

**Règlement relatif à la démolition d'immeubles  
Ville de Rimouski**

**Suggestions de modifications et de bonifications  
du texte du règlement 23-008  
remises au greffe lors de la séance du conseil municipal  
27 mars 2023**

**Document présenté par**

**Valérie Jean**

Professionnelle de recherche à l'UQAR  
Ex-coprésidente du Comité du patrimoine naturel et culturel du Bic

**Linda Lavoie**

Retraitée du ministère de la Culture et des Communications du Québec  
Ex-coprésidente du Comité du patrimoine naturel et culturel du Bic

**Pierre-Luc Morin**

Menuisier spécialisé en restauration du patrimoine  
Président du Comité du patrimoine naturel et culturel du Bic

## **Préambule :**

Nous présentons ici quelques suggestions, fruit de nos réflexions en tant que citoyens impliqués dans notre communauté et soucieux de l'avenir du bâti à Rimouski et plus largement des décisions relatives à l'urbanisme. Nous aimerions souligner, d'entrée de jeu, que l'aménagement du territoire est plus que jamais une question cruciale tant sur le plan social, culturel, historique qu'environnemental. Pour une ville, cela se traduit notamment par ses orientations et ses décisions relatives aux questions urbanistiques. La façon dont une ville aménage son territoire, les choix (ou parfois les non-choix) qu'elle fait à l'égard des bâtiments déjà existants orientent la manière dont la collectivité habite le territoire, s'y sent bien, s'y reconnaît.

Aussi, la question de la démolition d'un bâtiment doit être mûrement réfléchie, car en 2023, nous devons considérer les nombreux enjeux complexes qui caractérisent notre époque. Il n'est jamais anodin d'effacer ce qui a été, et ce qui existe déjà doit d'abord être envisagé comme un actif financier, environnemental et social.

« Bon nombre de donneurs d'ouvrage croient qu'il en coûte moins cher de démolir pour construire à neuf que de préserver et requalifier l'existant. Selon certaines méthodes de calcul, c'est peut-être vrai. Mais ces méthodes font abstraction des coûts cachés de l'élimination des déchets et de ceux, collectifs, liés à l'impact écologique, aux émissions de gaz à effet de serre (GES) et au gaspillage de ressources. Or, d'un point de vue global, l'existant représente une économie de ressources, et en faire fi est de plus en plus discutable à l'heure de la responsabilisation. [...] il faut apprendre à voir chaque bâtiment délaissé comme un appel à l'imagination plutôt que comme une entrave à la créativité. En effet, chaque transformation constitue une excellente démonstration de cette capacité qui nous est propre de considérer le contexte avant d'y intervenir. Or, cela peut paraître évident, mais le bâti existant fait partie intégrante de ce contexte. » (Pierre Corriveau, président de l'Ordre des architectes du Québec, magazine *Esquisses*, numéro hiver 2022-2023)

***Les suggestions que nous formulons ici prennent en considération les propos précités et s'inscrivent dans une optique de développement durable.***

*Nos premiers commentaires s'attardent aux considérants énoncés au début du texte de projet de règlement.*

*Nous proposons de modifier et d'enrichir le libellé du premier considérant qui deviendrait :*

**CONSIDÉRANT QUE, le 25 mars 2021, l'Assemblée nationale a adopté la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (2021, chapitre 10) laquelle apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments.**

## Suggestions à portée plus générale

*Nous proposons de donner plus de poids dans le texte du règlement au fait que la récupération, la restauration et la reconversion des bâtiments existants devraient être priorisées, et non seulement favorisées.*

- **Envisager la démolition d'un bâtiment existant comme une situation exceptionnelle de dernier recours. La récupération, la restauration et la reconversion devraient être les options documentées par une expertises externes et analysées en priorité sur toute autre option.**

*Envisager tout bâtiment devant être démoli comme une ressource en matériaux réutilisables afin d'éviter qu'ils enrichissent trop rapidement les sites d'enfouissement. Le texte du règlement devrait intégrer de manière formelle cette question. Le but est de trouver de nouvelles façons de faire permettant une approche d'économie circulaire et de réutilisation systématique. Cette approche pourrait prendre différentes formes et mérite d'être réfléchi collectivement.*

- **Intégrer dans le texte du règlement un point concernant l'approche envisagée pour la démolition, celle-ci devrait prioriser un réel travail de récupération des matériaux. La demande de permis de démolition devrait inclure clairement les étapes de démolition dans le but d'expliquer les moyens envisagés pour permettre une récupération maximale des matériaux.**

*Nous interrogeons le problème de légitimité entourant la composition du comité de démolition telle qu'inscrite dans le projet de règlement. Il est problématique, selon nous, qu'une décision soit potentiellement révisée par les mêmes personnes que celles l'ayant prise. Bien que la Loi ait prévu cette possibilité en seconde option, il nous semble qu'il y a lieu de revoir ce point.*

- **Modifier la composition du comité de démolition de façon à renforcer la légitimité de la procédure et donner plus de poids et d'indépendance au processus de révision.**

*Le texte du projet de règlement mentionne à l'article 21 dans la section relative au cheminement d'une demande, qu'un membre du CCU peut visiter l'immeuble visé par une demande de démolition s'il est accompagné d'un fonctionnaire du service d'urbanisme, permis et inspection. Nous pensons qu'effectivement ce type de visite peut s'avérer très pertinente et permettre une meilleure évaluation du dossier. Nous aimerions rappeler que dans le cas de la « maison brune » ce type de visite aurait montré l'écart entre l'apparence extérieure et la réalité de l'état de l'intérieur de la maison. Cette visite des lieux permettrait ainsi de mieux envisager les options alternatives à la démolition, et notamment mieux documenter la restaurabilité du bâtiment.*

- **Nous suggérons de modifier le texte du règlement afin qu'il soit plus directif et rende obligatoire une visite des lieux par au moins un membre du CCU. Nous proposons de remplacer le terme peut par doit.**

## Bâtiments à valeur patrimoniale

### Préambule :

Il va sans dire que la ville devrait tendre à diminuer les situations où des bâtiments patrimoniaux ne sont pas entretenus, voire laissés à l'abandon. Sans ce travail en amont, les demandeurs de démolition auront toujours des arguments pour justifier leur requête. La ville de Rimouski doit réfléchir aux solutions qui favoriseront un meilleur entretien des bâtiments patrimoniaux.

Différentes solutions pourraient être envisagées ici. Cette question mérite à elle seule un vrai travail collectif. Il y a, selon nous, un intérêt des citoyens sur cette question.

### **Suggestions spécifiques aux bâtiments à valeur patrimoniale :**

*Nous aimerions préciser que la valeur patrimoniale d'un bâtiment devrait prendre en compte la valeur historique de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale et que cela inclut la période de construction, l'usage, la capacité de témoigner d'un thème, d'un événement, d'une époque, d'une personne, d'une activité, d'une organisation ou d'une institution qui sont importants pour la communauté. Ces considérations incluent d'emblée les bâtiments résidentiels, même ceux qui relèvent du commun, c'est-à-dire de l'histoire plus modeste de la communauté. La valeur patrimoniale est en grande partie déterminée collectivement par la valeur identitaire et le sentiment d'attachement qu'une collectivité accorde à un bâtiment. Il pourrait être opportun que le règlement élargisse sa portée et prenne en compte des bâtiments qui ne sont pas nécessairement inclus dans un inventaire, mais qui représentent une valeur patrimoniale pour la communauté. Conséquemment, le libellé du texte du règlement devrait donner plus de poids à la valeur patrimoniale et être plus explicite.*

- **L'article 9 devrait inclure des précisions aux points 1 et 2 soit l'histoire de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale afin d'ajouter des éléments qui enrichissent la notion de valeur patrimoniale tels que : la période de construction, l'usage, la capacité de témoigner d'un thème, d'un événement, d'une époque, d'une personne, d'une activité, d'une organisation ou d'une institution qui sont importants pour la communauté. De plus, le texte devrait préciser que la valeur patrimoniale peut s'appliquer à un bâtiment ne faisant pas partie d'un inventaire.**

*Nous rappelons que la Loi qui encadre la démolition des bâtiments patrimoniaux établit des balises minimales visant à restreindre les démolitions. La finalité de la Loi est d'offrir plus de prise aux municipalités afin qu'elles soient à même de mieux protéger leurs bâtiments patrimoniaux et d'être outillées pour le faire. Les municipalités peuvent donc aller plus loin et tendre vers des objectifs plus ambitieux. Nous suggérons que la ville de Rimouski soit plus visionnaire ici, et qu'elle se dote des moyens supplémentaires lui permettant d'évaluer avec toute la finesse et l'expertise requises les demandes qui lui sont adressées.*

- **Dans le cas de bâtiments à valeur patrimoniale, le comité de démolition devrait travailler d'abord dans une optique de protection. À ce chapitre, lors de l'analyse du dossier, l'expertise de la Société rimouskoise du patrimoine (SRP) devrait être impérativement prise en compte et orienter la recommandation du CCU et la décision du comité de démolition. Autrement dit, la portée de l'expertise de la SRP et l'importance de l'avis qu'elle émet relativement à un bâtiment à valeur patrimoniale, devraient être nommées dans le texte du règlement comme étant prioritaires dans l'évaluation du dossier.**

*Nous proposons que le texte du règlement soit plus explicite quant aux expertises mandatées pour évaluer l'état d'un bâtiment patrimonial. Il y a lieu de mieux baliser cette étape, et de donner plus de prise à la ville dans le but de protéger tout bâtiment patrimonial. Nous suggérons de modifier le libellé de l'article 12.12, en spécifiant le type de professionnel requis pour réaliser un rapport d'expertise afin d'évaluer l'état général du bâtiment.*

- **Conséquemment, en plus de l'étude patrimoniale prévue à l'article 13.1 du projet de règlement, nous suggérons qu'une évaluation du bâtiment soit toujours réalisée sur la**

base d'expertises externes et sans lien avec le demandeur de permis. Nous proposons qu'il s'agisse notamment d'architectes spécialisés dans l'évaluation de l'état des bâtiments anciens, ceux-ci devraient être mandatés par la ville, mais les frais de cette expertise devraient être à la charge de celui qui demande la démolition.

*Nous suggérons d'être plus explicite à l'article 13.3 du projet de règlement en précisant la notion de restauration afin qu'elle ne puisse être assimilée à une remise aux normes actuelles en vertu du code du bâtiment qui prévaut. Nous sommes inquiets sur ce point quant au libellé de l'article 12.9 qui laisse entendre qu'un bâtiment à valeur patrimoniale devrait être restauré de manière à le mettre aux normes.*

- **La restauration devrait correspondre à une réparation-rénovation visant à entretenir la bâtisse en gardant l'esprit du bâtiment et en respectant par exemple, la volumétrie et l'architecture. Il ne devrait pas être question, dans cette définition, de mettre un bâtiment aux normes de construction actuelles en vertu du code du bâtiment, sauf dans certains cas où les bâtiments sont réutilisés en tant que bâtiment public. Dans ces cas, un travail minutieux et souple devrait être fait avec des architectes spécialisés dans le but de prioriser la reconversion des bâtiments anciens en alliant le caractère patrimonial et les obligations relatives aux normes.**

*Nous remarquons que peu de précisions relatives à l'audition publique sont inscrites dans le projet de règlement, or il est important, selon nous, que des précisions soient apportées. Nous suggérons d'enrichir le texte du règlement en ce qui concerne ce point.*

- **En prévision de l'audition publique, l'avis public devrait être fait 30 jours avant la tenue de l'audition et devrait être largement publicisé afin que le plus grand nombre de citoyens soient invités à y participer.**
- **La durée prévue pour entendre les citoyens et organismes lors de l'audition devrait être spécifiée dans l'avis, mais ne devrait pas être un frein à ce que tous soient entendus au moment de l'audition. Les membres du comité de démolition devraient faire preuve de souplesse et de flexibilité sur ce point. De plus, le déroulement de l'audition devrait être inclus dans l'avis l'annonçant, afin que ceux qui désirent y participer connaissent à l'avance la façon dont celle-ci se déroulera.**
- **Les demandes de participation à distance devraient être reçues favorablement, d'autant que des suggestions, voire recommandations provenant d'organismes dédiés au patrimoine peuvent contribuer considérablement à la réflexion.**

*Nous jugeons essentiel que le processus soit le plus transparent possible, et ce du début jusqu'à la fin. La procédure devrait permettre aux citoyens d'avoir accès aux mêmes informations que les membres du comité de démolition.*

- **Tous les documents qui servent à l'analyse du dossier y compris la correspondance reçue par la ville devraient être accessibles aux citoyens au moins 15 jours avant l'audition (par exemple, les lettres provenant de citoyens ou d'organismes, le libellé d'une pétition et le nombre de signataires s'il y a lieu, ainsi que tous les documents des expertises servant à l'analyse du dossier, et les avis émis par la SRP). Ces documents devraient être déposés sur le site web de la ville afin de permettre un accès universel.**
- **Nous suggérons que le texte du règlement inclut l'obligation pour la ville de rendre accessibles aux citoyens les mémoires présentés à la ville lors de cette audition. Ceux-ci devraient être déposés sur le site web de la ville dès la fin de l'audition publique, tout**

**comme les procès-verbaux des auditions. Cette étape est importante puisqu'elle constitue un complément d'informations pour ceux qui souhaiteraient demander une révision de la décision prise par le comité.**

En conclusion, nous estimons que ce règlement aura une portée déterminante quant à la protection du cadre bâti rimouskois. Il revêt de surcroît, une dimension primordiale à l'endroit du patrimoine bâti auquel la communauté accorde une valeur identitaire déterminante. Rappelons que le patrimoine bâti contribue non seulement à développer le sentiment d'appartenance des rimouskois à l'endroit de leur ville, mais aussi à la rendre plus attractive en mettant en valeur sa spécificité.

Les suggestions émises dans ce document sont le fruit de réflexions nourries de recherches effectuées auprès de différentes municipalités ayant d'ores et déjà adopté leur propre réglementation. Nous avons également été attentifs aux propos émis par divers intervenants concernés par les enjeux relatifs à la sauvegarde versus la démolition des bâtiments existants.

**Les éléments majeurs qui nous ont guidés sont les suivants :**

- **L'importance de considérer les bâtiments existants comme un actif financier, environnemental et social dans un contexte où l'on doit renforcer la résilience de nos écosystèmes et de nos communautés en raison de l'urgence climatique et des autres crises touchant la santé et l'environnement.**
- **L'importance de protéger le patrimoine bâti qui sert de trait d'union entre les générations et marque l'identité et l'histoire d'une communauté.**
- **L'importance d'inclure les citoyens dans une démarche transparente afin que la démocratie municipale s'incarne véritablement dans la « culture » de la ville.**