



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