



## **Règlement sur la démolition**

### **Groupes de discussion**

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 de bâtiments patrimoniaux d'ici le 1<sup>er</sup> 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.

### Inclusions du Règlement sur la démolition

La Ville souhaite mettre en place un règlement qui va au-delà des obligations gouvernementales. Ainsi, des réflexions seront prévues pour évaluer l'inclusion d'immeubles non patrimoniaux, les procédures à mettre en place pour le cheminement des demandes de démolition selon le type de bâtiment ou la possibilité de faire une demande de révision d'une décision.

Le règlement discrétionnaire devra prévoir la mise en place d'un comité qui analysera les demandes de démolition pour les immeubles ayant une valeur patrimoniale. Les analyses se feront au cas par cas, à la lumière des critères établis tels que la détérioration de la qualité de vie du voisinage, l'état de l'immeuble visé par la demande, la valeur patrimoniale ou le coût de la restauration. Les citoyens seront informés des demandes de démolitions traitées par le comité et pourront faire connaître leur opposition à la démolition, le cas échéant. En considération de l'information reçue, le comité prendra ensuite une décision. Le comité devra tenir les séances devant le public permettant ainsi aux citoyens d'y assister.

À l'occasion de trois rencontres réalisées à l'été 2022, les experts et les acteurs en architecture, en patrimoine et en développement durable, incluant les membres de la Table d'acteurs clés sur le patrimoine, ont participé à la réflexion avant l'élaboration du projet de règlement.

Ces discussions ont permis d'identifier les enjeux en matière de démolition ainsi que les impacts environnementaux afin de planifier les actions et les bonnes pratiques à mettre en place.

## 1.2 Planification des rencontres

GROUPE	DATE	ENDROIT	NOMBRE DE PARTICIPANTS
<b>Groupe # 1</b> : experts en architecture, patrimoine et développement durable	Lundi 20 juin 2022, 14 h à 16 h 30	Visioconférence	6
<b>Groupe # 2</b> : professionnels de la pratique (promoteurs, architectes, intervenants en aménagement urbain et acteurs du domaine de l'assurance)	Mardi 21 juin 2022, 9 h à 11 h 30	Visioconférence	8
<b>Groupe # 3</b> : Table de concertation en patrimoine	Lundi 27 juin 2022, de 9 h à 11 h 30	En présence, au pavillon de la Pointe-aux-Lièvres, 51, rue de la Pointe-aux-Lièvres	8

## 1.3 Objectifs de la rencontre

- Présenter les opportunités et les obligations de la Ville de Québec en matière d'encadrement de la démolition de bâtiments patrimoniaux;
- Présenter les étapes de consultation liées au règlement sur la démolition;
- En lien avec la démolition, échanger sur les attentes, les enjeux, les besoins et les préoccupations par domaine d'expertise;
- Échanger sur les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de démolition.

## **2. DÉMARCHE CONSULTATIVE**

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

#### Objectifs :

- 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).

#### Rencontres :

- Rencontre avec un groupe d'experts en architecture, patrimoine et développement durable;
- Rencontre avec un groupe de professionnels et d'acteurs du milieu;
- Rencontre avec la Table d'acteurs clés sur le patrimoine.

### **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 Composition des différents groupes**

#### **Groupe de discussion #1 avec les groupes d'experts en architecture, patrimoine et développement durable**

Nombre d'invitations envoyées : 13

Nombre de personnes présentes : 6

### Présences :

- **M. Laurier Turgeon** : professeur titulaire d'ethnologie et d'histoire à l'Université Laval, directeur de l'Institut du patrimoine culturel, du Laboratoire d'enquête ethnologique et multimédia et du Programme en sciences historiques et études patrimoniales;
- **M. Charles Breton-Demeule** : avocat, candidat au doctorat en droit à l'Université Laval et à l'ENS Paris-Saclay, thèse sur l'aménagement du territoire et la protection du patrimoine culturel immobilier en droit québécois;
- **M<sup>me</sup> Marie-Chantal Croft** : architecte, Écobâtiment;
- **M<sup>me</sup> France Girard** : gestionnaire, architecture et patrimoine, Conseil des métiers d'art du Québec;
- **M<sup>me</sup> Renée Genest** : directrice générale, Action patrimoine;
- **M<sup>me</sup> Nathalie Roy** : directrice générale, Fiducie du Patrimoine culturel des Augustines.

### Groupe de discussion #2 avec les professionnels de la pratique (promoteurs, architectes, intervenants en aménagement urbain et acteurs du domaine de l'assurance)

Nombre d'invitations envoyées : 24

Nombre de personnes présentes : 8

### Présences :

- **M. Pierre-Paul Sénéchal**, président, GIRAM Groupe d'initiatives et de recherches appliquées au milieu;
- **M<sup>me</sup> Marie-Ève Sirois**, spécialiste en climat et efficacité énergétique, Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL) et co-fondatrice d'Écobâtiments;
- **M. Michel Côté**, directeur général, Immeuble Populaire de Québec, propriétaires et gestionnaires d'immeubles et groupe de ressources techniques pour la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- **M. Yannick Badeau**, architecte associé, Agence spatiale Inc.;
- **M. André Bourassa**, architecte et conseiller spécial, BGA architectes, co-rédacteur chez Écobâtiments et administrateur du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ);

- **M<sup>me</sup> Geneviève Mainguy**, architecte associée, Tergos Architecture (firme spécialisée en architecture écologique et en développement durable);
- **M. Michel Boudreau**, architecte en conservation du patrimoine, STGM architecture;
- **M. Mario Lafond**, architecte, Lafond Côté Architectes.

### **Groupe de discussion #3 avec la Table de concertation en patrimoine**

Nombre d'invitations envoyées : 20

Nombre de personnes présentes : 8

#### **Présences :**

- **M. Pierre Vagneux**, Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery;
- **M. Jean-Louis Vallée**, Société d'histoire de Sillery;
- **M. Alain Côté**, Société d'histoire de Sainte-Foy;
- **M. Daniel Papillon**, Société historique de Limoilou;
- **M<sup>me</sup> Karina Painchaud**, Résidents et Amis du Site patrimonial de Beauport;
- **M<sup>me</sup> Julie Picard**, Résidents et Amis du Site patrimonial de Beauport;
- **M<sup>me</sup> Nathalie Prud homme**, urbaniste émérite, Société du patrimoine urbain de Québec;
- **M. Robert Bergeron**, Résidents et Amis du Site patrimonial de Beauport.

### **2.5 Communication**

Diffusion d'un communiqué de presse, le 16 juin 2022 (envoi courriel)

### **2.6 Déroulement des groupes de discussion (2 heures)**

- Accueil des participants;
- Mot de bienvenue de M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable du patrimoine;
- Présentation de la démarche de consultation et de conception du règlement sur la démolition de bâtiments patrimoniaux;
- Discussion sur différents thèmes pour connaître les préoccupations et volontés en lien avec la l'élaboration du futur règlement sur la démolition;
- Conclusion et remerciements.

## 2.7 Objectifs des groupes de discussion

Les objectifs des rencontres sont de présenter les opportunités et les obligations de la Ville de Québec en matière d'encadrement de la démolition de bâtiments patrimoniaux. Le but étant de bonifier la réflexion afin de concevoir le règlement pour avril 2023. Les thématiques sont : la conservation et le patrimoine, le développement durable (environnemental, social, économique et culturel), l'accès au logement, la prévisibilité et le traitement de la demande.

## 3. RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES

### **Groupe de discussion # 1 avec les groupes d'experts en architecture, patrimoine et développement durable**

#### **Permettre ou non la démolition**

La démolition devrait être limitée au bâtiment qui n'a pas de valeur, que son état général est dégradé ou encore, qu'il présente un enjeu de sécurité ou d'accident. Les participants précisent qu'un accident ou l'état de ruine d'un bâtiment doivent être involontaires et qu'il ne s'agit pas d'un manque délibéré d'entretien du propriétaire ou d'une opportunité pour le démolir.

D'autres participants s'accordent pour dire qu'il n'y a pas de bonnes raisons de démolir des bâtiments patrimoniaux existants. Si l'objectif du règlement est de protéger le patrimoine, cela devrait guider la décision de la Ville de conserver ou non un bâtiment :

*« À partir du moment où on investit des fonds publics avec des experts pour identifier les bâtiments d'avant 1940 et qui ont une valeur patrimoniale, il y a une responsabilité de la Ville de conserver ces bâtiments. ».*

#### **Évaluation par des experts en patrimoine**

Les rapports d'inspection des bâtiments à démolir doivent être réalisés par des experts qualifiés en patrimoine. Un participant note que *« présentement, il est difficile d'évaluer si le bâtiment est réellement une perte totale ou non, puisque même un agent d'immeuble peut faire un rapport d'inspection. »*

En outre, les participants ajoutent que ces experts doivent être *« désintéressées et sans conflits d'intérêts avec les promoteurs, chargés de projets, architectes, etc.. »*. Selon eux, le Québec compte beaucoup d'experts indépendants en patrimoine et artisans qui peuvent évaluer les bâtiments et surtout aider à les entretenir.

À cet égard, un participant mentionne qu'il arrive que des consultants, engagés pour connaître la valeur patrimoniale d'un immeuble, déclarent celui-ci *« sans valeur »* s'il a subi des modifications. Or, ces modifications sont souvent réversibles (revêtements, toitures, fenêtres). Une définition plus fine est donc nécessaire pour outiller ceux qui prennent les décisions.

## **Projet de remplacement**

Si la démolition s'avère la seule option, alors le projet de remplacement doit être de qualité architecturale supérieure ou du moins équivalente, et cela s'applique également à la qualité des matériaux. Un participant se désole qu'on « *remplace le bâtiment démoli ayant eu une durabilité de vie importante (construction en pierres) par des projets de remplacement en fibrociment.* »

D'autres participants spécifient que le projet de remplacement doit aussi répondre à la communauté : « *On parle de valeur supérieure ou exceptionnelle des bâtiments de remplacement, mais il ne faut pas oublier que les bâtiments sont parfois exceptionnels pour la communauté.* »

Plusieurs adhèrent à l'idée d'être proactif et de sensibiliser les promoteurs que la démolition n'est pas toujours la meilleure option. De même, ces participants proposent d'accompagner les promoteurs en amont pour les aider à réutiliser le patrimoine et le faire vivre de manière contemporaine. Certains déplorent que trop souvent, le projet de rénovation ne concorde pas avec la qualité patrimoniale du site et devienne ainsi plus vulnérable à une future démolition.

Un participant fait remarquer que si la CUCQ a juridiction sur la démolition, elle n'a pas de juridiction pour les projets de remplacement, par exemple sur la séparation de lots. « *Pour éviter ces situations, il serait important que les règlements d'urbanisme et les juridictions soient arrimés pour ne pas défaire ce que nous souhaitons conserver.* »

Enfin, on propose d'utiliser des matériaux aussi nobles que le bâtiment d'origine, de récupérer et réutiliser autant que possible les matériaux de démolition pour construire le projet de remplacement.

## **Démolir un bâtiment faisant partie d'un ensemble cohérent**

Tous s'accordent pour prendre en considération le cadre urbain dans lequel s'insère le bâtiment faisant l'objet d'une demande de démolition.

Pour certains, cela soulève non seulement l'idée de valeur patrimoniale, mais aussi de valeur sociale. « *L'accumulation des démolitions peut défigurer un quartier et en briser l'essence* ». Il arrive ainsi que les démolitions et les reconstructions démolissent des milieux de vie de maisons unifamiliales qui se retrouvent entourées d'immenses tours, et ce, même dans des secteurs protégés. La crainte est qu'éventuellement, la maison d'intérêt perd sa valeur, car il n'y a plus de qualité de vie autour.

D'autres ajoutent qu'un ensemble d'immeubles crée une valeur que le bâtiment seul n'obtiendrait pas. D'où l'importance pour eux de documenter la valeur de l'ensemble et non pas seulement du bâtiment. Ainsi, le comité de démolition pourra plus facilement justifier sa décision grâce à cette documentation.

Les participants proposent notamment à la Ville de :

- Classer des ensembles, des secteurs pour préserver la valeur patrimoniale qui apparaît dans l'ensemble, et non pas uniquement pour un seul bâtiment (exemple : un quartier ouvrier ou de bungalows).
- Prévoir des exceptions : si un bâtiment non classé qui, une fois le permis de démolition accordé, soulève une forte mobilisation citoyenne pour le conserver, la Ville doit avoir la possibilité de le préserver pour sa valeur sociale et anthropologique. Les critères patrimoniaux ne sont pas toujours suffisants pour tenir compte de cet aspect et de l'intérêt public.
- Harmoniser les règlements de zonage avec l'inventaire des bâtiments. En faire l'utilisation à des fins de planification urbanistique en tenant compte des éléments patrimoniaux. Ceci permettrait d'éviter qu'un promoteur demande la démolition et que la Ville soit surprise. Certains immeubles sont reconnus, mais la modification au zonage est augmentée, cela crée une pression sur l'immeuble et il devient plus rentable de le démolir.
- Tenir compte des critères urbanistiques en lien avec la notion de qualité de vie du milieu. Exemple : bungalow sur une rue où il y a une densification.

### **La valeur du bâtiment à démolir**

Les participants trouvent important de sensibiliser et promouvoir les différentes subventions en lien avec le patrimoine auprès des propriétaires.

Pour ajouter de la rigueur à l'inventaire et innover, un participant demande à tenir compte de l'intérêt public, de la valeur sociale et ethnologique du bâtiment, du sentiment d'appartenance et d'attachement des citoyens et la communauté.

Plusieurs mentionnent qu'à la valeur patrimoniale d'un bâtiment doit s'ajouter son histoire et son potentiel archéologique. Les sociétés d'histoire peuvent aider à documenter et analyser la valeur historique d'un bâtiment.

Dans un cas où un bâtiment inventorié a des réparations à faire, la valeur patrimoniale prime sur l'état physique : cela devient une opportunité de le remettre en valeur.

### **Demande d'autorisation de démolition**

Certains y voient une opportunité pour la Ville de prévoir le contenu d'une demande d'autorisation de démolition d'un bâtiment patrimonial tout en faisant un lien avec son règlement portant sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

D'autres mettent en garde les démolitions partielles pour les bâtiments patrimoniaux. Ces demandes devraient être soumises au comité de démolition, car il peut y avoir des impacts sur le bâtiment. La Ville pourrait ainsi surveiller l'évolution des travaux. Exemple : L'Estérel Laurentides (démolition partielle mal exécutée et tout le bâtiment y passe).

### **Contenu d'une demande de démolition :**

- La preuve qu'il y a eu une démarche pour l'obtention de subventions auprès de la Ville ou du ministère concerné. À prendre en considération que ces bâtiments sont soumis à la CUCQ. Ils sont donc susceptibles d'avoir une aide financière dont le montant se situe entre le prix normal d'une maison neuve ou d'une maison patrimoniale.
- Une preuve que le bâtiment est bien chauffé (par exemple, demander le compte d'électricité comme le fait la Ville de Lévis);
- Une analyse par une firme indépendante et reconnue par la Ville qui détermine la valeur patrimoniale du bâtiment et non un promoteur qui fait lui-même l'état d'analyse du bâtiment;
- Démontrer que la démolition ne nuit pas au développement durable;
- Demander au promoteur concerné s'il pourrait envisager la construction de son projet sur un autre site plutôt que d'envisager la démolition;
- Demander au promoteur la démonstration des impacts positifs de la démolition sur la communauté.

Un participant mentionne que le fardeau de la preuve appartient au demandeur : à lui de prouver qu'il peut obtenir la démolition. Cette perspective permettra au comité de démolition de dire que le demandeur n'a pas fait la preuve que la démolition du bâtiment était nécessaire.

### **Prendre en compte le développement durable**

Quelques participants font valoir l'argumentaire lié au développement durable pour sensibiliser la Ville à privilégier la restauration au lieu de la démolition.

- Selon une étude en architecture, restaurer permet d'utiliser 80 % de la main d'œuvre locale alors que démolir seulement 10 %;
- Le matériau le plus durable pour l'environnement est celui qu'on n'utilise pas. Donc, restaurer le bâtiment existant est en soi une lutte aux changements climatiques;
- Revaloriser des bâtiments existants demande moins d'énergie et coûte moins cher;
- S'il y a une démolition : encadrer la réutilisation et la récupération des matériaux de qualité (économie circulaire);
- Un bâtiment avec son carnet de santé peut être irrécupérable du point de vue technique, mais non du point de vue financier.

Selon plusieurs, la conservation du bâtiment patrimonial rejoint les valeurs du développement durable. Un participant conclut en disant « *la protection du patrimoine n'est pas juste de conserver la mémoire et l'histoire du lieu, mais c'est aussi un peu construire la société de demain.* »

## **Encourager la restauration**

Tous souhaitent encourager la restauration des bâtiments patrimoniaux et reconnaissent le soutien nécessaire à donner à leurs propriétaires. Pour un participant, il est primordial de sensibiliser les promoteurs de la contribution du patrimoine et du développement durable. Ils devraient être accompagnés par des conseillers et cela pourrait même les faire changer d'avis.

Un participant souligne l'écart entre les entrepreneurs et les petits propriétaires. Ces derniers trouvent les subventions non satisfaisantes et plusieurs, surtout des personnes âgées sont démunies pour entreprendre des projets de restauration ou d'entretien coûteux. En outre, il rappelle les difficultés des propriétaires des maisons patrimoniales à trouver un assureur pour leur maison à un prix raisonnable.

Bien qu'en faveur de la conservation des bâtiments, quelques participants apportent l'élément que le savoir-faire des artisans soit conservé et valorisé, d'où l'importance d'encourager les artisans et les entrepreneurs à travailler dans ce domaine.

## **Assujettir la démolition à un paiement**

Certains participants soulèvent la question d'exiger une compensation lorsqu'il y a démolition, « *afin de ne pas rendre la démolition facile et redonner quelque chose à la communauté* ». À cela un participant propose que les amendes puissent être mises dans un fonds pour le patrimoine qui deviendrait des subventions à redonner à la communauté.

## **Groupe de discussion # 2 avec les professionnels de la pratique (promoteurs, architectes, intervenants en aménagement urbain et acteurs du domaine de l'assurance)**

### **La composition du comité de démolition**

Quelques participants suggèrent d'utiliser le terme de comité de « *mise en valeur* » ou de « *conservation* » dans les communications au lieu de comité de démolition.

Plusieurs suggèrent que la CUCQ pourrait tenir lieu de comité de démolition à la Ville de Québec.

La majorité appuie l'idée d'un comité de démolition indépendant, composé de spécialistes en architectures anciennes, du patrimoine et d'ingénieurs possédant une expérience et une vision, puisque la valeur patrimoniale d'un édifice est provinciale ou nationale et non régionale.

Un participant propose que des promoteurs ou experts en immobilier y siègent.

Un autre participant se dit préoccupé par la proximité des acteurs économiques avec les élus. La loi spécifie qu'il faut trois élus sur le comité de démolition, or, ces élus sont en contact avec les promoteurs. Selon lui, « *la dynamique du développement et de la*

*conservation se confronte et il y a un déséquilibre entre ceux qui interviennent en faveur d'une conservation et ceux en faveur d'une démolition ».*

### **Projets de remplacement**

Dans le contexte mondial actuel, la difficulté de s'approvisionner en matériaux augmente les coûts. C'est pourquoi un participant propose de privilégier les matériaux renouvelables comme le bois dans les projets de remplacements. *« De l'acier, ça ne pousse pas dans les arbres et du plastique non plus. »*

Un participant dénonce que les demandes de permis de démolition sont refusées parce que les projets de remplacement ne sont pas au goût des autorités municipales. Les propriétaires d'immeubles pensent alors que le projet ne sera jamais assez pour eux et demandent un permis de démolition. Selon lui, *« un projet de remplacement ne restructurera pas complètement un quartier et un secteur, mais contribuera au changement. »*

Un autre participant demande plutôt que la Ville soit plus exigeante sur la qualité du projet de remplacement, la qualité étant définie par l'intégration architecturale, en plus d'être sensible au contexte et à l'identité du quartier.

*« La démarche de démolition et la démarche globale permettent du développement durable et l'ensemble de l'œuvre doit être attractif pour les humains. »*

Un participant remarque que plusieurs clients achètent des projets ou des terrains sans avoir une idée de l'implication à venir dans le projet de restauration ou de démolition. À son avis, avant l'achat, il doit y avoir une petite lumière qui s'allume chez le promoteur à savoir si le projet correspond à ses attentes en termes de restauration.

Un autre participant renchérit en observant qu'effectivement, promoteurs ou propriétaires se retrouvent dans un contexte d'intégration patrimoniale, de recyclage ou de restauration dont ils n'avaient pas idée de l'envergure avant de faire l'acquisition de la propriété.

Le groupe suggère que la Ville diffuse une liste publique des bâtiments qu'on ne veut pas démolir pour éviter que les propriétaires commencent à travailler inutilement sur un projet de remplacement.

### **Permettre ou non la démolition**

Pour la majorité, tout bâtiment situé dans un arrondissement historique, classé, ou encore inventorié dans la nouvelle liste des 800 bâtiments ne devrait jamais être démolit. Au contraire, la Ville devrait tout mettre en œuvre pour les conserver et les restaurer.

Pour soutenir cette idée, un participant donne l'exemple de quelques municipalités beaucoup plus sévères que la Ville de Québec, qui a pourtant un arrondissement historique important. Il cite en exemple la Ville de Westmount pour qui le mot *démolition* n'existe pas. Il y a une obligation de restaurer les bâtiments, même ceux considérés comme dangereux.

Un autre participant fait valoir la valeur d'attachement que peut susciter un édifice auprès des citoyens.

On fait également valoir la notion de valeur carbone. Parfois, la conservation ou la mise en valeur de certains bâtiments qui ont manqué d'entretien deviennent extrêmement dispendieuses. Leurs structures contiennent de la maçonnerie et énormément de carbone pour lesquels des matières premières ont été extraites, transformées et transportées. Le fait de conserver des portions de bâtiment ou de structures déjà existantes permet de soutenir à long terme la taxe carbone.

La Ville de Québec est reconnue internationalement pour son industrie touristique et l'attrait de ses bâtiments historiques patrimoniaux exceptionnels. C'est pourquoi un participant affirme qu'il ne doit pas y avoir une subrogation de la culture par rapport à l'économie. Selon lui, « *démolir le patrimoine ne nous permettrait pas d'être plus riches* ». Il se réfère à un rapport de l'Organisation de coopération et de développement économiques qui affirmait que dans 25 ans, les villes, les pays et les sociétés qui investiront dans la culture connaîtraient le plus grand développement du PIB au cours des prochaines décennies. Il réitère que la « *culture est un moteur économique et le patrimoine bâti est un élément culturel important*. »

Pour d'autres participants, la Ville devrait accepter la démolition de bâtiments non inventoriés et non classés dans les cas suivants :

- Bâtiment irrécupérable (problématique de structure, sols, etc.);
- Bâtiment non réutilisable en raison de différentes contraintes spatiales et techniques. « *Il y a des bâtiments qui ont été construits pour une fonction X. On peut parfois adapter la fonction, mais on ne peut pas recycler toutes les églises en écoles de cirque ou faire des salles de concert dans toutes les paroisses* »;
- Bâtiment avec un enjeu de sécurité, d'où l'importance d'avoir un règlement concernant l'entretien des immeubles à jour;
- Bâtiment de qualité de construction médiocre. Les investissements nécessaires pour la mise aux normes et pour qu'ils puissent répondre aux besoins des familles d'aujourd'hui sont trop importants. « *Les familles ne veulent pas habiter dans une maison avec des plafonds de 7 pieds avec une seule chambre à coucher pour une famille de 5* »;
- Bâtiment remplacé par un autre au fort potentiel de développement pour attirer les familles au centre-ville, avec une densité intéressante dans un secteur déjà transformé au cours des dernières années.

Un participant dit que la valeur patrimoniale est importante pour lui, pourvu qu'il soit capable de payer les réparations et l'entretien. Le classement patrimonial de plusieurs édifices l'empêche de les assurer, de les habiter et lui cause des problèmes d'entretien. Financièrement, il peut être difficile pour les propriétaires ou organismes de maintenir des bâtiments. En outre, la loi 69 rend les assureurs nerveux. Dans son cas, le renouvellement des assurances de tous ses immeubles d'intérêt patrimonial a été annulé cette année.

Un participant ajoute « *nous sommes aussi confrontés à une réalité au niveau des questions de démolition et de mise en valeur en raison du Code du bâtiment du Québec. Si nous devons faire respecter le Code du bâtiment dans tous ces quartiers, on devra tout raser.* »

### **Critères pour une demande de démolition**

Plusieurs participants soulèvent la préoccupation de dresser une liste de critères pour une demande de démolition. En arriver avec une grille de pointage serait pour eux une erreur.

*« Il n'y a pas de mécanisme magique, ce sera vraiment le jugement des membres du comité avec leur expertise. Chaque cas particulier sera bien traité. »*

Toutefois, les participants sont d'accord pour poser des questions lors d'une demande de démolition.

- Le bâtiment est-il à forte valeur historique?
- Le projet affaiblira-t-il l'esprit du quartier autant pour un projet de remplacement ou de démolition)?
- Quelles sont les valeurs architecturales du bâtiment et son importance dans son milieu bâti et son environnement?
- Qu'elle est l'état de santé du bâtiment, ses conditions ou contraintes spatiales et techniques (fondation, structure, enveloppe du bâtiment et les conditions de vie à l'intérieur pour les occupants)
- Est-ce que le bâtiment est dangereux?
- Est-ce possible de relocaliser le bâtiment dans un endroit plus approprié s'il ne s'intègre plus à l'environnement?
- Quel est le coût environnemental de cette démolition? Un participant dit à ce sujet que l'on ne peut plus se permettre de remplir les sites d'enfouissement. *« Plusieurs matériaux comme des pierres taillées, des fenêtres et autres ressources extraordinaires dans les dépotoirs sont sacrifiés au détriment de nouvelles pierres composites. »*

À cela, un autre participant s'inquiète que le promoteur puisse produire lui-même des rapports et analyses par ses ingénieurs et architectes sur l'état du bâtiment à démolir sans que la Ville puisse vérifier le bienfondé des arguments énoncés. C'est pourquoi il propose qu'il y ait une étude indépendante effectuée par la municipalité.

### **Accompagner et soutenir les propriétaires**

Un participant se dit préoccupé par le déclin de plusieurs quartiers puisqu'il y a de moins en moins de propriétaires occupants. Selon lui, les subventions octroyées aux jeunes couples propriétaires ou acquéreurs d'une maison patrimoniale pour restaurer ou entretenir une maison sont insuffisantes.

Un autre éveille le groupe au manque de solutions proposées lors d'un avis défavorable à un projet de démolition et des coûts élevés pour la restauration (aucune ligne déterminée pour aider ces gens). Pour lui, l'entente MCC et Ville de Québec est une très bonne approche, mais pourrait être bonifiée davantage dans certaines situations.

Un intervenant affirme que l'accompagnement est important, mais il y a une difficulté majeure. « *Qui a les moyens de payer 1 000.00 \$ d'honoraire pour les accompagner dans un arrondissement historique dans leur demande d'un permis qui peut durer 2 ans? L'accompagnement est important, on veut conserver les bâtiments, mais les honoraires professionnels sont élevés. Il faut trouver les moyens de supporter les propriétaires.* »

D'où l'importance que la Ville améliore la communication aux promoteurs et propriétaires des contraintes reliées au zonage et qu'elle définisse clairement sa vision de la qualité architecturale et de l'intégration urbaine à conserver. La Ville doit expliquer les raisons de la valeur patrimoniale d'un bâtiment.

### **Groupe de discussion # 3 avec la Table de concertation en patrimoine**

#### **Permettre ou non la démolition**

Pour certains membres, la Ville ne devrait jamais permettre la démolition de bâtiments patrimoniaux. D'une part, le promoteur peut compter sur ses ingénieurs et architectes pour dire que la structure est non viable pour justifier la démolition. D'autre part, les membres dénoncent les possibles conflits d'intérêts et doutent de leur neutralité puisque ce sont ces mêmes promoteurs, architectes et ingénieurs qui vont reconstruire à cet endroit.

Un membre dénonce que malgré le PPU Belvédère, avec des bâtiments déjà identifiés comme ayant un certain intérêt, la Ville laisse quand même planer l'idée qu'il est possible d'obtenir un permis de démolition. Donc, d'avoir par la suite un amendement au zonage qui permet de reconstruire le site avec un plus grand potentiel de développement. Le message donné au développeur est que la valeur du terrain est si énorme, qu'il est possible de démolir le bâtiment et de donner une plus-value au terrain une fois le bâtiment démoli.

Un autre fait remarquer que chaque demande de démolition est unique et mérite une analyse. La localisation du bâtiment et l'état du bâtiment lui-même sont à prendre en considération.

Selon un autre membre, le règlement doit rendre plus difficile la démolition comme cela se fait aux villes de LaSalle et Longueuil. Elles permettent difficilement la démolition. Pour chaque démolition, il revient au citoyen de démontrer clairement ce qui justifie la démolition. Il doit engager ingénieur et architecte.

Dans le règlement, il se dit préoccupé de la définition de la démolition. L'approche des villes de LaSalle et Longueuil est mauvaise, car elle permet de démolir 49 % du bâtiment sans autre permission. Cela peut ruiner le bâtiment. Un promoteur pourrait trouver à cet endroit la faille pour démolir le 50 % du bâtiment. Il propose de ne pas attribuer de pourcentage. Selon lui, on ne peut pas penser retirer 50 % du bâtiment et penser préserver la valeur patrimoniale.

#### **Prévenir les démolitions**

Le représentant du Rassemblement des Résidents et Amis du site patrimonial de Beauport informe qu'un forum a eu lieu avec leurs membres dernièrement. Il ressort que le patrimoine de la Ville est surtout résidentiel et privé. Les citoyens supportent la conservation du patrimoine à même leur argent et leur temps, mais voudraient que la Ville considère les propriétaires résidentiels comme des partenaires de cette conservation patrimoniale et qu'elles puissent les soutenir davantage dans l'entretien de leurs propriétés.

Quelques membres disent avoir reçu de la Ville une lettre mentionnant les réparations à faire (fissures, peinture) sur leurs propriétés patrimoniales. Ils se disent choquer que la Ville utilise le bâton au lieu d'encourager un sentiment d'appartenance et de fierté d'habiter un site patrimonial. Ils proposent des subventions pour l'entretien en justifiant les contraintes qui viennent avec l'achat de maisons patrimoniales.

Plusieurs proposent que la Ville et le MCCQ se concertent pour voir à d'autres mesures protégeant le site patrimonial. Exemple : la circulation automobile sur le Chemin Royal dégrade le site et ses maisons. Pour d'autres, l'approche coercitive est nécessaire avec un règlement, mais il doit aussi y avoir des mesures incitatives et d'accompagnements. Un membre donne l'exemple de l'organisme Les forces fraîches (voir au <https://www.forcesfraiches.ca/> ) qui a été créé pour aider les entrepreneurs à penser autrement les maisons patrimoniales.

Envisager d'avoir une équipe (ou un service multidisciplinaire) qui accompagnerait les développeurs, les promoteurs à penser autrement plutôt que de penser à démolir, penser à requalifier. Cela peut être rentable, car ces bâtiments ont une valeur économique. Plusieurs études économiques en France démontrent qu'il est rentable de miser sur le patrimoine pour redynamiser les milieux de vie.

Concernant l'accompagnement, il est important d'avoir un service-conseil pour les propriétaires des maisons patrimoniales. Il faut penser qu'il y a beaucoup de personnes âgées qui ont ces maisons et qui n'ont peut-être plus les ressources financières et techniques pour préserver leurs maisons. Il est plus facile de les vendre à des promoteurs qui vont tout démolir. Il faut les accompagner et leur donner des ressources, sinon les promoteurs achètent et démolissent.

Avant de démolir, penser au développement durable. Exemple : l'aréna Jacques-Côté à Sillery a été démoli. L'enceinte sportive n'était peut-être pas recyclable pour le patinage, mais on a démolit une charpente avec un espace qui aurait pu être préservé et rénové à moindre coût pour servir la population locale.

### **Démolir un bâtiment faisant partie d'un ensemble cohérent**

Des préoccupations sont soulevées pour les grands ensembles où les promoteurs ont une ambition autre. Il y a un manque au niveau du Service du développement économique. Il faut une grande sensibilité au niveau du patrimoine, car on y observe une certaine faiblesse.

Attention aux axes entiers : quand on veut démolir une maison, il faut justifier que cela puisse s'inscrire dans l'environnement. Exemple : la démolition d'un bungalow

et la construction d'un bâtiment de deux à trois étages qui affecte le paysage et la trame de rue. Doit-on obliger de reconstruire selon le même gabarit? Surtout si on constate la démolition sauvage et sans permis. Exemple : rue Louis-Riel. Un bungalow en bon état qui est démoli et remplacé par des bâtiments de deux étages brise l'ensemble du secteur et en diminue sa valeur historique.

Quand on retire un bâtiment dans un ensemble, cela crée une faiblesse dans la trame, surtout dans une trame patrimoniale, mais aussi historique.

Est-ce que la ville est ouverte à aller un peu plus loin et à préserver des secteurs qui constituent un noyau historique? Exemple : dans le secteur de Sainte-Foy, dans Chauveau en 1955, 156 rues sont développées au même moment et constituent un ensemble cohérent. Des bâtiments furent construits après 1940, mais ils constituent un noyau historique.

Peut-on penser à préserver ces ensembles? Il s'agit d'un ensemble historique en terme aussi de développement durable.

Plusieurs sont d'avis de ne pas se limiter à 1940 pour la préservation. Exemple : dans Sillery, il y a des secteurs avec des maisons d'architectes et des édifices exceptionnels et représentatifs construits après 1940. Donc, il faut penser à préserver ces secteurs. S'il faut déterminer à partir d'une date précise les bâtiments à valeur patrimoniale, il serait favorable de la prolonger au-delà de 1940. La Ville pourrait avoir une terminologie qui permet d'aller plus loin au lieu de déterminer une date fixe.

Outre la date de construction, une autre notion importante à considérer est la notion de valeur patrimoniale. Elle permet d'inclure beaucoup de bâtiments, peu importe la date. Cela permet d'identifier les ensembles remarquables, comme des bâtiments des années 70 ou 80.

Attention aux bâtiments qui n'ont aucun intérêt, même construit en 1950, mais qui font partie d'une suite de bâtiments.

Le processus d'opposition et d'audition des parties pourrait inclure toutes les parties intéressées.

Mettre en place un mécanisme qui permet d'informer les gens de la démolition et de s'exprimer sur celle-ci.

Penser à la création d'un mécanisme d'auditions des parties prenantes, un avis publié pour entendre les parties prenantes afin qu'elles puissent elles aussi s'exprimer sur la démolition d'un bâtiment.

### **Demande d'autorisation de démolition**

Considérant qu'il est frustrant qu'une maison soit démolie pour construire un monstre house colorée, les maisons patrimoniales se trouvant déjà dans l'environnement doivent être protégées. On suggère de réglementer étroitement ce type de maison dans la trame urbaine.

Attention aux exigences qu'on demande pour faire la démonstration d'une démolition.

Souvent ceux qui délivrent le permis doivent démontrer qu'ils ne peuvent pas démolir, or le promoteur va prouver qu'il peut démolir. Il a les moyens financiers de prouver la démolition. Plus difficile pour les plus petits propriétaires.

Aux villes de LaSalle et Longueuil, on travaille sur le règlement toujours en fonction d'un promoteur qui fait une demande de démolition. Mais ce n'est pas tout le monde qui a les moyens pour être accompagné d'une équipe ingénieure et architecte et prêt à proposer un projet de remplacement de grande qualité. Il ne faudrait pas décourager une famille d'entrer dans le processus à cause des coûts pour payer les analyses et les ingénieurs. Il y a une préoccupation envers les promoteurs. Toutefois, il faut apporter aussi une attention particulière aux familles qui habitent une maison de 1935. La maison qui n'a peut-être pas d'intérêt patrimonial en raison du paysage urbain dans lequel elle s'insère n'est pas nécessairement à démolir.

Si vous voulez être exemplaire, la Ville pourrait commencer à citer les intérieurs anciens des maisons patrimoniales. Avant de procéder à la démolition, il faut considérer les « intérieurs » des bâtiments à valeur supérieure et exceptionnelle.

Les règlements des villes de LaSalle et Longueuil ont des préoccupations pour des locataires. Si on démolit un bâtiment, qu'arrive-t-il aux locataires? Sont-ils relogés? Leur règlement a prévu ces situations et permet des audiences publiques.

### **Démolir sur quel critère**

Les bâtiments sont souvent démolis sous prétexte qu'un bâtiment n'est plus authentique : souvent invisible à l'extérieur, mais visible à l'intérieur, ou même parfois l'authenticité est cachée à l'arrière du parement.

Avant de démolir un bâtiment, il faut porter une attention aux critères de la sécurité et de la détérioration. Plusieurs bâtiments sont démolis au nom de la sécurité. Restaurer une maison patrimoniale est possible. On peut restaurer, renforcer et réparer les maisons délabrées et elles peuvent ressusciter.

Il y a toujours des experts qui vont se prononcer en faveur d'une démolition. Il est proposé d'engager des organismes reconnus, des spécialistes agréés et compétents, honnêtes et incorruptibles pour se prononcer sur les projets de démolition au lieu d'experts engagés par le promoteur.

### **Révoquer une démolition**

La LAU a l'obligation de créer un comité de démolition, mais les MRC peuvent révoquer cette décision. Qu'en est-il à la Ville de Québec?

Le pouvoir de révocation ira-t-il au conseil municipal? Est-ce qu'il y a une réflexion par la Ville à ce sujet?

La décision de démolir doit être dépolitisée et éviter aux élus locaux de se prononcer sans avoir la pression des promoteurs auprès d'eux.

Actuellement, le conseil municipal peut révoquer une décision de démolition prise par un comité d'urbanisme. Cela soulève l'inquiétude parmi les membres du groupe, d'autant plus que « les promoteurs font souvent pression auprès des élus ». Un membre donne quelques exemples où des conseils municipaux peu enclins à préserver le patrimoine ont révoqué des décisions pour des démolitions.

*« Il faut penser à un règlement à long terme et ne pas politiser la décision finale. La sensibilité au patrimoine et à sa préservation varie d'un conseil municipal à l'autre. »*

Plusieurs solutions sont dites :

- Il faut s'appuyer sur des critères précis.
- Un comité de « sages » pourrait être envisagé.
- La CUCQ est intéressante, car il y a des élus qui y siègent avec des experts indépendants. Le comité est souverain et les élus sont minoritaires. On propose de conserver les pouvoirs de la CUCQ plutôt que de remettre en question cette souveraineté.
- Ramener la démolition avec audition des parties intéressées est rassurant.

\*\*\*

Rédaction : Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Interaction citoyenne

Révision linguistique et mise en forme : Mélanie Courteau, conseillère à l'information, Interaction citoyenne