

Les projets de densification résidentielle à Québec
(quartiers Saint-Sacrement, Sillery et Saint-Louis de France)

Sommaire exécutif

Depuis quelques années, de plus en plus de citoyens des quartiers construits de la Ville de Québec subissent un mode de densification par lequel de nouvelles maisons en remplacent d'autres, sans que, dans la majorité des cas, un souci d'assurer une continuité au plan architectural soit perceptible dans le voisinage immédiat et ce, sans compter que la coupe d'arbres matures et en santé est presque devenue la règle plutôt que l'exception.

Le Comité pour une densification respectueuse (CDR) déplore cette situation et en a fait état publiquement au cours de la dernière année. De plus, plus de 3000 citoyens ont signé les pétitions pour demander aux autorités de la ville des changements.

S'il n'y a aucun doute quant à la pertinence de densifier une trame urbaine arrivée à maturité, un juste équilibre doit être trouvé entre la densification incontrôlée et celle trop rigide qui bloquerait toute opportunité. La documentation stratégique de la Ville de Québec regorge d'orientations sur ce thème et en ce sens, les autorités de la Ville ont donc toute la légitimité et les compétences légales nécessaires pour mieux traiter l'ensemble de ce phénomène.

Au lieu de cela, en quelques semaines au printemps 2014, devant la grogne populaire qui s'étend, le réflexe règlementaire fait son œuvre. Ainsi un nouveau règlement (no 2220) est élaboré et adopté, sans véritable consultation, en juillet 2014. Son intention : régir les projets de densification selon quelques aspects seulement; le tout en attendant une solution plus définitive annoncée pour l'automne 2014 mais finalement reportée aux calendes grecques.

Devant cette inaction, le CDR a entamé une réflexion approfondie sur le sujet qu'il documente dans ce rapport: état de situation et pistes de solution. Il a d'abord ratissé les rues des trois quartiers construits les plus touchés. Qualifiée d'Opération peigne fin, cette démarche inédite d'inventaire a permis de faire les constats suivants :

- Sur les 171 maisons récentes ayant moins de 5 ans, évaluées sur le plan de leur intégration par rapport aux maisons voisines, plus de la moitié ont reçu une évaluation négative;
- Sur le même échantillon, dix-huit (18) ont, à l'inverse, reçu une évaluation positive;
- Au lieu de démolir à répétition les maisons existantes, l'usage de plusieurs terrains (69) susceptibles d'accueillir de nouvelles maisons pourrait ainsi être privilégié;
- Une approche populaire à consolider : la maison avec locataire en demi sous-sol ou bigénérationnelle, 68 ont été dénombrés;

- Le marché de la revente de maisons demeure actif : 117 étaient maisons à vendre.

À la lumière de sa réflexion et en considérant l'analyse de trois précédents inspirant tels qu'à Hampstead et Ville Mont-Royal, le CDR propose les pistes de solution qui suivent dans le but d'éviter le point de non-retour à partir duquel l'harmonie actuelle des quartiers sera irrémédiablement perdue.

1. Pistes à court terme:

Rendre obligatoire l'examen des projets de densification par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

Réaliser un portrait approfondi des besoins des gens intéressés à venir densifier les quartiers construits de la ville de Québec;

Évaluer les projets soumis à l'application récente du règlement 2220.

2. Pistes à moyen terme:

Compléter le règlement no 2220 en ajoutant des exigences jugées essentielles, telles que :

- encadrer les gabarits, hauteurs, dégagement latéral et les aires de stationnement;
- obliger la conservation de la majorité des arbres matures;
- favoriser l'utilisation des terrains libres;
- restreindre la démolition aux maisons reconnues comme n'ayant aucun intérêt architectural ou patrimonial pour la communauté locale;
- instaurer une procédure de justification et de consultation si l'abatage d'arbres ou la démolition de maison est requis.

Inclure au prochain Schéma d'aménagement et de développement (dépôt prévu en juin 2016) des orientations détaillées en matière de densification respectueuse

Des propositions structurantes s'ajoutent à ces pistes de solutions dont celles d'instaurer à la Ville de Québec une gouvernance dédiée à la gestion transversale de la densification, de mobiliser la population autour des enjeux de la densification à même les consultations entourant l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement, d'attirer de jeunes familles, etc.

Sommaire exécutif	1
1. Introduction	4
2. Mise en contexte	4
2.1 Pertinence de densifier une trame urbaine arrivée à maturité	4
2.2 Juste équilibre entre la densification incontrôlée et aucune densification	5
2.3 Cohérence avec les documents stratégiques de la Ville de la Québec en matière d'aménagement du territoire.	6
3. État de situation	9
3.1 Réglementation touchant les projets de densification	9
3.2 Portrait actuel des projets de densification : l'Opération Peigne fin	12
Exemples de bons projets de densification	13
Exemples de projets de densification à déplorer	14
Démolition, maisons à vendre, terrains libres et maisons bi-générationnelles	15
4. Précédents ailleurs	17
5. Pistes de solutions	19
Conclusion	21
Annexe A	22
Extraits pertinents des documents stratégiques de la Ville de Québec	22
Annexe B :	26
Fiche d'évaluation pour l'opération Peigne fin	26
Annexe C	28
Maisons récentes qualifiées de bons exemples d'intégration	28
Annexe C	35
Maisons récentes qualifiées de moins bons exemples d'intégration	35
Annexe D	42
Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)	42

1. Introduction

Les dernières années ont vu apparaître dans les quartiers construits de la ville de Québec, des projets de densification résidentielle. De façon générale dans ces projets, un lot est subdivisé et aménagé pour augmenter le nombre d'unités de logement (maison jumelée ou unifamiliale). De plus, la subdivision est souvent précédée d'une démolition. Bien que la densification comporte plusieurs bénéfices, celle qui prend forme avec ces projets soulève plusieurs préoccupations auprès des citoyens qui y sont exposés bien involontairement. Rassemblé par ces préoccupations, un groupe de citoyens s'est créé en 2014 autour du Comité pour une densification respectueuse (CDR)¹. Son objectif est:

« Préserver et améliorer la qualité de vie des citoyens de la ville en favorisant une densification en harmonie avec le patrimoine arboricole et bâti existant. »

Le comité a accompli plusieurs actions en 2014 (pétitions de 3000 noms, site Internet, communiqués de presse, présences et questions aux séances du Conseil de ville et d'arrondissement, concours photos, affiches, etc.) pour dénoncer les problèmes générés par ces projets : manque ou insuffisance de la réglementation, abattage démesuré d'arbres matures, gabarit disproportionné, etc. En marge de ces actions, le comité a entamé une réflexion à l'automne 2014 pour mieux comprendre le phénomène et proposer des pistes de solutions viables pour tous.

Le présent document fait état de cette réflexion et recommande plusieurs solutions qui permettront de poursuivre la densification selon une approche respectueuse. Il présente d'abord une mise en contexte rapide des éléments justifiant les précautions prônées par le CDR avec les projets de densification. Un état de situation est ensuite réalisé avec un examen de la réglementation et une évaluation des maisons récentes réalisée dans une vaste opération nommée « Opération peigne fin ». Vient ensuite une courte revue de précédents. Une série de solutions est finalement proposée.

2. Mise en contexte

2.1 Pertinence de densifier une trame urbaine arrivée à maturité

La densification résidentielle dans les quartiers construits de la ville de Québec apparaît possible et souhaitable. Elle peut apporter des bénéfices à court terme

¹ Le CDR est née d'une fusion du Comité de citoyens Saint-Sacrement (connu avec le dossier de la rue Barrin) et du Comité de citoyens pour une densification respectueuse, dûment constitué en personne morale sans but lucratif.

pour l'ensemble des citoyens actuels et des impacts positifs pour les générations futures :

- Optimisation des infrastructures et immobilisations existantes
- Productivité accrue des services municipaux et autres services publics (transport en commun, réseaux transporteurs d'énergie, etc)
- Gain en temps et en dépense de déplacement, grâce entre autre à des services de proximité
- Diminution de la pollution atmosphérique liée à l'étalement urbain
- Augmentation de l'offre de logement, ce qui contribue à ralentir la croissance des prix

2.2 Juste équilibre entre la densification incontrôlée et aucune densification

Le défi réside dans l'atteinte du juste équilibre entre la densification incontrôlée et aucune densification.

Les exigences de la réglementation actuelle n'ont pas été élaborées au départ dans le but de gérer les projets de densification. L'ajout en juillet 2014 des exigences d'un nouveau règlement (le 2220, note : des détails supplémentaires sont fournis plus loin dans ce document sur ce règlement) avait pour but d'intégrer à court terme les préoccupations les plus urgentes concernant ces projets. L'équilibre n'est pas atteint, du moins pas celui recherché par le CDR et les nombreux citoyens qui l'appuient. Ceux-ci l'ont déploré lors de la consultation organisée par la Ville le 7 juillet 2014, tout juste avant que les élus ne l'adoptent, sans modification par ailleurs. Les efforts du CDR se poursuivent afin de démontrer à la Ville la pertinence et la faisabilité d'atteindre cet équilibre.

La densification selon le mode actuel déploré par les citoyens soulève des enjeux importants, à l'égard:

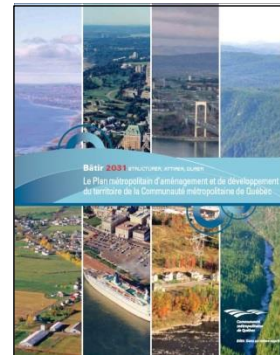
- de la diminution radicale du nombre d'arbres, des surfaces végétales et des canopées ;
- du respect de l'harmonie du bâti environnant que les générations précédentes ont pris soin de préserver et qui contribue à rendre les quartiers attractifs ;
- du pouvoir d'attraction pour attirer les jeunes familles (une maison à rénover avec ou sans petit logement est plus abordable que les nouvelles constructions souvent hors de prix);
- de l'intimité des résidents (marges devenues trop étroites entre les maisons);
- de la valeur marchande des maisons existantes. Les nouvelles constructions peuvent entraîner une perte de valeur d'un bâtiment existant enclavé entre deux de ces gabarits imposants. De plus, dans le contexte actuel, pourquoi rénover et entretenir les maisons puisqu'elles seront probablement démolies?

2.3 Cohérence avec les documents stratégiques de la Ville de la Québec en matière d'aménagement du territoire.

L'objectif poursuivi par le CDR rejoint plusieurs des principes évoqués dans différents documents stratégiques adoptés par la Ville en matière d'urbanisme. Six de ceux-ci ont fait l'objet d'une attention plus particulière :

1. [Plan métropolitain](#) d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec, février 2013

Ce document, élaboré et adopté sous la présidence du maire de Québec en février 2013, résume la vision d'avenir des citoyens, groupes divers et élus des 28 municipalités faisant partie de la communauté métropolitaine de Québec. Il comporte les orientations politiques pour coordonner d'ici 2031 les actions des municipalités.



Treize (13) stratégies, avec engagement ferme de mise en œuvre, sont définies en détails pour articuler cette vision d'avenir et ce, autour des 3 priorités : structurer, attirer et durer.

La stratégie 1 parle de structurer le développement en dirigeant la croissance vers les pôles métropolitains, les noyaux périurbains et le long des axes structurants du territoire. Les projets de densification qui ont cours actuellement sont en continuité avec une telle stratégie.

La stratégie 5 parle d'attirer et répondre aux besoins de la population en croissance en visant à offrir des milieux de vie innovants, conviviaux, complets et inclusifs. C'est sous cette stratégie que l'on retrouve plusieurs énoncés qui rejoignent l'objectif du CDR.

Voir en annexe A une série d'extraits pertinents pris dans ce document.

2. Le [Plan stratégique de la ville, Une vision pour Québec - L'avenir maintenant \(2004-2008\)](#). Il est à noter qu'il s'agit du plus récent ayant été adopté en 2004. Il encadre l'élaboration des politiques de la Ville.

Parmi les thèmes abordés, la qualité des milieux de vie est amplement traitée et dans le cas de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery, nous retenons cet énoncé :

« En matière de consolidation du territoire, tout projet de densification doit servir, avant toute chose, à améliorer l'environnement et la qualité de vie de la communauté. L'insertion de nouveaux logements dans des zones de faible densité représente une avenue prometteuse notamment, pour

encourager le développement de l'habitation « intergénérationnelle », page 39.

3. Plan directeur d'aménagement et de développement, (PDAD) chapitres 1 à 5 et annexe A sur Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery, parution en 2005.

Ce document définit de façon plus détaillée les principes, les pistes d'action et les exigences à l'égard de l'aménagement et du développement. Le PDAD traite, tout comme le Plan Stratégique, de la notion de milieu de vie et plusieurs liens peuvent être faits avec les projets de densification tels que prônés par le CDR :

- « Créer un paysage urbain remarquable par la mise en valeur de l'environnement bâti et par la protection du patrimoine naturel et bâti » page 120.
- « Développer et valoriser l'innovation dans les projets résidentiels, en matière de diversité d'habitation et de coût d'acquisition, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante, des jeunes familles et de la population immigrante; » page 127;
- « Développer des outils pour sensibiliser la population et les promoteurs à l'importance de protéger le patrimoine de Québec et de le mettre en valeur; » page 167 .

Voir en annexe A d'autres d'extraits pertinents pris dans ce document.

4. Portrait du territoire, section arrondissement Sainte-Foy-Sillery, septembre 2005

Ce document découle des nombreuses études ayant servi à l'élaboration du PDAD. Il présente les constats auxquels la Ville et les arrondissements en sont arrivés ainsi que les enjeux qui y sont rattachés relativement à la démographie, au développement de la ville, à la gestion des déplacements, à la protection du patrimoine ou encore à l'équilibre dans l'écosystème.



Plusieurs éléments intéressants notés à l'époque pour le secteur Sainte-Foy-Sillery, demeurent pertinents et en lien avec les préoccupations du CDR et les projets de densification :

- « ...l'accès à la propriété est plus difficile pour les jeunes familles en raison du coût des résidences influencé par la valeur élevée des terrains. On devra accorder une attention particulière à ces aspects. » page 221
- « On constate notamment l'amorce d'une détérioration du tissu bâti dans certaines portions des secteurs Saint-Louis, Saint-Denis, la Suète, Neilson, Saint-Thomas-d'Aquin et Saint-Michel/Bergerville. » page 222.
- « Bien qu'ils constituent des noyaux de peuplement anciens de Sillery, les secteurs de Bergerville et de la côte à Gignac ne sont pas inclus dans le

secteur historique. Il serait donc souhaitable de mettre en place les mesures nécessaires à la protection de leurs caractéristiques d'époque. » page 223.

Ces constats mettaient déjà en évidence les grands enjeux auxquels sont confrontés encore aujourd'hui les administrateurs de la Ville d'une part, les promoteurs, et les citoyens de ces quartiers d'autre part.

5. Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'assujettissement d'un projet de densification à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, R.V.Q. 2220; Sommaire décisionnel AT2014-094².

La résolution CV-2014-0650 proposée par madame la conseillère Julie Lemieux, appuyée par monsieur le conseiller Rémy Normand, a conduit à l'adoption du Règlement le 7 juillet 2014.

Ce sommaire décisionnel mentionne à la section Exposé de la situation :

« Bien que la densification soit nécessaire et souhaitable, elle devrait se faire dans le respect des caractéristiques des milieux d'insertion, particulièrement dans les milieux résidentiels de faible densité. ».

De plus, à la section Analyse et solutions envisagées, on présente les nouvelles exigences à adopter pour les projets de densification comme :

« une alternative intéressante à court terme. »

De toute évidence, l'aspect temporel de cette dernière mention a vite été oublié puisque les autorités de la Ville n'envisagent aucune autre alternative maintenant que les mois ont passé depuis l'adoption du règlement 2220. Cette position des autorités a été obtenue de la responsable du dossier d'urbanisme au sein du Conseil municipal, le 3 novembre 2014, à la suite de la question du CDR sur le sujet et depuis, rien n'indique que l'administration travaille sur le dossier.

6. Mandat de la Commission consultative sur le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec; adopté le 7 juillet 2015 sur recommandation du Sommaire décisionnel PC2015-045.

Ce groupe d'élus de l'agglomération coordonne les travaux devant mener en 2016 à la mise à jour du Schéma d'aménagement et de développement. Une fois cette étape franchie, une révision du PDAD, mentionné précédemment, sera entamée de même que ses annexes pour chaque arrondissement.

² Note : un sommaire décisionnel constitue le document par lequel les élus de la Ville de Québec sont informés des recommandations des fonctionnaires municipaux concernant tout sujets débattus au Conseil.

Un projet d'énoncé de vision, à même le Sommaire décisionnel, guide la Commission dans ses travaux. On y rassemble tous les éléments stratégiques, dont plusieurs sont traités dans cette section, pour que Québec s'établisse, dans un futur proche, comme une agglomération attractive et accueillante. Ces éléments rejoignent les préoccupations du CDR.

« En 2040, Québec sera reconnue comme un milieu de vie attractif et accueillant de grande qualité. Les citoyens profiteront d'un environnement économique dynamique, générant une profusion d'opportunités d'affaires. Québec se distinguera par des réseaux de transport intégrés et performants.

Dans cette collectivité, ancrée dans son histoire et tournée vers l'avenir, le développement se poursuivra en valorisant ses richesses patrimoniales et naturelles lui conférant son caractère durable exceptionnel. Résiliente, Québec se développera en veillant au bien-être de tous, par un souci de la santé et de la sécurité.

L'organisation municipale aura mis en place des outils de planification et de gestion du territoire efficaces, transparents et accessibles à l'ensemble des citoyens. »

3. État de situation

3.1 Réglementation touchant les projets de densification

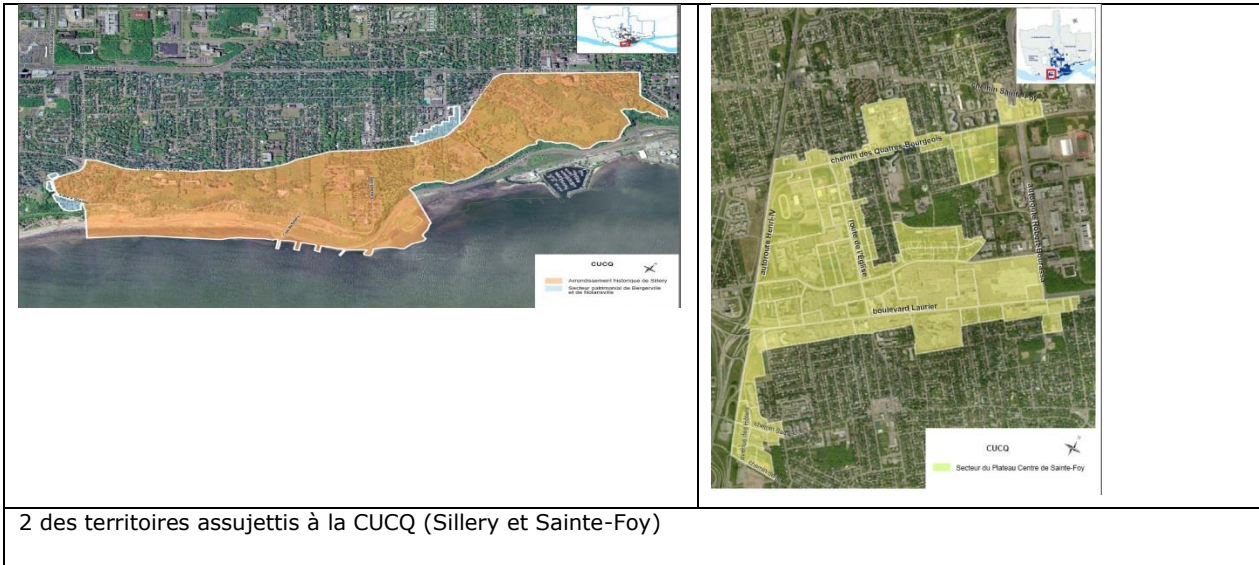
Une brève analyse de la réglementation montre les faits suivants :

- Jusqu'au 7 juillet 2014, les projets de densification étaient soumis à la même réglementation municipale, en matière d'urbanisme, que tout autre projet domiciliaire;
- Ainsi en se référant au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) et à l'annexe A décrivant pour chaque arrondissement les particularités à respecter incluant les grilles de spécification, les promoteurs des projets de densification ont pu dans certains secteurs exploiter les exigences à leurs limites et construire des bâtiments qui ont déçus, et même choqués, plusieurs citoyens voisins;
- En substitution au PDAD dans les secteurs sous sa juridiction, le Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)³ traite de façon plus poussée des aspects d'intégration dans le milieu naturel et bâti existants des

³ Voir en annexe D pour le mandat et un extrait du site Internet de la Ville de Québec

nouvelles constructions. Son application concerne certains secteurs de la ville dont :

- Site du patrimoine historique de Sillery (essentiellement au sud du Chemin Saint-Louis jusqu'au fleuve, borné à l'est par la Côte Gignac, secteurs Bergerville et Nolansville)
- Saint-Sacrement et Montcalm



2 des territoires assujettis à la CUCQ (Sillery et Sainte-Foy)

Une série de critères sont définis pour encadrer les projets à l'égard de l'implantation et l'architecture (marges, gabarits, hauteurs, matériaux, vues, etc); le tout en relation avec les bâtiments voisins. Il régit également les démolitions.

Il est utilisé par les membres de la CUCQ pour juger et recommander les projets assujettis avant l'émission de permis. Le respect de leur avis n'est pas obligatoire.

Il est à noter que le secteur Saint-Louis de France et un grand secteur de Sillery n'est pas visé par la CUCQ : celui compris entre le boulevard René-Lévesque ouest (qui devient boulevard Laurier, sauf la bande à vocation commerciale) et Chemin Saint-Louis.

L'annexe D donne d'autres informations et montrent tous les secteurs couverts.

- Le règlement 2220⁴ a été adopté le 7 juillet 2014 et mis en vigueur le 26 juillet 2014. Tel que mentionné en abordant plus haut le sommaire décisionnel, ce règlement, présenté comme une solution à court terme, vise à mieux encadrer les projets de densification sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec.

⁴ Nom complet : Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'assujettissement d'un projet de densification à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, R.V.Q. 2220

La CUCQ conserve sa prérogative dans les secteurs sous sa juridiction mais son règlement a été modifié le 20 octobre 2014 pour y inclure les exigences du règlement 2220 à propos du couvert végétal.

En plus de traiter (timidement) des arbres, le règlement 2220 ne traite, de façon minimale, que de trois aspects :

- Marge avant
- Hauteur de rez-de-chaussée
- Matériaux de revêtement des murs extérieurs

Les nouvelles constructions soumises à ce règlement doivent ainsi, à l'égard de ces trois seules exigences, pouvoir se comparer aux mêmes caractéristiques des constructions existantes, immédiatement voisines. Il est utilisé par les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement concerné pour juger et recommander les projets assujettis avant l'émission de permis. Le CDR juge insuffisant le règlement tout en reconnaissant qu'il constitue un pas dans la bonne direction.

Les « trous » laissés par le règlement 2220 que l'on retrouve aussi dans les grilles de spécification du PDAD, et qui demeurent encore aujourd'hui préoccupants, sont :

- Les démolitions
 - Une attention devrait être portée pour favoriser la préservation des maisons saines et faisant partie de l'évolution historique du quartier par son caractère spécifique patrimonial ou architectural. On parle ici de la notion du patrimoine modeste auquel la communauté locale attribue une valeur et dont la reconnaissance à plus grande échelle prend de plus en plus d'ampleur. Il n'y a pas de procédure de justification ni consultation citoyenne, une simple demande suffit et le permis est émis.
- Le dégagement latéral ou marge latérale
 - Le dégagement typique d'une maison à l'autre peut être brisé sans enfreindre la réglementation provoquant une rupture dans l'harmonie du quartier, sans parler de la perte d'intimité des voisins immédiats. De plus, l'étroitesse des marges latérales empêche le maintien d'un couvert arboré.
- Hauteur et gabarit
 - Tout comme le dégagement latéral, la hauteur et le gabarit (volume) des nouvelles constructions peuvent exploiter les limites actuelles, qui n'ont souvent rien à voir avec les caractéristiques des maisons du voisinage, et ainsi se retrouver dans une situation acceptable légalement parlant mais en bris d'harmonie avec le quartier.

- Abattage des arbres
 - La perception que les arbres sont une nuisance au bon déroulement d'un projet de construction demeure bien ancrée et reflétée dans la timidité réglementaire. Il est ainsi possible d'abattre un, plusieurs ou la totalité des arbres matures et en bonne santé.
Comme les démolitions de maisons, il n'y a pas de procédure de justification. La seule contrainte consiste à replanter de nouveaux arbres, qui prendront des années avant d'atteindre une dimension intéressante.
Les essences d'arbres qui sont replantés peuvent être différentes et, nécessairement, moins gros en raison de l'espace restreint qui reste disponible. De plus, cette contrainte demeure permissive quant au nombre d'arbres avant-après et elle ne s'applique pas aux arbres coupés en cours arrière. En somme, de nouveaux îlots de chaleur sont créés, là il n'y en avait pas auparavant.

3.2 Portrait actuel des projets de densification : l'Opération Peigne fin⁵

Une analyse plus approfondie des quartiers Saint-Sacrement, Sillery et Saint-Louis de France (Sainte-Foy) a été réalisée par le CDR. Ceci dans le but de mieux évaluer l'ampleur du phénomène récent des projets de densification et leurs conséquences sur l'harmonie des quartiers analysés.

Cette analyse s'appuie sur un inventaire structuré dans lequel plusieurs types de maisons ont été recensés. Le tableau suivant résume les observations réalisées:

Type de maison évaluée	Nombre observé
<ul style="list-style-type: none"> • maisons récentes Une évaluation sommaire de leur intégration à l'égard de l'harmonie qui s'en dégage, a été réalisée; 	
moins de 5 ans :	171
entre 5 et 10 ans	146
<ul style="list-style-type: none"> • maisons à vendre 	117
<ul style="list-style-type: none"> • maisons avec locataire en demi sous-sol ou bigénérationnelles 	68
<ul style="list-style-type: none"> • terrains libres 	69

De plus, une validation de la présence des maisons à caractère patrimonial et architectural, tel que listées par la firme Patri Arch dans son Inventaire du patrimoine bâti des quartiers de Sainte-Foy, Sillery et Saint-Sacrement à Québec, octobre 2012, a également été effectuée.

⁵ Ce portrait a pris la forme d'une opération menée par 25 citoyens volontaires répartis en douze équipes. Cette opération qualifiée d'Opération peigne fin s'est accomplie les 28 et 29 novembre 2014. Les équipes ont parcouru chacune des rues des quartiers avec en main une fiche rassemblant les critères d'évaluation. Voir en annexes pour des informations supplémentaires résultant de cette opération.

Voici un aperçu réduit de la fiche d'évaluation et des critères qu'elle contient:

Voici nom : _____ Date : 20 novembre ou 26 novembre Opérations prévues EN

Fiche d'identification	
1) Adresse	Non cherché : <input type="checkbox"/> Oui : <input type="checkbox"/> Secteur no :
2) Type de maison/locatif	<input type="checkbox"/> à vendre <input type="checkbox"/> locatif libre <input type="checkbox"/> locatif social
3) Type de maison/locatif	<input type="checkbox"/> à louer <input type="checkbox"/> à louer social <input type="checkbox"/> à louer social
4) Nombre de logements, d'étages	Logements : <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 <input type="checkbox"/> 18 <input type="checkbox"/> 19 <input type="checkbox"/> 20 <input type="checkbox"/> 21 <input type="checkbox"/> 22 <input type="checkbox"/> 23 <input type="checkbox"/> 24 <input type="checkbox"/> 25 <input type="checkbox"/> 26 <input type="checkbox"/> 27 <input type="checkbox"/> 28 <input type="checkbox"/> 29 <input type="checkbox"/> 30 <input type="checkbox"/> 31 <input type="checkbox"/> 32 <input type="checkbox"/> 33 <input type="checkbox"/> 34 <input type="checkbox"/> 35 <input type="checkbox"/> 36 <input type="checkbox"/> 37 <input type="checkbox"/> 38 <input type="checkbox"/> 39 <input type="checkbox"/> 40 <input type="checkbox"/> 41 <input type="checkbox"/> 42 <input type="checkbox"/> 43 <input type="checkbox"/> 44 <input type="checkbox"/> 45 <input type="checkbox"/> 46 <input type="checkbox"/> 47 <input type="checkbox"/> 48 <input type="checkbox"/> 49 <input type="checkbox"/> 50 <input type="checkbox"/> 51 <input type="checkbox"/> 52 <input type="checkbox"/> 53 <input type="checkbox"/> 54 <input type="checkbox"/> 55 <input type="checkbox"/> 56 <input type="checkbox"/> 57 <input type="checkbox"/> 58 <input type="checkbox"/> 59 <input type="checkbox"/> 60 <input type="checkbox"/> 61 <input type="checkbox"/> 62 <input type="checkbox"/> 63 <input type="checkbox"/> 64 <input type="checkbox"/> 65 <input type="checkbox"/> 66 <input type="checkbox"/> 67 <input type="checkbox"/> 68 <input type="checkbox"/> 69 <input type="checkbox"/> 70 <input type="checkbox"/> 71 <input type="checkbox"/> 72 <input type="checkbox"/> 73 <input type="checkbox"/> 74 <input type="checkbox"/> 75 <input type="checkbox"/> 76 <input type="checkbox"/> 77 <input type="checkbox"/> 78 <input type="checkbox"/> 79 <input type="checkbox"/> 80 <input type="checkbox"/> 81 <input type="checkbox"/> 82 <input type="checkbox"/> 83 <input type="checkbox"/> 84 <input type="checkbox"/> 85 <input type="checkbox"/> 86 <input type="checkbox"/> 87 <input type="checkbox"/> 88 <input type="checkbox"/> 89 <input type="checkbox"/> 90 <input type="checkbox"/> 91 <input type="checkbox"/> 92 <input type="checkbox"/> 93 <input type="checkbox"/> 94 <input type="checkbox"/> 95 <input type="checkbox"/> 96 <input type="checkbox"/> 97 <input type="checkbox"/> 98 <input type="checkbox"/> 99 <input type="checkbox"/> 100 <input type="checkbox"/> 101 <input type="checkbox"/> 102 <input type="checkbox"/> 103 <input type="checkbox"/> 104 <input type="checkbox"/> 105 <input type="checkbox"/> 106 <input type="checkbox"/> 107 <input type="checkbox"/> 108 <input type="checkbox"/> 109 <input type="checkbox"/> 110 <input type="checkbox"/> 111 <input type="checkbox"/> 112 <input type="checkbox"/> 113 <input type="checkbox"/> 114 <input type="checkbox"/> 115 <input type="checkbox"/> 116 <input type="checkbox"/> 117 <input type="checkbox"/> 118 <input type="checkbox"/> 119 <input type="checkbox"/> 120 <input type="checkbox"/> 121 <input type="checkbox"/> 122 <input type="checkbox"/> 123 <input type="checkbox"/> 124 <input type="checkbox"/> 125 <input type="checkbox"/> 126 <input type="checkbox"/> 127 <input type="checkbox"/> 128 <input type="checkbox"/> 129 <input type="checkbox"/> 130 <input type="checkbox"/> 131 <input type="checkbox"/> 132 <input type="checkbox"/> 133 <input type="checkbox"/> 134 <input type="checkbox"/> 135 <input type="checkbox"/> 136 <input type="checkbox"/> 137 <input type="checkbox"/> 138 <input type="checkbox"/> 139 <input type="checkbox"/> 140 <input type="checkbox"/> 141 <input type="checkbox"/> 142 <input type="checkbox"/> 143 <input type="checkbox"/> 144 <input type="checkbox"/> 145 <input type="checkbox"/> 146 <input type="checkbox"/> 147 <input type="checkbox"/> 148 <input type="checkbox"/> 149 <input type="checkbox"/> 150 <input type="checkbox"/> 151 <input type="checkbox"/> 152 <input type="checkbox"/> 153 <input type="checkbox"/> 154 <input type="checkbox"/> 155 <input type="checkbox"/> 156 <input type="checkbox"/> 157 <input type="checkbox"/> 158 <input type="checkbox"/> 159 <input type="checkbox"/> 160 <input type="checkbox"/> 161 <input type="checkbox"/> 162 <input type="checkbox"/> 163 <input type="checkbox"/> 164 <input type="checkbox"/> 165 <input type="checkbox"/> 166 <input type="checkbox"/> 167 <input type="checkbox"/> 168 <input type="checkbox"/> 169 <input type="checkbox"/> 170 <input type="checkbox"/> 171 <input type="checkbox"/> 172 <input type="checkbox"/> 173 <input type="checkbox"/> 174 <input type="checkbox"/> 175 <input type="checkbox"/> 176 <input type="checkbox"/> 177 <input type="checkbox"/> 178 <input type="checkbox"/> 179 <input type="checkbox"/> 180 <input type="checkbox"/> 181 <input type="checkbox"/> 182 <input type="checkbox"/> 183 <input type="checkbox"/> 184 <input type="checkbox"/> 185 <input type="checkbox"/> 186 <input type="checkbox"/> 187 <input type="checkbox"/> 188 <input type="checkbox"/> 189 <input type="checkbox"/> 190 <input type="checkbox"/> 191 <input type="checkbox"/> 192 <input type="checkbox"/> 193 <input type="checkbox"/> 194 <input type="checkbox"/> 195 <input type="checkbox"/> 196 <input type="checkbox"/> 197 <input type="checkbox"/> 198 <input type="checkbox"/> 199 <input type="checkbox"/> 200 <input type="checkbox"/> 201 <input type="checkbox"/> 202 <input type="checkbox"/> 203 <input type="checkbox"/> 204 <input type="checkbox"/> 205 <input type="checkbox"/> 206 <input type="checkbox"/> 207 <input type="checkbox"/> 208 <input type="checkbox"/> 209 <input type="checkbox"/> 210 <input type="checkbox"/> 211 <input type="checkbox"/> 212 <input type="checkbox"/> 213 <input type="checkbox"/> 214 <input type="checkbox"/> 215 <input type="checkbox"/> 216 <input type="checkbox"/> 217 <input type="checkbox"/> 218 <input type="checkbox"/> 219 <input type="checkbox"/> 220 <input type="checkbox"/> 221 <input type="checkbox"/> 222 <input type="checkbox"/> 223 <input type="checkbox"/> 224 <input type="checkbox"/> 225 <input type="checkbox"/> 226 <input type="checkbox"/> 227 <input type="checkbox"/> 228 <input type="checkbox"/> 229 <input type="checkbox"/> 230 <input type="checkbox"/> 231 <input type="checkbox"/> 232 <input type="checkbox"/> 233 <input type="checkbox"/> 234 <input type="checkbox"/> 235 <input type="checkbox"/> 236 <input type="checkbox"/> 237 <input type="checkbox"/> 238 <input type="checkbox"/> 239 <input type="checkbox"/> 240 <input type="checkbox"/> 241 <input type="checkbox"/> 242 <input type="checkbox"/> 243 <input type="checkbox"/> 244 <input type="checkbox"/> 245 <input type="checkbox"/> 246 <input type="checkbox"/> 247 <input type="checkbox"/> 248 <input type="checkbox"/> 249 <input type="checkbox"/> 250 <input type="checkbox"/> 251 <input type="checkbox"/> 252 <input type="checkbox"/> 253 <input type="checkbox"/> 254 <input type="checkbox"/> 255 <input type="checkbox"/> 256 <input type="checkbox"/> 257 <input type="checkbox"/> 258 <input type="checkbox"/> 259 <input type="checkbox"/> 260 <input type="checkbox"/> 261 <input type="checkbox"/> 262 <input type="checkbox"/> 263 <input type="checkbox"/> 264 <input type="checkbox"/> 265 <input type="checkbox"/> 266 <input type="checkbox"/> 267 <input type="checkbox"/> 268 <input type="checkbox"/> 269 <input type="checkbox"/> 270 <input type="checkbox"/> 271 <input type="checkbox"/> 272 <input type="checkbox"/> 273 <input type="checkbox"/> 274 <input type="checkbox"/> 275 <input type="checkbox"/> 276 <input type="checkbox"/> 277 <input type="checkbox"/> 278 <input type="checkbox"/> 279 <input type="checkbox"/> 280 <input type="checkbox"/> 281 <input type="checkbox"/> 282 <input type="checkbox"/> 283 <input type="checkbox"/> 284 <input type="checkbox"/> 285 <input type="checkbox"/> 286 <input type="checkbox"/> 287 <input type="checkbox"/> 288 <input type="checkbox"/> 289 <input type="checkbox"/> 290 <input type="checkbox"/> 291 <input type="checkbox"/> 292 <input type="checkbox"/> 293 <input type="checkbox"/> 294 <input type="checkbox"/> 295 <input type="checkbox"/> 296 <input type="checkbox"/> 297 <input type="checkbox"/> 298 <input type="checkbox"/> 299 <input type="checkbox"/> 300 <input type="checkbox"/> 301 <input type="checkbox"/> 302 <input type="checkbox"/> 303 <input type="checkbox"/> 304 <input type="checkbox"/> 305 <input type="checkbox"/> 306 <input type="checkbox"/> 307 <input type="checkbox"/> 308 <input type="checkbox"/> 309 <input type="checkbox"/> 310 <input type="checkbox"/> 311 <input type="checkbox"/> 312 <input type="checkbox"/> 313 <input type="checkbox"/> 314 <input type="checkbox"/> 315 <input type="checkbox"/> 316 <input type="checkbox"/> 317 <input type="checkbox"/> 318 <input type="checkbox"/> 319 <input type="checkbox"/> 320 <input type="checkbox"/> 321 <input type="checkbox"/> 322 <input type="checkbox"/> 323 <input type="checkbox"/> 324 <input type="checkbox"/> 325 <input type="checkbox"/> 326 <input type="checkbox"/> 327 <input type="checkbox"/> 328 <input type="checkbox"/> 329 <input type="checkbox"/> 330 <input type="checkbox"/> 331 <input type="checkbox"/> 332 <input type="checkbox"/> 333 <input type="checkbox"/> 334 <input type="checkbox"/> 335 <input type="checkbox"/> 336 <input type="checkbox"/> 337 <input type="checkbox"/> 338 <input type="checkbox"/> 339 <input type="checkbox"/> 340 <input type="checkbox"/> 341 <input type="checkbox"/> 342 <input type="checkbox"/> 343 <input type="checkbox"/> 344 <input type="checkbox"/> 345 <input type="checkbox"/> 346 <input type="checkbox"/> 347 <input type="checkbox"/> 348 <input type="checkbox"/> 349 <input type="checkbox"/> 350 <input type="checkbox"/> 351 <input type="checkbox"/> 352 <input type="checkbox"/> 353 <input type="checkbox"/> 354 <input type="checkbox"/> 355 <input type="checkbox"/> 356 <input type="checkbox"/> 357 <input type="checkbox"/> 358 <input type="checkbox"/> 359 <input type="checkbox"/> 360 <input type="checkbox"/> 361 <input type="checkbox"/> 362 <input type="checkbox"/> 363 <input type="checkbox"/> 364 <input type="checkbox"/> 365 <input type="checkbox"/> 366 <input type="checkbox"/> 367 <input type="checkbox"/> 368 <input type="checkbox"/> 369 <input type="checkbox"/> 370 <input type="checkbox"/> 371 <input type="checkbox"/> 372 <input type="checkbox"/> 373 <input type="checkbox"/> 374 <input type="checkbox"/> 375 <input type="checkbox"/> 376 <input type="checkbox"/> 377 <input type="checkbox"/> 378 <input type="checkbox"/> 379 <input type="checkbox"/> 380 <input type="checkbox"/> 381 <input type="checkbox"/> 382 <input type="checkbox"/> 383 <input type="checkbox"/> 384 <input type="checkbox"/> 385 <input type="checkbox"/> 386 <input type="checkbox"/> 387 <input type="checkbox"/> 388 <input type="checkbox"/> 389 <input type="checkbox"/> 390 <input type="checkbox"/> 391 <input type="checkbox"/> 392 <input type="checkbox"/> 393 <input type="checkbox"/> 394 <input type="checkbox"/> 395 <input type="checkbox"/> 396 <input type="checkbox"/> 397 <input type="checkbox"/> 398 <input type="checkbox"/> 399 <input type="checkbox"/> 400 <input type="checkbox"/> 401 <input type="checkbox"/> 402 <input type="checkbox"/> 403 <input type="checkbox"/> 404 <input type="checkbox"/> 405 <input type="checkbox"/> 406 <input type="checkbox"/> 407 <input type="checkbox"/> 408 <input type="checkbox"/> 409 <input type="checkbox"/> 410 <input type="checkbox"/> 411 <input type="checkbox"/> 412 <input type="checkbox"/> 413 <input type="checkbox"/> 414 <input type="checkbox"/> 415 <input type="checkbox"/> 416 <input type="checkbox"/> 417 <input type="checkbox"/> 418 <input type="checkbox"/> 419 <input type="checkbox"/> 420 <input type="checkbox"/> 421 <input type="checkbox"/> 422 <input type="checkbox"/> 423 <input type="checkbox"/> 424 <input type="checkbox"/> 425 <input type="checkbox"/> 426 <input type="checkbox"/> 427 <input type="checkbox"/> 428 <input type="checkbox"/> 429 <input type="checkbox"/> 430 <input type="checkbox"/> 431 <input type="checkbox"/> 432 <input type="checkbox"/> 433 <input type="checkbox"/> 434 <input type="checkbox"/> 435 <input type="checkbox"/> 436 <input type="checkbox"/> 437 <input type="checkbox"/> 438 <input type="checkbox"/> 439 <input type="checkbox"/> 440 <input type="checkbox"/> 441 <input type="checkbox"/> 442 <input type="checkbox"/> 443 <input type="checkbox"/> 444 <input type="checkbox"/> 445 <input type="checkbox"/> 446 <input type="checkbox"/> 447 <input type="checkbox"/> 448 <input type="checkbox"/> 449 <input type="checkbox"/> 450 <input type="checkbox"/> 451 <input type="checkbox"/> 452 <input type="checkbox"/> 453 <input type="checkbox"/> 454 <input type="checkbox"/> 455 <input type="checkbox"/> 456 <input type="checkbox"/> 457 <input type="checkbox"/> 458 <input type="checkbox"/> 459 <input type="checkbox"/> 460 <input type="checkbox"/> 461 <input type="checkbox"/> 462 <input type="checkbox"/> 463 <input type="checkbox"/> 464 <input type="checkbox"/> 465 <input type="checkbox"/> 466 <input type="checkbox"/> 467 <input type="checkbox"/> 468 <input type="checkbox"/> 469 <input type="checkbox"/> 470 <input type="checkbox"/> 471 <input type="checkbox"/> 472 <input type="checkbox"/> 473 <input type="checkbox"/> 474 <input type="checkbox"/> 475 <input type="checkbox"/> 476 <input type="checkbox"/> 477 <input type="checkbox"/> 478 <input type="checkbox"/> 479 <input type="checkbox"/> 480 <input type="checkbox"/> 481 <input type="checkbox"/> 482 <input type="checkbox"/> 483 <input type="checkbox"/> 484 <input type="checkbox"/> 485 <input type="checkbox"/> 486 <input type="checkbox"/> 487 <input type="checkbox"/> 488 <input type="checkbox"/> 489 <input type="checkbox"/> 490 <input type="checkbox"/> 491 <input type="checkbox"/> 492 <input type="checkbox"/> 493 <input type="checkbox"/> 494 <input type="checkbox"/> 495 <input type="checkbox"/> 496 <input type="checkbox"/> 497 <input type="checkbox"/> 498 <input type="checkbox"/> 499 <input type="checkbox"/> 500 <input type="checkbox"/> 501 <input type="checkbox"/> 502 <input type="checkbox"/> 503 <input type="checkbox"/> 504 <input type="checkbox"/> 505 <input type="checkbox"/> 506 <input type="checkbox"/> 507 <input type="checkbox"/> 508 <input type="checkbox"/> 509 <input type="checkbox"/> 510 <input type="checkbox"/> 511 <input type="checkbox"/> 512 <input type="checkbox"/> 513 <input type="checkbox"/> 514 <input type="checkbox"/> 515 <input type="checkbox"/> 516 <input type="checkbox"/> 517 <input type="checkbox"/> 518 <input type="checkbox"/> 519 <input type="checkbox"/> 520 <input type="checkbox"/> 521 <input type="checkbox"/> 522 <input type="checkbox"/> 523 <input type="checkbox"/> 524 <input type="checkbox"/> 525 <input type="checkbox"/> 526 <input type="checkbox"/> 527 <input type="checkbox"/> 528 <input type="checkbox"/> 529 <input type="checkbox"/> 530 <input type="checkbox"/> 531 <input type="checkbox"/> 532 <input type="checkbox"/> 533 <input type="checkbox"/> 534 <input type="checkbox"/> 535 <input type="checkbox"/> 536 <input type="checkbox"/> 537 <input type="checkbox"/> 538 <input type="checkbox"/> 539 <input type="checkbox"/> 540 <input type="checkbox"/> 541 <input type="checkbox"/> 542 <input type="checkbox"/> 543 <input type="checkbox"/> 544 <input type="checkbox"/> 545 <input type="checkbox"/> 546 <input type="checkbox"/> 547 <input type="checkbox"/> 548 <input type="checkbox"/> 549 <input type="checkbox"/> 550 <input type="checkbox"/> 551 <input type="checkbox"/> 552 <input type="checkbox"/> 553 <input type="checkbox"/> 554 <input type="checkbox"/> 555 <input type="checkbox"/> 556 <input type="checkbox"/> 557 <input type="checkbox"/> 558 <input type="checkbox"/> 559 <input type="checkbox"/> 560 <input type="checkbox"/> 561 <input type="checkbox"/> 562 <input type="checkbox"/> 563 <input type="checkbox"/> 564 <input type="checkbox"/> 565 <input type="checkbox"/> 566 <input type="checkbox"/> 567 <input type="checkbox"/> 568 <input type="checkbox"/> 569 <input type="checkbox"/> 570 <input type="checkbox"/> 571 <input type="checkbox"/> 572 <input type="checkbox"/> 573 <input type="checkbox"/> 574 <input type="checkbox"/> 575 <input type="checkbox"/> 576 <input type="checkbox"/> 577 <input type="checkbox"/> 578 <input type="checkbox"/> 579 <input type="checkbox"/> 580 <input type="checkbox"/> 581 <input type="checkbox"/> 582 <input type="checkbox"/> 583 <input type="checkbox"/> 584 <input type="checkbox"/> 585 <input type="checkbox"/> 586 <input type="checkbox"/> 587 <input type="checkbox"/> 588 <input type="checkbox"/> 589 <input type="checkbox"/> 590 <input type="checkbox"/> 591 <input type="checkbox"/> 592 <input type="checkbox"/> 593 <input type="checkbox"/> 594 <input type="checkbox"/> 595 <input type="checkbox"/> 596 <input type="checkbox"/> 597 <input type="checkbox"/> 598 <input type="checkbox"/> 599 <input type="checkbox"/> 600 <input type="checkbox"/> 601 <input type="checkbox"/> 602 <input type="checkbox"/> 603 <input type="checkbox"/> 604 <input type="checkbox"/> 605 <input type="checkbox"/> 606 <input type="checkbox"/> 607 <input type="checkbox"/> 608 <input type="checkbox"/> 609 <input type="checkbox"/> 610 <input type="checkbox"/> 611 <input type="checkbox"/> 612 <input type="checkbox"/> 613 <input type="checkbox"/> 614 <input type="checkbox"/> 615 <input type="checkbox"/> 616 <input type="checkbox"/> 617 <input type="checkbox"/> 618 <input type="checkbox"/> 619 <input type="checkbox"/> 620 <input type="checkbox"/> 621 <input type="checkbox"/> 622 <input type="checkbox"/> 623 <input type="checkbox"/> 624 <input type="checkbox"/> 625 <input type="checkbox"/> 626 <input type="checkbox"/> 627 <input type="checkbox"/> 628 <input type="checkbox"/> 629 <input type="checkbox"/> 630 <input type="checkbox"/> 631 <input type="checkbox"/> 632 <input type="checkbox"/> 633 <input type="checkbox"/> 634 <input type="checkbox"/> 635 <input type="checkbox"/> 636 <input type="checkbox"/> 637 <input type="checkbox"/> 638 <input type="checkbox"/> 639 <input type="checkbox"/> 640 <input type="checkbox"/> 641 <input type="checkbox"/> 642 <input type="checkbox"/> 643 <input type="checkbox"/> 644 <input type="checkbox"/> 645 <input type="checkbox"/> 646 <input type="checkbox"/> 647 <input type="checkbox"/> 648 <input type="checkbox"/> 649 <input type="checkbox"/> 650 <input type="checkbox"/> 651 <input type="checkbox"/> 652 <input type="checkbox"/> 653 <input type="checkbox"/> 654 <input type="checkbox"/> 655 <input type="checkbox"/> 656 <input type="checkbox"/> 657 <input type="checkbox"/> 658 <input type="checkbox"/> 659 <input type="checkbox"/> 660 <input type="checkbox"/> 661 <input type="checkbox"/> 662 <input type="checkbox"/> 663 <input type="checkbox"/> 664 <input type="checkbox"/> 665 <input type="checkbox"/> 666 <input type="checkbox"/> 667 <input type="checkbox"/> 668 <input type="checkbox"/> 669 <input type="checkbox"/> 670 <input type="checkbox"/> 671 <input type="checkbox"/> 672 <input type="checkbox"/> 673 <input type="checkbox"/> 674 <input type="checkbox"/> 675 <input type="checkbox"/> 676 <input type="checkbox"/> 677 <input type="checkbox"/> 678 <input type="checkbox"/> 679 <input type="checkbox"/> 680 <input type="checkbox"/> 681 <input type="checkbox"/> 682 <input type="checkbox"/> 683 <input type="checkbox"/> 684 <input type="checkbox"/> 685 <input type="checkbox"/> 686 <input type="checkbox"/> 687 <input type="checkbox"/> 688 <input type="checkbox"/> 689 <input type="checkbox"/> 690 <input type="checkbox"/> 691 <input type="checkbox"/> 692 <input type="checkbox"/> 693 <input type="checkbox"/> 694 <input type="checkbox"/> 695 <input type="checkbox"/> 696 <input type="checkbox"/> 697 <input type="checkbox"/> 698 <input type="checkbox"/> 699 <input type="checkbox"/> 700 <input type="checkbox"/> 701 <input type="checkbox"/> 702 <input type="checkbox"/> 703 <input type="checkbox"/> 704 <input type="checkbox"/> 705 <input type="checkbox"/> 706 <input type="checkbox"/> 707 <input type="checkbox"/> 708 <input type="checkbox"/> 709 <input type="checkbox"/> 710 <input type="checkbox"/> 711 <input type="checkbox"/> 712 <input type="checkbox"/> 713 <input type="checkbox"/> 714 <input type="checkbox"/> 715 <input type="checkbox"/> 716 <input type="checkbox"/> 717 <input type="checkbox"/> 718 <input type="checkbox"/> 719 <input type="checkbox"/> 720 <input type="checkbox"/> 721 <input type="checkbox"/> 722 <input type="checkbox"/> 723 <input type="checkbox"/> 724 <input type="checkbox"/> 725 <input type="checkbox"/> 726 <input type="checkbox"/> 727 <input type="checkbox"/> 728 <input type="checkbox"/> 729 <input type="checkbox"/> 730 <input type="checkbox"/> 731 <input type="checkbox"/> 732 <input type="checkbox"/> 733 <input type="checkbox"/> 734 <input type="checkbox"/> 735 <input type="checkbox"/> 736 <input type="checkbox"/> 737 <input type="checkbox"/> 738 <input type="checkbox"/> 739 <input type="checkbox"/> 740 <input type="checkbox"/> 741 <input type="checkbox"/> 742 <input type="checkbox"/> 743 <input type="checkbox"/> 744 <input type="checkbox"/> 745 <input type="checkbox"/> 746 <input type="checkbox"/> 747 <input type="checkbox"/> 748 <input type="checkbox"/> 749 <input type="checkbox"/> 750 <input type="checkbox"/> 751 <input type="checkbox"/> 752 <input type="checkbox"/> 753 <input type="checkbox"/> 754 <input type="checkbox"/> 755 <input type="checkbox"/> 756 <input type="checkbox"/> 757 <input type="checkbox"/> 758 <input type="checkbox"/> 759 <input type="checkbox"/> 760 <input type="checkbox"/> 761 <input type="checkbox"/> 762 <input type="checkbox"/> 763 <input type="checkbox"/> 764 <input type="checkbox"/> 765 <input type="checkbox"/> 766 <input type="checkbox"/> 767 <input type="checkbox"/> 768 <input type="checkbox"/> 769 <input type="checkbox"/> 770 <input type="checkbox"/> 771 <input type="checkbox"/> 772 <input type="checkbox"/> 773 <input type="checkbox"/> 774 <input type="checkbox"/> 775 <input type="checkbox"/> 776 <input type="checkbox"/> 777 <input type="checkbox"/> 778 <input type="checkbox"/> 779 <input type="checkbox"/> 780 <input type="checkbox"/> 781 <input type="checkbox"/> 782 <input type="checkbox"/> 783 <input type="checkbox"/> 784 <input type="checkbox"/> 785 <input type="checkbox"/> 786 <input type="checkbox"/> 787 <input type="checkbox"/> 788 <input type="checkbox"/> 789 <input type="checkbox"/> 790 <input type="checkbox"/> 791 <input type="checkbox"/> 792 <input type="checkbox"/> 793 <input type="checkbox"/> 794 <input type="checkbox"/> 795 <input type="checkbox"/> 796 <input type="checkbox"/> 797 <input type="checkbox"/> 798 <input type="checkbox"/> 799 <input type="checkbox"/> 800 <input type="checkbox"/> 801 <input type="checkbox"/> 802 <input type="checkbox"/> 803 <input type="checkbox"/> 804 <input type="checkbox"/> 805 <input type="checkbox"/> 806 <input type="checkbox"/> 807 <input type="checkbox"/> 808 <input type="checkbox"/> 809 <input type="checkbox"/> 810 <input type="checkbox"/> 811 <input type="checkbox"/> 812 <input type="checkbox"/> 813 <input type="checkbox"/> 814 <input type="checkbox"/> 815 <input type="checkbox"/> 816 <input type="checkbox"/> 817 <input type="checkbox"/> 818 <input type="checkbox"/> 819 <input type="checkbox"/> 820 <input type="checkbox"/> 821 <input type="checkbox"/> 822 <input type="checkbox"/> 823 <input type="checkbox"/> 824 <input type="checkbox"/> 825 <input type="checkbox"/> 826 <input type="checkbox"/> 827 <input type="checkbox"/> 828 <input type="checkbox"/> 829 <input type="checkbox"/> 830 <input type="checkbox"/> 831 <input type="checkbox"/> 832 <input type="checkbox"/> 833 <input type="checkbox"/> 834 <input type="checkbox"/> 835 <input type="checkbox"/> 836 <input type="checkbox"/> 837 <input type="checkbox"/> 838 <input type="checkbox"/> 839 <input type="checkbox"/> 840 <input type="checkbox"/> 841 <input type="checkbox"/> 842 <input type="checkbox"/> 843 <input type="checkbox"/> 844 <input type="checkbox"/> 845 <input type="checkbox"/> 846 <input type="checkbox"/> 847 <input type="checkbox"/> 848 <input type="checkbox"/> 849 <input type="checkbox"/> 850 <input type="checkbox"/> 851 <input type="checkbox"/> 852 <input type="checkbox"/> 853 <input type="checkbox"/> 854 <input type="checkbox"/> 855 <input type="checkbox"/> 856 <input type="checkbox"/> 857 <input type="checkbox"/> 858 <input type="checkbox"/> 859 <input type="checkbox"/> 860 <input type="checkbox"/> 861 <input type="checkbox"/> 862 <input type="checkbox"/> 863 <input type="checkbox"/> 864 <input type="checkbox"/> 865 <input type="checkbox"/> 866 <input type="checkbox"/> 867 <input type="checkbox"/> 868 <input type="checkbox"/> 869 <input type="checkbox"/> 870 <input type="checkbox"/> 871 <input type="checkbox"/> 872 <input type="checkbox"/> 873 <input type="checkbox"/> 874 <input type="checkbox"/> 875 <input type="checkbox"/> 876 <input type="checkbox"/> 877 <input type="checkbox"/> 878 <input type="checkbox"/> 879 <input type="checkbox"/> 880 <input type="checkbox"/> 881 <input type="checkbox"/> 882 <input type="checkbox"/> 883 <input type="checkbox"/> 884 <input type="checkbox"/> 885 <input type="checkbox"/> 886 <input type="checkbox"/> 887 <input type="checkbox"/> 888 <input type="checkbox"/> 889 <input type="checkbox"/> 890 <input type="checkbox"/> 891 <input type="checkbox"/> 892 <input type="checkbox"/> 893 <input type="checkbox"/> 894 <input type="checkbox"/> 895 <input type="checkbox"/> 896 <input type="checkbox"/> 897 <input type="checkbox"/> 898 <input type="checkbox"/> 899 <input type="checkbox"/> 900 <input type="checkbox"/> 901 <input type="checkbox"/> 902 <input type="checkbox"/> 903 <input type="checkbox"/> 904 <input type="checkbox"/> 905 <input type="checkbox"/> 906 <input type="checkbox"/> 907 <input type="checkbox"/> 908 <input type="checkbox"/> 909 <input type="checkbox"/> 910 <input type="checkbox"/> 911 <input type="checkbox"/> 912 <input type="checkbox"/> 913 <input type="checkbox"/> 914 <input type="checkbox"/> 915 <input type="checkbox"/> 916 <input type="checkbox"/> 917 <input type="checkbox"/> 918 <input type="checkbox"/> 919 <input type="checkbox"/> 920 <input type="checkbox"/> 921 <input type="checkbox"/> 922 <input type="checkbox"/> 923 <input type="checkbox"/> 924 <input type="checkbox"/> 925 <input type="checkbox"/> 926 <input type="checkbox"/> 927 <input type="checkbox"/> 928 <input type="checkbox"/> 929 <input type="checkbox"/> 930 <input type="checkbox"/> 931 <input type="checkbox"/> 932 <input type="checkbox"/> 933 <input type="checkbox"/> 934 <input type="checkbox"/> 935 <input type="checkbox"/> 936 <input type="checkbox"/> 937 <input type="checkbox"/> 938 <input type="checkbox"/> 939 <input type="checkbox"/> 940 <input type="checkbox"/> 941 <input type="checkbox"/> 942 <input type="checkbox"/> 943 <input type="checkbox"/> 944 <input type="checkbox"/> 945 <input type="checkbox"/> 946 <input type="checkbox"/> 947 <input type="checkbox"/> 948 <input type="checkbox"/> 949 <input type="checkbox"/> 950 <input type="checkbox"/> 951 <input type="checkbox"/> 952 <input type="checkbox"/> 953 <input type="checkbox"/> 954 <input type="checkbox"/> 955 <input type="checkbox"/> 956 <input type="checkbox"/> 957 <input type="checkbox"/> 958 <input type="checkbox"/> 959 <input type="checkbox"/> 960 <input type="checkbox"/> 961 <input type="checkbox"/> 962 <input type="checkbox"/> 963 <input type="checkbox"/> 964 <input type="checkbox"/> 965 <input type="checkbox"/> 966 <input type="checkbox"/> 967 <input type="checkbox"/> 968 <input type="checkbox"/> 969 <input type="checkbox"/> 970 <input type="checkbox"/> 971 <input type="checkbox"/> 972 <input type="checkbox"/> 973 <input type="checkbox"/> 974 <input type="checkbox"/> 975 <input type="checkbox"/> 976 <input type="checkbox"/> 977 <input type="checkbox"/> 978 <input type="checkbox"/> 979 <input type="checkbox"/> 980 <input type="checkbox"/> 981 <input type="checkbox"/> 982 <input type="checkbox"/> 983 <input type="checkbox"/> 984 <input type="checkbox"/> 985 <input type="checkbox"/> 986 <input type="checkbox"/> 987 <input type="checkbox"/> 988 <input type="checkbox"/> 989 <input type="checkbox"/> 990 <input type="checkbox"/> 991 <input type="checkbox"/> 992 <input type="checkbox"/> 993 <input type="checkbox"/> 994 <input type="checkbox"/> 995 <input type="checkbox"/> 996 <input type="checkbox"/> 997 <input type="checkbox"/> 998 <input type="checkbox"/> 999 <input type="checkbox"/> 1000 <input type="checkbox"/> 1001 <input type="checkbox"/> 1002 <input type="checkbox"/> 1003 <input type="checkbox"/> 1004 <input type="checkbox"/> 1005 <input type="checkbox"/> 1006 <input type="checkbox"/> 1007 <input type="checkbox"/> 1008 <input type="checkbox"/> 1009 <input type="checkbox"/> 1010 <input type="checkbox"/> 1011 <input type="checkbox"/> 1012 <input type="checkbox"/> 1013 <input type="checkbox"/> 1014 <input type="checkbox"/> 1015 <input type="checkbox"/> 1016 <input type="checkbox"/> 1017 <input type="checkbox"/> 1018 <input type="checkbox"/> 1019 <input type="checkbox"/> 1020 <input type="checkbox"/> 1021 <input type="checkbox"/> 1022 <input type="checkbox"/> 1023 <input type="checkbox"/> 1024 <input type="checkbox"/> 1025 <input type="checkbox"/> 1026 <input type="checkbox"/> 1027 <input type="checkbox"/> 1028 <input type="checkbox"/> 1029 <input type="checkbox"/> 1030 <input type="checkbox"/> 1031 <input type="checkbox"/> 1032 <input type="checkbox"/> 1033 <input type="checkbox"/> 1034 <input type="checkbox"/> 1035 <input type="checkbox"/> 1036 <input type="checkbox"/> 1037 <input type="checkbox"/> 1038 <input type="checkbox"/> 1039 <input type="checkbox"/> 1040 <input type="checkbox"/> 1041 <input type="checkbox"/> 1042 <input type="checkbox"/> 1043 <input type="checkbox"/> 1044 <input type="checkbox"/> 1045 <input type="checkbox"/> 1046 <input type="checkbox"/> 1047 <input type="checkbox"/> 1048 <input type="checkbox"/> 1049 <input type="checkbox"/> 1050 <input type="checkbox"/> 1051 <input type="checkbox"/> 1052 <input type="checkbox"/> 1053 <input type="checkbox"/> 1054 <input type="checkbox"/> 1055 <input type="checkbox"/> 1056 <input type="checkbox"/> 1057 <input type="checkbox"/> 1058 <input type="checkbox"/> 1059 <input type="checkbox"/> 1060 <input type="checkbox"/> 1061 <input type="checkbox"/> 1062 <input type="checkbox"/> 1063 <input type="checkbox"/> 1064 <input type="checkbox"/> 1065 <input type="checkbox"/> 1066 <input type="checkbox"/> 1067 <input type="checkbox"/> 1068 <input type="checkbox"/> 1069 <input type="checkbox"/> 1070 <input type="checkbox"/> 1071 <input type="checkbox"/> 1072 <input type="checkbox"/> 1073 <input type="checkbox"/> 1074 <input type="checkbox"/> 1075 <input type="checkbox"/> 1076 <input type="checkbox"/> 1077 <input type="checkbox"/> 1078 <input type="checkbox"/> 1079 <input type="checkbox"/> 1080 <input type="checkbox"/> 1081 <input type="checkbox"/> 1082 <input type="checkbox"/> 1083 <input type="checkbox"/> 1084 <input type="checkbox"/> 1085 <input type="checkbox"/> 1086 <input type="checkbox"/> 1087 <input type="checkbox"/> 1088 <input type="checkbox"/> 1089 <input type="checkbox"/> 1090 <input type="checkbox"/> 1091 <input type="checkbox"/> 1092 <input type="checkbox"/> 1093 <input type="checkbox"/> 1094 <input type="checkbox"/> 1095 <input type="checkbox"/> 1096 <input type="checkbox"/> 1097 <input type="checkbox"/> 1098 <input type="checkbox"/> 1099 <input type="checkbox"/> 1100 <input type="checkbox"/> 1101 <input type="checkbox"/> 1102 <input type="checkbox"/> 1103 <input type="checkbox"/> 1104 <input type="checkbox"/> 1105 <input type="checkbox"/> 1106 <input type="checkbox"/> 1107 <input type="checkbox"/> 1108 <input type="checkbox"/> 1109 <input type="checkbox"/> 1110 <input type="checkbox"/> 1111 <input type="checkbox"/> 1112 <input type="checkbox"/> 1113 <input type="checkbox"/> 1114 <input type="checkbox"/> 1115 <input type="checkbox"/> 1116 <input type="checkbox"/> 1117 <input type="checkbox"/> 1118 <input type="checkbox"/> 1119 <input type="checkbox"/> 1120 <input type="checkbox"/> 1121 <input type="checkbox"/> 1122 <input type="checkbox"/> 1123 <input type="checkbox"/> 1124 <input type="checkbox"/> 1125 <input type="checkbox"/> 1126 <input type="checkbox"/> 1127 <input type="checkbox"/> 1128 <input type="checkbox"/> 1129 <input type="checkbox"/> 1130 <input type="checkbox"/> 1131 <input type="checkbox"/> 1132 <input type="checkbox"/> 1133 <input type="checkbox"/> 1134 <input type="checkbox"/> 1135 <input type="checkbox"/> 1136 <input type="checkbox"/> 1137 <input type="checkbox"/> 1138 <input type="checkbox"/> 1139 <input type="checkbox"/> 1140 <input type="checkbox"/> 1141 <input type="checkbox"/> 1142 <input type="checkbox"/> 1143 <input type="checkbox"/> 1144 <input type="checkbox"/> 1145 <input type="checkbox"/> 1146 <input type="checkbox"/> 1147 <input type="checkbox"/> 1148 <input type="checkbox"/> 1149 <input type="checkbox"/> 1150 <input type="checkbox"/> 1151 <input type="checkbox"/> 1152 <input type="checkbox"/> 1153 <input type="checkbox"/> 1154 <input type="checkbox"/> 1155 <input type="checkbox"/> 1156 <input type="checkbox"/> 1157 <input type="checkbox"/> 1158 <input type="checkbox"/> 1159 <input type="checkbox"/> 1160 <input type="checkbox"/> 1161 <input type="checkbox"/> 1162 <input type="checkbox"/> 1163 <input type="checkbox"/> 1164 <input type="checkbox"/> 1165 <input type="checkbox"/> 1166 <input type="checkbox"/> 1167 <input type="checkbox"/> 1168 <input type="checkbox"/> 1169 <input type="checkbox"/> 1170 <input type="checkbox"/> 1171 <input type="checkbox"/> 1172 <input type="checkbox"/> 1173 <input type="checkbox"/> 1174 <input type="checkbox"/> 1175 <input type="checkbox"/> 1176 <input type="checkbox"/> 1177 <input type="checkbox"/> 1178 <input type="checkbox"/> 1179 <input type="checkbox"/> 1180 <input type="checkbox"/> 1181 <input type="checkbox"/> 1182 <input type="checkbox"/> 1183 <input type="checkbox"/> 1184 <input type="checkbox"/> 1185 <input type="checkbox"/> 1186 <input type="checkbox"/> 1187 <input type="checkbox"/> 1188 <input type="checkbox"/> 1189 <input type="checkbox"/> 1190 <input type="checkbox"/> 1191 <input type="checkbox"/> 1192 <input type="checkbox"/> 1193 <input type="checkbox"/> 1194 <input type="checkbox"/> 1195 <input type="checkbox"/> 1196



1977 rue Sheppard



2001 et 2005 boul.
René-Lévesque O.



1301, 1303 des
Grands-Pins



2424-2430 Chemin du Foulon

Exemples de projets de densification à déplorer

L'Opération peigne fin a permis de bien mesurer l'ampleur du phénomène de la densification sous l'actuelle réglementation. Bon nombre des maisons récentes répertoriées ont des caractéristiques disproportionnées que nous ne retrouvons pas chez leurs voisines. Leur effet contrastant déplaît et rend leur acceptabilité plus difficile. Précisons que le jugement porté ne concerne pas la maison elle-même mais bien l'impression d'harmonie qui se dégage en comparant ses caractéristiques aux maisons voisines.

Le cas typique du bâtiment jugé comme moins acceptable possède les caractéristiques suivantes :

- Arbres matures absents (une maison sur deux) ou du moins peu nombreux
- Présence d'un garage, souvent en saillie du bâtiment et de grandes dimensions
- Maison nouvelle: deux (2) types de matériaux, des fois trois (3) et même quatre (4), soit : pierre artificielle et déclin principalement
- Maisons du voisinage : un seul type de matériaux en général, différent d'une maison à l'autre, soit briques ou déclin, principalement
- Même si les maisons de type en rangée sont nombreuses, la maison de type unifamiliale demeure bien présente parmi celles que le CDR déplore, ce qui tend à démontrer que, souvent, le compromis de la non intégration se fait sans générer le bénéfice d'une densification.

Lors de la comparaison de ces bâtiments par rapport aux maisons voisines, il a été constaté en général les faits suivants :

- Espaces de verdure moindres
- Gabarit plus imposant
- Toit plat au côté de maisons au toit en pente
- Hauteurs des rez-de-chaussée et des toits, plus élevés
- Dégagement latéral plus serré
- Alignement de la façade, somme toute adéquat

L'arrivée du règlement 2220 n'empêchera pas les promoteurs de ces maisons de poursuivre sur leur lancée, c'est-à-dire avoir peu de soucis pour l'intégration et ce, en **démolissant des maisons, parfois en bon état, pour les remplacer par des maisons au gabarit imposant, « débarrassées » de ses arbres matures et ayant peu ou pas de dégagement latéral.**

L'annexe D regroupe les fiches et photos de plusieurs de ces projets. Voici un bref résumé photographique en cascade :



rue Bonin



rue Montarville



rue Mgr Tâché



rue Louis-H.-Lafontaine



rue Dickson



rue Bridgewater

Les secteurs les plus touchés par les types de maisons récentes à déplorer (moins acceptables) sont compris d'une part entre le sud du boulevard Laurier et le nord du chemin Saint-Louis et d'autre part, entre la rue du Chanoine Morel et l'Université Laval.

Démolition, maisons à vendre, terrains libres et maisons bi-générationnelles

En 2013 et 2014, **160 habitations ont été détruites dans les arrondissements** de la ville de Québec. Ce chiffre a été obtenu par le CDR en vertu de la Loi sur l'accès à

l'information⁶. Les quartiers de Sillery et Sainte-Foy ont été de loin les plus touchés. En effet, 66 demeures ont été démolies à Sainte-Foy-Sillery-Cap Rouge.

Cette tendance à démolir n'est pas encadrée, ou si peu, par la réglementation actuelle, hormis les secteurs régis par la CUCQ.

Ainsi, les équipes de volontaires n'ont pu retrouver près d'une dizaine de maisons d'architecte répertoriées par l'inventaire de Patri Arch pour lesquelles la démolition est devenue la seule explication.

Dans d'autres cas, comme celui de la rue des Grands-Pins (1241), une maison à caractère patrimonial (identifiée comme tel dans l'inventaire de Patri Arch) se retrouvera exposée au contraste frappant de ces nouvelles et imposantes maisons.



Ou encore toujours sur la rue des Grands Pins (1305) où le promoteur a fait fi des rénovations récentes et du grand chêne centenaire. Il a plutôt mis à l'œuvre le pic de démolition.



⁶ [Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels](#)

De plus, dans plusieurs cas, les terrains sont laissés vacants pendant plusieurs mois et même une année. Cette situation n'empêche pas le même promoteur de continuer ailleurs son œuvre de démolition et d'abattage, ou au mieux d'élagage invasif, d'arbres matures.

Les maisons à vendre ont aussi été notées et comptées lors de l'exercice. Ainsi plus de 130 maisons étaient alors sur le marché, soit un peu plus de 1,5% du total des bâtiments des secteurs patrouillés.

Il serait aussi envisageable de densifier en utilisant graduellement les terrains libres aux dimensions suffisantes pour implanter de nouvelles constructions. Il a été possible de retracer grossièrement plus de 65, et ce sans y apporter une attention très particulière. La Ville posséderait un inventaire plus précis qu'il faudrait mieux exploiter.

L'approche de la maison bi-générationnelle ou du petit logement en demi-sous-sol fait également partie du paysage résidentiel observé. Un peu de la même façon que précédemment, plus de 65 cas ont été retracés. La densification selon une telle approche gagnerait à être encouragée, ne serait-ce que pour tous les bienfaits sociaux qu'elle engendre, comme un meilleur accès aux jeunes familles ou aux retraités dont les revenus et la mobilité diminuent.

En résumé

En regroupant la quantité de maisons récentes ayant été jugées moins acceptables, le nombre de maisons à vendre et le nombre de démolition dans l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-rouge, les préoccupations à l'égard des façons actuelles de faire la densification apparaissent légitimes. Si rien n'est fait pour encadrer davantage ce phénomène de libre densification, il y aura, **d'ici 5 ans, bel et bien un bris irrémédiable dans l'harmonie des quartiers**. Et pourtant en usant de précaution et de talent, il est possible de garder le cap sur la densification des quartiers tout en préservant le caractère attrayant, des exemples éloquentes en sont la preuve.

4. Précédents ailleurs

Certaines municipalités au Québec et ailleurs n'ont pas hésité à mettre de l'avant des mesures afin « d'assurer la préservation et le développement d'une architecture de qualité, en harmonie avec le patrimoine immobilier » de leur ville, et de « contrer les impacts négatifs créés par la démolition ou les modifications inappropriées. »

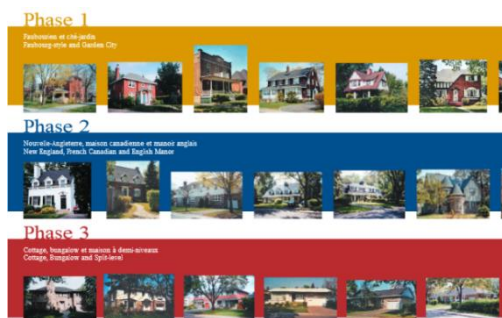
Ainsi Ville de Mont-Royal⁷ et la Ville de Hampstead⁸ sont deux exemples éloquentes de municipalités qui ont adopté un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)⁹ en complément aux autres règlements d'urbanisme en vigueur.

Ce faisant, ces municipalités :

- s'assurent de préserver et mettre en valeur le caractère unique des différents quartiers
- s'assurent que « tout projet de construction ou de rénovation soumis est évalué selon son intégration optimale au milieu. Il en va de la délivrance du permis. »
- ont défini des « critères dont doivent tenir compte les promoteurs dans l'élaboration de tout projet de rénovation ou de construction. »
- suggèrent des « solutions adaptées aux besoins actuels et favorisant la créativité et l'originalité d'une architecture de qualité ».

À titre d'exemple, le PIIA de Ville de Mont-Royal définit huit styles distincts de maisons. Ces huit typologies architecturales ont été répertoriées et détaillées selon les trois phases de développement de la municipalité.

PIIA Ville de Mont-Royal



⁷ Ville de Mont-Royal, PIIA, Règlement no 1317, mars 2014 et dépliant, site de Internet : <http://www.ville.mont-royal.qc.ca/index.php?id=135>

⁸ Ville de Hampstead, PIIA, Règlement numéro 775, juillet 2009, site de Internet : http://www.hampstead.qc.ca/files/other_files/PIIA_775775-1.pdf

⁹ Notons que l'objectif du règlement sur les PIIA est de permettre au Comité consultatif d'urbanisme de recommander à l'instance décisionnel d'approuver ou de refuser un projet selon qu'il juge que le projet peut s'intégrer et mettre en valeur le caractère du voisinage ou que le projet risque d'affecter un bâtiment d'intérêt architectural ou historique ou de compromettre le caractère du voisinage.

Ailleurs, des initiatives variées sont proposées pour densifier la ville. Différentes cités en Europe, dont Tübingen et Bordeaux par exemple, se préoccupent de la saine densification des tissus urbains centraux et proposent des cadres précis de développement. [La charte de la construction durable de Bordeaux¹⁰](#) (une ville jumelée à Québec) en est l'expression tangible et suscite l'adhésion de plusieurs promoteurs immobiliers de la région bordelaise.

Initié en 2009 comme un projet expérimental pour revitaliser et densifier de nombreuses agglomérations en France, l'approche [Built In My Back Yard \(BIMBY\)¹¹](#) est une alternative au mode conventionnel d'aménagement urbain qui suscite de plus en plus d'intérêt de par sa simplicité et son adéquation avec les principes de développement durable.

En résumé

Il n'est pas question ici de prétendre que ces quelques exemples sont applicables tels quels à Québec mais ils démontrent que les autorités municipales qui les appliquent, ont compris les bénéfices d'encadrer le phénomène de la densification sur leur territoire. Ils ont trouvé des solutions adaptées aux besoins de leurs citoyens résidents. En s'inspirant de ces exemples, la Ville de Québec pourrait identifier et mettre en œuvre les solutions qui collent à sa réalité.

5. Pistes de solutions

Le CDR propose les pistes de solution suivantes dans le but de poursuivre la densification mais selon une approche structurée et inclusive. Il sera ainsi possible d'éviter le point de non-retour à partir duquel l'harmonie des quartiers sera irrémédiablement perdue.

Piste 1(court terme) :

Rendre obligatoire l'examen des projets de densification par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Par l'application judicieuse de son règlement, la CUCQ peut apporter une contribution temporaire des plus intéressantes d'ici à ce que les autres pistes de solution soient mises en œuvre;

Réaliser un portrait approfondi des besoins des gens intéressés à venir densifier les quartiers construits de la ville de Québec. Il serait opportun d'initier le tout en effectuant un bilan avec les récents acheteurs déjà établis et d'étendre l'analyse aux acheteurs potentiels;

¹⁰ <http://www.bordeaux.fr/p53753/charte-de-la-construction-durable>

¹¹ <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots>

Évaluer les projets soumis à l'application récente du règlement 2220 de façon à mesurer le degré d'atteinte des objectifs identifiés lors de son adoption en juillet 2014.

Inclure aux objectifs généraux découlant de l'énoncé de vision du prochain Schéma d'aménagement et de développement de la ville de Québec, un objectif clair et structurant en matière de densification de façon à favoriser la cohérence avec :

- les préoccupations du CDR;
- la Stratégie 5 (Attirer - milieux de vie) du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec (février 2013).

Piste 2 (moyen terme) :

Comblent les « trous » laissés par le règlement 2220 par l'ajout et la bonification des balises régissant les projets de densification et ce avec des critères architecturaux assurant une certaine continuité et un respect du patrimoine bâti et naturel, tout en tenant compte des impacts financiers, ainsi :

- encadrer les gabarits, hauteurs, dégagement latéral et les aires de stationnement de façon à éviter les contrastes exagérés avec les maisons avoisinantes;
- obliger la conservation de la majorité des arbres matures partout sur le terrain, assurer leur protection durant les travaux et instaurer une procédure de justification et de consultation si l'abatage est requis. Dans un tel cas extrême, les critères de santé de l'arbre seront privilégiés;
- favoriser l'utilisation des terrains libres;
- restreindre la démolition aux maisons reconnues comme n'ayant aucun intérêt architectural ou patrimonial pour la communauté locale (implication du Conseil de quartier); instaurer à cet effet, une procédure de justification et de consultation en ajoutant aux critères mentionnés précédemment ceux relatifs à la vétusté;
- englober les projets de démolition-reconstruction sans augmentation du nombre de logement et où le gabarit de la nouvelle construction est disproportionné par rapport au voisinage;
- prioriser d'abord le secteur le plus touché selon notre Opération Peigne fin.

Inclure au prochain Schéma d'aménagement et de développement (dépôt prévu en juin 2016) des orientations détaillées en matière de densification respectueuse de façon à permettre l'existence d'une réglementation adaptée à cette réalité.

Les propositions suivantes s'ajoutent, en guise d'éléments structurant et favorisant la mise en place des pistes de solution mentionnées précédemment :

- Élaborer et mettre en œuvre le Plan d'action sur les arbres promis par l'administration municipale depuis septembre 2014, à la suite de l'abattage d'arbres sur la rue Barrin
- Mettre en place un mécanisme simple et efficace pour informer les résidents avoisinant d'un projet de densification. Même si la loi sur l'aménagement et

l'urbanisme n'oblige les municipalités à consulter que dans les cas d'une dérogation mineure aux règles de zonage, la Ville pourrait dépasser ce minimum et jouer pleinement son rôle en toute transparence; Attirer de jeunes familles en mettant à leur disposition des incitatifs financiers à rénover les maisons ayant un caractère patrimonial ou architectural reconnu, évitant ainsi leur démolition. Le programme d'amélioration de l'habitat (volet rénovation), actuellement suspendu, pourrait être relancé avec cette préoccupation;

- Stimuler le déploiement de petits logements en demi sous-sol ou autre pour accueillir parents vieillissant ou locataire indépendant. Ce mode de densification peut s'avérer très efficace compte-tenu de la quantité de maisons aux grandes dimensions encore présentes;
- Veiller à ce que les consultations publiques entourant l'élaboration du prochain Schéma d'aménagement et de développement mobilise la population autour des enjeux de la densification;
- Instaurer à la Ville de Québec une gouvernance dédiée à la gestion transversale de la densification et ses implications en termes d'urbanisme, plan vert-bleu-blanc, transports et plan de mobilité durable, développement économique, infrastructures et travaux publics, matière résiduelles, logement social, etc. En tenir imputable un ou une élu(e);

Conclusion

Le Comité pour une densification respectueuse présente dans ce document le fruit de son travail terrain et de sa réflexion. Le tout a été accompli au cours des derniers mois devant l'inaction municipale dans le dossier de la densification qui concerne maintenant l'ensemble de la ville de Québec.

Un tel dossier mérite davantage d'efforts pour que cesse le laisser-aller actuel qui bénéficie à quelques promoteurs et qu'on en fasse un projet de société porteur qui tienne compte de toutes les parties prenantes. Nous avons à Québec une vaste gamme d'expertise utile à un tel projet : architectes formés par une école à l'avant garde, urbanistes, promoteurs, fonctionnaires, citoyens engagés; pour ne nommer que ceux-là.

Nous sollicitons plus que jamais l'engagement ferme de nos élus pour que s'exprime une volonté réelle d'attaquer le phénomène de la densification et que les générations futures nous en soient reconnaissantes.

Annexe A

Extraits pertinents des documents stratégiques de la Ville de Québec.

[Plan métropolitain](#) d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec, février 2013

Même si ce document n'a pas été adopté comme tel par le Conseil de Ville de Québec, il constitue un document riche d'intérêt. Il est récent. Il expose la vision d'avenir sur le développement de la Communauté métropolitaine de Québec d'ici 2031. La Ville s'y est associée de près car c'est sous la présidence de M. Labeaume que ce plan a été adopté.

Treize (13) stratégies sont définies en détails pour articuler cette vision d'avenir et ce, autour des 3 priorités : structurer, attirer et durer.

La stratégie 1 parle de structurer le développement en dirigeant la croissance vers les pôles métropolitains, les noyaux périurbains et le long des axes structurants du territoire. Les projets de densification qui ont cours actuellement sont en continuité avec une telle stratégie.

La stratégie 5 parle d'attirer et répondre aux besoins de la population en croissance en visant à offrir des milieux de vie innovants, conviviaux, complets et inclusifs. C'est sous cette stratégie que l'on retrouve plusieurs énoncés qui rejoignent nos objectifs.

En parlant du contexte des interventions, il est noté :

« Au cours des dernières années, les milieux urbain et périurbain ont été soumis à de multiples pressions exercées par le marché de l'habitation. Dans certains secteurs, cela s'est notamment traduit par un phénomène de banalisation du cadre bâti qui, si rien n'est fait, aura pour résultat d'altérer le caractère particulier et distinctif de certains milieux de vie recherchés par la population. » page 47.

En énumérant les principes d'aménagement favorisant la création de milieux de vie innovants, conviviaux, complets et inclusifs, il est noté :

« Un développement d'un habitat de qualité (gabarit et volumétrie, ouvertures, espaces libres extérieurs minimums, impact sur l'ensoleillement, aménagement extérieur, plantations minimales, etc.) et répondant aux différents types de ménages. » page 51.

« L'élaboration de mesures visant le verdissement et la foresterie urbaine intégrant, par exemple, une obligation de plantation d'arbres et de végétaux, un aménagement paysager complet et diversifié sur le domaine public et le domaine privé, des mesures de protection des arbres lors de travaux, des normes de reboisement ou de compensation, une conservation des espaces boisés viables et de qualité, etc. » page 51.

« La mise en place de mesures pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. » page 51.

En exposant les cibles permettant d'établir des principes d'aménagement et de construction pour des quartiers et des bâtiments durables, il est noté :

« Un développement compact misant sur la densification et la consolidation du cadre bâti, tout en étant adapté au contexte environnant en ce qui a trait à la densité résidentielle privilégiée. » page 53.

1. Plan directeur d'aménagement et de développement, (PDAD) chapitres 1 à 5 et annexe A sur Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery, parution en 2005.

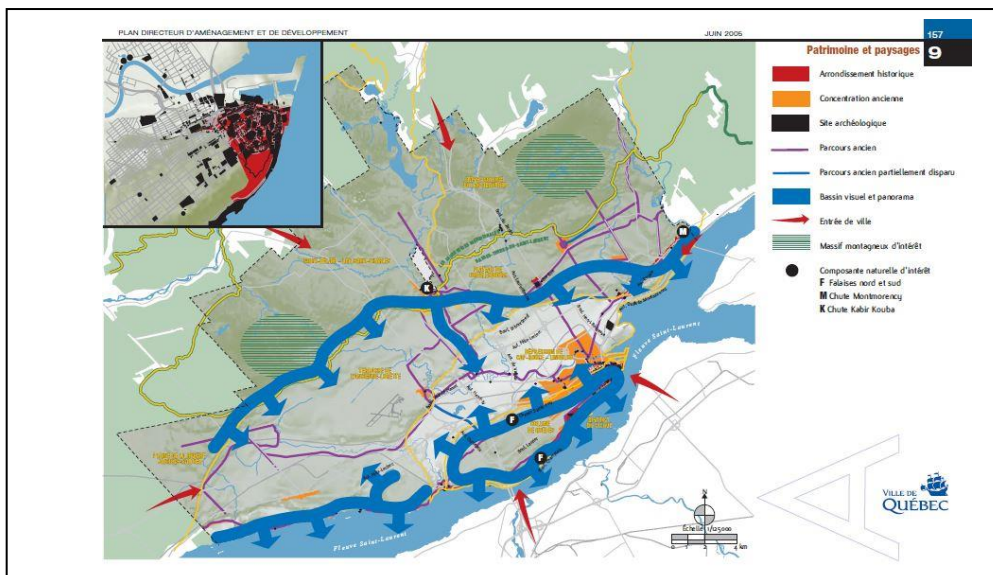
Plus loin dans le chapitre 4 dédié au Milieu de vie :

« Dans ses efforts de protection des percées visuelles d'intérêt, la Ville veillera à protéger tant l'encadrement que l'aboutissement de ces perspectives. Elle veillera également à assurer la cohérence des perspectives avec la morphologie ou la trame traditionnelle du quartier, en évitant par exemple la discontinuité de l'encadrement bâti et en respectant les gabarits de construction existants. » page 143.

« Même s'ils ne détiennent pas de statut légal, d'autres secteurs anciens ont conservé plusieurs caractéristiques d'origine. C'est le cas des quartiers centraux et des anciens noyaux villageois qui se sont développés le long des premiers chemins du territoire identifiés comme parcours traditionnels au plan portant sur le patrimoine et les paysages (carte 9). Ces parcours traditionnels ont été le lieu d'implantation des toutes premières constructions sur le territoire. Il est donc normal qu'aujourd'hui, ceux-ci soient encore ponctués d'anciennes constructions dont plusieurs rappellent le passé agricole de certaines portions du territoire. » page 156.

« Ces concentrations anciennes, ces sites et ces immeubles contribuent aussi à l'identité culturelle des citoyens et des paysages de la ville. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière à court terme. Il en est de même pour le patrimoine moderne, qui fait de plus en plus l'objet de préoccupations. » page 156

Carte 9 :



« La Ville reconnaît l'importance d'interpréter les traces matérielles de son passé puisque celles-ci lui permettront de déterminer l'époque où se sont effectués les changements et l'évolution de l'organisation du territoire, leurs raisons et les circonstances qui les ont entourés. Elle veut compléter dans les meilleurs délais les études et inventaires requis pour parfaire la connaissance de son patrimoine bâti, tant à l'intérieur qu'en dehors des concentrations anciennes reconnues sur son territoire. En outre, la Ville entreprendra une réflexion sur le patrimoine bâti moderne, qui fait de plus en plus l'objet de préoccupations. En effet, les

réalisations contemporaines sont à même de contribuer au patrimoine de demain et elle devra évaluer la possibilité d'assurer la protection des éléments construits les plus représentatifs d'époques plus récentes. » page 166.

Annexe B :Fiche d'évaluation pour l'opération Peigne fin

Votre nom : _____ date : 28 novembre ou 29 novembre

Opération peigne fin

Fiche d'identification				
1) Adresse	No civique : _____	rue : _____	Secteur no : _____	
2) Type de maison/terrain <i>(entourer la bonne réponse)</i>	<input type="checkbox"/> Récente, moins de 10 ans Indiquer l'âge approx. : ____ans. (remplir lignes 4 à 16)	<input type="checkbox"/> à vendre (remplir ligne 18)	<input type="checkbox"/> bigénérationnelle <input type="checkbox"/> caractère patrimonial	<input type="checkbox"/> terrain libre (remplir lignes 19-20)
3) Nombre de logements, d'étages	Logements : <input type="checkbox"/> un <input type="checkbox"/> deux <input type="checkbox"/> trois <input type="checkbox"/> quatre	Étages hors sol : <input type="checkbox"/> un <input type="checkbox"/> deux <input type="checkbox"/> trois <input type="checkbox"/> quatre		

Caractéristiques d'une maison récente (moins de 10 ans)			
4) Occupation (est-ce habité?)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
5) Garage	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
6) Présence d'arbre(s) mature(s)	<input type="checkbox"/> oui, combien : _____ <input type="checkbox"/> non		
7) Coupe d'arbres (présence de souches)	<input type="checkbox"/> oui, combien : _____ <input type="checkbox"/> non		
8) Espace de verdure sur le terrain vs voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
9) Gabarit (taille de l'immeuble) vs voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
10) Hauteur du rez-de-chaussée vs voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
11) Hauteur du toit vs voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
12) Forme du toit	<input type="checkbox"/> Toit en pente <input type="checkbox"/> Toit plat		
13) Matériaux de revêtement ¹ du bâtiment <i>(entourer les bonnes réponses)</i>	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :		
14) Matériaux de revêtement du voisinage <i>(entourer les bonnes réponses)</i>	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :		
15) Alignement de la façade vs celle des voisins	<input type="checkbox"/> plus loin de la rue	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> plus près de la rue
16) Dégagement latéral ¹ vs celui des voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
17) Appréciation générale de l'intégration	<input type="checkbox"/> moins acceptable	<input type="checkbox"/> acceptable	<input type="checkbox"/> très acceptable
Caractéristique d'une maison à vendre			
18) Agent d'immeuble (si applicable)	Nom : _____	Bannière : <input type="checkbox"/> Remax <input type="checkbox"/> Autres :	

Caractéristiques d'un terrain libre (suffisant pour ériger une nouvelle maison, ± 9 m ou 30 pieds)			
19) Présence d'arbres matures	<input type="checkbox"/> Oui, combien : _____ <input type="checkbox"/> non		
20) Volumétrie et forme du toit, voisins	<input type="checkbox"/> Volume cubique	<input type="checkbox"/> volume rectangulaire	<input type="checkbox"/> Toit en pente <input type="checkbox"/> Toit plat

Commentaires, s'il y a lieu :

1) Espace entre le mur latéral du bâtiment et la limite de la propriété
Comité pour une densification respectueuse

SVP prendre photo d'ensemble, avec adresse civique; noter no de photo : _____

Annexe C

Maisons récentes qualifiées de bons exemples d'intégration

1977 Sheppard



maintenant



avant

<p>âge approximatif : 2009 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : semblable Gabarit : semblable Hauteur du RdC : semblable Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 3</p> <p>Évaluation générale de la maison : acceptable</p>
---	--	--

Une nouvelle habitation sur un terrain libre, avec 2 logements,

2005 René-Lévesque ouest



<p>âge approximatif : 2009 unités de logement : 1 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : semblable Gabarit : semblable Hauteur du RdC : semblable Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: en pente</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2</p> <p>Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 1</p> <p>Évaluation générale de la maison : très acceptable</p>
---	--	--

Une seconde résidence est ajoutée. Préservation des arbres matures et harmonie de l'ensemble.

1301, 1303 des Grands-Pins



<p>âge approximatif : 2011 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines:</p> <p>Verdure : semblable Gabarit : nettement inférieur Hauteur du RdC : nettement inférieure Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée :</p> <p>Nombre de matériaux: 2</p> <p>Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 3</p> <p>Évaluation générale de la maison :</p> <p>acceptable</p>
---	---	--

Conception étudiée accueillant 2 logis avec des alignements respectables

2424, 2430 Du Foulon



Projet de densification ayant conservé la végétation, souci d'harmonisation

<p>âge approximatif : 2009 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : semblable Gabarit : semblable Hauteur du RdC : semblable Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: en pente</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 2</p> <p>Évaluation générale de la maison : Très acceptable</p>
---	--	--

1890 Chemin Saint-Louis



<p>âge approximatif : 2004 unités de logement : 1 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines:</p> <p>Verdure : semblable Gabarit : semblable</p> <p>Hauteur du RdC : semblable Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée :</p> <p>Nombre de matériaux: 1 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 1</p> <p>Évaluation générale de la maison :</p> <p>très acceptable</p>
---	--	---

Résidence bâtie sur terrain libre: créativité, respect du gabarit et conservation des arbres

1373 des Grands Pins



Crédit photo : Benoit Lafrance

<p>âge approximatif : 1996 unités de logement : 1 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines:</p> <p>Verdure : semblable Gabarit : semblable</p> <p>Hauteur du RdC : semblable Hauteur du toit : semblable Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : semblable</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée :</p> <p>Nombre de matériaux: 1 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 2</p> <p>Évaluation générale de la maison :</p> <p>très acceptable</p>
---	--	---

Exemple toujours inspirant : s'insère avec aisance et originalité

Annexe C

Maisons récentes qualifiées de moins bons exemples d'intégration

rue Bonin

maintenant



Nouvelle maison au gabarit disproportionné

avant

Arbre mature enlevé sur le côté



<p>âge approximatif : 2010 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : nettement inférieur Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : nettement inférieur Dégagement latéral : nettement inférieur</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 2</p> <p>Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	---

rue de Montarville



<p>âge approximatif : 2009 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : semblable Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : nettement inférieur</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 2</p> <p>Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	--

rue Mgr Taché



<p>âge approximatif : 2014 unités de logement : 2 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : nettement inférieur Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : nettement inférieur Dégagement latéral : nettement supérieur Toit de la maison évaluée: en pente</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 1 Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	--

Tout juste à côté d'une maison listée dans l'Inventaire du patrimoine bâti, 2671 Chemin Saint-Louis

rue Dickson



<p>âge approximatif : 2013 unités de logement : 1 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : nettement inférieur Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : nettement inférieur Dégagement latéral : nettement inférieur</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 3 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 3</p> <p>Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	--

Les nouvelles constructions sont beaucoup trop hautes.
 Les nouvelles constructions ne respectent pas la couverture arboricole.

rue Bridgewater



<p>âge approximatif : 2014 unités de logement : 1 nombre d'étages : 2</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : semblable Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : nettement inférieur Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 2 Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	--

rue Louis-H. Lafontaine



<p>âge approximatif : 2012 unités de logement : 2 nombre d'étages : 3</p>	<p>Maison évaluée vs maisons voisines: Verdure : nettement inférieur Gabarit : nettement supérieur Hauteur du RdC : nettement supérieure Hauteur du toit : nettement supérieur Alignement des façades : semblable Dégagement latéral : nettement inférieur</p> <p>Toit de la maison évaluée: plat</p>	<p>Maison évaluée : Nombre de matériaux: 2 Maisons voisines : Nombre moyen de matériaux : 1</p> <p>Évaluation générale de la maison : moins acceptable</p>
---	---	---

Annexe D Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

extrait du site Internet de la Ville de Québec

La **Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)**, établie en 1928, contrôle l'apparence architecturale et la symétrie des constructions dans certains secteurs de la ville en tenant compte des objectifs et des critères déterminés dans le [Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, R.V.Q. 1324](#) ainsi que dans les guides d'intervention pour le patrimoine bâti que vous retrouverez à la section [Propriété - Maison patrimoniale](#).

À l'intérieur des secteurs soumis à la CUCQ, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être délivré sans l'approbation de la Commission.

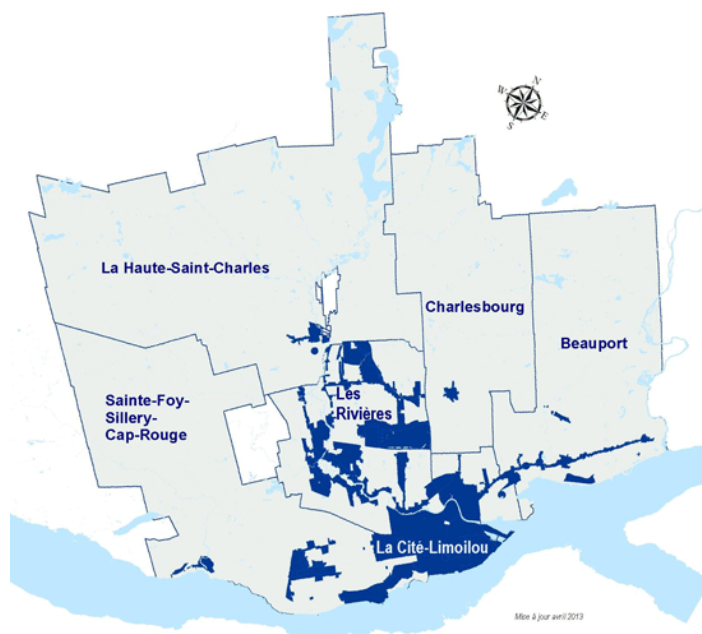
De plus, certains bâtiments, terrains et vues sont également assujettis à une **juridiction partagée** avec le ministère de la Culture et des Communications.

Ces bâtiments, terrains et vues sont classés selon la loi sur le patrimoine culturel comme étant des « immeubles patrimoniaux », des « paysages culturels patrimoniaux », des « sites patrimoniaux », des « sites archéologiques » ainsi que des « aires de protection des immeubles patrimoniaux ».

Aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être délivré pour ces bâtiments, terrains et vues sans l'autorisation du ministère.

Cartes des secteurs assujettis à la CUCQ

Pour voir si votre propriété est située dans l'un des secteurs soumis de la CUCQ, consultez les [cartes des territoires d'application de la CUCQ](#) ou utilisez la [carte interactive](#).



■ = secteurs soumis à la CUCQ.

Documents requis par principaux types de travaux

La Commission contrôle la plupart des travaux de construction qui ont une incidence sur l'apparence extérieure et la symétrie des bâtiments.

Elle contrôle également l'installation ou la modification de constructions intégrées à un aménagement paysager.

Ces renseignements sont fournis à titre indicatif. Pour plus de renseignements, communiquez avec le personnel de votre [bureau d'arrondissement](#).

Demande de permis ou de certificat

Toute demande de permis ou de certificat doit être déposée à votre [bureau d'arrondissement](#) et être accompagnée de documents permettant d'évaluer les constructions projetées (voir [Documents requis par principaux travaux](#)).

Suivi de votre demande

Après avoir reçu votre demande, l'arrondissement transmet le dossier à une équipe de professionnels et de techniciens spécialisés en architecture et en conservation du patrimoine bâti.

Ces personnes-ressources appuient la Commission dans l'exercice de son mandat et assurent le suivi des dossiers soumis à la Commission. Elles présentent à l'une des séances hebdomadaires de la Commission le contexte et l'analyse des travaux projetés selon les documents fournis et les objectifs et critères qui s'appliquent.

Les [membres de la Commission](#) prennent leur décision en tenant compte des objectifs et des critères déterminés dans le [Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, R.V.Q. 1324](#) ainsi que dans les guides d'intervention pour le patrimoine bâti que vous retrouverez à la section [Propriété - Maison patrimoniale](#).

Si votre demande concerne un territoire sous juridiction partagée, elle sera également soumise au ministère de la Culture et des Communications.

Renseignements supplémentaires

Commission d'urbanisme et de conservation de Québec
Édifice La Fabrique
295, boulevard Charest Est, 1er étage
Québec (Québec) G1R 4S9
Tél. : 418 641-6411, poste 2125
Courriel : cucq@ville.quebec.qc.ca