

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES MASKOUTAINS
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-HÉLÈNE-DE-BAGOT

Règlement numéro 603-2023

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION
D'IMMEUBLES**

CONSIDÉRANT que le règlement municipal sur la démolition d'immeubles doit être modifié afin de se conformer aux nouvelles obligations contenues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 4 avril 2023, conformément à la loi, par _____;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation afin d'expliquer les modifications proposées et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 603-2023 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule qui précède fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Les articles 1.4 et 1.5 sont abrogés et remplacés comme suit :

« 1.4 Document annexe

L'inventaire du patrimoine bâti de la MRC des Maskoutains, adopté en vertu de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel*, constitue une annexe au présent règlement. L'inventaire est réputé faire partie intégrante du présent règlement, dès son adoption par le Conseil de la MRC.»

ARTICLE 3

L'article 2.2, relatif à la terminologie, est modifié comme suit :

¹⁰ En remplaçant la définition des expressions suivantes :

« Démolition

Démantèlement, déplacement ou destruction complète ou partielle d'un immeuble

Logement

Un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).»

2⁰ En ajoutant la définition des expressions suivantes :

« Déconstruction

Action de démolir un immeuble de manière à retirer les matériaux réutilisables ou recyclables dans le but de les réutiliser et de minimiser le volume de déchets.

Immeuble patrimonial

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002).

MRC

La municipalité régionale de comté des Maskoutains.»

ARTICLE 4

Le chapitre 4, relatif au Comité de démolition, est modifié comme suit :

1⁰ En ajoutant la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article 4.1 :

« Un membre substitut est également nommé pour remplacer l'un des trois membres lorsque celui-ci ne peut assister à une séance du Comité.»

2⁰ En remplaçant le troisième alinéa de l'article 4.2 par les dispositions suivantes :

« Le quorum requis pour la tenue d'une séance du Comité est de trois membres. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la séance.

Les séances du Comité sont publiques, mais les délibérations du Comité sont tenues à huis clos. Les décisions sont rendues publiques.

Le Comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

L'audition publique et la séance peuvent avoir lieu en même temps.

Chaque membre du Comité possède un vote et les décisions sont prises à la majorité des voix.»

ARTICLE 5

Le chapitre 5 est modifié en insérant les dispositions suivantes au début du chapitre. La numérotation des articles subséquents est ajustée en conséquence.

« 5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ

Nul ne peut démolir ou faire démolir un immeuble, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Comité. Une autorisation de démolir un immeuble accordé par le Comité ne dégage pas le propriétaire de ce bâtiment ou le requérant de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au règlement sur les permis et certificats.

Toutefois, la démolition complète ou partielle de certains immeubles peut être exemptée de l'autorisation du Comité tel qu'il est prescrit aux articles 5.2 et 5.3 du présent chapitre.

5.2 IMMEUBLES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique aux immeubles suivants :

- a) Immeuble patrimonial, soit un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002).
- b) Immeuble identifié à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC des Maskoutains.
- c) Tout autre immeuble constituant un bâtiment principal résidentiel, commercial, industriel ou public.

5.3 EXCEPTIONS

Malgré l'article 5.2, et sauf si la démolition vise un immeuble patrimonial, n'est pas assujettie à une autorisation :

- a) Un bâtiment dont la démolition est exigée par la municipalité dans le cadre de l'application d'un règlement municipal relatif à la salubrité ou aux nuisances.
- b) Un bâtiment ayant perdu plus de 50 % de sa valeur à la suite d'un sinistre, s'il est démontré, par le dépôt d'un rapport d'un professionnel compétent, que le bâtiment a perdu plus de la moitié de sa valeur indiquée au rôle d'évaluation en vigueur au moment du sinistre.
- c) Lorsque la démolition du bâtiment est nécessaire dans le cadre d'un programme de décontamination des sols.
- d) La démolition d'un immeuble visé par une ordonnance de démolition émise par un tribunal en vertu des articles 227, 229 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).
- e) Une démolition exigée par la municipalité d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme.
- f) Tous travaux de démolition entraînant une destruction de moins de 50 % du volume d'un bâtiment visé au paragraphe c) de l'article 5.2.»

ARTICLE 6

Le paragraphe f) de l'article 5.3 est remplacé par le suivant :

- « f) Pour un immeuble patrimonial, un immeuble identifié à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC des Maskoutains ou pour un bâtiment principal situé dans une zone patrimoniale (zone identifiée par le suffixe P sur le plan de zonage) et dont l'année de construction est antérieure à 1940, une étude patrimoniale produite par un professionnel en la matière portant sur :
- la contribution de l'immeuble 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.»

ARTICLE 7

Les dispositions suivantes sont ajoutées à la fin de l'article 6.2 :

«Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.»

ARTICLE 8

L'article suivant est ajouté :

« 6.2.1 Opposition à la démolition

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 secrétaire-trésorier.»

ARTICLE 9

Les articles 6.5 à 6.9 sont remplacés par les suivants. La numérotation des articles subséquents est ajustée en conséquence.

« 6.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité étudie la demande en tenant compte des critères applicables à la demande de démolition du présent règlement.

Le Comité peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander au requérant qu'il fournisse à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé et signé par un professionnel. Il peut également demander à entendre le requérant.

6.5.1 Décision du Comité

Avant de rendre sa décision, le Comité doit :

- a) Consulter le Comité consultatif d'urbanisme lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial ou dans tout autre cas où le Comité l'estime opportun.
- b) Prendre en considération, s'il y a lieu, les oppositions déposées auprès du secrétaire-trésorier de la municipalité.

Le Comité rend sa décision en séance publique. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

Le Comité accorde ou refuse la demande d'autorisation de démolition. La décision du Comité doit être motivée.

6.5.2 Conditions imposées par le Comité

Lorsque le Comité accorde la demande, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment,

- a) Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol doivent être entrepris et terminés.
- b) Dans le cas où le programme de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, exiger de soumettre un tel programme afin que le Comité en fasse l'approbation.
- c) Déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.
- d) Exiger une garantie monétaire pour l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir.
- e) Exiger que les résidus de démolition soient récupérés et valorisés et qu'ils passent par un centre de tri de matériaux.

6.5.3 Transmission de la décision

La décision du Comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai au propriétaire et, s'il y a lieu, aux locataires, par courrier recommandé ou certifié.

La décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables au processus de révision et au délai pour la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

6.6 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Le Comité se prononce sur la demande d'autorisation de démolition sur la base des critères suivants :

Critères liés à l'immeuble

- 1. État général de l'immeuble.
- 2. Détérioration de l'apparence architecturale et caractère esthétique du bâtiment.
- 3. Caractère sécuritaire du bâtiment.
- 4. Rareté et unicité de l'immeuble

Critères liés à la restauration de l'immeuble

- 5. Coûts estimés d'une éventuelle restauration de l'immeuble eu égard à sa valeur actuelle.
- 6. Estimation des efforts de conservation ou de restauration nécessaire à la remise en bon état de l'immeuble.
- 7. Démonstration que la démolition est inévitable.

Critères liés au milieu environnant

8. Importance du bâtiment en regard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine immobilier du secteur environnant.
9. Détérioration de la qualité de vie du voisinage.
10. Compatibilité de l'utilisation projetée du terrain avec les usages adjacents et son impact sur la qualité de vie du voisinage.

Critères liés à l'intérêt patrimonial

11. Valeur patrimoniale de l'immeuble (archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique, technologique, etc.).
12. Valeur historique de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale (la période de construction, l'usage, la capacité de témoigner d'un thème, d'un événement, d'une époque, d'une personne, d'une activité, d'une organisation ou d'une institution qui est important pour une communauté).
13. Valeur contextuelle de l'immeuble (participation à la qualité du paysage, intérêt de mise en valeur pour définir, maintenir ou soutenir le caractère d'une région).
14. Degré d'authenticité et d'intégrité.
15. Représentativité d'un courant architectural particulier, d'un style, d'un moyen d'expression, d'un matériau ou d'un mode de construction.
16. Intérêt artistique ou artisanal exceptionnel, le degré élevé de réalisation technique ou scientifique.
17. Sa contribution à un ensemble à préserver.
18. Importance du bâtiment en regard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine immobilier du secteur environnant.
19. L'intérêt de conservation du bâtiment visé par la démolition, tant au plan individuel que collectif.

Critère lié à un immeuble locatif

20. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements locatifs, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

6.7 RÉVISION D'UNE DÉCISION DU COMITÉ

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, demander au Conseil de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit et être motivée. Elle doit être reçue au bureau du secrétaire-trésorier de la municipalité au plus tard le trentième jour suivant celui où a été rendue la 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 rend sa décision au plus tard lors de la deuxième séance ordinaire du Conseil suivant le jour de la réception de la demande de révision. Il peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre. La décision du Conseil est sans appel.

6.8 AVIS À LA MRC DES MASKOUTAINS

Lorsque le Comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 6.7, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la municipalité régionale de comté (MRC) des Maskoutains.

Un avis de la décision prise par le Conseil doit également être notifié sans délai à la MRC des Maskoutains, lorsque le Conseil autorise la démolition d'un immeuble patrimonial en révision d'une décision du Comité.

L'avis doit être accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

6.9 POUVOIR DE DÉSAVEU DE LA MRC

Le Conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité ou du Conseil. Il peut, lorsque la MRC est dotée d'un Conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel*, le consulter avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

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

6.10 ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis avant la plus hâtive des dates suivantes:

- 1° la date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à l'article 6.9;
- 2° l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet article.

Dans tous les cas, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis avant l'expiration d'un délai de trente jours de la décision du Comité ou, s'il y a eu appel de la décision, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.»

ARTICLE 10

L'article 7.1 est remplacé par le suivant :

« Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans autorisation du Comité ou ne respecte pas une condition imposée à la résolution accordant l'autorisation est passible d'une amende ;

- 1° Pour une première infraction, d'une amende de 25 000\$ à 50 000\$ si le contrevenant est une personne physique, et de 50 000\$ à 100 000\$ s'il est une personne morale.
- 2° Pour toute récidive, d'une amende de 50 000\$ à 250 000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 100 000\$ à 250 000\$ s'il est une personne morale.

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002) sans autorisation du Comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation commet une infraction et est passible d'une amende :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende de 50 000 \$ à 190 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 100 000 \$ à 1 140 000 \$ s'il est une personne morale.

2° Pour toute récidive, d'une amende de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 1 140 000 \$ s'il est une personne morale.

De plus, est passible d'une amende d'au moins 100\$ et d'au plus 500\$, quiconque empêche l'inspecteur en bâtiment de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ou refuse d'exhiber, sur demande de l'inspecteur en bâtiment, un exemplaire du certificat d'autorisation de démolition.»

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Micheline Martel, OMA
Directrice générale et
greffière-trésorière



Réjean Rajotte
Maire

Avis de motion :	4 avril 2023
Adoption du projet de règlement:	4 avril 2023
Adoption du règlement:	_____ 2023
Entrée en vigueur:	_____ 2023