

Préservation du patrimoine : un meilleur encadrement des demandes de démolition

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

Assemblée publique de consultation
1^{er} mars 2023

Pourquoi un règlement sur la démolition?

Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (projet de loi 69)

- 1. Agglomération** : Inventaire des bâtiments construits avant 1940 qui présentent une valeur patrimoniale
 - En cours
 - Adoption par phases jusqu'au 1^{er} avril 2026
 - Mesure transitoire jusqu'à l'adoption de l'inventaire - notification au ministère de la Culture et des Communications (MCC)
- 2. Ville** : Mise à jour de la réglementation sur l'occupation et l'entretien des bâtiments
 - R.V.Q. 3021 (décembre 2022)
- 3. Ville** : Adoption d'un Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Encadrement sur la démolition

Situation actuelle

Tout le territoire

- Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400
 - Interdiction de démolir sans certificat d'autorisation (permis)
 - Documents requis au dépôt de la demande

Territoire et/ou bâtiments assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

- Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec R.V.Q. 1324
 - Analyse des demandes en fonction d'objectifs et de critères
 - Analyse du projet de réutilisation du sol

Immeubles classés, situés dans un site patrimonial classé ou déclaré ou dans une aire de protection

- Autorisations délivrées par le MCC (recommandation CUCQ)

Démarche pour l'encadrement sur la démolition

Objectifs des modifications apportées à la Loi sur le patrimoine culturel

- **Mieux protéger, faire connaître et valoriser le patrimoine culturel québécois**
- Les changements visent notamment à :
 - améliorer le service aux citoyens ainsi qu'aux propriétaires de biens patrimoniaux
 - accroître la transparence et l'équité dans les décisions ainsi que la prévisibilité de celles-ci pour les citoyens
 - accroître l'acceptabilité sociale des projets et la participation des parties prenantes

Démarche pour l'encadrement sur la démolition

Orientations de la Ville

- Profiter de l'expertise de la CUCQ
- Mettre en place un processus transparent, prévisible et clair pour les citoyens et les requérants
- Favoriser la conservation et la rénovation des bâtiments lorsque possible et raisonnable
- Parallèlement, intégrer des mesures pour encourager des pratiques plus écoresponsables en matière de démolition
 - En accord avec la Vision du patrimoine et soutient la Stratégie de développement durable

Démarche pour l'encadrement sur la démolition

Activités de participation publique

Orientations préliminaires élaborées avec les partenaires issus notamment des domaines suivants :

- Construction, patrimoine, histoire, environnement, architecture et droit
- Membres de la Table des partenaires en patrimoine

Été 2022

Séance d'information et d'échanges sur les orientations préliminaires de l'encadrement

- Questionnaire en ligne et dépôt de commentaires
- Séances d'échanges avec les citoyens inscrits

6 octobre 2022

7 au 28 octobre 2022

1^{er} et 22 décembre 2022

Démarche pour l'encadrement sur la démolition

Activités de participation publique

Objectif : Identifier les enjeux en matière de démolition et les impacts environnementaux pour planifier les actions et les bonnes pratiques à mettre en place

- Citoyens réclamaient une plus grande transparence dans le traitement des demandes par la CUCQ
- Préoccupations liées à la démolition de bâtiments sains et à la gestion des matériaux issus de la démolition
- Inquiétudes quant à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur milieu

Présentation

Projet de Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Exigences du projet de loi 69

- Exiger un **certificat d'autorisation** (permis)
- En vigueur à compter d'**avril 2023**
- **Encadrement minimal des immeubles patrimoniaux :**
 - Immeubles cités par la Ville ou l'Agglomération
 - Sites du patrimoine cités par la Ville ou l'Agglomération
 - Inventaire des immeubles construits avant 1940 qui présentent une valeur patrimoniale, en respect des lignes directrices du ministère de la Culture et des Communications (MCC)

i

Immeubles et sites cités :
mesure de protection
dont dispose
le conseil municipal

**Biens patrimoniaux
classés ou sites
patrimoniaux déclarés :**
mesure de protection
du gouvernement

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Exigences du projet de loi 69

- Mise en place d'un **comité** pour l'analyse des demandes de démolition
- Analyse des demandes de démolition au cas par cas, à la lumière des **critères établis**
- Publication d'un **avis public** : site Internet et immeuble visé par une demande de démolition
- Possibilité de s'**opposer à la démolition** (par écrit, dans les 10 jours suivant l'avis public)
- **Audition publique** (bâtiments patrimoniaux) et **décision rendue devant le public**
- Possibilité de **demander une révision** de la décision au conseil municipal (bâtiments patrimoniaux)

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

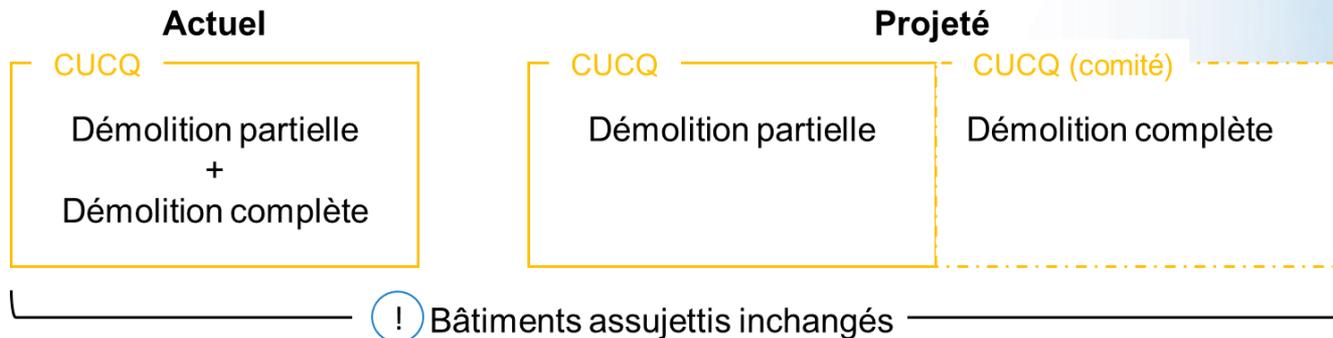
Stratégie d'encadrement proposée

- Comité = CUCQ
- Encadrer la **démolition complète** d'immeubles
- Encadrement solide, simple et cohérent
 - Le Règlement relatif à la démolition d'immeubles est complémentaire aux mesures existantes
 - Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (R.V.Q. 1324)
 - Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400)

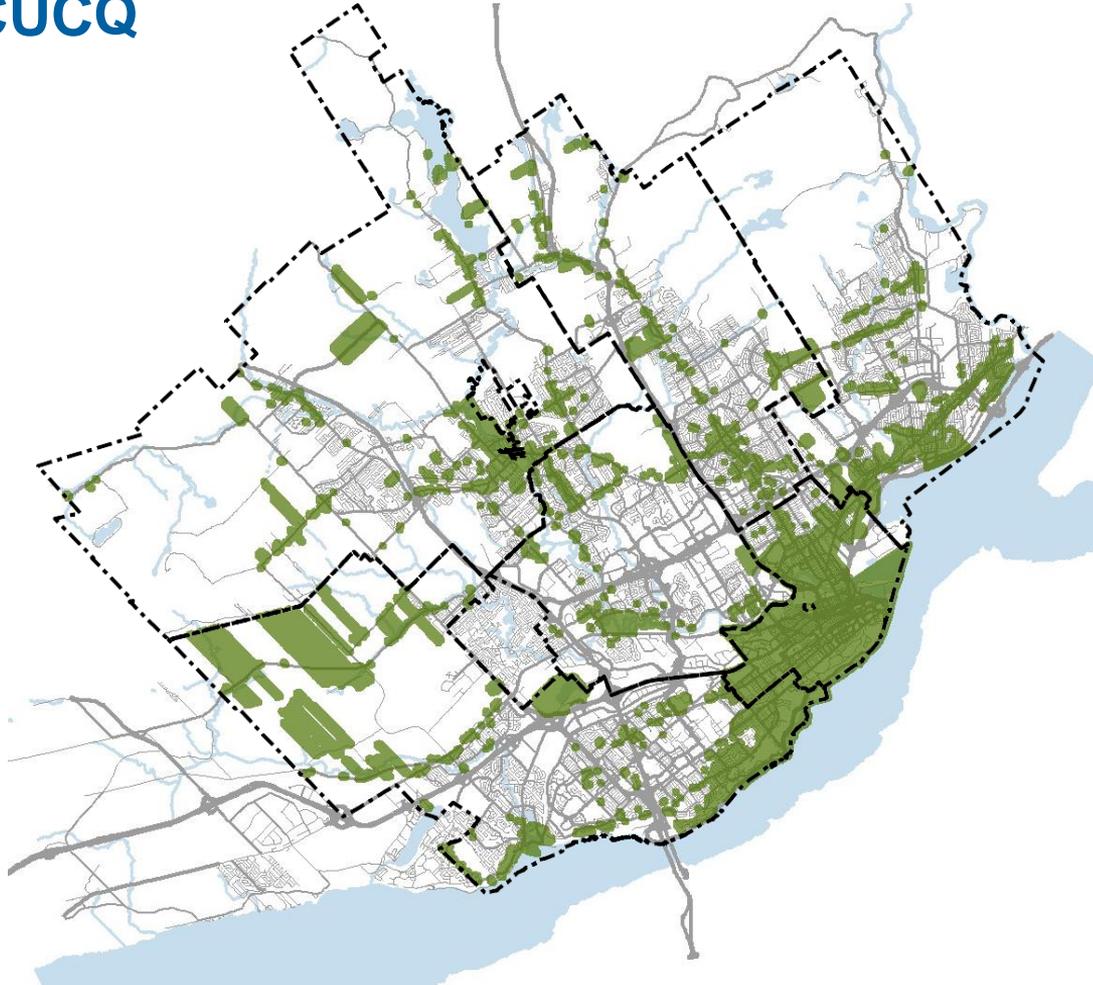
Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Au-delà des obligations gouvernementales

- Encadrer également les bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont **assujettis à l'approbation de la CUCQ** et ce, à compter du 1^{er} novembre 2023
 - D'ici 2026, la Ville poursuit la réalisation de l'inventaire des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial



Aperçu du territoire sous la juridiction de la CUCQ



Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Bâtiments assujettis au règlement

Prévu au règlement

Phase	Bâtiments visés	Nombre approx. de bâtiments
Avril 2023	Minimum prévu par la loi (bâtiments patrimoniaux) Bâtiments cités Bâtiments dans un site cité Bâtiments retenus à l'inventaire MCC (aucun au 1 ^{er} avril 2023)	96 (environ 15 000 en 2026)
1^{er} novembre 2023	Ajout des bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont assujettis à l'approbation de la CUCQ	20 500
Phase subséquente	Ajout d'autres bâtiments d'intérêt sous la juridiction de la CUCQ	

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Bâtiments assujettis au règlement

Bâtiments principaux dont les travaux de démolition sont assujettis à l'approbation de la CUCQ

(env. 20 500 bâtiments)

Bâtiments retenus à l'inventaire
MCC le 1^{er} avril 2026

(env. 15 000 bâtiments)

Minimum prévu
de la loi
(env. 96 bâtiments)

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Au-delà des obligations gouvernementales

- Exiger la présentation du **projet de remplacement** lors de la demande :
 - **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

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Au-delà des obligations gouvernementales

- Exiger un **rapport d'expertise professionnelle** décrivant l'état de l'immeuble au moment de la demande de démolition
- Permettre à la Commission d'exiger une **étude sur l'intérêt patrimonial** d'un immeuble, signée par un professionnel compétent
- **Obliger un propriétaire à reconstituer l'immeuble démoli**
 - Délai accordé par le comité exécutif advenant la démolition d'un immeuble sans l'obtention des autorisations nécessaires ou allant à l'encontre des conditions

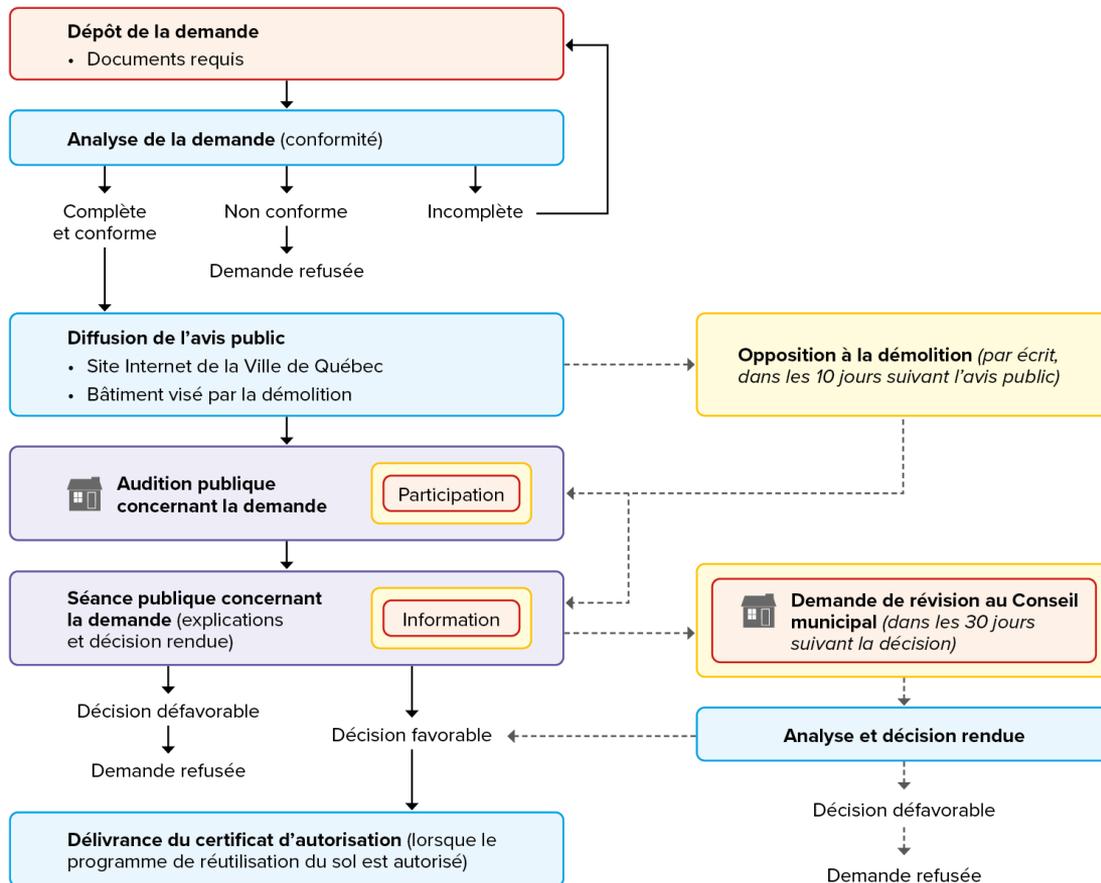
Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Exemples de critères pour l'analyse

- 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.

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

Cheminement d'une demande



LÉGENDE

-  Demandeur (requérant)
-  Population de la ville de Québec
-  Ville de Québec (représentants ou élus)
-  Commission d'urbanisme et de conservation de Québec
-  Bâtiments patrimoniaux seulement
-  Cheminement obligatoire
-  Si demande d'opposition ou de révision

Résumé des principaux changements

- Plus grande transparence dans le traitement des demandes et pour les décisions rendues
- Possibilité de révision des décisions rendues par la Commission pour les immeubles patrimoniaux
- Exigence de reconstituer un immeuble démoli sans autorisation ou allant à l'encontre des conditions de la CUCQ (décision du comité exécutif)
- Amendes dissuasives :
 - Entre 10 000 \$ et 250 000 \$ pour une démolition sans autorisation ou allant à l'encontre des conditions d'autorisation
 - 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité

Autre mesure pour favoriser la conservation du patrimoine bâti

- Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (décembre 2022)

Exemples de projets de remplacement

517, rue Saint-Benoît

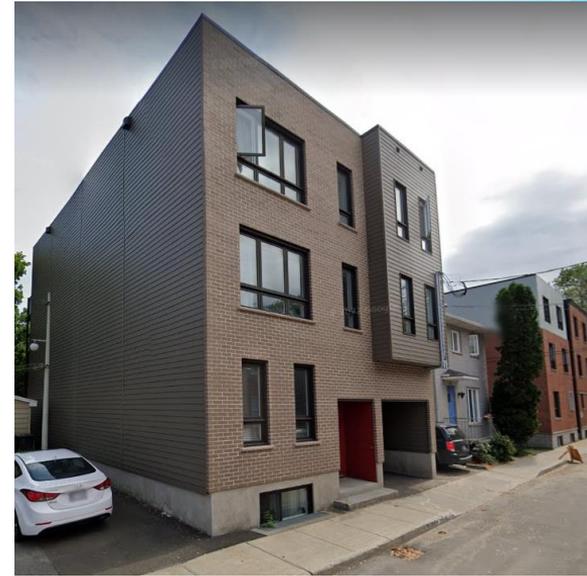


Démolition autorisée

- 2 logements
- Lacunes structurelles majeures

Projet de remplacement

- 3 logements



Exemples de projets de remplacement

487, rue de l'Aqueduc



Démolition autorisée

- État de délabrement représentant un risque pour la sécurité publique
- Occupation et stationnement illégaux

Projet de remplacement

- 10 logements



Outils complémentaires à venir

Soutien pour les demandes de démolition

- Dès avril : Assistant-permis pour savoir si une propriété est concernée par ces nouvelles mesures
- D'ici novembre : Outils disponibles pour accompagner les citoyens
 - Détails des documents requis
 - Délais et détails pour le traitement des demandes
 - Coûts exigés

Mesures complémentaires à venir

Plan d'action

- Identification d'actions concrètes pour :
 - Améliorer l'encadrement de la démolition
 - Soutenir la conservation et la mise en valeur du patrimoine
 - Adapter ou améliorer les programmes et incitatifs
 - Encourager des pratiques plus écoresponsables pour la construction, la rénovation et la démolition, notamment pour la gestion des déchets

Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation écrite	2 au 9 mars
Adoption du règlement	21 mars

→ Échéance prévue par la loi : 1^{er} avril

MERCI!