

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'ACTON
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CHRISTINE

**Règlement numéro 373-2023 sur
la démolition d'immeubles de la
Municipalité de Sainte-Christine**

Préambule

- Attendu que** le conseil de la Municipalité de Sainte-Christine doit se prévaloir des dispositions contenues au chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* relatives à la démolition d'immeubles ;
- Attendu que** la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1er avril 2021 ;
- Attendu qu'** en vertu de ladite loi, la MRC d'Acton doit réaliser, d'ici le 1er avril 2026, un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale sur son territoire ;
- Attendu qu'** en vertu de cette même loi, la Municipalité doit assurer la protection des immeubles présentant une valeur patrimoniale inscrit dans l'inventaire de la MRC ou ayant été cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* ;
- Attendu que** l'avis de motion et présentation du présent règlement ont dûment été donnés le 6 février 2023 par M. Gilbert Grenier;

En conséquence

Il est proposé par M. Mickaël L. Giguère,
Et résolu unanimement que le présent règlement soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit:

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 373-2023 sur la démolition d'immeubles de la Municipalité de Sainte-Christine ».

Article 2 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 3 Définition

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

« Comité » : le comité sur les démolitions constitué en vertu du présent règlement.

« Démolition » : démolition de 50 % ou plus du volume d'un bâtiment, excluant une démolition rendue nécessaire suite à un sinistre.

« Immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi (Art. 148.0.1 LAU).

« Logement » : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (Art. 148.0.1 LAU).

Article 4 Administration

À moins de dispositions contraires dans le présent règlement, l'administration du présent règlement est confiée au comité.

Article 5 Application

L'inspecteur en bâtiment et ses adjoints, dûment nommés par résolution du conseil, voient à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, sont autorisés à émettre des constats d'infraction.

Article 6 Comité

6.1 Composition (Art. 148.0.3 LAU)

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal désigné par le conseil.

6.2 Durée du mandat (Art. 148.0.3 LAU)

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.

6.3 Empêchement d'un membre du comité (Art. 148.0.24 LAU)

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable 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 incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

6.4 Fonctions du comité (Art. 148.0.3 LAU)

Le comité a pour fonctions :

- a) d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujéti au présent règlement;
- b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

Article 7 Obligation d'obtenir une autorisation

À moins d'avoir été autorisée par le comité, la démolition d'un « immeuble patrimonial » est interdite.

Article 8 Demande d'autorisation

Le requérant d'une autorisation de démolir un « immeuble patrimonial » doit faire une demande de certificat d'autorisation selon les dispositions du Règlement des permis et certificats en vigueur. Il doit notamment fournir les informations suivantes :

- a) le nom et l'adresse du propriétaire de l'immeuble et du requérant;
- b) un plan indiquant l'emplacement du bâtiment à démolir;

- c) les dimensions extérieures du bâtiment à démolir;
- d) des photos de toutes les façades du bâtiment;
- e) un exposé des motifs de la démolition;
- f) une étude patrimoniale et un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (Art. 148.0.2.1 LAU), comprenant minimalement une description du projet, un plan d'aménagement du site, incluant l'implantation de nouveaux bâtiments, une estimation des coûts et un échéancier d'exécution des travaux projetés;
- g) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements occupés par un ou des locataires, les conditions de relogement du ou des locataires.

Article 9 Consultation

9.1 Avis public (Art. 148.0.5 LAU)

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

9.2 Avis aux locataires (Art. 148.0.6 LAU)

Le propriétaire ou le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble.

9.3 Opposition à la démolition (Art. 148.0.7 LAU)

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'une autorisation de démolir assujettie au présent règlement doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix (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.

9.4 Assemblée publique

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une de ses séances. Celle-ci doit être publique.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

9.5 Demande de délai pour acquérir un immeuble (Art. 148.0.8 LAU)

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

9.6 Délai pour permettre l'acquisition par un tiers (Art. 148.0.9 LAU)

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 (2) 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 10 Décision du comité

10.1 Conformité de la décision

Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

10.2 Critères d'évaluation (Art. 148.0.2 LAU)

Le comité accorde l'autorisation de démolir s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolir, le comité doit considérer :

- a) l'état de l'immeuble visé dans la demande;
- b) sa valeur patrimoniale;
- c) la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- d) le coût de la restauration;
- e) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- f) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- g) 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 et sa contribution à un ensemble à préserver.

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation de démolir si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande d'autorisation de démolir n'a pas été suivie ou si les tarifs exigibles pour l'étude de la demande n'ont pas été payés.

10.3 Conditions (Art. 148.0.12 LAU)

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolir, 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.

10.4 Délai préalable à l'émission d'un certificat d'autorisation (Art. 148.0.21 LAU)

Aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement des permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 11.1 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement des permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

10.5 Transmission de la décision

La décision du comité concernant une autorisation de démolir doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause.

Article 11 Appel d'une décision du comité

11.1 Délai d'appel (Art. 148.0.19 LAU)

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

11.2 Décision du conseil lors d'un appel

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

Article 12 Garantie monétaire (Art. 148.0.2.1 LAU)

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le comité peut exiger du propriétaire, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme. Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de chèque certifié libellé à l'ordre de la Municipalité.

La garantie monétaire ne peut excéder la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière établi en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Article 13 Exécution des travaux

13.1 Délai (Art. 148.0.15 LAU)

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

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

13.2 Omission d'entreprendre la démolition (Art. 148.0.16 LAU)

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

13.3 Travaux non complétés (Art. 148.0.17 LAU)

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire. 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 du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Article 14 Obligations du locateur

14.1 Éviction d'un locataire (Art. 148.0.13 LAU)

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

14.2 Indemnisation (Art. 148.0.14 LAU)

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

Article 15 **Dispositions pénales** (Art. 148.0.22 LAU)

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation applicables est passible d'une amende d'au moins dix-mille dollars (10 000 \$) et d'au plus deux-cent-cinquante-mille dollars (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 la patrimoine culturel* ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

Le contrevenant doit, de plus, 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 du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Article 16 **Visites des lieux** (Art. 148.0.23)

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. Le fonctionnaire de la Municipalité désigné à l'article 5 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 la qualité.

Est passible d'une amende de 500 \$:

- a) quiconque empêche un fonctionnaire de la Municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
- b) 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, sur demande d'un fonctionnaire de la Municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation.

Article 17 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINTE-CHRISTINE, LE 6 MARS 2023.

Heidi Bédard,
Directrice générale et
greffière-trésorière

Jean-Marc Ménard,
Maire

Avis de motion donné le : 6 février 2023

Projet de règlement adopté le : 6 février 2023

Projet de règlement mis à la disposition du public le : 6 février 2023 (Réunion) et 7 février 2023 (site Internet)

Projet de règlement transmis à la MRC le : 7 février 2023

Avis de l'assemblée publique de consultation donné le : 22 février 2023

Assemblée publique tenue le : 6 mars 2023

Règlement adopté le : 6 mars 2023

Règlement transmis à la MRC le : 8 mars 2023

Certificat de conformité délivré par la MRC le : 10 mars 2023

Entrée en vigueur le : 10 mars 2023

Avis d'entrée en vigueur donné le : 20 mars 2023

Note: Le règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Préparé par le service de l'aménagement de la MRC d'Acton, le 31 janvier 2023.