

Démolition complète d'un bâtiment (CUCQ)

1

Démolition complète d'un bâtiment sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)



CERTIFICAT D'AUTORISATION REQUIS

Un certificat d'autorisation est requis pour procéder à la démolition complète, sans égard aux fondations, d'un immeuble dont les travaux de démolition sont assujettis à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

Pour savoir si votre propriété est visée par le Règlement relatif à la démolition d'immeubles, consultez l'Assistant-Permis.



IMPORTANT

Le 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, R.V.Q 3117 vise à mieux protéger et valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial sur le territoire de la ville. Ce règlement est complémentaire aux autres règlements qui s'appliquent en matière de démolition. À noter qu'une demande de permis pour le projet de remplacement doit être effectuée en même temps que la demande de démolition.

IMMEUBLES VISÉS PAR LE RÈGLEMENT

Deux types d'immeubles sont visés par le règlement :

- bâtiments principaux dont les travaux de démolition nécessitent l'approbation de la CUCQ
- immeubles patrimoniaux (peuvent être des bâtiments principaux ou des constructions accessoires) :
 - immeubles situés dans un site patrimonial cité
 - immeubles cités
 - immeubles inscrits dans un inventaire des immeubles construits avant 1940 et qui présentent une valeur patrimoniale (exigence du ministère de la Culture et des Communications)

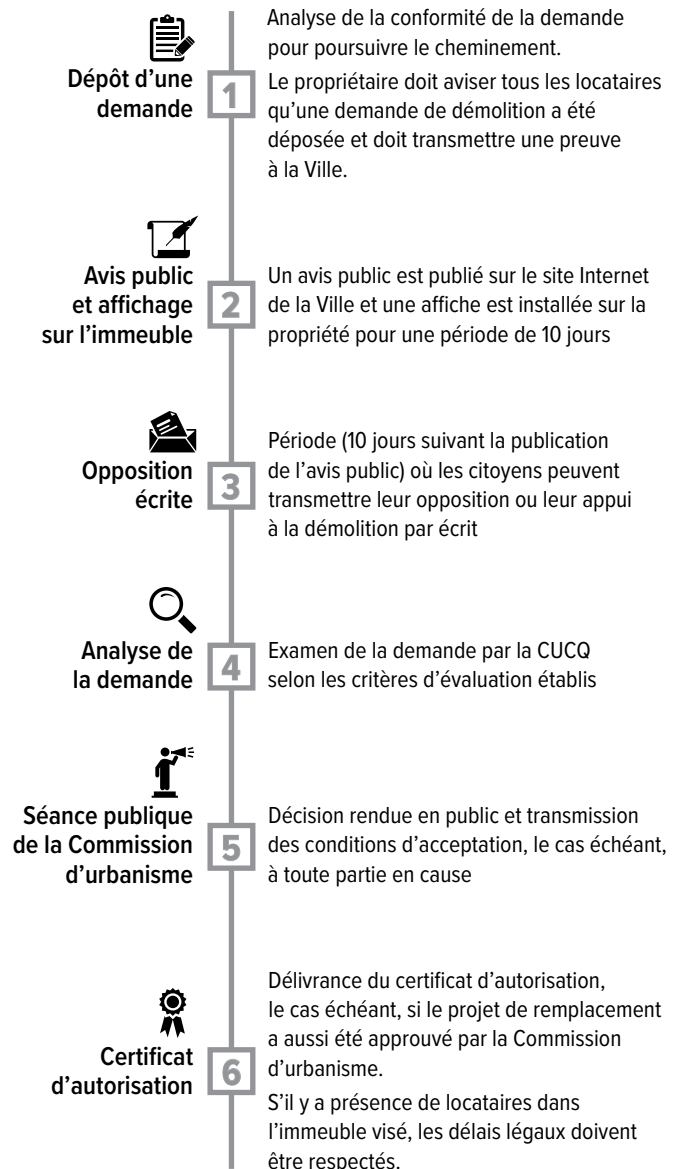
CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Le cheminement d'une demande assujettie au présent règlement peut prendre plus de 6 mois entre le dépôt de la demande et la délivrance du certificat d'autorisation. Certaines particularités s'appliquent concernant le cheminement d'une demande visant un immeuble patrimonial.

NOTE

Jusqu'à l'adoption de l'inventaire des bâtiments construits avant 1940 et présentant une valeur patrimoniale, il est interdit à toute municipalité de délivrer une autorisation de démolir un immeuble construit avant 1940 sans transmettre, au préalable, au ministère de la Culture et des Communications (MCC), un avis de son intention d'autoriser la démolition. La Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives prévoit que le certificat d'autorisation ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de 90 jours suivant la notification de cet avis au ministère.

SCHEMA 1 – ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION POUR UN BÂTIMENT QUI N'EST PAS PATRIMONIAL



Juin 2023

Le présent document est un outil d'information. Les règles prévues aux règlements d'urbanisme ont été synthétisées. Le requérant a la responsabilité de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Consultez le site Web de la Ville au ville.quebec.qc.ca/reglementation, sous l'onglet *Démolition*.

PRÉCISONS SUR CERTAINES ÉTAPES DU CHEMINEMENT

Avis public et affichage

Dès que la CUCQ est saisie d'une demande pour démolir complètement un bâtiment, un avis facilement visible pour les passants doit être affiché sur ou devant l'immeuble visé par la demande pour une période de 10 jours. Un avis public est également publié sur la [page Internet prévue à cet effet](#).

Opposition ou appui à la demande de démolition

Toute personne qui veut s'opposer ou formuler un commentaire relatif à la démolition d'un immeuble doit, dans les 10 jours suivant la publication de l'avis public, remplir le [formulaire](#) prévu à cet effet et y joindre toutes les pièces justificatives.

Avis aux locataires et droits des parties directement concernées

Lorsque requis, le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires du bâtiment à démolir et en fournir la preuve au moment de déposer sa demande de démolition.

Dans le cas où une autorisation de démolition est accordée, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes :

- date d'expiration du bail
- délai de 3 mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de 3 mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice subi par le locataire sont plus élevés, ce dernier peut s'adresser au [Tribunal administratif du logement](#) pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

Demande d'un délai pour l'acquisition de l'immeuble

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend au moins un logement, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, avant que la CUCQ rende sa décision, intervenir par écrit pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble. Une demande peut aussi être faite pour acquérir un immeuble patrimonial afin d'en conserver le caractère patrimonial.

Cette demande doit être effectuée à l'aide du [formulaire](#) prévu à cet effet.

Décision de la CUCQ

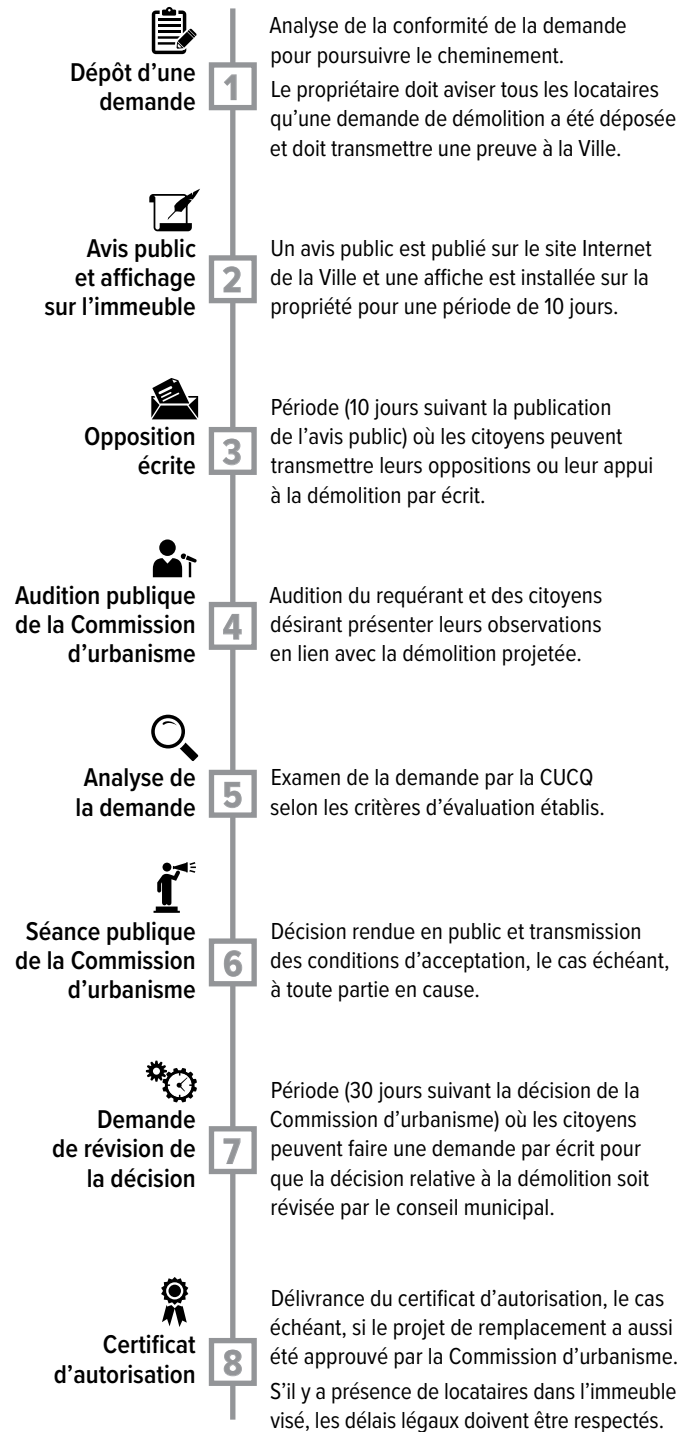
La CUCQ analyse la demande de démolition et le programme de réutilisation du sol (projet de remplacement) selon les objectifs et critères prévus. Elle doit également considérer tout commentaire reçu par écrit. La CUCQ rend ses décisions lors de séances publiques. Les dates des séances sont mentionnées à la section Web, sous le sujet [Demandes de démolition](#).

Lorsque la Commission accorde une autorisation, elle peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Elle peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire et fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés.

Révision de la décision (immeubles patrimoniaux seulement)

Toute personne peut, dans les 30 jours suivant la décision de la Commission d'urbanisme, demander une révision de cette décision par l'entremise du [formulaire](#) prévu à cet effet. La demande de révision est possible seulement pour les immeubles patrimoniaux et doit être justifiée selon les critères énumérés dans le règlement. Elle ne peut pas porter sur la décision relative au programme de réutilisation du sol. Si elle est recevable, la demande est révisée par le conseil municipal, sur recommandation du comité exécutif.

SCHÉMA 2 – ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION POUR UN BÂTIMENT PATRIMONIAL



Juin 2023

Le présent document est un outil d'information. Les règles prévues aux règlements d'urbanisme ont été synthétisées. Le requérant a la responsabilité de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Consultez le site Web de la Ville au ville.quebec.qc.ca/reglementation, sous l'onglet *Démolition*.