

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

---

### Activité de participation publique



#### **Assemblée publique de consultation**

##### **Date et heure**

1<sup>er</sup> mars 2023, à 19 h

##### **Lieu**

En salle : Édifice Andrée-P.-Boucher, 1130, route de l'Église

En ligne : par visioconférence (plateforme Zoom)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement d'une modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique.
5. Mention que les documents explicatifs sont disponibles en salle et en ligne.
6. Présentation du projet de règlement par la personne-ressource.
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 14 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du public.

**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

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

32 participants, dont 8 en salle et 24 en ligne.

---

## Questions et commentaires du public

**Intervention** : La représentante du comité, pour une densification respectueuse, salue les efforts de la Ville d'augmenter le nombre de bâtiments qui seront dorénavant sous la protection de la CUCQ (Commission d'urbanisme et de conservation de Québec).

Elle demande si les bâtiments inscrits à valeur patrimoniale présumée sont aussi assujettis au présent règlement relatif à la démolition d'immeubles et quelle est la réglementation qui encadre tous les autres bâtiments ne faisant pas partie de la CUCQ.

**Réponse de la Ville** : *Il existe deux dénominations de « valeur présumée » pour parler des bâtiments sur le territoire de la ville. D'une part, les sites de bâtiments à valeur patrimoniale présumée sont assujettis à la juridiction de la CUCQ. Ces bâtiments sont identifiés à l'annexe XXI du Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation, R.V.Q 1324. Ces bâtiments, puisqu'ils sont*

*assujettis à la CUCQ, seront également assujettis au règlement relatif à la démolition d'immeubles.*

*D'autre part, dans le répertoire du patrimoine bâti de la Ville, il existe des bâtiments où la valeur patrimoniale qui est inscrite est « valeur patrimoniale présumée ». Pour ces bâtiments, certains ne sont pas sous la juridiction de la CUCQ, mais pourraient le devenir si leur valeur patrimoniale est confirmée une fois que ces bâtiments auront été étudiés. Certains de ces bâtiments seront donc assujettis au règlement relatif à la démolition s'ils sont sur le territoire de la CUCQ ou s'ils sont retenus à l'inventaire des bâtiments construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale (inventaire rendu obligatoire par le ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec).*

*Tous les autres bâtiments demeurent assujettis au Règlement sur l'harmonisation de l'urbanisme, R.V.Q. 1400. Cependant, le territoire assujetti à la CUCQ est amené à évoluer en fonction des connaissances de la Ville et du patrimoine.*

**Intervention :** Sachant que le règlement relatif à la démolition d'immeubles s'appliquera au bâtiment construit avant 1940, un citoyen demande ce qu'il arrive au bâtiment construit au cours de l'année 1940.

De plus, il s'interroge sur les personnes responsables d'accepter ou non le projet de remplacement. Puisque le certificat d'autorisation de démolition ne peut pas être délivré si le projet de remplacement n'est pas accepté, il s'inquiète des délais et du ralentissement du processus.

Enfin, il demande s'il est nécessaire de faire deux demandes séparées pour la démolition d'immeubles; soit un pour un permis de démolition et un autre pour le projet de remplacement.

**Réponse de la Ville :** *L'indicateur des bâtiments construits en 1940 et moins s'applique à l'inventaire des bâtiments à valeur patrimoniale. C'est le ministère de la Culture et des Communications qui oblige les villes à les identifier avant le 1er avril 2026.*

*Le règlement relatif à la démolition d'immeubles s'applique en plus aux bâtiments cités ou dans un site cité qui eux, peuvent être construits après 1940, et aux bâtiments assujettis à la CUCQ.*

*C'est la CUCQ qui est responsable d'autoriser les démolitions et d'approuver le projet de remplacement. Le projet de remplacement deviendra une condition à l'émission du certificat d'autorisation pour la démolition et il sera préalablement analysé en fonction des objectifs et critères édictés dans le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation, R.V.Q. 1324.*

*Par conséquent, oui il faut faire deux demandes séparées; l'une pour le certificat de démolition et l'autre pour le projet de remplacement. Les deux certificats seront cependant émis de manière simultanée.*

**Intervention :** Le président de la Fédération Histoire Québec et de Sillery propose que la publication de l'avis d'une demande de démolition sur le site internet de la Ville soit diffusée comme un communiqué de presse afin de faciliter l'accès à cette information. De même, la publication de cet avis sur l'immeuble visé par une demande de démolition devrait être visible depuis la voie publique. Il donne l'exemple d'un bâtiment si loin de la rue qui n'est visible que par ses voisins.

Aussi, il s'interroge sur le délai de 30 jours pour s'opposer à une demande de démolition suivant une décision favorable de la Ville. Selon lui, le promoteur pourrait entreprendre la démolition de l'immeuble dans l'heure suivant cette décision, et ce, sans attendre le délai de 30 jours.

Des précisions sont demandées sur le nombre de 96 bâtiments patrimoniaux cités, car ce chiffre lui semble insuffisant.

Il demande si la Ville de Québec va se prévaloir de son droit accordé par la loi pour faire des citations et ainsi permettre des protections supplémentaires à certains endroits. En effet, la Ville a très peu ou pas utilisé ce droit au cours des dernières années.

Plusieurs bâtiments dans les sites patrimoniaux déclarés ont été démolis dans le passé, et ce, même s'ils étaient sous la protection de la CUCQ. Il souhaite que les bâtiments assujettis à la protection de la CUCQ le soient réellement et que la volonté de l'administration actuelle soit claire à ce sujet.

Il termine en remerciement la Ville de son règlement en espérant que les autres villes prennent exemple.

**Réponse de la Ville :** *Les suggestions sont prises en considération pour la mise en place d'une infolettre ou d'un autre mode plus proactif pour informer les citoyens des demandes de démolition. Pour l'instant, la Ville prévoit aménager une rubrique spécifique dédiée aux avis publics qui concernent les demandes de démolition sur son site internet. Aussi, la Ville s'assurera que l'avis public installé sur la propriété soit visible depuis la voie publique; l'affiche devrait être surdimensionnée et installée à proximité de la rue.*

*En ce qui concerne le délai de 30 jours (période pour permettre de demander la révision), aucun permis ne sera délivré avant la fin desdits 30 jours. Le propriétaire ne pourra donc pas procéder à la démolition et si la démolition est tout de même réalisée, le propriétaire s'expose aux amendes édictées par la Loi pour une démolition sans permis.*

**Intervention :** Est-ce que les propriétaires de maisons patrimoniales ont été consultés pour l'écriture de règlement relatif à la démolition d'immeubles ?

**Réponse de la Ville :** *En effet, l'élaboration du règlement est inspirée de plusieurs consultations en amont réalisées avec des groupes de discussion, des séances d'informations et d'échanges, des questionnaires en ligne et la possibilité de déposer des commentaires et des mémoires. Parmi les participants, il y avait effectivement des propriétaires de maisons patrimoniales.*

**Intervention :** Est-ce que des critères sont définis pour déterminer la constitution d'un professionnel qualifié apte à réaliser le rapport d'inspection requis pour la demande de démolition? Et qui sont ces professionnels?

**Réponse de la Ville :** *La Ville a fait le choix de ne pas nommer spécifiquement un titre professionnel. Cependant, le contenu exigé dans le rapport d'expertise décrivant l'état de l'immeuble au moment de la demande de démolition est rattaché à des compétences professionnelles.*

**Intervention :** Un citoyen a besoin de clarification sur l'objectif du règlement relatif à la démolition d'immeubles. Il observe que la Ville s'exprime en mentionnant la démolition de bâtiments patrimoniaux. Or, le titre du règlement est « règlement relatif à la démolition d'immeubles ». En conséquence, il questionne à savoir si la Ville s'adresse à tous les bâtiments ou seulement les bâtiments patrimoniaux (référence à l'article 2).

Il se dit préoccupé que le projet de règlement ne concerne que les démolitions complètes de bâtiments. Par exemple, si un promoteur veut démolir partiellement un bâtiment pour y ajouter un nouveau bâtiment, il comprend qu'il n'est donc pas assujéti au présent règlement.

De même, est-ce que les annexes à valeur patrimoniale (écuries, laiteries, etc.) auront une quelconque protection dans le règlement relatif à la démolition d'immeubles?

**Réponse de la Ville :** *Le règlement relatif à la démolition d'immeubles découle de la Loi sur le patrimoine culturel. Un des objectifs de cette loi est de protéger les immeubles patrimoniaux. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) permet cependant à la Ville d'encadrer plus largement la démolition sur son territoire. Pour le règlement relatif à la démolition, la Ville a fait le choix d'encadrer plus largement les bâtiments d'intérêt et d'aller plus loin de ce que la loi juge comme étant « patrimonial » en assujettissant l'ensemble des bâtiments dont les travaux de démolition nécessitent l'approbation de la CUCQ. Le titre du projet de règlement se rattachait à celui édicté dans la LAU; les commentaires sont pris en considération pour clarifier les immeubles visés. Toutefois, nous prendrons en considération votre commentaire sur le titre du règlement qui pourrait amener à croire que le règlement encadre l'ensemble des immeubles du territoire.*

*Effectivement, les démolitions partielles ne sont pas visées par le présent règlement. La démolition partielle de bâtiment est encadrée par la CUCQ qui analyse les demandes pour d'autres types de travaux, dont la démolition partielle, en fonction des objectifs et critères édictés dans le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, R.V.Q. 1324.*

*Il est important de mentionner que le Règlement relatif à la démolition d'immeubles, R.V.Q. 3117, prévoit que toute démolition par partie qui mènerait éventuellement à la démolition complète de l'immeuble est assujettie au règlement.*

**Intervention** : Un citoyen fait les observations suivantes : l'alinéa 2 de l'article 7 du règlement relatif à la démolition d'immeubles exige que la CUQQ doive tenir compte, dans l'évaluation d'une demande d'autorisation de démolition, du critère de la valeur patrimoniale de l'immeuble. Or, l'article 8 énumère les cinq critères spécifiques. Est-ce que la valeur patrimoniale de l'immeuble comprend la valeur du patrimoine archéologique? Sinon, pourquoi cette valeur n'est-elle pas ajoutée comme au 6e alinéa dans l'article 8? N'y aura-t-il pas intérêt à rendre la protection du patrimoine archéologique explicite dans ce règlement à l'instar de la Loi sur le patrimoine culturel qui, à l'article 2, 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 ». Dans la mesure où ce règlement pourrait faire jurisprudence, comme l'a noté monsieur Louis Vallée, la Ville de Québec a intérêt à éviter toute ambiguïté éventuelle.

**Réponse de la Ville** : *Effectivement, quand on parle de valeur patrimoniale dans les critères, elle peut référer à la définition inscrite dans la Loi sur le patrimoine culturel, où l'on parle notamment de la valeur archéologique, architecturale et plusieurs autres formes de valeurs.*

**Intervention** : Un citoyen s'intéresse à la protection du patrimoine bâti et à l'aménagement du territoire dans le cadre de ses recherches doctorales en droit à l'Université Laval. Il félicite la Ville pour son processus de consultation mené avec beaucoup d'intérêt. Il propose trois modifications au règlement relatif à la démolition d'immeubles afin de mieux protéger le patrimoine.

1. Rapport d'inspection (article 17) : Il partage les inquiétudes soulevées par d'autres citoyens à ce que le rapport d'inspection fourni par le requérant soit réalisé par un professionnel qui n'est pas nécessairement qualifié en matière de patrimoine. Il cite des cas dans d'autres villes où le rapport d'expertise a été fait par des personnes qualifiées dans leur domaine, mais non spécialisées en patrimoine ou sans même connaître le patrimoine. C'est pourquoi il propose qu'un professionnel compétent en matière de patrimoine réalise le rapport afin d'avoir un regard pertinent pour l'immeuble. Cela donne un levier à la CUCQ pour refuser un rapport non réalisé par une personne qualifiée.

2. Localisation de défaillances (article 17) : La formulation du règlement laisse penser que la localisation des défaillances fait partie du contenu obligatoire du rapport d'inspection. Or, il peut y avoir des immeubles qui ne sont pas défaillants au niveau structurel, mais qui font l'objet d'une demande de démolition parce qu'ils ne sont plus au goût du jour, par exemple. Il propose d'ajouter à la localisation des défaillances, « le cas échéants » pour donner l'heure juste sur l'état du bâtiment. Il rappelle que c'est le seul rapport technique sur lequel pourra s'appuyer la CUCQ, d'où l'importance de bien l'encadrer.

3. Tarification de la demande de démolition : Il propose de prévoir un article dans le règlement indiquant le montant prévu pour une demande de démolition avec un tarif prohibitif pour que la demande ne soit pas une formalité. Le but étant que la personne qui s'est fait refuser sa demande de démolition essaie à plusieurs reprises. Il donne l'exemple de la Ville de Lévis où l'analyse d'une demande de démolition est de 2 300 \$, en plus de 5 000 \$ de garantie monétaire. L'effet est dissuasif pour les personnes souhaitant démolir une maison pour en construire deux. Il ajoute que l'argent pourrait servir aux travaux de la CUCQ.

**Réponse de la Ville** : *Nous prenons acte de vos propositions. Pour la 3e recommandation sur la tarification, la Ville perçoit actuellement 54 \$ pour une demande de démolition et elle prévoit revoir ce tarif à l'automne.*

**Intervention** : Est-ce que la CUCQ aura des ressources additionnelles, considérant l'ajout de ce nouveau mandat?

**Réponse de la Ville** : *La Ville s'assurera que la CUCQ ait les ressources nécessaires pour répondre à son mandat et aux délais.*

**Intervention** : Un citoyen suggère que le professionnel compétent soit défini ou encore de définir le contenu requis de l'étude patrimoniale attendue par la CUCQ. Son souci est qu'un promoteur se retrouve avec un rapport dont le contenu ne serait pas reconnu par la CUCQ.

**Réponse de la Ville** : *L'étude patrimoniale sera exigée seulement à la demande de la CUCQ et non au dépôt de toute demande de démolition. Dans ces cas, la CUCQ pourra préciser les renseignements complémentaires nécessaires à l'analyse de la demande en question.*

**Intervention** : Une citoyenne demande, dans le cas où un propriétaire aurait été accusé de négligence dans le passé et aurait payé une amende, si la Ville peut lui donner une autre amende advenant qu'il ne fasse rien pour corriger la situation.

**Réponse de la Ville :** *Si le bâtiment est démoli sans autorisation, il y a une seule amende puisque l'infraction n'a lieu qu'une seule fois. Si on va en contravention des conditions d'émission du permis, des constats d'infractions peuvent être remis tous les jours. Par ailleurs, si un propriétaire contrevient aux dispositions du Règlement sur l'occupation et l'entretien, R.V.Q. 3021, les amendes relatives à ce règlement, qui découle aussi de la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (2021, c. 10; projet de loi no 69) s'appliquent.*

**Intervention :** Un citoyen doute que le règlement relatif à la démolition d'immeubles soit équitable pour les propriétaires de maisons visées par le règlement puisqu'ils sont privés de l'usufruit de leur propriété. Il demande les raisons expliquant que les propriétaires visés doivent seulement assumer la perte de valeur ou de perte de possibilité de vente de leur propriété. Il a lui-même une maison patrimoniale présumée et la CUCQ lui a confirmé que ce règlement s'appliquerait pour sa maison, selon leur jugement, même si celle-ci n'est pas visée dans ce règlement puisqu'elle a été construite en 1976.

**Réponse de la Ville :** *La Ville va contacter le citoyen pour répondre à son cas précis.*

**Intervention :** Une citoyenne fait l'historique de la démolition de l'aréna Jacques Côté à Sillery. Elle demande si l'aréna aurait été assujéti au règlement relatif à la démolition d'immeubles s'il avait existé à ce moment.

**Réponse de la Ville :** *L'ensemble des bâtiments ou d'immeubles, même ceux qui sont la propriété de la Ville, sont assujéttis au règlement relatif à la démolition d'immeubles, s'ils sont sous la juridiction de la CUCQ pour la démolition, s'ils sont cités ou font partie d'un site patrimonial cité ou s'ils font partie de l'inventaire.*

*L'aréna étant déjà démoli, il ne peut donc pas être couvert par un règlement qui n'était pas en vigueur à l'époque. La Ville n'ouvrira pas les dossiers antérieurs de démolition. Cependant, si un nouveau projet se construit sur le site de l'aréna, la CUCQ aura compétence sur le nouveau projet. De même, le ministère de la Culture et des Communications maintient sa compétence d'autoriser toute démolition dans les sites patrimoniaux déclarés par le gouvernement du Québec.*

**Intervention :** À titre de commissaire à la CUCQ et en complément de réponses aux interrogations concernant le rapport d'inspection exigé aux requérants : Les commissaires nommés à la CUCQ sont des professionnels en architecture, en patrimoine ou en aménagement et ils sont compétents pour lire les rapports d'inspection avec un regard critique quant à leur validité. Cela dit, il pourrait être judicieux de spécifier dans le règlement relatif à la démolition d'immeubles les corps de métier reconnus comme aptes à réaliser de tels rapports.

**Intervention** : Un citoyen fait référence à l'article 7 où la CUCQ doit tenir compte dans l'évaluation d'une demande d'autorisation de démolition du coût de restauration. Il propose que ce coût soit estimé à partir d'une grille d'analyse objective. De même que l'article 8 où il espère que la Ville mettra en place une grille d'analyse objective comme référence en cas de contestation de la décision.

En 2023, il trouve que les amendes au montant de 10 000 \$ sont insuffisantes pour une personne qui va démolir complètement un bâtiment patrimonial. Il propose un pourcentage de la valeur de la propriété ou encore d'augmenter le montant de l'amende.

En référence à l'article 17, il suggère d'ajouter que le rapport d'inspection sur l'état de l'immeuble soit réalisé par un « ou des » professionnels qualifiés et non un seul comme le mentionne le règlement.

De même, à l'article 17, alinéa a), il trouve curieux de localiser les défaillances sans les identifier. C'est pourquoi, il propose de les identifier en soulignant qu'il peut aussi en avoir une seule, donc « la ou les » défaillances.

Enfin, il se dit préoccupé par les intérieurs exceptionnels des bâtiments patrimoniaux et regrette que l'on ne se préoccupe que de leur enveloppe extérieure.

**Réponse de la Ville** : *Les critères édictés dans le règlement relatif à la démolition d'immeubles une retranscription exacte des critères qu'impose la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (projet de loi 69). Au moment de rendre la décision, ces critères seront ventilés pour que la décision de la CUCQ soit compréhensible et justifiée.*

*En ce qui concerne les amendes, les montants sont ordonnés par cette même loi et la Ville ne peut pas moduler le montant ou encore en modifier l'approche. Ultimement, c'est la Cour qui tranchera le montant de l'amende selon le dossier soumis par la Ville.*

**Intervention** : Une citoyenne considère que la période de 10 jours avant l'adoption du règlement soit insuffisante pour les citoyens intéressés par le dossier. Le temps de prendre connaissance du dossier, effectuer les recherches requises, produire un écrit, etc. En outre, puisqu'il est prévu que le règlement soit adopté à la fin du mois, elle demande si cela sera suffisant pour procéder à l'analyse des documents qui seront déposés pour éventuellement modifier le projet de règlement, en conséquence.

**Réponse de la Ville** : *Le délai de 10 jours est celui prévu par la Loi. Effectivement, le règlement relatif à la démolition d'immeubles sera adopté à la fin du mois. Nous prendrons le temps de bien lire les commentaires et de faire les modifications, si nécessaire.*

**Intervention** : Un citoyen se questionne sur la façon dont la CUCQ va gérer les demandes de démolition à la suite d'un sinistre et si les délais seront rapides pour traiter ce type de demande.

**Réponse de la Ville** : *Ce type de dossier fait partie des préoccupations de la Ville. À cet égard, il y a eu des rencontres avec le Service de prévention des incendies, le Bureau de la sécurité civile ainsi qu'avec les équipes concernées. La Ville continue de sensibiliser ces équipes pour s'assurer que la démolition en cas de sinistres le soit uniquement pour des raisons de sécurité et soit une solution de dernier recours.*

*Si, à la suite d'un sinistre, il y a une démolition partielle et que le bâtiment est encore viable, la CUCQ va traiter le dossier comme elle le fait pour des travaux de rénovation. Dans le cas d'incendie complet ou de perte totale, la CUCQ demande à recevoir les rapports crédibles par des ingénieurs et des architectes afin d'évaluer la perte et vérifier si le bâtiment est réellement irrécupérable.*

*Les cas de sinistres sont priorisés dans les rencontres de la CUCQ afin d'assurer rapidement les suivis nécessaires pour les réparations pour ne pas abîmer davantage le bâtiment et surtout parce que le citoyen est dans un état d'urgence.*

**Intervention** : Il se désole que l'évaluation des bâtiments patrimoniaux ne tienne pas compte des intérieurs qui mériteraient d'être préservés pour leur valeur patrimoniale importante. Il demande si l'intérieur du bâtiment fait partie de l'évaluation des demandes de démolition.

**Réponse de la Ville** : *Le règlement relatif à la démolition d'immeubles ne tient pas compte des intérieurs. La demande d'évaluation de démolition est évaluée en fonction des critères qui concernent uniquement l'enveloppe et la structure extérieures du bâtiment. Puisque plusieurs rénovations intérieures ne nécessitent pas de permis, il devient difficile pour la Ville de prendre en charge leur protection ou d'évaluer ce qui a été réalisé. Cependant, le ministère de la Culture et des Communications prend en considération l'intérieur d'une construction pour identifier les composantes visées par le classement des biens.*

**Intervention** : Une citoyenne remarque à l'article 7, la présence du critère « coût de la restauration » pour justifier la démolition. En fonction de quoi sera analysé ce coût de restauration? En valeur absolue, en ratio par rapport à la valeur municipale/marchande de l'immeuble visé? Elle se questionne si ce coût est contextualisé pour éviter que l'on démolisse des bâtiments sous prétexte que leur coût de restauration est trop élevé.

**Réponse de la Ville :** *Le coût de la restauration est basé sur le coût estimé de la restauration comme exigé dans le rapport de toute demande de démolition. En outre, la Ville est en train d'élaborer une grille pour faciliter l'analyse des différents critères qui seront à analyser et à interpréter. Cela fait partie des outils complémentaires à venir.*

**Intervention :** Le président de la Fédération Histoire Québec et de Sillery s'interroge sur le processus de révision des demandes de démolition par le conseil municipal. Si ce dernier ne s'accorde pas avec la décision de la CUCQ et qu'il a les mêmes critères que la CUCQ pour évaluer les demandes, cela revient, selon lui, à désavouer le travail de la CUCQ si le conseil arrive à un résultat différent. Il ressent un malaise sur le fait que le conseil de la ville mentionne que la CUCQ n'a pas effectué adéquatement son travail.

Il a une inquiétude que le règlement relatif à la démolition d'immeubles ne soit pas adopté le 21 mars.

Dans le cas où un édifice patrimonial assujéti à la CUCQ s'écroulerait par manque d'entretien, il demande si celui-ci serait encore assujéti au règlement relatif à la démolition d'immeubles.

**Réponse de la Ville :** *La Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (2021, c. 10; projet de loi no 69) donne normalement la responsabilité à trois élus, agissant à titre de comité de démolition, d'évaluer les demandes de démolition. Cette loi prévoit que la Ville de Québec peut désigner la CUCQ pour jouer ce rôle de comité de démolition, comme le projet de règlement propose. Les demandes de révision devront être analysées par le conseil de la ville considérant que ce sont préalablement trois élus qui ont précédemment analysé la demande. Cependant, aucune précision n'est prévue pour la Ville de Québec considérant que la CUCQ analysera les demandes. Nous devons donc respecter les exigences de la loi, mais considérant l'impact de cette disposition. La Ville limite la possibilité de demander la révision d'une décision aux seuls bâtiments patrimoniaux.*

*Certes, le règlement relatif à la démolition d'immeubles sera adopté dans les délais prescrits par la loi.*

*Dans le cas où un édifice patrimonial assujéti à la CUCQ s'écroule par manque d'entretien, le propriétaire doit tout de même obtenir un certificat d'autorisation de démolition pour enlever les matériaux restants et terminer la démolition. Puisque cela est considéré comme une démolition complète, sans égards aux fondations, il y aura par conséquent des conditions rattachées.*

**Intervention** : Un citoyen, intéressé à la protection du patrimoine bâti et à l'aménagement du territoire dans le cadre de ses recherches doctorales en droit à l'Université Laval, se questionne si la Ville prévoit indiquer les modalités de fonctionnement des auditions publiques.

Il réitère la nécessité de l'expertise d'un professionnel compétent en matière de patrimoine pour la rédaction du rapport d'inspection. Selon lui, le fait d'ajouter des corps de métiers (ex. architectes ou ingénieurs), ne règlera pas le problème puisqu'ils ne sont pas systématiquement compétents en matière de patrimoine. L'objectif est de ne pas faire perdre de temps et des fonds publics en rendant le processus prévisible et transparent. Sinon, il y a risque de conflits. Les promoteurs se fient à leurs ingénieurs qui affirment que le bâtiment patrimonial est terminé. Cette situation peut être évitée si la personne qui rédige le rapport a les compétences en patrimoine.

**Réponse de la Ville** : *La Ville est présentement en train d'élaborer un mécanisme d'opérationnalisation des différentes étapes de traitement des demandes de démolition, dont celle des auditions publiques. Elle peut compter sur la CUCQ et le Service de l'interaction citoyenne pour épauler la Ville à cet effet. Des outils seront rendus disponibles sur le site internet de la Ville en lien avec la démolition dans le but d'accompagner les citoyens, les requérants, les promoteurs ou pour toutes personnes souhaitant assister aux auditions.*

**Intervention** : La représentante du comité pour une densification respectueuse souhaite que la Ville ne néglige pas les quartiers qui ne sont pas encore sous la juridiction de la CUCQ. Elle y observe plusieurs démolitions à grande vitesse. Une fois le processus terminé, elle souhaite que la juridiction de la CUCQ s'étende dans d'autres quartiers.

**Intervention** : Un citoyen demande des précisions sur le processus de révision des décisions rendues par la CUCQ et par le conseil municipal.

**Réponse de la Ville** : *La demande de révision sera transmise au comité exécutif qui peut inviter le requérant ou le propriétaire à se faire entendre. Par la suite, le comité exécutif fera une recommandation au conseil de la ville. Le conseil de la ville pourra confirmer la décision de la CUCQ ou rendre toute décision à la place de cette dernière.*

---

## Nombre d'interventions

23 interventions.

---

## 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

**Révision linguistique** : M<sup>me</sup> Diana Ortiz, adjointe administrative

Direction du Service de l'interaction citoyenne