



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DU-MONT-CARMEL
COMTÉ DE LAVIOLETTE – SAINT-AURICE

RÈGLEMENT NUMÉRO 837
RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Considérant que la municipalité de Notre-Dame-du-Mont-Carmel est régie par le Code municipal du Québec et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Considérant que toute municipalité est tenue, à partir du 1^{er} avril 2023, de maintenir en vigueur un règlement relatif à la démolition d'immeubles conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Considérant la présence de bâtiments de valeur et la volonté de la Municipalité de gérer la réutilisation du sol avant que les bâtiments ne soient démolis.

Considérant qu'un avis de motion a été préalablement donné par Julie Régis à la séance ordinaire du conseil municipal du 6 février 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance.

Considérant que tous les membres du conseil municipal ont reçu, au moins 72 heures avant la présente séance, le règlement ci-dessous identifié et que ceux qui sont présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture.

En conséquence, il est proposé par Jacques Trépanier, appuyé par Clément Pratte et résolu que le règlement numéro 837, règlement relatif à la démolition d'immeubles, soit adopté avec changements par rapport au projet de règlement déposé en ce qui a trait à la modification de l'article 2 et au retrait complet de la liste des bâtiments préalablement incluse.

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement interdit la démolition, totale ou partielle, d'un immeuble de valeur patrimoniale sans que le propriétaire ait préalablement obtenu l'autorisation du comité de démolition et qu'un certificat d'autorisation ait été émis subséquemment par le fonctionnaire désigné.

Pour les fins du présent règlement, on entend par un immeuble de valeur patrimoniale, un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou un immeuble inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

ARTICLE 3 DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Toute personne requérant un certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble visé à l'article 2 doit soumettre au comité une demande par écrit contenant les renseignements et documents suivants :

- Tous les renseignements et documents requis en vertu du règlement relatif à la démolition d'immeubles numéro 646 pour l'émission d'un certificat d'autorisation de démolition standard;



- La raison de la demande de démolition et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- Lorsque la raison de la demande de démolition est l'état du bâtiment, un rapport d'un professionnel (technologue en architecture, architecte, ingénieur en structure, etc.) attestant de l'état de toutes les parties du bâtiment (fondation, structure de plancher, structure de mur, toiture, électricité, plomberie, etc.) ;
- Lorsque la raison de la demande de démolition est l'état du bâtiment, un estimé des coûts de la restauration pour que les déficiences identifiées dans le rapport du professionnel soient corrigées ;
- Paiement du tarif exigé au règlement sur les permis et certificats numéro 646.

Le requérant doit aussi transmettre tout autre renseignement ou document jugé nécessaire par le comité de démolition pour assurer la compréhension et l'étude de la demande. Dans l'attente des renseignements et documents supplémentaires, il peut suspendre l'étude de la demande et rendre sa décision à une séance ultérieure.

ARTICLE 4 AVIS PUBLIC

Dès que le comité de démolition est saisi d'une demande, il doit, sans délai, en faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants.

Une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la Municipalité.

Avant de rendre sa décision, le comité de démolition doit considérer les oppositions reçues. Ses séances sont publiques.

ARTICLE 5 COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité chargé d'étudier et d'autoriser ou refuser les demandes est formé de trois membres du conseil municipal désigné par celui-ci pour un mandat d'un an renouvelable.

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

ARTICLE 6 ÉVALUATION D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité doit évaluer la demande selon les critères suivants :

- État de l'immeuble visé par la demande;



- Sa valeur patrimoniale;
- L'histoire de l'immeuble;
- Sa contribution à l'histoire locale;
- Son degré d'authenticité et d'intégrité;
- Sa représentativité d'un courant architectural particulier;
- Sa contribution à un ensemble à préserver;
- Le coût de sa restauration;
- La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- L'utilisation projetée du sol dégagé;
- Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs
- Tout autre critère pertinent

Lorsque le comité est saisi d'une demande et que la municipalité est dotée d'un conseil local du patrimoine, le comité doit consulter ce conseil avant de rendre sa décision. Il peut également consulter le comité consultatif d'urbanisme s'il le juge opportun.

ARTICLE 7 REPORT DE DÉCISION

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité de démolition n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier-trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

ARTICLE 8 DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée. La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables au niveau de la demande de révision d'une décision.

ARTICLE 9 RÉVISION D'UNE DÉCISION

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité de démolition, demander au conseil municipal de réviser cette décision.



Le conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour réviser une décision du comité.

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

ARTICLE 10 NOTIFICATION D'UNE DÉCISION POSITIVE À LA MRC DES CHENAUUX

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC des Chenaux. Doit également être notifié à la MRC, sans délai, un avis de la décision prise par le conseil municipal en révision d'une décision du comité, lorsque le conseil autorise une telle démolition. Cet avis d'intention est accompagné d'une copie de tous les documents produits par le propriétaire.

Le conseil de la MRC des Chenaux peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité de démolition ou du conseil municipal ou imposer des conditions supplémentaires. Il peut, lorsque la MRC est dotée d'un conseil local du patrimoine, le consulter avant d'exercer ses pouvoirs.

Une résolution prise par la MRC des Chenaux est motivée et une copie est transmise sans délai à la municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée.

ARTICLE 11 NOTIFICATION D'UNE DÉCISION POSITIVE AU MINISTRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS

D'ici à l'adoption d'un nouvel inventaire des bâtiments à valeur patrimoniale par la MRC des Chenaux conforme aux dispositions de la Loi 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la municipalité doit, au moins 90 jours avant la délivrance d'un certificat d'autorisation relatif à la démolition d'un immeuble construit avant 1940, notifier au ministre de la Culture et des Communications un avis de son intention, accompagné de tout renseignement ou document requis par le ministre pour la bonne compréhension du dossier. Suite à l'adoption du nouvel inventaire, cet article sera caduc.

ARTICLE 12 ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours permettant de demander une révision de la décision ni, s'il y a une demande de révision, avant que le conseil n'ait rendu sa décision.

De plus, aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant la fin du délai de 90 jours prévu pour l'étude du dossier par la MRC et le ministre de la Culture et des Communications, à moins que ces derniers n'aient avisé la municipalité qu'ils n'entendaient pas se prévaloir de leurs pouvoirs respectifs avant la fin de ce délai.

ARTICLE 13 CADUCITÉ DE LA DEMANDE

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité de démolition, l'autorisation de démolition est sans effet.



ARTICLE 14 PÉNALITÉS

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du comité de démolition ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

De plus, toute personne ayant démoli un bâtiment en contravention à ce règlement peut devoir reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil.

Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 15 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation. Un fonctionnaire de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité. Sur demande, le fonctionnaire de la municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de 500 \$ quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ainsi que la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber un exemplaire du certificat d'autorisation requis.

ARTICLE 16 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.