

PROVINCE DE QUÉBEC,
Ville de Sainte-Marie,
Le 13 février 2023.

PREMIER PROJET DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1870-2023

Règlement relatif à la démolition d'immeubles

ATTENDU QU'en vertu des articles 148.0.2 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*, une municipalité doit adopter un règlement sur la démolition d'immeubles;

ATTENDU QU'un règlement sur les permis et certificats est en vigueur sur le territoire de la Ville de Sainte-Marie et exige un certificat d'autorisation avant de procéder à la démolition d'un bâtiment;

ATTENDU QUE le Conseil municipal désire permettre aux citoyens d'être entendus concernant les demandes de démolition portant atteinte au patrimoine bâti de la municipalité;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les projets de démolition d'immeubles sur son territoire;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 13 février 2023;

EN CONSÉQUENCE :

Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Marie décrète ce qui suit :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1- PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2- TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à la démolition d'immeubles » et porte le numéro 1870-2023.

ARTICLE 3- TERMINOLOGIE

Comité :	Le comité constitué par le Conseil conformément aux dispositions du présent règlement.
Conseil :	Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Marie.
Démolition :	Intervention qui entraîne la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations, y compris son déménagement ou son déplacement.

Immeuble :	Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.
Immeuble patrimonial :	Un immeuble cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)</i> , 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 (voir annexe 1).
Logement :	Un logement au sens de la <i>Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01)</i> .
Municipalité :	La Ville de Sainte-Marie.
Règlements d'urbanisme :	Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)</i> .
Requérant :	Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition ou son représentant dûment autorisé.
Sol dégagé :	L'emplacement libéré par la démolition d'un immeuble. Il s'agit strictement du sol où était érigé ce dernier.

ARTICLE 4- APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est le fonctionnaire désigné par le Conseil responsable de l'application et du respect du présent règlement. Il est autorisé à émettre les certificats d'autorisation requis ainsi que les constats d'infraction.

ARTICLE 5- INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Tous travaux de démolition d'un immeuble construit avant 1940, ou qui se qualifie comme un immeuble patrimonial sont interdits à moins que le propriétaire de celui-ci n'ait préalablement obtenu une autorisation conformément aux dispositions du présent règlement.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux immeubles suivants, s'ils ne se qualifient pas comme un immeuble patrimonial :

- a) Un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétent;
- b) Un immeuble incendié ou endommagé détruit à plus de 50 % de son volume sans tenir compte de ses fondations;
- c) Un immeuble à démolir pour permettre à la Municipalité de réaliser une fin municipale;
- d) Un immeuble localisé dans la zone inondable de la rivière Chaudière, telle que définie au règlement de zonage de la municipalité;
- e) Un immeuble servant à un usage agricole;
- f) Un bâtiment accessoire ou complémentaire ou temporaire tel que défini au règlement de zonage de la municipalité.

Le fait que l'immeuble ne soit pas assujéti au présent règlement en vertu du deuxième alinéa ne dispense pas le requérant de l'obligation d'obtenir le certificat d'autorisation nécessaire avant de procéder à la démolition en vertu du règlement sur les permis et certificats de la municipalité.

ARTICLE 6- COMITÉ DE DÉMOLITION

6.1 Mandat du comité

Est créé le Comité de démolition ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition en fonction des exigences du présent règlement et d'exercer tout autre pouvoir conféré par le chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

6.2 Règles de régie interne

- a) Le Comité est formé de trois (3) membres du Conseil désignés par résolution de celui-ci pour une durée d'un (1) an et dont le mandat est renouvelable.
- b) Le mandat d'un membre cesse ou est temporairement interrompu dans les cas suivants:
 - S'il cesse d'être un membre du Conseil;
 - S'il a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont le Comité est saisi;
 - S'il est empêché d'agir.

Dans les cas précédents, le Conseil désigne un nouveau membre pour la durée non expirée du mandat de son prédécesseur ou pour la durée de l'empêchement de celui-ci ou pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

- c) Le président est désigné par le Conseil parmi les membres du Comité qu'il désigne. Celui-ci préside les séances du Comité.
- d) Le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme agit comme secrétaire du Comité. Il prépare, entre autres, l'ordre du jour, reçoit la correspondance, dresse les procès-verbaux de chaque réunion et donne suite aux décisions du Comité.
- e) Le quorum du Comité est de deux (2) membres.
- f) Les décisions sont prises à la majorité des voix. Chaque membre détient un vote et ne peut s'abstenir.
- g) Le Comité se réunit, au besoin, lorsqu'une ou des demandes d'autorisation conformes, incluant le paiement des frais requis pour l'étude et le traitement de ladite demande, sont déposées à la municipalité.
- h) Le secrétaire, en consultation avec les membres du Comité, convoque les séances afin d'étudier les demandes.

ARTICLE 7- DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

Une demande écrite de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise à la municipalité, accompagnée de tout document exigé par le présent règlement et du dépôt de la somme exigée.

Toute demande doit être faite par écrit et accompagnée des documents pertinents à la prise de décision du Comité, mais doit minimalement être accompagnée des éléments suivants :

- a) Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé;
- b) L'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande;

- c) Des photographies de l'immeuble visé par la demande;
- d) La description de toute autre construction existante sur l'immeuble;
- e) L'usage actuel et projeté de l'immeuble;
- f) Les motifs de la démolition;
- g) S'il s'agit d'un immeuble comprenant des unités de logement, leur nombre, l'état de l'occupation au moment de la demande, les possibilités de relogement des occupants ainsi qu'une preuve que les locataires ont été avisés du projet de démolition;
- h) L'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
- i) Un certificat de localisation à jour;
- j) Un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés s'il y a lieu.

La demande doit être signée par le requérant ou son représentant dûment autorisé.

ARTICLE 8- FRAIS

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de mille dollars (1 000,00 \$) pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

Ces frais sont non remboursables, peu importe la décision du Comité.

ARTICLE 9- PROCÉDURE D'INFORMATION ET DE CONSULTATION

Lorsque la demande d'autorisation est complète et que les frais exigés sont acquittés, le Comité doit :

- a) Faire afficher sur l'immeuble un avis facilement visible par les passants;
- b) Faire publier sans délai un avis public de la demande.

Ces avis doivent reproduire le 4^e alinéa du présent article. Ils doivent également indiquer le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Comité où il statuera sur la démolition de l'immeuble.

De plus, s'il s'agit d'un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition 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 de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer, lors d'une séance publique, les oppositions reçues. Il doit tenir une audition publique si la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial. Il peut, dans tout autre cas, tenir une audition publique s'il l'estime opportun; ces séances sont publiques.

ARTICLE 10- DÉCISION DU COMITÉ

10.1 Critères d'analyse de la demande

Le Comité accorde l'autorisation 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 démolition, le Comité doit considérer notamment :

- a) L'état de l'immeuble visé par la demande;
- b) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) Le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé;
- d) Le préjudice causé aux locataires;
- e) Les besoins de logements dans les environs;
- f) Sa valeur patrimoniale, incluant 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 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 par un professionnel.

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.

ARTICLE 11- SUIVI DE LA DÉCISION DU COMITÉ

La décision du Comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée. La décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, demander au Conseil de réviser cette décision.

L'appel doit être fait par une demande écrite et motivée laquelle doit être reçue au greffe de la municipalité au plus tard le trentième jour suivant celui où la décision a été rendue.

La décision du Comité doit être transmise, à titre informatif, au comité consultatif d'urbanisme.

Le Conseil peut, de son propre chef, dans les trente (30) jours d'une décision du Comité qui autorise la démolition d'un immeuble, 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 12- ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment et en environnement avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 11, ni s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Si la décision porte sur un immeuble patrimonial, un certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis avant la date la plus hâtive des dates suivantes, à savoir :

- La date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à l'article 148.0.20.1 de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*;
- L'expiration du délai de 90 jours prévu à cet article.

ARTICLE 13- DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande de démolition à chacun des locataires de l'immeuble.

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier de la municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 seule fois.

ARTICLE 14- DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier de la municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 seule fois.

ARTICLE 15- EXÉCUTION DES TRAVAUX

Lorsque le Comité accorde l'autorisation de démolition, il peut fixer le délai dans lequel les travaux 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.

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.

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*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 16- INSPECTION

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.

L'inspecteur en bâtiment et en environnement de la municipalité 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.

Est passible d'une amende maximale de 500,00 \$:

- quiconque empêche l'inspecteur en bâtiment et en environnement de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
- 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 de l'inspecteur en bâtiment et en environnement, un exemplaire du certificat d'autorisation.

ARTICLE 17- CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, notamment la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la municipalité, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolition ou à l'encontre des conditions applicables est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 10 000,00 \$ et d'au plus 250 000,00 \$.

L'amende maximale est toutefois de 1 140 000,00 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* ou sur un site patrimonial cité conformément à cette loi.

La municipalité peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de reconstituer l'immeuble ainsi démolé et, à défaut, d'autoriser la municipalité à procéder à la reconstitution et en recouvrer les frais du propriétaire, en application de l'article 148.0.17 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

ARTICLE 18- ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M^e Hélène Gagné, OMA
Greffière.

Luce Lacroix,
Mairesse suppléante.

RÈGLEMENT NUMÉRO 1870-2023

ANNEXE 1 IMMEUBLES PATRIMONIAUX

- 1) Église de Sainte-Marie
- 2) Maison Dupuis et ses dépendances incluant :
 - Monument en l'honneur des frères Joseph et Arthur Fecteau
 - Monument en souvenir de Jacques de Lesseps et Théodor Chichenko
- 3) Maison Pierre-Lacroix
- 4) Maison J.-Arcade-Vachon
- 5) Site patrimonial du Château Beauce incluant :
 - Château-Beauce
 - Ancienne écurie
 - Ancienne laiterie
 - Annexe de 1955
 - Annexe de 1988
 - Grotte aménagée
 - Petit bâtiment secondaire (1887)
 - Chapelle des Sœurs Oblates de Béthanie