

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, R.V.Q. 3021

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 16 au 30 septembre 2022 inclusivement

Questions et commentaires reçus par un formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de la Ville de Québec

Projet

Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec.

Description du projet et principales modifications

Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021) est proposé en remplacement du Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions (R.V.Q. 773). Il reprend essentiellement les normes existantes en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments, mais des ajouts permettront à la Ville d'assurer un meilleur contrôle en vue de conserver l'intégrité des bâtiments, d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et d'en assurer la sécurité, en plus de favoriser l'occupation des bâtiments.

Des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux sont identifiées. Parmi ces nouvelles normes à mettre en place, un bâtiment patrimonial devra être maintenu à une température minimale de 10 degrés Celsius et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 % durant la saison froide.

Il sera aussi interdit de barricader les ouvertures d'un bâtiment, sauf temporairement, le temps de procéder à la réparation ou au remplacement. Pour un bâtiment patrimonial ou lorsqu'il est situé dans un secteur assujéti à la CUCQ, le bois devra être peint en noir ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Comme par le passé, le projet de règlement prévoit des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions. Toutefois, comme permis dans le [projet de loi 69 du Gouvernement du Québec](#), les amendes maximales en cas d'infraction à une disposition de ce règlement seront haussées, pouvant atteindre jusqu'à 250 000 \$ par infraction, comparativement à 20 000 \$ actuellement.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=367>

Participation

Conseillère municipale :

- M^{me} 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^{me} Joëlle Carpentier, cheffe d'équipe - urbanistes, Gestion du territoire
- M. David Dionne, directeur de division, contrôle du milieu, Gestion du territoire
- M^{me} Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Christian Gravel, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

- M^{me} Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

Six (6) : cinq (5) à titre personnel et deux (2) à titre d'organismes : Bureau d'animation et information logement (BAIL) et Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS)

Questions et commentaires du public

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

- **Intervention 1** : Un citoyen a transmis ses questions et commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe). Voici les questions et réponses apportées.

Question : Que se passe-t-il dans le cas où des propriétaires (personnes morales ou physiques) contrevenants et verbalisés ne seraient pas en mesure d'acquitter les amendes pour lesquelles ils sont finalement sanctionnés (ex : les fabriques)? Dans ce cas, le problème ne demeure-t-il pas entier?

Réponse de la Ville : La Ville de Québec possède divers recours pour s'assurer de récupérer les sommes dues à la suite d'un jugement de culpabilité. Des ententes de paiement, de saisies et d'autres moyens de recouvrement sont disponibles. L'objectif

demeure l'entretien des bâtiments. Les propriétaires d'immeubles ont la responsabilité d'en assurer la conservation. Très rares sont les cas où un propriétaire, qu'il soit une personne physique ou morale, se libère de son obligation de rembourser le montant de l'amende suivant le jugement en cour municipale. La Ville possède également d'autres pouvoirs pour forcer l'exécution des travaux d'entretien ou obtenir l'autorisation de les faire aux frais du propriétaire par l'entremise de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Commentaires : Outre les ouvrages servant à barricader les ouvertures d'un bâtiment, dans certaines circonstances, il pourrait s'avérer souhaitable que les équipements comme des clôtures, des blocs de béton ou autres gréments de protection soient visés par le règlement (normes d'esthétisme et caractère intérimaire de ces derniers) car ils contribuent souvent, par leur présence même, à déprécier grandement l'environnement urbain. Les espaces entourant les bâtiments interpellés devraient également être considérés, le cas échéant. Dans une perspective de planification et de vue d'ensemble, le règlement devrait regrouper sous son égide la totalité des dispositions s'y rapportant (plutôt que de référer à la pièce, au zonage ou autres dispositifs réglementaires).

Question : Les dispositions sont libellées de façon générale, et font référence à une intention plutôt qu'à une norme ou à un paramètre précis. Ne serait-il pas opportun de baliser par une norme générale les actions correctrices à être posées par le propriétaire pour corriger la situation jugée problématique, et ce, avant de verbaliser ce dernier?

Réponse de la Ville : *Les actions correctrices peuvent être nombreuses et variées. Il existe plusieurs façons de mettre fin à une infraction et le choix demeure celui du propriétaire, sous réserve du respect des autres normes réglementaires applicables. Un permis de construction est généralement requis pour procéder aux travaux exigés. Des normes sont prévues au Règlement sur l'urbanisme et au Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Il revient donc au propriétaire de proposer une solution à l'infraction identifiée. Ladite solution peut passer par une remise en état de la composante ou une rénovation comportant des modifications qui respectent les exigences du secteur.*

Question : L'annexe 1 du règlement (article 2) semble faire référence aux églises à valeur patrimoniale, et l'on y dénombre une soixantaine de lots (avec les numéros et adresses civiques correspondantes), est-ce bien le cas? S'agit-il d'une liste exhaustive et officielle? Pourquoi ne pas indiquer le nom du lieu de culte (temples de différentes confessions) pour plus de transparence?

Réponse de la Ville : *Il s'agit effectivement d'une liste exhaustive et officielle de toutes les églises à valeur patrimoniale présentes sur le territoire de la Ville de Québec. Le type de confession religieuse n'a aucune influence sur la sélection; il s'agit*

de la valeur patrimoniale du bâtiment intrinsèque. L'adresse et le numéro de lot au Cadastre du Québec constituent les renseignements les plus fiables pour localiser rapidement les immeubles. La liste a été établie par arrondissement pour faciliter la recherche. La carte interactive de la Ville est l'outil à privilégier pour localiser une église parmi le groupe.

- **Intervention 2** : Un citoyen a transmis les commentaires suivants par le biais du formulaire en ligne :

Commentaires : L'adoption de ce règlement mérite d'être saluée. Elle constitue une avancée pour la protection du patrimoine à Québec. Ce règlement est d'ailleurs susceptible de favoriser un meilleur entretien des bâtiments patrimoniaux du territoire. Toutefois, afin de rendre le règlement encore meilleur, deux modifications devraient être apportées. 1) Prévoir l'obligation de fermer l'entrée d'eau des bâtiments patrimoniaux vacants. Cette obligation aurait pour effet de prévenir les dégâts d'eau dans les immeubles patrimoniaux. En fermant de manière préventive l'entrée d'eau, le règlement permettrait d'éviter la survenance de dégâts susceptibles d'affecter l'intégrité d'un bâtiment. À noter qu'une exception devrait être prévue pour les immeubles dont le système de chauffage est alimenté par l'eau. Un tel article pourrait être ainsi rédigé : 17.1 L'entrée d'eau d'un immeuble patrimonial doit être maintenue fermée en tout temps lorsque celui-ci est vacant, sauf lorsque le système de chauffage d'un tel immeuble est alimenté par l'eau. 2) Augmenter le montant minimal des amendes prévues aux articles 22 et 23 à 5 000\$ pour une personne physique et à 10 000\$ pour une personne morale. Les montants actuels de 1 000\$ et de 2 000\$ ne sont pas suffisamment dissuasifs. Certes, un propriétaire sera tenu de réparer un élément patrimonial détérioré en vertu du règlement. Or, si cet élément est trop endommagé, il devra être retiré et remplacé par un autre, ce qui est susceptible d'affecter l'intégrité patrimoniale du bâtiment. En prévoyant un montant suffisamment dissuasif pour éviter sa survenance, la détérioration pourrait être contrôlée en amont.

- **Intervention 3** : Une citoyenne a transmis la question suivante par le biais du formulaire en ligne.

Question : Merci pour cette importante mise à jour des normes et du règlement! Au Chapitre V - Infraction et peines, il est mentionné que des amendes en cas d'infraction à une disposition relative à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment sont prévues, mais qu'arrive-t-il dans le cas d'un bâtiment légué en succession?

Réponse de la Ville : Une poursuite contre une succession doit se faire contre le liquidateur de ladite succession. Le Code de procédure civile et le Code civil du Québec encadrent le volet juridique dans une telle situation. Il est donc possible d'entreprendre des recours juridiques et d'appliquer les amendes prévues au règlement à l'encontre des bâtiments légués de cette façon.

- **Intervention 4** : Le Bureau d'animation et information logement (BAIL) a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe).

Le BAIL intervient directement auprès de milliers de locataires de la Ville de Québec par rapport à des problématiques de logement. Parmi ces problématiques, celle liée à la salubrité et à l'entretien des logements figurent constamment parmi les principaux motifs de demandes d'aide de la part des locataires. Ainsi, la réglementation municipale en lien avec la salubrité des bâtiments est un outil important pour s'assurer que les locataires vivent dans des logements qui ne constituent pas une menace à leur santé et à leur sécurité.

Commentaires : Dans son document, le BAIL fait part des changements proposés qu'il considère positifs (ventilation, procédure pour les moisissures découlant du Bureau de normalisation du Québec et augmentation des amendes) et ceux qu'il considère négatifs (retrait du terme salubrité; retrait de l'obligation de ventiler au moyen d'une fenêtre; généralisation des exigences; normes quant à la présence de salles de bain ou de toilette dans les maisons de chambres). Il propose également des ajouts au règlement (divulcation obligatoire des immeubles où il y a des punaises de lit ainsi que les modalités d'extermination qui doivent être respectées; s'inspirer du règlement de la Ville de Montréal pour préciser des règles plus claires; reprendre l'article 17 du règlement montréalais qui prévoit que la Ville peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, faire ou faire faire, aux frais du propriétaire, les corrections nécessaires au respect des normes édictées dans le règlement; ajouter les obligations de l'inspecteur, par exemple acheminer une copie du rapport d'inspection, prévoir les délais pour effectuer les inspections ou pour faire un suivi des inspections effectuées.).

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

- **Intervention 5** : Le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) a transmis ses commentaires par le biais d'un document déposé (voir annexe).

Le Comité des citoyens et citoyennes du quartier Saint-Sauveur (CCCQSS) est un organisme communautaire visant l'amélioration de la qualité et des conditions de vie des résidents et résidentes du quartier Saint-Sauveur, surtout les plus vulnérables. Il défend leurs droits et intérêts en matière de logement, d'aménagement urbain et de vie de quartier. Par divers moyens, il regroupe les personnes autour d'enjeux les concernant, conscientise, informe, mobilise, anime et cherche à susciter réflexions et débats. Depuis 1972, le CCCQSS s'implique dans la promotion et le développement du logement social. Il répond aussi aux locataires qui se questionnent sur leurs droits et obligations. Par conséquent, le CCCQSS est aux premières loges pour identifier les problématiques liées au logement sur son territoire. Dans les dernières années le nombre d'appels de locataires qui font face à des problématiques de logement,

moisissures et infestations par exemple, tend à croire, soit de 50 % depuis deux ans. Cette donnée l'amène à croire que l'entretien et la salubrité des logements reste un enjeu important qui doit être régulé et encadré si l'on veut améliorer et assurer une qualité de vie à tous et toutes, plus particulièrement les plus vulnérables. L'organisme est membre actif du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Commentaires : Le CCCQSS accueille favorablement le règlement proposé. Dans son document, le CCCQSS fait part de ses réactions et propose des améliorations et ajustements au règlement. Le comité considère que le retrait de certains articles pose problème. Il contraint les locataires, qui se posent des questions sur ce qui est jugé comme inacceptable, à devoir naviguer dans plusieurs règlements. Il propose ainsi de réintégrer certains articles qui se trouvaient dans le Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions, soit le R.V.Q. 773 (causes d'insalubrité qui sont prohibées; accumulation de neige ou de glace sur les balcons, galeries et escaliers extérieurs; maintien des planchers en bon état; séparation des autres pièces d'une salle de bain ou d'une toilette; certains éléments applicables aux maisons de chambres). Le comité propose également de réintégrer certains termes et thématiques et d'apporter aussi certaines précisions ou améliorations (vapeurs toxiques; insectes; préciser ce qu'est un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées; resserrer et détailler la réglementation en s'inspirant de la réglementation mise en place dans la municipalité de Rimouski pour le contrôle des insectes, vermines et animaux nuisibles). Enfin, le comité transmet ses commentaires concernant deux sujets connexes au règlement : le premier concerne le fait que les inspecteurs·trices ne se déplacent pas pour faire des inspections lorsqu'un·e locataire veut entamer des démarches pour faire respecter ses droits et ledit règlement. Pour que l'inspecteur·trice se déplace pour faire une inspection, le ou la locataire doit avoir préalablement fait parvenir une mise en demeure au propriétaire. Le comité considère et observe que cette étape freine l'application du règlement. Le deuxième sujet concerne le fait que les documents produits par la Ville de Québec s'adressent uniquement à un public masculin. Par souci d'inclusion et de respect de la diversité de genre, le comité recommande à la Ville d'abandonner l'utilisation du masculin générique et de plutôt utiliser des formulations neutres, épicènes ou inclusives afin de faire plus de place aux femmes et aux personnes non-binaires dans ses communications et dans ses documents.

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

- **Intervention 6** : Un citoyen a transmis les commentaires suivants par le biais du formulaire en ligne.

Commentaires : À l'article 17, un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses

parties constituantes et la prolifération de moisissures. Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %. Je crois que cet article doit être modifié pour que la Ville puisse exiger que le bâtiment soit chauffé à plus de dix degrés Celsius lorsque la Ville est d'avis qu'il est nécessaire de chauffer le bâtiment afin de conserver le contenu intérieur (meubles, œuvres d'art, etc.) afin d'éviter leur détérioration. Exemple : les œuvres d'art de l'Église Saint-Charles Garnier. Aussi, il devrait être requis du propriétaire et des administrateurs que les systèmes d'alimentation en eau, en électricité et de chauffage soient entretenus adéquatement et surveillés régulièrement pour éviter que ceux-ci fassent défaut en période hivernale et qu'un gel de tuyau en alimentation d'eau puisse endommager l'intérieur du bâtiment et son contenu. Le propriétaire doit donc démontrer qu'il a agi de façon responsable et en bon père de famille pour prévenir tout dommage pouvant être causé par sa négligence. Également, il devrait y avoir une disposition obligeant le propriétaire à se doter d'une assurance responsabilité pour couvrir toutes réparation et reconstruction en cas de sinistre par l'eau ou le feu.

Réponse de la Ville : *Il est reconnu qu'un taux d'humidité relative élevé dans un bâtiment peut causer une détérioration prématurée de la structure, des revêtements, meubles et autres composantes. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous introduisons à la fois une température minimale et un taux d'humidité relative maximal à respecter. Le 10° Celsius ne constitue pas une problématique si l'intérieur d'un bâtiment est conservé au sec. Exiger une température supérieure à 10° dans un bâtiment vacant pourrait être considéré comme abusif. L'ajout de normes comme celles proposées aura un impact considérable sur la durée de vie d'un bâtiment et constitue une amélioration importante par rapport à l'absence de norme actuellement. Par ailleurs, l'article 3, alinéa 5 prévoit qu'un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes soit maintenu en bon état de fonctionnement. Il est inutile de préciser davantage.*

Enfin, l'aspect « assurance responsabilité » est de nature civile. Les créanciers hypothécaires et assureurs exigent déjà ce type de protection. Ce n'est pas le rôle d'une municipalité de prévoir une telle norme dans ses règlements sur l'urbanisme.

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.

Réalisation du rapport

Date

11 octobre 2022

Rédigé par

M^{me} Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexes

Documents déposés dans le cadre de la consultation écrite