



Projet de règlement relatif à la démolition d'immeubles R.V.Q. 3117 Rapport de consultation

Déposé au conseil municipal de la Ville de Québec le 21 mars 2023

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

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 doit adopter un Règlement relatif à la démolition d'immeubles d'ici le 1^{er} avril 2023. 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. Plusieurs activités de participation publique sont prévues afin que toutes les personnes interpellées par le sujet puissent participer à la réflexion.

Démarche de participation publique

Activités préalables en vue de l'élaboration du règlement

- Rencontre avec un groupe d'experts en architecture, patrimoine et développement durable : été 2022
- Rencontre avec un groupe de professionnels et d'acteurs du milieu : été 2022
- Rencontre avec la Table d'acteurs clés sur le patrimoine : été 2022

Activités sur les orientations préliminaires du projet de règlement

- Séance d'information et d'échanges : 6 octobre 2022
- Questionnaire en ligne et dépôt de commentaires : du 7 octobre au 28 octobre 2022
- Séances d'échange avec les citoyens inscrits : 1^{er} et 22 décembre 2022

Projet de règlement sur la démolition – consultation réglementaire

- Assemblée publique de consultation LAU sur un projet de règlement et rétroaction sur les étapes précédentes : 1^{er} mars 2023
- Consultation écrite (7 jours) : 2 au 9 mars 2023

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu du dialogue citoyen (participation active)
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'avant-projet (le cas échéant) et l'acte soumis pour adoption au conseil.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes



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^{er} 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
Groupe # 1 : experts en architecture, patrimoine et développement durable	Lundi 20 juin 2022, 14 h à 16 h 30	Visioconférence	6
Groupe # 2 : 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
Groupe # 3 : 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^{me} Marie-Chantal Croft** : architecte, Écobâtiment;
- **M^{me} France Girard** : gestionnaire, architecture et patrimoine, Conseil des métiers d'art du Québec;
- **M^{me} Renée Genest** : directrice générale, Action patrimoine;
- **M^{me} 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^{me} 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^{me} 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^{me} Karina Painchaud**, Résidents et Amis du Site patrimonial de Beauport;
- **M^{me} Julie Picard**, Résidents et Amis du Site patrimonial de Beauport;
- **M^{me} 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^{me} 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



Règlement sur la démolition

Questionnaire en ligne

Du 7 au 28 octobre 2022

Compte rendu

1. MISE EN CONTEXTE

Accueil / Encadrement sur la démolition

Encadrement sur la démolition

[f](#) [t](#) [in](#) [✉](#)



Souhaitant innover en matière d'encadrement de la démolition, la Ville invite les citoyens à participer à la réflexion. L'objectif est de recueillir les différents points de vue sur des thèmes tels que les critères d'évaluation pour les projets de démolition ou bien les actions à mettre en place pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter la [page Web du projet](#).

Questionnaire

La date limite pour compléter le questionnaire est le 28 octobre 2022

[QUESTIONNAIRE 2022](#) [INSCRIPTION 2022](#)

DATES DE LA CONSULTATION EN LIGNE : Du 7 au 28 octobre 2022

LIEN WEB : participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca

NOMBRE DE RÉPONDANTS AU QUESTIONNAIRE : 17

Qui est à l'écoute

Mélissa Coulombe-Leduc
Membre du comité exécutif, responsable du patrimoine
Ville de Québec



Anne Pelletier
Conseillère en consultations publiques
Ville de Québec



Téléphone 418 641-6411, poste 3114
Courriel anne.pelletier@ville.quebec.qc.ca

1.1 Information générale

Dans la foulée des changements engendrés par la [Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives \(projet de loi 69\)](#) adoptée par le gouvernement du Québec, la Ville devra adopter un Règlement sur la démolition d'ici le 1^{er} 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 en vue de planifier les actions et les bonnes pratiques à mettre en place.

1.2 Objectif de la consultation

L'objectif du questionnaire est de recueillir les différents points de vue des citoyens sur des thèmes tels que les critères d'évaluation pour les projets de démolition ou bien les actions à mettre en place pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière 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).

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

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

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

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

2.4 Parties prenantes

- Citoyens de la ville de Québec

2.5 Communication

- Communiqué de presse –16 juin 2022
- Envoi courriel

2.6 À propos de la consultation en ligne

Le questionnaire contenait six (6) questions ouvertes afin de recueillir les commentaires généraux. Il était également possible de soumettre un mémoire ou un document écrit.

Questions :

1. *À votre avis, la Ville devrait-elle mieux encadrer les demandes de démolition de certains types de bâtiments, autres que les bâtiments patrimoniaux? Si oui, de quels types de bâtiments?*
2. *Quels critères la Ville devrait-elle considérer pour évaluer les demandes de démolition d'immeubles possédant un intérêt patrimonial (exemples :état du bâtiment, coût de la restauration, contribution à l'histoire locale)?*
3. *Quelles devraient être les conditions à imposer à un nouveau bâtiment qui remplacerait un bâtiment démoli ayant un intérêt patrimonial important (exemples : gabarit similaire, qualité de l'intégration au milieu, etc.)? Ces conditions seraient-elles les mêmes pour un nouveau bâtiment qui remplacerait un bâtiment sans intérêt patrimonial? Ces critères seraient-ils les mêmes pour des immeubles sans intérêt patrimonial?*
4. *Au cours des prochaines années, quelles actions ou mesures pourraient être mises en place par la Ville pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition, de réemploi et de construction?*
5. *Concernant les demandes de permis pour une démolition, comment la Ville peut-elle améliorer l'accès à l'information disponible et le traitement des demandes (processus)?*
6. *Avez-vous d'autres commentaires à formuler qui pourraient aider la Ville dans sa réflexion?*

3. SYNTHÈSE DES COMMENTAIRES

Question # 1 : À votre avis, la Ville devrait-elle mieux encadrer les demandes de démolition de certains types de bâtiments, autres que les bâtiments patrimoniaux? Si oui, de quels types de bâtiments?

- Les participants sont unanimes pour affirmer que la Ville devrait mieux encadrer les demandes de démolition de certains types de bâtiments, autres que les bâtiments patrimoniaux.
- Près de 1/4 estiment que tout type de bâtiment doit faire l'objet d'une approbation de démolition.
- Plus de 1/4 estiment que la Ville est appelée à prioriser la préservation des bâtiments à valeur patrimoniale présumée.
- Près de 1/3 estiment que les bâtiments qui s'intègrent à la trame urbaine, ou qui contribuent à garder une certaine homogénéité dans les quartiers ou encore qui se trouvent en bordure des sites patrimoniaux sont à préserver.
- Deux participants sont plutôt pour que la ville "recycle" certains types de bâtiments pour un usage communautaire et collectif tels que les églises ou les édifices qui sont d'un intérêt architectural, patrimoine social, ou avec un élément technique issue de la modernité.
- Un autre participant attire l'attention sur la révision de la balise de l'antériorité à l'année 1940 pour dénoncer la démolition des bâtiments non patrimoniaux. Il estime que toute autorisation de démolition est tributaire de la préservation des canopées et de la protection des arbres de plus de 40 ans ou, si impossible, de la remise d'autant d'arbres, et ce, de la même espèce.

Question # 2 : Quels critères la Ville devrait-elle considérer pour évaluer les demandes de démolition d'immeubles possédant un intérêt patrimonial (exemples: état du bâtiment, coût de la restauration, contribution à l'histoire)?

Les critères proposés pour autoriser la démolition sont :

- La qualité de la nouvelle construction, la reprise du style architectural, son usage à caractère communautaire et social;
- Du courant architectural et de la qualité des matériaux utilisés;
- S'assurer de l'impossibilité technique de restaurer l'immeuble;
- Les aspects d'inoccupation, de coûts de restauration ne sont pas à considérer;
- Tout bâtiment dans un lieu d'intérêt devrait être évalué pour sa conservation ou sa transformation;
- Considérer les risques que pourrait représenter un bâtiment pour la vie des individus du voisinage.

Tenir compte de :

- L'âge du bâtiment selon trois catégories (exemple : avant 1900, de 1901 à 1920, de 1921 à 1940) en considérant des critères spécifiques à chaque catégorie;
- L'état du bâtiment, du degré de sa dégradation structurale et de la qualité de son allure;
- Son emplacement sur le territoire;
- L'impact sur la trame urbaine et patrimoniale;
- La valeur historique du bâtiment (ses concepteurs, ses occupants), son rayonnement local ou dans le quartier.

Question # 3 : Quelles devraient être les conditions à imposer à un nouveau bâtiment qui remplacerait un bâtiment démoli ayant un intérêt patrimonial important (exemples : gabarit similaire, qualité de l'intégration au milieu, etc.)? Ces conditions seraient-elles les mêmes pour un nouveau bâtiment qui remplacerait un bâtiment sans intérêt patrimonial?

Pour la plupart des participants, les conditions à imposer à un nouveau bâtiment qui remplacerait un bâtiment démoli sont les mêmes, qu'il ait un intérêt patrimonial important ou non.

Ces conditions sont :

- L'intégration harmonieuse au reste de la rue;
- Bâtiment à l'identique (mêmes matériaux, même gabarit, même orientation, design architectural, respect du style du quartier);
- Les nouveaux bâtiments devraient respecter la trame urbaine dans laquelle ils s'inscrivent;
- Remplacer une maison par une plus moderne et grosse n'est ni souhaitable ni écologique;
- Donner une nouvelle définition de ce qu'est un bâtiment à valeur patrimoniale, parce que le patrimoine évolue;
- Prendre en compte l'ensemble du milieu bâti tout en permettant d'être totalement moderne;
- Respecter les points de vue intéressants d'un milieu et la végétation autour;
- La requalification reste le recours le plus responsable et, si elle n'est pas possible, le nouvel édifice doit démontrer des intérêts architecturaux et significatifs supérieurs au bâtiment remplacé.

Rendre obligatoire le recyclage des bâtiments voués à la démolition pour prioritairement y aménager des logements à caractère communautaire et social.

Des conditions plus spécifiques pour les bâtiments ayant un intérêt patrimonial important :

- Rebâtir tel quel, mais avec des matériaux au goût du jour s'il s'avère essentiel selon les critères de sécurité du moment.
- Penser à du long terme, une Ville doit évoluer, mais les édifices patrimoniaux sont les traces de cette évolution.

Des conditions plus spécifiques pour les bâtiments n'ayant pas un intérêt patrimonial important :

- Rebâtir de manière semblable ou dans le respect de son zonage architectural s'il y a des raisons de modifier son apparence historiques (amélioration, extension, adaptation, etc.).

Question # 4 : *Au cours des prochaines années, quelles actions ou mesures pourraient être mises en place par la Ville pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition, de réemploi et de construction?*

Pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition, de réemploi et de construction, les participants citent les actions ou mesures qui peuvent être mises en place par la Ville :

- Exiger toujours un plan fait par un architecte et demander une haute qualité architecturale et de matériaux en resserrant les normes et règlements de la Ville de Québec dans le sens d'une meilleure qualité des bâtiments et des aménagements paysagers (3 occurrences).
- Obliger qu'un pourcentage des matériaux soit récupéré lors d'une démolition. Certes, cette exigence rend la démolition plus dispendieuse, mais obligerait le propriétaire à mieux planifier son entretien ce qui, à terme, rend possible la réutilisation du bâtiment ou sa conversion pour des usages utiles aux citoyennes et citoyens résidant à proximité tels que l'habitation, des activités sociales ou communautaires (3 occurrences).

Créer un dépôt de récupération de divers matériaux qui pourraient être revendus soit pour des rénovations de bâtiments patrimoniaux ou pour des constructions neuves. Il peut s'agir de :

- Pierre et briques;
- Portes et fenêtres;
- Luminaires et rampes;
- Tuyaux et bois à recycler.

Rendre très difficiles les démolitions dont les objectifs sont d'avoir un bâtiment plus neuf et plus gros en privilégiant, dans la mesure du possible, la démolition partielle et l'intégration dans l'extension (3 occurrences).

Modifier le modèle financier proposé par les rôles d'évaluations pour ne pas dévaluer les bâtiments très sains.

Laisser démolir ce qui est laid en précisant le concept de laideur d'un bâtiment.
Publiciser les actions de la Ville en matière de protection du patrimoine, mais aussi sa réglementation et ses programmes d'aide. Publiciser des exemples types qui ont été faits (2 occurrences).

La conservation et la requalification restent encore les pratiques les plus écoresponsables, assorties du respect strict des règlements dont la Ville se dote présentement, dont celui sur l'occupation et l'entretien.

Avant de démolir, il serait important de discuter avec les citoyens pour comprendre leur vision de demain et l'importance du bâtiment à démolir dans leur vie de quartier.

Dans tous les cas, rendre obligatoire l'application de normes et de mesures garantissant le respect de l'environnement. Particulièrement, lorsque la démolition d'un bâtiment est incontournable et éviter les effets polluants que peuvent impliquer la démolition de celui-ci. Faire une analyse approfondie de ce qu'il advient des déchets de démolition et de construction afin d'améliorer au plus tôt les pratiques menant à l'entreposage, à la réutilisation et au recyclage des matériaux.

Question # 5 : Concernant les demandes de permis pour une démolition, comment la Ville peut-elle améliorer l'accès à l'information disponible et le traitement des demandes (processus)?

Concernant les demandes de permis pour une démolition, pour les participants, la Ville peut améliorer l'accès à l'information disponible et le traitement des demandes (processus) en adoptant tout ou en partie des dispositions suivantes :

Faire appel à une consultation publique pour des rues ciblées reconnues pour la qualité de leur construction et intégration. Pour les bâtiments patrimoniaux, demander, en plus, un avis aux sociétés d'histoire concernées et, plus largement, de faire savoir à la Table des Sociétés d'histoire de la ville de Québec toute procédure en cours sur un bâtiment relevant du territoire de la CUCQ (5 occurrences).

Créer une page dans le site Internet de la Ville avec la possibilité de s'abonner aux alertes par courriel qui indiquent une modification de cette liste (5 occurrences).

Valable aussi pour les demandes de permis en général : peut-être utiliser une formule de type 'Billets' pour que les demandeurs sachent (sous forme de courriel d'avis) quand leur demande est transférée d'une étape à l'autre, et peuvent consulter les commentaires après une rencontre du comité, mais aussi y répondre pour créer un échange. Ça permettrait d'avoir un processus plus transparent en mode d'échanges. Ou du moins,

plutôt que de recevoir un 'oui/non' comme réponse à une demande (de rénovation), recevoir des recommandations. Ce serait beaucoup plus utile de recevoir une réponse de type : tel matériau n'est pas recommandé pour XY raison, mais voici une solution alternative qui serait acceptable.

Demander l'opinion du conseil de quartier qui se prononcera à la lumière des documents explicatifs des services municipaux impliqués (2 occurrences).

Pour toute démolition :

- L'élu du district doit être averti;
- Créer une section dédiée dans le « Journal de Québec » qui avertit la population des démolitions;
- Distribuer un pamphlet dans le quartier concerné (2 occurrences).

Question # 6 : Avez-vous d'autres commentaires à formuler qui pourraient aider la Ville dans sa réflexion?

Les participants ont fait part des commentaires suivants :

- N'autoriser la densification que lorsque cela respecte vraiment la canopée et l'intégration harmonieuse avec les autres maisons.
- Pour toute demande de démolition, une étude démontrant l'impossibilité technique de restaurer le bâtiment devrait être fournie. Cette étude devrait être réalisée par un expert en patrimoine désigné par la Ville.
- Voir s'il est possible que la Ville ait une entente avec une ou plusieurs institutions financières pour offrir des prêts à taux intéressant et financer des rénovations respectueuses du patrimoine. Ces travaux coûtent souvent plus cher et peuvent être hors de portée pour les intéressés à restaurer un bâtiment.
- Faire une campagne de sensibilisation sur l'entretien, pour démontrer comment des travaux ponctuels peuvent avoir un impact important sur la longévité des bâtiments. Peut-être, faire une alliance avec Héritage Montréal (Héritage Québec?) pour la publication de pratiques sur l'entretien des revêtements, des fenêtres de bois, etc.
- Pour la restauration des bâtiments patrimoniaux, tenir compte des enjeux particuliers de chacun. En raison de la protection de l'environnement, prendre en compte la durabilité et l'empreinte environnementale des matériaux et lui donner plus de poids par rapport au « changement à l'identique ».
- La Ville est invitée à se doter d'une politique qui concilie les exigences environnementales avec les préoccupations de protection du patrimoine. À cet égard, par exemple, autoriser le changement d'une toiture (maison 1923, bardeaux d'asphalte) pour un toit métallique (bardeaux de tôles peints, avec une durée de vie de 50 ans et plus). Sachant que toutes les maisons avant 1920 qui

- feront l'objet, en restauration, d'un revêtement de toiture original du bardeau d'asphalte, cela représentera une horreur environnementale, tant au niveau de la durabilité que du processus de fabrication.
- Un bâtiment patrimonial ou non ne doit pas être considéré de manière isolée, hors de son contexte environnemental. Un bâtiment, c'est aussi un membre dans un corps global. Ce qui fait le charme d'un quartier, c'est une sorte d'homogénéité où ressortent des éléments clés. Aussi, la planification doit se faire avec une pensée projetée dans le temps (2 occurrences).
 - Avant d'autoriser toute démolition, il faut faire davantage de consultations publiques. Cela encourage l'inclusion de la voix citoyenne autant dans le règlement proposé que dans la démarche de consultation. Cela constitue un effort dans la réappropriation par chacune et chacun de son milieu de vie, de son héritage. Cela donne aussi de l'écho aux organismes et regroupements citoyens qui militent pour la protection du patrimoine (sociétés d'histoire, Table de sociétés d'histoire, Fédération Histoire Québec) (3 occurrences).
 - Permettre la construction d'immeubles modernes même dans des lieux patrimoniaux comme le très beau musée des beaux-arts de Québec en procédant par concours architectural.
 - Être plus permissif sur l'usage des couleurs, permettre d'innover, laisser une place de créativité au citoyen pour ne pas figer le patrimoine à une seule époque même pour des bâtiments d'intérêt.
 - Nommer un fonctionnaire responsable pour chaque site patrimonial.

Rédaction : Mohamed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel, Service de l'Interaction citoyenne

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



Règlement sur la démolition

Séances d'échanges avec les citoyens inscrits

1^{er} et 22 décembre 2022

Compte rendu

1. MISE EN CONTEXTE

1.1 Information générale

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

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

1.2 Objectif de la consultation

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

2. DÉMARCHE CONSULTATIVE

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

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

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

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

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

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

2.4 Parties prenantes

Citoyens de la ville de Québec.

2.5 Communication

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

3. SYNTHÈSE DES MÉMOIRES ET COMMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

1^{er} 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^{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} Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} 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^{me} Caroline Houde, directrice de la Division du patrimoine, Culture, patrimoine et relations internationales
- M^{me} Josée Vaillancourt, cheffe d'équipe, architecte, CUCQ, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} 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^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

Activité de participation publique

Consultation écrite

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

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

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

Projet

Secteur concerné

Ensemble du territoire de la ville de Québec.

Description du projet et principales modifications

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

Bâtiments assujettis au règlement

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

Critères pour analyser les demandes de démolition :

- État de l'immeuble visé par la demande;
- Valeur patrimoniale;
- Détérioration de la qualité de vie du voisinage;

- Coût de la restauration;
- Utilisation projetée du sol dégagé;
- Pour un bâtiment résidentiel : description du préjudice causé aux locataires, évaluation des besoins en logements dans les environs et analyse des possibilités de relocalisation;
- Autres critères spécifiques aux bâtiments patrimoniaux, dont l'histoire, l'intégrité, etc.

Documents requis lors du dépôt de la demande :

- Bâtiment existant et projet de remplacement proposé : photographies du bâtiment existant et des lots voisins; plans, élévations et perspectives qui illustrent la construction projetée dans son contexte; plan présentant la végétation existante et celle projetée, en plus des détails sur les mesures de protection mises en place lors des travaux de démolition afin d'évaluer l'impact du projet sur les caractéristiques naturelles;
- Rapport d'expertise professionnelle décrivant l'état de l'immeuble;
- La Commission pourrait exiger une étude sur l'intérêt patrimonial d'un immeuble, signée par un professionnel compétent.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

Participation

Conseillère municipale :

- M^{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} Valérie Drolet, directrice de division, planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} 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^{me} Caroline Houde, directrice de la Division du patrimoine, Culture, patrimoine et relations internationales
- M^{me} Josée Vaillancourt, cheffe d'équipe, architecte, CUCQ, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation : M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

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

Questions et commentaires du public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Mars 2023

Rédigé par : M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

Annexes

Documents déposés dans le cadre de la consultation écrite

Préambule

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

La contribution de la société civile doit être incontournable

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

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

en amont

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

les acteurs du milieu reconnus

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

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

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

Responsabilité de la CUCQ/Comité de démolition

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

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

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

La documentation de la demande de démolition

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

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

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

L'usage anticipé du lieu de démolition

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

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

Québec le 6 mars 2023

Objet : Commentaires et propositions

Projet de règlement sur les démolitions

Ville de Québec

À toutes les personnes concernées,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Article 961

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

-Article 962

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

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

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

-Article 974

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

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

7-conserver les arbres matures et en santé;

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

Louise Maheux

Comité pour une densification respectueuse

Québec, le 3 mars 2023

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

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

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

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

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

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

William Moss, PhD (Hon), FSA, RPA

Daniel Simoneau, MA

Serge Rouleau, MA

Robert Gauvin, MA

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

1. www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/docs/R.V.Q.3117_Projet_Reglement_Demolition_immeubles.pdf
2. www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/arrondissements/charlesbourg/nouvelles/details.aspx?id=24782

Québec, le 2 mars 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veillez agréer mes meilleures salutations.

Denis Roy
Québec

Mémoire sur l'encadrement de la démolition des biens culturels

Mary Venner Shee
Québec
22 décembre 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mary Venner Shee

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

VILLE DE QUÉBEC

RESPONSABLE : NAOMÉE MANN

VERSION DU 2023-03-15

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le règlement est proposé pour répondre à l'exigence de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, qui oblige l'ensemble des municipalités à adopter, avant le 1er avril 2023, un règlement de démolition visant minimalement les immeubles patrimoniaux.

Le règlement reprend les exigences minimales de la loi, mais il assujettit également, à compter du 1er novembre 2023, les bâtiments principaux dont la démolition requiert l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. La Ville s'assurera ainsi que l'encadrement de la démolition complète soit mieux harmonisé pour l'ensemble des bâtiments d'intérêt.

Il est désormais interdit de démolir un immeuble assujetti au règlement sans que le propriétaire soit autorisé à procéder à sa démolition par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Les dispositions du *Règlement relatif à la démolition d'immeubles patrimoniaux et d'autres immeubles assujettis à la compétence de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec* s'ajoutent aux dispositions du *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec* et aux autres dispositions législatives et réglementaires qui régissent la démolition d'immeubles. Le règlement prévoit que les demandes de démolition seront analysées au cas par cas, à la lumière des critères édictés dans ces différents règlements.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Pour donner suite à l'assemblée publique de consultation tenue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la consultation écrite subséquente, la Ville a bonifié certains éléments du règlement, dont les suivants :

- Le titre du règlement sera modifié avant adoption pour énoncer clairement les immeubles visés par le règlement (champ d'application);
- Les dispositions modificatives seront modifiées pour préciser, outre les autres éléments énoncés, que le rapport d'inspection complet sur l'état de l'immeuble doit notamment inclure une description de ses défaillances et une description des travaux requis pour restaurer l'immeuble.