



## **Règlement sur la démolition**

**Séances d'échanges avec les citoyens inscrits**

**1<sup>er</sup> et 22 décembre 2022**

**Compte rendu**

## **1. MISE EN CONTEXTE**

### **1.1 Information générale**

Dans la foulée des changements engendrés par la [Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives \(projet de loi 69\)](#) adoptée par le gouvernement du Québec, la Ville devra adopter un Règlement sur la démolition d'ici le 1er avril 2023.

En accord avec sa [Stratégie de développement durable](#), ce règlement interdira la démolition d'un bâtiment, à moins que le requérant ne puisse démontrer la nécessité ou les avantages d'une démolition. Plusieurs activités de participation publique sont prévues afin que toutes les personnes interpellées par le sujet puissent participer à la réflexion.

### **1.2 Objectif de la consultation**

La rencontre a pour but de permettre aux citoyens et aux organisations de présenter à l'équipe de la Ville, responsable du projet de règlement sur l'encadrement de la démolition, leurs commentaires et mémoires et de permettre à celle-ci de poser des questions de précisions.

## **2. DÉMARCHE CONSULTATIVE**

### **2.1 Objectifs des activités préalables en vue de l'élaboration du règlement (été 2022)**

- Connaître en amont les attentes, les enjeux, les besoins et les préoccupations des acteurs intervenant dans le domaine de la démolition;
- Préciser les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation (contenu obligatoire du règlement, art. 148.0.2 LAU);

### **2.2 Activités sur les orientations préliminaires du projet de règlement (automne 2022)**

- Séance d'information et d'échanges et rétroaction de la consultation préalable;
- Questionnaire en ligne et dépôt de commentaires;
- Séances d'échanges avec les citoyens inscrits (audition des opinions).

### **2.3 Projet de règlement sur la démolition – consultation réglementaire (hiver 2023)**

- Assemblée publique de consultation LAU sur un projet de modification réglementaire.

## **2.4 Parties prenantes**

Citoyens de la ville de Québec.

## **2.5 Communication**

- Communiqué de presse –16 juin 2022;
- Envoi courriel.

## **3. SYNTHÈSE DES MÉMOIRES ET COMMENTAIRES**

En tout, quatre (4) mémoires et un commentaire écrit ont été déposés. Des quatre (4) mémoires reçus, trois (3) ont fait l'objet d'une présentation lors des deux séances d'échanges avec les citoyens inscrits tenues le 1<sup>er</sup> et 22 décembre 2022 par visioconférence. Environ 18 personnes ont assisté à ces séances.

#	Mémoires organismes	Thèmes abordés	Résumé des mémoires déposés
1.	<b>Le collectif <i>La ville que nous voulons</i></b>	Impacts environnementaux Règlements	<p>Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendre obligatoire le recyclage des bâtiments voués à la démolition pour y aménager des logements locatifs abordables et accessibles;</li> <li>- Obliger l'application des normes et des mesures garantissant le respect de l'environnement lors de la démolition;</li> <li>- Faire une analyse approfondie des impacts reliés aux déchets à la suite d'une démolition et d'une construction;</li> <li>- Opter pour des critères environnementaux pour la démolition et la reconstruction.</li> </ul> <p>Règlements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclure dans le règlement de démolition intérieure à plus de 50%;</li> <li>- Si les règles et les normes de préservation ne sont pas respectées, la Ville procède à la saisie des bâtiments et terrains pour des usages destinés aux citoyens;</li> <li>- Obliger l'entretien adéquat pour tous les bâtiments avant leur conversion.</li> </ul>
2.	<b>Les Sociétés d'histoire de la Ville de Québec</b>	Rôle de la CUCQ Avis de démolition et transparence	<p>Rôle et composition de la CUCQ :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La composition actuelle du comité n'est pas représentative de l'ensemble de la population et des acteurs locaux;</li> <li>- Important que les instances décidant du sort de notre parc immobilier soient représentatives de la population dans son ensemble, et que celle-ci joue un rôle actif dans le processus décisionnel autant que dans la cueillette de données;</li> <li>- Le découpage du territoire de la CUCQ doit clairement défini afin qu'il n'existe plus d'ambiguïté sur ses zones de juridiction.</li> </ul>

			<p>Avis de démolition et transparence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La transparence est essentielle à toutes les étapes pour garantir la rigueur des avis remis par le Comité de démolition et le Conseil local du patrimoine et pour incarner l'impact que ces décisions ont sur le patrimoine collectif;</li> <li>- Garantir un affichage visible des avis de démolition (planter dans le sol devant l'édifice et/ou sur de grandes affiches « Coroplast »);</li> <li>- Prolonger la durée de la période d'opposition écrite citoyenne de 10 à 30 jours;</li> <li>- Assurer la transparence en rendant les documents, les délibérations publiques; clarifier les démarches et les délais afin que l'intervention citoyenne soit la plus complète et éclairée possible;</li> <li>- Assurer l'accessibilité aux séances publiques;</li> <li>- Les notions d'abords et de covisibilité devraient constituer des facteurs majeurs à prendre en compte lors de l'examen d'une demande de démolition.</li> </ul>
3.	<b>Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery</b>	<p>Participation de la société civile</p> <p>Rôle de la CUCQ</p> <p>Vision à long terme de l'aménagement</p>	<p>Une demande de démolition devient une opportunité unique d'évaluer l'usage futur du bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition d'actifs encore utiles devrait être soumise à une analyse particulière dans le cas d'actifs publics et le développement durable devrait être un critère d'analyse;</li> <li>- Les changements d'usage doivent être étudiés également avec la participation des citoyens concernés;</li> <li>- Réflexion préalable et planification urbanistique ou patrimoniale en amont par quartier, par rue ou pour le site concerné.</li> </ul> <p>La société civile doit être au cœur du processus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les intérêts de la société civile doivent être pris en compte au même titre que ceux des élus et les fonctionnaires, ainsi que ceux des promoteurs/propriétaires;</li> <li>- Faire une plus grande place à la société civile dans la planification et d'administration du patrimoine collectif;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- La diversité du patrimoine sur le territoire municipal impose une approche locale;</li> <li>- Recours à des audiences pour les citoyens et constituées des comités locaux d'analyse incluant des représentants de la société civile pour le traitement de dossiers devant la CUCQ;</li> <li>- Avec l'ajout du Comité de démolition et du Comité local du patrimoine et le recours à la société civile, la CUCQ doit revoir son organisation et ses processus. La transparence et l'efficacité ont des exigences;</li> <li>- Dans le cas de démolition, il est nécessaire de recourir à des ressources et mécanismes locaux au niveau du quartier ou de l'arrondissement (ex. comité local de démolition);</li> <li>- Bien que la <i>Table des acteurs clefs du patrimoine</i> est un pas dans la bonne direction, car elle implique la société civile, son fonctionnement et ses attributions sont toutefois à préciser;</li> <li>- En lien avec le Comité local du patrimoine, il manque la formulation d'une vision à long terme d'aménagement et de la mise en valeur partagée pour les quatre sites patrimoniaux déclarés du territoire de la Ville de Québec et qui devrait être préparée en collaboration avec la société civile. Elle doit également être produite par un groupe de travail mixte fonctionnaires-société civile.</li> </ul> <p>Une attention urgente doit être portée eu égard au patrimoine des deux sites patrimoniaux déclarés de Sillery, soit deux candidats potentiels à la démolition – 1) le bâtiment de la station-service Ultramar situé au 2003, chemin Saint-Louis et 2) la Maison patrimoniale Bignell :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise sur pied d'un groupe ad hoc mixte fonctionnaires-société civile pour étudier leur avenir;</li> <li>- Mise sur place d'un comité local de démolition pour le site et les alentours;</li> <li>- Vision à long terme du site patrimonial déclaré de Sillery doit être élaborée avec les partenaires de la société civile et les responsables de son patrimoine pour faciliter la prise de décision lors d'aménagements soumis à la CUCQ;</li> </ul>
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un mécanisme paritaire de suivi de la mise en valeur du site patrimonial ayant un mandat inspiré de la recommandation du CPCQ de 2013;</li> <li>- Identifier un répondant municipal responsable du site et avoir un guichet unique pour la société civile.</li> </ul>
4.	<b>Comité pour une densification respectueuse</b>	Respect du patrimoine bâti et arboricole	<p>État de la situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition de maisons saines et bien entretenues;</li> <li>- Importance de préserver les maisons dont l'architecture témoigne d'une époque significative dans l'histoire de Québec;</li> <li>- Remplacements fréquents par des maisons unifamiliales surdimensionnées par rapport au terrain disponible et au voisinage et conduisant à la coupe d'arbres matures.</li> </ul> <p>Les conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution de la qualité esthétique des quartiers par manque d'intégration à la trame urbaine existante;</li> <li>- Diminution de la qualité de vie des résidents;</li> <li>- Ravage environnemental et déchets de construction;</li> <li>- Perte de canopée et augmentation des îlots de chaleur.</li> </ul> <p>Propositions générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appliquer la nouvelle réglementation à l'ensemble du parc immobilier de la Ville;</li> <li>- Inclure à la réglementation des critères et objectifs visant à démontrer la nécessité de la démolition pour le voisinage;</li> <li>- Créer un comité neutre chargé de délivrer les permis de démolition;</li> <li>- Procéder à la refonte du registre des maisons patrimoniales à protéger pour inclure les maisons à valeur architecturale reconnue par la communauté à proximité;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver l'identité du demandeur de permis, soumettre la demande et son respect des critères à la consultation publique par une diffusion en ligne et par une pancarte devant la maison faisant l'objet de la demande de permis de démolition au moins 15 jours précédant l'examen de la demande par le comité;</li> <li>- Permettre de faire appel de la décision de première instance;</li> <li>- Mettre sur pied une campagne de sensibilisation aux caractéristiques architecturales et aux effets nocifs des démolitions sur l'environnement.</li> </ul> <p>Critères à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Évaluer les travaux à faire pour corriger la vétusté d'une habitation faisant l'objet d'une demande de démolition et la comparer à la valeur marchande de celle-ci;</li> <li>- Déposer un plan de revitalisation des déchets de la part du demandeur lors de la demande du permis;</li> <li>- Détourner les matériaux issus de la démolition des sites d'enfouissement ou incinérateur afin qu'ils soient utilisés ou récupérés;</li> <li>- S'assurer du paiement par le demandeur du coût associé au traitement des déchets de construction à la suite à la démolition.</li> </ul> <p>Occupation du sol dégagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appliquer la réglementation touchant la densification (2378) avec un préjugé favorable aux citoyens à proximité plutôt qu'aux demandeurs et aux promoteurs;</li> <li>- Proposer des mesures fiscales qui encouragent la rénovation;</li> <li>- Inciter les citoyens à préserver le bon état de leur résidence.</li> </ul>
--	--	--	--

#	Interventions verbales (sans mémoire)	Thèmes abordés	Résumé des interventions faites lors des séances d'échanges avec les citoyens inscrits (sans dépôts de mémoires)
1.	<b>Diane Côté</b>		<p>Importance de travailler en amont : préserver et s'assurer que tout a été fait avant de penser démolir.</p> <p>Proposition de classification :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construits avant 1900</li> <li>2. Construits de 1901 à 1920</li> <li>3. Construits de 1921 à 1940</li> </ol> <p>À partir de cette première classification, la priorité devrait aller aux bâtiments ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle ou supérieure et qui est vacante : évaluer leur état de conservation.</p> <p>Avec cet ordre de priorisation, les chances de sauver les immeubles les plus significatifs se trouveraient améliorées.</p> <p>À partir d'une première sélection, inventorier les bâtiments patrimoniaux ayant une valeur exceptionnelle ou supérieure qui sont vacants.</p> <p>Évaluer leur état de conservation ou de détérioration.</p> <p>Pour les bâtiments qui ne sont pas entretenus adéquatement, sommer les propriétaires concernés d'apporter les correctifs nécessaires pour éviter toute dégradation supplémentaire.</p> <p>Faire un suivi des travaux avec des inspections régulières avec amendes élevées.</p> <p>Si le propriétaire fautif ne fait rien, envisager une expropriation.</p>

2.	<b>Charles Breton-Demeule</b>	Règlement	<p>Tarifcation de la demande démolition : l'émission d'un permis démolition assujettie à un tarif avec une redevance sur les démolitions : nouveau pouvoir donné par les villes en 2017 pour contraindre les individus : redevance pour ce qui concerne les bâtiments patrimoniaux : le montant important demandé est un incitatif pour restaurer ou l'intégrer dans un nouveau projet au lieu de démolir. Permits d'avoir des revenus pour financer l'étude des demandes, permettre à la ville de financer des études patrimoniales sur les bâtiments susceptibles de faire l'objet de demandes.</p> <p>Documents exigés pour les demandes de démolition qui aurait pour effet de s'assurer que la personne qui demande démolition bâtiment patrimonial en arrive à la conclusion que c'est la seule solution envisageable... La LAU autorise la demande d'expertise préalable à l'étude de la demande. Deux types d'expertise à soumettre : 1. Qui démontre que la restauration du bâtiment est techniquement impossible (pas seulement les considérations financières) 2. Type de document exigé : projet de remplacement : une expertise qui prouve que le projet présenté pourrait uniquement se réaliser à cet endroit. Le projet pourrait être construit à un autre endroit dans la municipalité (Spéculation ou projet réfléchi).</p> <p>Montant des amendes si démolition en contravention du règlement, propose une amende substantielle qui devient un levier à la Ville et un frein à la démolition illégale. Inclure les bâtiments incendiés, soit visés afin que les propriétaires prennent les moyens pour éviter que son bâtiment soit incendié.</p>
----	-------------------------------	-----------	--

3.	<b>Guy Boivin</b>	<p>Vision à long terme de préservation architecturale de zone complète</p> <p>Rôle de la CUCQ</p>	<p>La force de la Ville a l'avantage d'avoir un caractère européen en Amérique du Nord et une vision européenne de conservation des bâtiments.</p> <p>Protection d'ensemble architectural par un zonage architectural (bungalow, victorien, édouardien, etc.) relever les caractéristiques architecturales d'un style dans une zone et de l'exiger ensuite les mêmes caractéristiques dans les nouvelles constructions ou rénovations et interdire la démolition ou reconstruire avec les mêmes critères de la zone.</p> <p>Le bungalow en 2050 sera très patrimonial donc importance d'avoir une vision plus et toute bâtisse peut avoir un intérêt patrimonial.</p> <p>En Europe, les gens apprécient se déplacer pour aller voir des zones conservées, de quartiers aux caractéristiques conservées dans une zone, un quartier et non une maison unique à travers des bâtiments modernes.</p> <p>Le CQ devrait être consulté et pas uniquement sur la CUCQ. Actuellement, la CUCQ a beaucoup de reproches contre elle parce que les citoyens ne comprennent pas les décisions (sévérité et laxisme selon les bâtiments). Car la CUCQ n'a pas de transparence et ses discussions sont non publiques.</p> <p>Si la CUCQ décide pour les démolitions : ne pas comprendre le pourquoi des décisions propose d'exiger la transparence de décision d'urbanismes.</p> <p>Architectes frileux à Québec : boîtes carrées avec des vitres autorisées et plus la Ville de Québec ressemble à une ville américaine.</p>
----	-------------------	---	--

4.	<b>Mary Shee</b>	Solutions pour la préservation	<p>Attirer un responsable municipal aux sites patrimoniaux qui ferait le lien entre les citoyens est les urbanistes.</p> <p>Avis de démolition présenté au CQ et publié dans les journaux, de même que les raisons justifiant la démolition de bâtiment.</p> <p>Sensibiliser les futurs propriétaires et propriétaires de biens patrimoniaux aux lois et à leurs responsabilités.</p> <p>Assouplir les tarifs d'assurances pour les bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Intégration des nouveaux projets dans les bâtiments patrimoniaux.</p> <p>Préservation des prairies.</p> <p>Cesser de démolir les églises et trouver des solutions pour les préserver.</p>
----	------------------	--------------------------------	--