



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 2168

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA
COMMISSION D'URBANISME ET DE CONSERVATION DE
QUÉBEC RELATIVEMENT À L'ASSUJETTISSEMENT DE
CERTAINS SITES DE BÂTIMENTS À VALEUR PATRIMONIALE**

**Avis de motion donné le 3 mars 2014
Adopté le 17 mars 2014
En vigueur le 20 mars 2014**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec afin de prévoir des objectifs et critères particuliers à l'égard de certains sites de bâtiments à valeur patrimoniale.

Plus précisément, les objectifs et critères énoncés pour ces sites portent sur le lotissement, les travaux de construction d'un bâtiment, les travaux de restauration, de réfection, de rénovation ou de transformation qui ont une incidence sur l'apparence extérieure d'un bâtiment, les travaux d'agrandissement ou d'exhaussement d'un bâtiment, les travaux de déplacement d'un bâtiment et les travaux de démolition et de réutilisation du sol.

RÈGLEMENT R.V.Q. 2168

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA COMMISSION D'URBANISME ET DE CONSERVATION DE QUÉBEC RELATIVEMENT À L'ASSUJETTISSEMENT DE CERTAINS SITES DE BÂTIMENTS À VALEUR PATRIMONIALE

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

1. Le *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, R.V.Q. 1324, est modifié par l'insertion, après l'article 191.20, de ce qui suit :

« SECTION XVIII

« SITES DE BÂTIMENTS À VALEUR PATRIMONIALE

« **191.21.** La commission a compétence sur les sites de bâtiments à valeur patrimoniale identifiés à l'annexe XXVIII.

« §1. — *Lotissement*

« **191.22.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des opérations cadastrales visant à les subdiviser.

« **191.23.** L'objectif dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux opérations cadastrales visées à l'article 191.22 est d'assurer la protection et la mise en valeur du bâtiment à valeur patrimoniale présent sur le site.

« **191.24.** Les critères qui permettent d'évaluer si l'objectif visé à l'article 191.23 est atteint sont les suivants :

1° la subdivision du site d'un bâtiment à valeur patrimoniale afin de créer un ou plusieurs nouveaux lots susceptibles de recevoir un nouveau bâtiment est autorisée uniquement s'il est démontré qu'un tel bâtiment peut respecter les objectifs et critères établis à la sous-section 2;

2° si la démonstration prévue au paragraphe 1° n'est pas réalisée, le projet de subdivision cadastrale est accompagné d'un projet de construction préalablement jugé conforme aux dispositions du règlement sur l'urbanisme et répondant aux objectifs et critères établis à la sous-section 2 pour un nouveau bâtiment;

3° le lot qui fait l'objet d'une subdivision cadastrale sur lequel le bâtiment à valeur patrimoniale est implanté comporte une configuration et des dimensions suffisantes pour assurer sa préservation et sa mise en valeur;

4° la subdivision cadastrale projetée préserve les relations historiques entre l'orientation du cadastre et l'implantation du bâtiment à valeur patrimoniale; elle met en valeur les divisions cadastrales d'origine.

« §2. — *Travaux de construction d'un bâtiment*

« **191.25.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des travaux de construction d'un nouveau bâtiment sur un nouveau lot résultant de la subdivision.

« **191.26.** Les objectifs dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux travaux visés à l'article 191.25 sont les suivants :

1° assurer la prépondérance visuelle du bâtiment à valeur patrimoniale sur son site ainsi que dans son milieu et sa mise en valeur;

2° protéger le caractère de spécificité du bâtiment à valeur patrimoniale et assurer sa compréhension dans son milieu;

3° adapter l'implantation, le gabarit, l'architecture et les matériaux du bâtiment à construire de manière à ce qu'il s'intègre au bâtiment à valeur patrimoniale ou qu'il soit un complément de qualité, susceptible de le mettre en valeur;

4° adapter les caractéristiques du bâtiment à construire de manière à préserver le caractère paysager du site, les perspectives visuelles sur le bâtiment à valeur patrimoniale et les autres caractéristiques d'intérêt présentes dans le milieu;

5° protéger, conserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site et préserver sa topographie naturelle ainsi que son relief.

« **191.27.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.26 sont atteints, à l'égard de l'implantation et des marges, sont les suivants :

1° la profondeur des marges avant, arrière et latérales du lot sur lequel le nouveau bâtiment doit être implanté doit contribuer à minimiser les impacts visuels sur le bâtiment à valeur patrimoniale. Un écart important de gabarit ou de hauteur du bâtiment à construire par rapport au bâtiment à valeur patrimoniale est réputé requérir une profondeur de marge proportionnellement plus importante;

2° le bâtiment à construire s'inscrit dans la continuité des caractéristiques d'implantation dominantes du bâtiment à valeur patrimoniale et il préserve les relations historiques entre l'orientation du cadastre et l'implantation du bâti. Il conserve et met en valeur les divisions cadastrales d'origine;

3° à moins que cela ne crée une incohérence dans le milieu, le bâtiment à construire respecte l'alignement du bâtiment à valeur patrimoniale ou préférentiellement, il est construit en retrait par rapport à la façade de ce bâtiment;

4° l'implantation et les caractéristiques du bâtiment à construire sont adaptées à la topographie du site et permettent d'éviter ou de minimiser les nivellements, l'utilisation de murets de soutènement et les remblais. Elles sont également déterminées de manière à minimiser l'impact du nouveau bâtiment sur le couvert végétal existant et à favoriser la préservation des arbres matures.

« **191.28.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.26 sont atteints, à l'égard du gabarit et de la hauteur, sont les suivants :

1° à moins d'être situé à une grande distance du bâtiment à valeur patrimoniale ou d'être visuellement isolé de ce dernier, le bâtiment à construire reprend des caractéristiques d'échelle et de gabarit semblables ou inférieures à celles du bâtiment à valeur patrimoniale;

2° les caractéristiques d'échelle et de gabarit du bâtiment à construire visent à minimiser son impact visuel par rapport au bâtiment à valeur patrimoniale.

« **191.29.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.26 sont atteints, à l'égard du traitement architectural, sont les suivants :

1° le bâtiment à construire s'affirme comme une composante de qualité du milieu où il s'insère et constitue un apport positif et enrichissant au bâtiment à valeur patrimoniale, à l'espace public et aux autres bâtiments présents dans le milieu;

2° le traitement architectural du bâtiment à construire peut reprendre certaines caractéristiques architecturales du bâtiment à valeur patrimoniale, mais ne doit pas constituer une copie ou une imitation de celui-ci. Il contribue à sa mise en valeur soit par la qualité de son intégration soit par son caractère de complémentarité ou de contraste positif;

3° le traitement architectural du bâtiment à construire est simple, cohérent, intégré et il privilégie un nombre restreint de matériaux, de formes architecturales et de détails. Il vise à atteindre un équilibre entre la qualité de son expression architecturale et celle du bâtiment à valeur patrimoniale, qui doit demeurer prépondérante;

4° le traitement architectural du bâtiment à construire n'est pas une copie ou une représentation caricaturale de formes architecturales passées et, tout en s'inspirant des principes d'architecture traditionnelle, il témoigne de l'évolution des courants architecturaux contemporains;

5° les matériaux de revêtement sont d'un type, d'une texture et d'une couleur qui s'harmonisent aux matériaux observés sur le bâtiment à valeur patrimoniale ou qui permettent de produire un contraste positif par rapport à ce dernier. Les matériaux nobles, authentiques, résistants, durables et naturels sont privilégiés. Les matériaux réalisés avec des matières synthétiques ou plastiques, même s'ils imitent des matériaux nobles et naturels, sont réputés ne pas respecter les standards d'authenticité et de qualité architecturale recherchés;

6° une aire de stationnement et une aire de service sont localisées à un endroit où leur impact visuel est le plus faible possible par rapport au bâtiment à valeur patrimoniale.

« §3. — *Travaux de restauration, de réfection, de rénovation ou de transformation qui ont une incidence sur l'apparence extérieure d'un bâtiment*

« **191.30.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des travaux de restauration, de réfection, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment à valeur patrimoniale qui ont une incidence sur leur apparence extérieure.

« **191.31.** Les objectifs dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux travaux visés à l'article 191.30 sont les suivants :

1° préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, esthétiques et historiques des bâtiments possédant une valeur patrimoniale. Maintenir leur identité, leur intégrité et leur authenticité;

2° favoriser des actions qui visent à intervenir de façon minimale et à maintenir les éléments d'origine avant de permettre leur remplacement;

3° respecter les apports positifs du temps et lorsque nécessaire, reconstituer le caractère de spécificité du bâtiment à valeur patrimoniale afin d'assurer sa compréhension dans son milieu sans forcément lui imposer une unité stylistique;

4° favoriser des interventions basées sur une connaissance la plus complète possible du bâtiment et du milieu.

« **191.32.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.31 sont atteints sont les suivants :

1° une intervention sur une composante architecturale extérieure d'un bâtiment à valeur patrimoniale est limitée aux travaux d'entretien, de restauration et de réfection;

2° une intervention afin d'enlever ou de modifier une composante ancienne de grande valeur architecturale et difficilement reproductible d'un bâtiment à valeur patrimoniale est évitée;

3° malgré les paragraphes 1° et 2°, une intervention afin de remplacer les composantes qui ont atteint ou dépassé leur durée de vie normale de même que celles qui présentent une piètre qualité technique ou visuelle est autorisée;

4° malgré les paragraphes 1° à 3°, les composantes accessoires du bâtiment peuvent être rénovées si les interventions présentent un caractère réversible et ne compromettent pas l'intégrité architecturale originale du bâtiment. Des travaux de rénovation sont également possibles sur des parties non originales du bâtiment qui ne participent pas à son caractère architectural et à sa valeur patrimoniale;

5° les travaux de rénovation contribuent à la protection des qualités particulières du caractère patrimonial du bâtiment. Ils maintiennent ou améliorent sa valeur architecturale;

6° les travaux de rénovation et les matériaux utilisés pour ces travaux assurent une apparence globale compatible avec l'âge et le style architectural du bâtiment à valeur patrimoniale;

7° les matériaux utilisés pour le remplacement ou le rétablissement de composantes architecturales sont identiques aux matériaux originaux. La fabrication et la mise en œuvre des composantes de remplacement témoignent des savoir-faire constructifs traditionnels et de leur évolution;

8° l'utilisation de revêtement de métal réalisé selon les assemblages traditionnels est privilégiée pour un toit en pente et est réputée être une alternative acceptable au revêtement de bardeaux de bois traditionnels. Aucune peinture n'est appliquée sur les revêtements de métal préalablement à leur installation;

9° les composantes architecturales manquantes sont recréées ou complétées par analogie avec les éléments encore existants;

10° les travaux tendent à conserver la patine qui correspond aux traces normales d'usure ou de vieillissement sur un matériau durable, telle que la pierre ou la brique, et n'incluent aucune opération qui comporte un traitement abrasif ou corrosif;

11° lorsque le bâtiment a conservé l'essentiel de son état original, les travaux visent à le maintenir ou à le ramener dans un état intègre et authentique;

12° lorsque le bâtiment a subi des modifications successives ou des ajouts au fil du temps, les travaux de restauration et de réfection ne visent pas nécessairement à ramener le bâtiment dans un état antérieur, véritable ou hypothétique. L'intervention permet plutôt de distinguer la composition d'origine et les principales étapes de son évolution;

13° les travaux préservent les modifications qu'un bâtiment a subies au cours de son existence qui contribuent à sa valeur architecturale et patrimoniale actuelle ainsi qu'à la compréhension de son évolution historique. Les ajouts et transformations effectués dans le temps qui présentent des changements positifs sont conservés. La suppression de modifications ou d'ajouts faits à une époque plus récente n'est envisagée que s'ils sont de piètre qualité technique ou visuelle ou qu'ils portent atteinte à la composition d'origine;

14° une intervention sur un bâtiment existant s'appuie sur une bonne connaissance de celui-ci ainsi que du milieu bâti environnant. Cette connaissance est obtenue par analyse et observation et par la consultation de documentation historique ou spécialisée ou de ressources professionnelles compétentes.

« §4. — *Travaux d'agrandissement ou d'exhaussement d'un bâtiment*

« **191.33.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des travaux d'agrandissement ou d'exhaussement d'un bâtiment à valeur patrimoniale.

« **191.34.** Les objectifs dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux travaux visés à l'article 191.33 sont les suivants :

1° préserver la valeur patrimoniale du bâtiment en assurant le maintien de son intégrité physique et architecturale;

2° harmoniser l'implantation, le gabarit, l'architecture et les matériaux de l'agrandissement ou de l'exhaussement à la structure et au caractère original du bâtiment à valeur patrimoniale ou s'assurer qu'il les complète et les mette en valeur.

« **191.35.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.34 sont atteints sont les suivants :

1° l'agrandissement ou l'exhaussement est possible uniquement s'il permet de préserver le caractère architectural du bâtiment à valeur patrimoniale et s'il contribue à sa mise en valeur;

2° l'agrandissement ou l'exhaussement, dont les dimensions sont faibles par rapport au bâtiment à valeur patrimoniale, est réalisé en continuité architecturale, en reprenant des formes, des détails, des matériaux et des

composantes architecturales identiques ou cohérentes par rapport à l'architecture originale de celui-ci;

3° l'agrandissement ou l'exhaussement, dont les dimensions sont importantes par rapport au bâtiment à valeur patrimoniale, est réalisé en harmonie ou en complémentarité architecturale avec celui-ci. L'agrandissement ou l'exhaussement conserve également des caractéristiques au plan de l'implantation, du gabarit et du traitement architectural qui respectent, en faisant les adaptations nécessaires, les critères énoncés pour un bâtiment à construire au même endroit;

4° l'agrandissement ou l'exhaussement présente une forme et une localisation généralement observées pour le type architectural auquel le bâtiment appartient;

5° l'agrandissement ou l'exhaussement est réalisé à l'endroit où son impact visuel et architectural est le plus faible possible par rapport au bâtiment original;

6° l'implantation et les caractéristiques de l'agrandissement ou de l'exhaussement sont adaptées à la topographie du site et permettent d'éviter ou de minimiser les nivellements, l'utilisation de murets de soutènement et les remblais. Elles sont également déterminées de manière à minimiser l'impact de l'agrandissement ou de l'exhaussement sur le couvert végétal existant et à favoriser la préservation des arbres matures.

« §5. — *Travaux de déplacement d'un bâtiment*

« **191.36.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des travaux de déplacement d'un bâtiment à valeur patrimoniale.

« **191.37.** Les objectifs dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux travaux visés à l'article 191.36 sont les suivants :

1° prioriser la conservation d'un bâtiment à valeur patrimoniale à son emplacement initial;

2° malgré le paragraphe 1°, si un bâtiment est déplacé, préserver sa visibilité d'un espace public et son expression architecturale particulière afin que sa nouvelle implantation soit cohérente avec les principes d'implantation originaux du bâtiment.

« **191.38.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.37 sont atteints sont les suivants :

1° le déplacement du bâtiment n'est possible que s'il est nécessaire pour permettre sa préservation et sa mise en valeur ou celles d'un autre bâtiment de valeur architecturale ou patrimoniale supérieure à celui-ci;

2° l'implantation du bâtiment déplacé reprend des caractéristiques d'implantation qui s'inspirent de ses caractéristiques d'implantation originales ou de celles d'autres bâtiments patrimoniaux de même type présents sur le territoire. Il préserve ses relations historiques entre l'orientation du cadastre et l'implantation du bâti; il conserve et met en valeur les divisions cadastrales d'origine;

3° les caractéristiques d'implantation du bâtiment déplacé ne nuisent pas à la mise en valeur des bâtiments voisins et ne sont pas préjudiciables au milieu;

4° l'implantation du bâtiment déplacé est adaptée à la topographie du site et permet d'éviter ou de minimiser les nivellements, l'utilisation de murets de soutènement et les remblais. Elle est également déterminée de manière à minimiser l'impact du bâtiment déplacé sur le couvert végétal existant et à favoriser la préservation des arbres matures.

« §6. — *Travaux de démolition et de réutilisation du sol*

« **191.39.** La commission a compétence, relativement aux sites visés à l'article 191.21, à l'égard des travaux de démolition, totale ou partielle, d'un bâtiment à valeur patrimoniale de même que des travaux de réutilisation du sol requis à la suite de la démolition d'un tel bâtiment.

« **191.40.** Les objectifs dont la commission doit tenir compte dans l'exercice de sa compétence relativement aux travaux visés à l'article 191.39 sont les suivants :

1° prioriser la conservation du bâtiment à valeur patrimoniale;

2° malgré le paragraphe 1°, la démolition du bâtiment à valeur patrimoniale est autorisée lorsque sa nécessité est clairement démontrée et que sa conservation est impossible;

3° lorsqu'une démolition peut être autorisée, assurer le remplacement du bâtiment démoli par un nouveau bâtiment adéquat, intégré aux bâtiments existants dans le milieu environnant.

« **191.41.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.40 sont atteints, à l'égard du bâtiment à démolir, sont les suivants :

1° la structure du bâtiment est considérée irrécupérable et son état présente un danger pour la sécurité publique;

2° la démolition est nécessaire pour permettre la mise en valeur du milieu ou d'un bâtiment existant dans le milieu dans la mesure où celui-ci possède une valeur architecturale, patrimoniale ou historique supérieure à celle du bâtiment à démolir;

3° la démolition partielle du bâtiment est nécessaire pour permettre la préservation et la mise en valeur du reste du bâtiment;

4° l'évaluation du bâtiment à démolir s'appuie sur un rapport d'expertise professionnelle crédible et sur une documentation fiable qui comprend, notamment, des relevés, des photos et les informations pertinentes à la prise de décision;

5° un programme de réutilisation du sol conforme à l'article 191.42 est proposé.

« **191.42.** Les critères qui permettent d'évaluer si les objectifs visés à l'article 191.41 sont atteints, à l'égard de la réutilisation du sol, sont les suivants :

1° le bâtiment à démolir est remplacé par un nouveau bâtiment dont l'implantation, le gabarit et l'architecture sont cohérents et harmonieux avec les autres bâtiments existants dans le milieu;

2° la démolition du corps principal d'un bâtiment et l'intégration de sa seule façade à un nouveau bâtiment ne constituent pas, de façon générale, une mesure de conservation acceptable et une telle opération n'est généralement pas considérée comme un programme de réutilisation du sol valable;

3° la démolition n'a pas pour effet de créer un site vacant dans un environnement en majorité construit. L'utilisation du site affecté par la démolition, en aire de stationnement, est généralement réputée ne pas être un programme de réutilisation du sol valable. Le nouveau bâtiment permet de recréer ou de renforcer la trame urbaine existante et de maintenir la continuité des constructions;

4° un aménagement de terrain peut être considéré comme programme de réutilisation du sol durant une opération de décontamination qui s'échelonne sur plus d'un an afin de rendre un terrain propre à recevoir un nouveau bâtiment;

5° un aménagement de terrain peut être considéré comme programme de réutilisation du sol lorsqu'un bâtiment est incendié ou lourdement endommagé par un séisme naturel et qu'il est établi qu'il présente un danger pour la sécurité publique;

6° lorsqu'un aménagement de terrain est considéré comme programme de réutilisation du sol, cet aménagement doit permettre de conserver au site une apparence propre et soignée. ».

- 2.** Ce règlement est modifié par l'addition de l'annexe XXVIII de l'annexe I du présent règlement.
- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 2)

ANNEXE XXVIII

Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

Annexe XXVIII – Liste des sites des bâtiments à valeur patrimoniale

Lot numéro 1 533 131 du cadastre du Québec - 783, rue Jacques-Berthiaume

Lot numéro 1 532 074 du cadastre du Québec - 3186, rue Laberge

Lot numéro 2 482 887 du cadastre du Québec - 2360, rue Nicolas-Pinel

Lot numéro 4 914 584 du cadastre du Québec - 2950, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 011 050 du cadastre du Québec - 3435, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 075 336 du cadastre du Québec - 1432, avenue De Villars

Lot numéro 2 073 723 du cadastre du Québec - 2508, chemin du Foulon

Lot numéro 2 075 548 du cadastre du Québec - 1551, chemin Gomin

Lot numéro 1 302 651 du cadastre du Québec - 922, Grande Allée Ouest

Lot numéro 1 303 723 du cadastre du Québec - 930, Grande Allée Ouest

Lot numéro 1 302 609 du cadastre du Québec - 1000, Grande Allée Ouest

Lot numéro 1 302 597 du cadastre du Québec - 1080, Grande Allée Ouest

Lot numéro 1 738 247 du cadastre du Québec - 1015, avenue Holland

Lot numéro 2 075 441 du cadastre du Québec - 1240, avenue Maguire

Lot numéro 2 075 762 du cadastre du Québec - 1400, rue du Parc-Champoux

Lot numéro 1 302 510 du cadastre du Québec - 1185, avenue de Ploërmel

Lot numéro 2 073 580 du cadastre du Québec - 2018, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 075 342 du cadastre du Québec - 2046, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 075 343 du cadastre du Québec - 2058, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 075 795 du cadastre du Québec - 2076, chemin Saint-Louis

Lot numéro 2 014 359 du cadastre du Québec - 2671, chemin Saint-Louis

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec afin de prévoir des objectifs et critères particuliers à l'égard de certains sites de bâtiments à valeur patrimoniale.

Plus précisément, les objectifs et critères énoncés pour ces sites portent sur le lotissement, les travaux de construction d'un bâtiment, les travaux de restauration, de réfection, de rénovation ou de transformation qui ont une incidence sur l'apparence extérieure d'un bâtiment, les travaux d'agrandissement ou d'exhaussement d'un bâtiment, les travaux de déplacement d'un bâtiment et les travaux de démolition et de réutilisation du sol.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.