louise Maheux

Comité pour une densification respectueuse

Québec, le 3 mars 2023

## Commentaires relatifs au Projet de règlement RVQ 3117 relatif à la démolition d'immeubles

La Ville de Québec souhaite adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles, notamment les bâtiments d'intérêt patrimonial.<sup>1</sup> Ce projet de règlement répondrait aux exigences du gouvernement du Québec.<sup>2</sup> La prise en compte de l'intérêt du patrimoine archéologique de l'immeuble n'est toutefois pas claire dans ce projet de règlement car toute intervention de démolition pourrait découvrir des biens et des sites archéologiques. Le projet de règlement ne semble pas assurer le respect des exigences la Loi sur le patrimoine culturel à cet égard.

En ce qui concerne la Loi sur le patrimoine culturel, « Quiconque découvre un bien ou un site archéologique doit en aviser le ministre sans délai. Cette obligation s'applique, que la découverte survienne ou non dans le contexte de fouilles et de recherches archéologiques. » (article 74). Une telle découverte implique ainsi l'arrêt temporaire des travaux de démolition jusqu'à ce que l'intérêt de la découverte soit déterminé (article 76). Cela peut représenter un inconvénient majeur au requérant de l'autorisation de démolition tout autant lors de l'exécution de ses travaux que lors de la conception du projet de remplacement. Est-ce que le règlement de la Ville ne devrait pas assurer le respect de ces exigences de la Loi en s'assurant que la valeur archéologique de l'immeuble soit évaluée avant l'octroi du permis ?

L'alinéa 2 de l'article 7 du règlement exige que la valeur patrimoniale de l'immeuble soit évaluée et l'article 8 énumère cinq critères spécifiques. Est-ce que la valeur patrimoniale de l'immeuble comprend la valeur du patrimoine archéologique ? Si oui, comment cette valeur est-elle prise en compte sans être nommée ? Ne devrait-elle pas être ajoutée comme sixième alinéa dans l'article 8 ? Sinon, comment ce règlement peut-il rencontrer les exigences de la Loi sur le patrimoine culturel ? Enfin, afin de rendre cette exigence opératoire, il y aura lieu d'ajouter à l'alinéa 8 de l'article 17 l'exigence de soumettre à la CUCQ un programme de réutilisation du sol comprenant une évaluation de la valeur archéologique de l'immeuble.

Rappelons ici que la Loi sur le patrimoine culturel définit un immeuble patrimonial comme : « tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain » (article 2). Dans la mesure où ce règlement pourrait faire jurisprudence, comme l'a noté monsieur Louis Vallée dans son intervention lors de la consultation publique du 1 mars, n'y aura-t-il pas intérêt à rendre l'évaluation du patrimoine archéologique explicite afin d'éviter toute ambiguïté éventuelle lors de son application ?

Nous vous remercions de votre attention et nous vous souhaitons bon succès avec ce projet qui est fort attendu !

William Moss, PhD (Hon), FSA, RPA

Daniel Simoneau, MA

Serge Rouleau, MA

Robert Gauvin, MA

Les signataires ont œuvré pendant plus de trente ans en tant qu'archéologues et gestionnaires du patrimoine archéologique pour des organismes publiques dont la Ville de Québec et Parcs Canada.

1. [www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements\\_permis/docs/R.V.Q.3117\\_Projet\\_Reglement\\_Demolition\\_immeubles.pdf](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/docs/R.V.Q.3117_Projet_Reglement_Demolition_immeubles.pdf)
2. [www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/arrondissements/charlesbourg/nouvelles/details.aspx?id=24782](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/arrondissements/charlesbourg/nouvelles/details.aspx?id=24782)

Québec, le 2 mars 2023

## **Commentaires et demandes de modifications relatives au Projet de règlement relatif à la démolition d'immeubles (R.V.Q. 3117) de la Ville de Québec**

Dans le cadre de sa Vision du patrimoine et de sa Stratégie de développement durable de la Ville Québec souhaite que les bâtiments d'intérêt patrimonial soient restaurés plutôt que démolis. La ville de Québec propose donc un projet de Règlement relatif à la démolition d'immeubles qui vise à faire en sorte d'interdire la démolition d'un bâtiment patrimonial, à moins qu'un requérant puisse démontrer la nécessité ou les avantages d'une démolition.

Depuis de nombreuses années, plusieurs cas de démolition de bâtiments patrimoniaux ont fait les manchettes dans les divers médias de la région de Québec et la plupart de ces cas ont été perçus de façon négative par la population. Lorsque ces situations se produisent, la population perçoit généralement que les autorités, tant nationales que municipales, font preuve de "laisser-aller" dans ce domaine. La volonté manifestée par la Ville de Québec de protéger les bâtiments patrimoniaux et de changer cette perception et en se dotant, entre autres, d'un nouveau cadre réglementaire, est manifestement la bienvenue.

Comme la Ville de Québec la participation du publique pour participer à la réflexion sur son projet de règlement, il me fait plaisir de vous soumettre, ci-dessous, des commentaires et autres suggestions de modifications à ce projet de règlement :

1. Comme le règlement vise essentiellement les immeubles patrimoniaux, je recommande de modifier le titre du règlement ainsi : RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES PATRIMONIAUX (\*et à tout autre bâtiment principal dont la démolition est assujettie aux divers règlements existants (RVQ 1324, RLRQ, c A-19.1, RVQ 1400). Cette modification aurait pour effet de marquer de façon claire et précise les intentions de la Ville à l'égard des immeubles patrimoniaux;
2. Au Chapitre 1, article 1 : modifier la définition du mot "démolition" ainsi : "la démolition complète ou partielle d'un immeuble sans égard aux fondations, incluant les travaux réalisés par phases conduisant à une telle démolition" : cette modification permettra de s'assurer qu'un demandeur ne puisse se soustraire au règlement en visant uniquement une démolition d'une partie spécifique d'un immeuble qui pourrait malgré tout affecter la valeur patrimoniale d'un immeuble;
3. Au Chap. 1, article 1 : modifier la définition "immeuble patrimonial" selon la formulation exacte de la Loi sur le patrimoine culturel (Chap. P-9.002) à savoir : "immeuble patrimonial" : tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique,

paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain RLRQ, chap. P-9-002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

4. Modifier l'article 3 du Chap. III en précisant qu'"il est interdit de démolir, en tout ou en partie, un immeuble patrimonial ou un bâtiment principal, ou un bâtiment secondaire patrimonial dont la démolition est assujettie à la compétence de la commission sans que le propriétaire soit autorisé à procéder à sa démolition conformément au présent règlement et autres règlements de la ville régissant la démolition d'immeubles";
5. En modifiant l'article 7 du Chap. VI ainsi : "Outre les objectifs et critères applicables aux termes du Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, la commission doit tenir compte, dans l'évaluation d'une demande d'autorisation, des critères élaborés selon une grille d'analyse pondérée contenant notamment les éléments suivants" : 1) sa valeur patrimoniale au sens de la définition de l'article 1, Chap. 1 du présent règlement; 2) l'histoire de l'immeuble; 3) la contribution de l'immeuble par son histoire et son architecture à l'histoire locale ou nationale; 4) sa représentativité d'un courant architectural particulier; 5) sa contribution à un ensemble architectural à préserver; 6) son degré d'authenticité et d'intégrité; 7) l'état de l'immeuble visé par la demande; 8) de la négligence ou non du demandeur pouvant affecter l'état et la valeur de l'immeuble; 9) la détérioration de la qualité de vie du voisinage pouvant résulter ou non de la négligence du demandeur ou du projet de remplacement soumis par le demandeur; 10) le coût de restauration de l'immeuble versus le coût du projet de remplacement du demandeur; 11) l'utilisation projetée du sol dégagé en tenant compte de l'intégration architecturale de l'immeuble de remplacement et de la possibilité que des vestiges archéologiques soient présents dans le sol de l'immeuble patrimonial; 12) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins et disponibilités en matière de logement et de stationnement dans les environs;
6. En supprimant l'article 8, compte tenu de l'intégration des critères de l'article 8 dans l'article 7;
7. En modifiant l'article 15 du Chap. VIII : "Quiconque procède ou fait procéder à la démolition, en tout ou en partie, d'un immeuble sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation est tenue de reconstituer l'immeuble ainsi démolí selon les conditions et le délai impartis par le comité exécutif. À défaut pour le contrevenant...
8. En modifiant l'énumération de l'alinéa 7a) de l'article 17 du Chap. X : " un rapport d'inspection complet sur l'état de l'immeuble réalisé par une équipe de professionnels qualifiés en fonction des expertises requises, comprenant une description de l'état général de l'immeuble, une description des défaillances identifiées ou présumées, la localisation des défaillances, les causes et les conséquences des problèmes constatés résultant ou non de la négligence du demandeur du permis de démolition et une estimation détaillée des coûts de restauration de l'immeuble;
9. En modifiant l'alinéa 8 de l'article 17 du Chap X : "dans le cas de la démolition complète ou partielle d'un bâtiment principal ou secondaire assujettis à



l'approbation de la commission, du conseil de la ville ou d'un conseil d'arrondissement, aucun certificat ne peut être délivré avant que le requérant ait soumis un programme de réutilisation du sol, comprenant une évaluation du potentiel archéologique de l'immeuble et que ce programme ait été approuvé par la commission, le conseil de la ville ou le conseil d'arrondissement. Ce programme doit être accompagné des documents et éléments pertinents mentionnés à l'article 1206 du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et à l'article 27 du Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec”.

En espérant sincèrement que ces suggestions de modifications pourront être sérieusement considérées, je vous offre également ma disponibilité pour discuter plus avant sur tous les éléments de votre projet de réglementation.

Veillez agréer mes meilleures salutations.

Denis Roy  
Québec

## Mémoire sur l'encadrement de la démolition des biens culturels

Mary Venner Shee  
Québec  
22 décembre 2022

D'abord, je veux remercier la Ville de travailler à la protection de son patrimoine. Le patrimoine est un bien collectif, la mémoire de notre passé et les traces de notre histoire. Selon moi, la ville de Québec est la plus belle ville d'Amérique, car son cachet européen et ses maisons patrimoniales sont uniques.

Dans cet exposé j'analyserai le cas de 2 maisons: la première située dans l'arrondissement de la Cité et la deuxième localisée dans le site patrimonial de Sillery. Je vous donnerai par la suite mes conclusions et des pistes de solutions au défi de la préservation du patrimoine.

Jusqu'à récemment j'étais responsable de la maison Louis-Joseph de Montcalm située au 51 des Remparts, propriété alors d'une famille américaine. Cette maison historique a été restaurée pendant 15 ans. Tout l'extérieur de la maison a été refait dans les règles de l'art au coût de 200 000\$ et d'une contribution de la Ville de près de 40 000\$. Au cours de cette expérience, j'ai appris qu'en plus de préserver cette maison exceptionnelle, la valeur marchande a plus que doublé. La maison Louis-Joseph de Montcalm ne sera jamais démolie et sera toujours entretenue afin de préserver notre patrimoine et notre histoire. Un réel succès de conservation!

Pour mon deuxième cas, je vais prendre l'exemple de la maison Bignell, située au 1524 Côte à Gignac, dans le site patrimonial de Sillery. Depuis le mois de mars 2022, nous avons assisté à la cour municipale de Charlesbourg, au procès pour négligence du propriétaire, M. Denis Jalbert. Dans son jugement le juge a dit une phrase qui m'a frappée: "Si M. Jalbert s'était occupé de sa maison, on ne serait pas ici aujourd'hui". Au terme du procès, M. Jalbert a été reconnu coupable de négligence le 30 novembre 2022 et une amende de 2.000\$ lui a été imposée. Et maintenant quelle est la suite? Il faut bien se rendre compte que dans cette histoire le terrain sur lequel est bâtie la maison a une valeur foncière de plus de 500 000\$. Malgré l'allure défraîchie de la maison, cela n'enlève rien à sa valeur, va-t-il obtenir un permis de démolition? Nous sommes tous à espérer que le propriétaire ne sera pas récompensé pour sa négligence.

Avec mon expérience relatée précédemment, je constate qu'il y a un avantage à restaurer des maisons exceptionnelles, tant au point de vue monétaire que de leur donner une vocation future.

Afin de préserver notre patrimoine, voici ce que je suggère:

1. Pour chacun des sites patrimoniaux, la Ville de Québec devrait nommer un responsable municipal qui connaîtrait le site et ses enjeux et qui serait en contact avec les citoyens et l'urbaniste de la Ville.
2. Les avis de démolition devraient être présentés au Conseil de Quartier et publiés dans les journaux de la Ville.
3. Les raisons qui ont motivé le permis de démolition devraient être connues (comme lors d'un jugement de la cour).
4. Les futurs propriétaires de biens patrimoniaux devraient être sensibilisés aux lois qui existent et à leurs responsabilités ainsi que des subventions qu'offre la Ville.
5. Les tarifs et juridictions des compagnies d'assurance devraient être assouplis (il faut savoir que Desjardins Assurance n'assure aucun bien patrimonial, donc les propriétaires doivent avoir recours à des compagnies étrangères, soit Southwest pour n'en nommer qu'une, à des prix exorbitants).
6. En cas de démolition, la façade de l'immeuble devrait être conservée en totalité ou partiellement. (Il y a des projets à Québec dont on peut être fier: La Dominion Corset sur le Boul Charest, le Monastère des Augustines sur la rue des Remparts et l'église de Boischatel transformée en condos.
7. La Ville devrait instaurer un organisme pour venir en aide au diocèse afin de travailler ensemble à trouver des solutions autres que la démolition systématique des églises et presbytères.
8. À la préservation du patrimoine bâti devrait s'ajouter celui de terrains agricoles. Pour moi la prairie de Jésus-Marie est tout aussi importante que les bâtiments historiques qui l'entourent. Arrêtons de tapisser de ciment les derniers vestiges de nos ancêtres.

Cela fait 18 ans que je fais partie de la Coalition pour la préservation du site patrimonial de Sillery. Au cours de ces années, j'ai constaté un terrible laisser-aller des bâtiments patrimoniaux, passant par des autorisations de démolitions, des incendies et du vandalisme. Je prends pour exemple la démolition du couvent de la Fédération des Augustines de la Miséricorde de Jésus et de l'incendie de la maison du gardien. Dans ce cas précis le propriétaire n'a pas su sécuriser les immeubles ce qui a entraîné du vandalisme, des plaintes des citoyens et une demande de démolition de la part de Mme Émilie Villeneuve, alors conseillère de l'arrondissement. À cette triste histoire, s'ajoute le sort précaire des écuries de

Woodfield (dont les marguilliers du cimetière St-Patrick sont en faveur d'une démolition), de la chapelle du Montmartre Canadien et des églises St.Michael et Saint-Michel.

Avec cette nouvelle loi, la Ville a enfin la possibilité de véritablement jouer un rôle primordial dans la préservation du patrimoine et j'espère qu'elle le fera!

Merci de votre attention et j'espère que ma réflexion et mes suggestions pourront vous apporter une aide dans votre travail.

Mary Venner Shee