

**CANADA**

PROVINCE DE QUÉBEC

**MRC DE MEKINAC**

**MUNICIPALITÉ PAROISSE DE SAINT-ROCH-DE-MÉKINAC**

RÈGLEMENT RELATIF À LA  
**DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

**No. 006-UR-2023**

Table des matières .....	2
CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES ..	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1. Titre du règlement .....	4
2. Validité .....	4
3. Territoire assujetti.....	4
4. Domaine d'application .....	4
5. Lois et règlements.....	4
6. Annexes .....	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
7. Unités de mesure .....	4
8. Renvois .....	4
9. Préséance d'une disposition.....	5
10. Préséance d'une disposition spécifique et d'une disposition restrictive .....	5
11. Terminologie .....	5
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....	7
12. Application du règlement .....	7
13. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	7
CHAPITRE II COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION.....	8
14. Constitution .....	8
15. Composition .....	8
16. Président .....	8
17. Secrétaire .....	8
18. Personnes-ressources .....	8
19. Durée du mandat.....	8
20. Mandat.....	8
21. Séances .....	9
22. Quorum.....	9
23. Droit de vote.....	9
CHAPITRE III DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION .....	10
OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ .....	10
24. Interdiction de procéder à la démolition d'un immeuble.....	10
25. Immeubles assujettis.....	10
26. Exceptions relatives à l'état de l'immeuble.....	10
PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE.....	12
27. Contenu de la demande.....	12
28. Documents et plans exigés .....	12
29. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé .....	13
30. Frais exigibles.....	14
CHEMINEMENT DE LA DEMANDE .....	15
31. Examen de la demande et conformité des documents .....	15
32. Transmission de la demande au Comité.....	15
33. Caducité de la demande.....	15
34. Affichage et avis public.....	15
35. Transmission de l'avis public au ministre .....	16
36. Avis aux locataires.....	16
37. Période d'opposition.....	16
39. Délai pour acquisition.....	16
DÉCISION DU COMITÉ .....	17
39. Étude de la demande par le Comité.....	17

40.	Décision du Comité .....	18
41.	Conditions.....	18
42.	Transmission de la décision du Comité.....	18
	RÉVISION DE LA DÉCISION DU COMITÉ .....	19
43.	Délai de révision.....	19
44.	Décision du Conseil.....	19
45.	Transmission de la décision du Conseil.....	19
	DÉCISION RELATIVE À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL.....	20
46.	Transmission de l’avis à la MRC .....	20
47.	Pouvoir de désaveu de la MRC .....	20
48.	Transmission de la décision de la MRC .....	20
	DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D’AUTORISATION ET DÉLAIS .....	21
49.	Obligation d’obtenir un certificat d’autorisation .....	21
50.	Délai pour la délivrance du certificat d’autorisation .....	21
51.	Garantie financière .....	21
52.	Exécution de la garantie .....	22
53.	Modification du délai et des conditions.....	22
54.	Cession à un tiers.....	22
55.	Durée de validité d’une autorisation.....	22
	OBLIGATIONS DU LOCATEUR .....	24
57.	Éviction d’un locataire.....	24
58.	Indemnité.....	24
	CHAPITRE IV DISPOSITIONS PÉNALES.....	25
59.	Infractions et pénalités générales.....	25
60.	Pénalités particulières relatives à la démolition d’un immeuble sans autorisation ou au non-respect des conditions.....	25
61.	Pénalités particulières relatives à la visite des lieux .....	25
62.	Reconstitution de l’immeuble.....	26
	CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES .....	26
63.	Entrée en vigueur.....	26
	 <b>ANNEXE B.....</b>	 <b>I</b>

# **CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

## **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1. Titre du règlement**

Le présent règlement s'intitule « *Règlement relatif à la démolition d'immeubles de la Paroisse de Saint-Roch-de-Mékinac* ».

### **2. Validité**

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente.

### **3. Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de la Paroisse de Saint-Roch-de-Mékinac.

### **4. Domaine d'application**

Le présent règlement a pour objet de régir la démolition de certains immeubles, conformément au chapitre V.0.1 du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

### **5. Lois et règlements**

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne de l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

### **6. Annexes**

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

## **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **7. Unités de mesure**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (S.I.).

### **8. Renvois**

Tous les renvois à une autre loi, un autre règlement, un inventaire, un immeuble cité ou situé dans un site patrimonial cité, contenus dans le présent règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi, le règlement, l'inventaire ou toute autre citation faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## 9. Préséance d'une disposition

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.
- Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif ;
- Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique ;
- Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire

## 10. Préséance d'une disposition spécifique et d'une disposition restrictive

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

## 11. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'annexe B du Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cette annexe, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, dans le présent règlement, les mots ou expressions suivants ont la signification qui leur est attribuée :

« logement » : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01);

« certificat d'autorisation » : un certificat d'autorisation délivré conformément au Règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur suite à l'approbation d'une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, en application des dispositions du présent règlement ;

« Comité » : le comité sur les demandes de démolition d'immeubles, constitué en vertu de l'article 15 du présent règlement ;

« Conseil » : le conseil municipal de la Municipalité de la Paroisse de Saint-Roch-de-Mékinac ;

« démolition » : Intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 50%

ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations. Pour un immeuble patrimonial, il s'agit d'une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15% ou plus du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations.

Est assimilé à une démolition le fait de :

- a) Déplacer un immeuble sur un autre terrain ;
- b) La destruction ou le démantèlement de plus de 50% de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures, mais pas les fondations ;
- c) La destruction ou le démantèlement de plus de 50% de la toiture ;
- d) La destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période de 36 mois ayant pour effet de constituer l'une ou l'autre des actions visées au premier alinéa et aux paragraphes a) et b) du second alinéa.

« immeuble » : Une construction utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des biens.

« immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale, conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi ;

« MRC » : la municipalité régionale de comté de Mékinac ;

« programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé » : L'ensemble des documents et renseignements permettant de présenter le nouvel aménagement ou la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition ainsi que la démarche qui sera suivie pour procéder au remplacement de l'immeuble démoli.

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### **12. Application du règlement**

L'administration et l'application de ce règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats #2015-07-006 en vigueur.

### **13. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement relatif à l'émission des permis et certificats #2015-07-006 en vigueur.

## **CHAPITRE II      COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION**

### **14. Constitution**

Est constitué un comité désigné sous le nom de « Comité sur les demandes de démolition ».

### **15. Composition**

Le Comité est formé de trois (3) membres du Conseil, dont au moins l'un d'eux siège au sein du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), que ces derniers soient désignés pour un an et par résolution.

Le Conseil désigne également, le cas échéant, un membre substitut pour remplacer un membre 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 saisie le Comité, 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.

### **16. Président**

Le Conseil nomme parmi les membres du Comité, le président. Le président confirme le quorum, veille à ce que le quorum soit maintenu tout au long de la séance, ouvre et clos la séance, fait la lecture de l'ordre du jour, dirige les discussions et assure le maintien de l'ordre et du décorum. Il appose, lorsque requis, sa signature sur un document du Comité. En son absence, les membres du Comité désignent parmi eux un président qui est en poste pour la durée de la séance.

### **17. Secrétaire**

L'inspecteur municipal ou le fonctionnaire désigné agit à titre de secrétaire du Comité. Le secrétaire prépare les ordres du jour, convoque la tenue des séances, transmet aux membres du Comité les demandes qu'ils doivent étudier, rédige les procès-verbaux, achemine au Conseil les décisions du Comité et fait apposer, lorsque requis, les signatures appropriées sur un document du Comité.

### **18. Personnes-ressources**

En tout temps et au besoin, le fonctionnaire désigné agit comme personne-ressource auprès du comité. Lorsque requis, le comité peut s'adjoindre tout professionnel notamment en architecture, histoire, urbanisme ou patrimoine comme personne-ressource. Ces personnes n'ont pas de droit de vote.

### **19. Durée du mandat**

La durée du mandat des membres du Comité est d'un an. Le mandat peut être renouvelé par résolution du Conseil.

### **20. Mandat**

Le mandat du Comité consiste à :

- 1° autoriser ou refuser les demandes d'autorisation de démolition d'un immeuble ;
- 2° approuver le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;
- 3° imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation

du sol dégagé ;  
4° exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

## **21. Séances**

Les séances du Comité sont publiques, mais les délibérations du Comité sont tenues à huis-clos. Les décisions sont rendues en public, seulement pour les immeubles patrimoniaux.

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

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

Pour les autres immeubles, le comité se réunit aussi souvent que le nécessite l'exercice de ses fonctions. Une réunion peut être convoquée par le président ou le secrétaire du Comité au moyen d'un avis écrit ou verbal transmis ou donné, selon le cas, au plus tard vingt-quatre (24) heures avant l'heure fixée pour le début de celle-ci. Tout membre présent à une réunion peut renoncer à l'avis de convocation. Sa seule présence à la réunion équivaut à une renonciation, sauf s'il y assiste spécialement pour s'opposer à sa tenue en invoquant l'irrégularité de sa convocation.

## **22. Quorum**

Le quorum requis pour la tenue d'une séance du Comité est de deux (2) membres. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la séance.

## **23. Droit de vote**

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

Les personnes-ressources et le maire n'ont pas de droit de vote.

## **CHAPITRE III DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION**

### **OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ**

#### **24. Interdiction de procéder à la démolition d'un immeuble**

La démolition d'un immeuble assujetti au présent règlement est interdite, sauf lorsque le propriétaire ou son mandataire a été autorisé à procéder à sa démolition par le Comité ou le Conseil et avoir obtenu un certificat d'autorisation émis par le fonctionnaire désigné, le cas échéant, conformément au présent règlement.

#### **25. Immeubles assujettis**

Le présent règlement s'applique aux immeubles suivants :

- 1° un immeuble patrimonial ;
- 2° un bâtiment principal construit avant 1940 et qualifier de patrimoine par le comité, ainsi que le conseil municipal ;
- 3° un bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Mékinac réalisé en 2017 et adopté par la résolution 22-11-237.

#### **26. Exceptions relatives à l'état de l'immeuble**

Malgré l'article 25 et sauf si la démolition vise un immeuble patrimonial, n'est pas assujettie à une autorisation du Comité :

- 1° 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) ;
- 2° la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport d'un professionnel compétent en la matière, que le bâtiment a perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre ;
- 3° la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport d'un ingénieur en structure, que les fondations ou la majorité des éléments de structure du bâtiment ne permettent plus d'assurer la sécurité publique.
- 4° elle vise un bâtiment principal dérogatoire et protégé par droits acquis érigé sur le même terrain qu'un autre bâtiment principal conforme à la réglementation d'urbanisme, dans la mesure où il ne constitue pas un immeuble patrimonial ;
- 5° elle vise un bâtiment principal sans fondation ;
- 6° elle est partielle et vise un bâtiment principal ayant une superficie moins de 37 mètres carrés et pas plus de 25% du volume total du bâtiment ;
- 7° une démolition d'un immeuble appartenant à la Municipalité de la Paroisse de Saint-Roch-de-Mékinac ou lorsque la démolition est réalisée dans le but d'aménager, sur le même site, un projet d'utilité publique ou une voie publique, approuvée par la Municipalité par résolution ou par règlement, ou par le Gouvernement, dans la mesure où il ne constitue pas un immeuble patrimonial ;
- 8° une démolition exigée par la Municipalité de la Paroisse de Saint-Roch-de-

Mékinac d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme, dans la mesure où il ne constitue pas un immeuble patrimonial ;

9° une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (RLRQ, chapitre S-2.3), dans la mesure où il ne constitue pas un immeuble patrimonial.

La démolition d'un immeuble visé par une des exceptions prévues au premier alinéa demeure toutefois assujettie à l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré conformément au Règlement de permis et certificats en vigueur.

## PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

### 27. Contenu de la demande

Une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, sur le formulaire prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les renseignements suivants doivent être fournis par le requérant :

- 1° les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de son mandataire, de l'entrepreneur, l'ingénieur, de l'architecte et de toute autre personne responsable des travaux et ayant la procuration du propriétaire ;
- 2° l'identification de l'immeuble visé ainsi que son numéro cadastral ;
- 3° une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir (ex : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défectueux, etc.)
- 4° une description de l'occupation actuelle de l'immeuble ou la date depuis laquelle il est vacant ;
- 5° une description des motifs justifiant la nécessité de démolir l'immeuble ;
- 6° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, la déclaration du requérant indiquant que chacun des locataires a été avisés, par écrit, de son intention d'obtenir une autorisation de Démolition auprès du comité et les conditions de relogement des locataires ou la compensation prévue pour chaque locataire ;
- 7° l'échéancier et le coût estimé des travaux de démolition ;
- 8° la description des méthodes de démolition et de disposition des matériaux.

### 28. Documents et plans exigés

En plus des renseignements exigés en vertu de l'article précédent, le requérant doit également fournir les documents suivants :

- 1° une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble ;
- 2° une procuration signée par le propriétaire lorsque la demande est présentée par un mandataire ;
- 3° des photographies en couleur récentes de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble ainsi que du terrain où il est situé ;
- 4° un plan de localisation à l'échelle de l'immeuble à démolir fait par un professionnel en la matière ;
- 5° la copie originale du document intitulé « Avis aux locataires – Demande de démolition », signée par tous les locataires de l'immeuble, le cas échéant ;

6° un rapport exposant l'état du bâtiment et de ses principales composantes, sa qualité structurale et les détériorations observées, réalisé par un professionnel compétent en la matière ;

7° un rapport décrivant les travaux requis pour restaurer le bâtiment et une estimation détaillée de leurs coûts, réalisé par un professionnel compétent en la matière ;

8° un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, selon les prescriptions de l'article 29 du présent règlement ;

9° tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension de la demande

De plus, le fonctionnaire désigné peut également :

1° demander au requérant de fournir, à ses frais, tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel, s'ils sont jugés essentiels pour évaluer la demande, notamment un rapport d'un ingénieur en structure ou un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé ;

2° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des documents, parmi ceux énumérés au présent article, qui ne sont pas requis pour l'analyse de la demande et, en conséquence, n'ont pas à être fournis.

De plus, le comité peut suite à la réception de la demande :

1° Demander une étude patrimoniale, pour les immeubles patrimoniaux, réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant l'histoire du bâtiment, 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 ainsi que sa valeur patrimoniale.

Cette étude peut être soumise après que le Comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de Démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de Démolition est conditionnelle à la confirmation, par le Comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document ou des documents, selon le cas.

## **29. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé**

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1° l'usage projeté sur le terrain ;

2° un plan du projet de lotissement de toute opération cadastrale projetée, préparé par un arpenteur-géomètre ;

3° un plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée, préparé par un arpenteur-géomètre. Ce plan doit montrer tous les éléments susceptibles

de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment et de manière non-limitative, les dimensions des constructions projetées et leurs distances par rapport aux limites du terrain, la localisation des arbres existants, l'emplacement et les dimensions des aires de stationnement, les servitudes existantes et à établir, etc. ;

4° les plans de construction détaillés et les élévations de chacune des façades extérieures du bâtiment, préparés par un professionnel compétent en la matière. Incluant une perspective en couleur du bâtiment projeté dans son milieu d'insertion, la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, nombre de logements, etc.), la forme du toit, les éléments rattachés ou non au bâtiment (ex : perrons, balcons, escaliers, patios, volets, abri de déchets, etc.) ;

5° l'échéancier et le coût estimé de réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Selon la nature du programme préliminaire de réutilisation du sol, le fonctionnaire désigné peut également :

1° demander au requérant de fournir, à ses frais, tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel, s'ils sont jugés essentiels pour évaluer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;

2° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements ou documents, parmi ceux énumérés au présent article, qui ne sont pas requis pour l'analyse de la demande et, en conséquence, n'ont pas à être fournis.

Ce programme peut être soumis après que le Comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de Démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de Démolition est conditionnelle à la confirmation, par le Comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document ou des documents, selon le cas.

Pour déterminer si le programme doit être approuvé, le Comité doit se référer aux règlements de la Municipalité en cette matière. Pour déterminer cette conformité, le Comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion pour modifier la réglementation applicable. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion. La décision du Comité est alors rendue eu égard à la nouvelle réglementation.

### **30. Frais exigibles**

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande d'autorisation et le certificat d'autorisation de démolition doivent être acquittés lors du dépôt de celle-ci. Ils sont fixés par le Règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur et ces frais sont non remboursables.

## CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

### 31. Examen de la demande et conformité des documents

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que tous les renseignements et documents exigés ont été fournis et que les frais exigibles ont été acquittés.

La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents exigés auront été fournis et que le paiement des frais d'analyse aura été acquitté.

### 32. Transmission de la demande au Comité

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis. Elle transmet ensuite la demande au comité.

Si les renseignements et documents sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents exigés aient été fournis par le requérant.

### 33. Caducité de la demande

La demande d'autorisation devient caduque si le Requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de 90 jours à partir du dépôt de la demande.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque, le Requérant doit produire une nouvelle demande et assumer le coût relatif à cette demande.

### 34. Affichage et avis public

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial et que les frais exigibles sont acquittés, le greffier doit faire publier l'avis public de la demande, prévu à l'article 148.0.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). Pour une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, autre que patrimonial, le greffier peut faire publier l'avis public de la demande, prévu à l'article 148.0.2.1, al. (4°) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Au même moment, un avis facilement visible pour les passants doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande. L'affiche et l'avis public doivent comprendre les éléments suivants :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le Comité ;
- 2° la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et l'adresse de l'immeuble, ou à défaut, le numéro cadastral ;
- 3° le fait que toute personne voulant s'opposer à la démolition de l'immeuble 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 de la Municipalité.

Dans le cas où une demande d'autorisation de démolition a déjà été accordée et que le comité est saisi d'une demande pour prolonger le délai fixé pour l'exécution des travaux ou pour approuver un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, il n'est pas tenu de faire publier un avis public de la demande.

### **35. Transmission de l'avis public au ministre**

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.

### **36. Avis aux locataires**

Lorsque l'immeuble visé par la demande est occupé par des locataires, le requérant doit faire parvenir, par poste recommandé ou certifié, un avis de la demande de démolition à chacun des locataires de l'immeuble. Une preuve suffisante de cette transmission doit être acheminée au fonctionnaire désigné dans un délai de 15 jours suivant la date de transmission. Le comité peut refuser d'étudier une demande lorsqu'il n'est pas démontré à sa satisfaction qu'un locataire a été dûment avisé de la demande.

### **37. Période d'opposition**

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 les oppositions reçues lors d'une séance publique.

### **39. Délai pour acquisition**

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 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.

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 un délai d'au plus 60 jours, à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Comité ne peut reporter le prononcé de la décision pour ce motif qu'une seule fois.

## DÉCISION DU COMITÉ

### 39. Étude de la demande par le Comité

Le Comité étudie la demande et doit, avant de rendre sa décision :

- 1° consulter le conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), s'il a été constitué, lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial ou dans tout autre cas où le Comité l'estime opportun ;
- 2° consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Comité l'estime opportun ;
- 3° considérer les oppositions reçues ;
- 4° considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et déterminer si le projet de remplacement s'intègre au milieu d'insertion, notamment quant à l'occupation projetée, l'implantation, la hauteur ou la volumétrie du bâtiment et la préservation des arbres matures d'intérêts ;
- 5° évaluer la demande eu regard aux critères suivants :
  - a) l'état de l'immeuble visé par la demande ;
  - b) la valeur patrimoniale de l'immeuble ;
  - c) la détérioration de l'apparence architecturale ;
  - d) la détérioration de la qualité de vie du voisinage ;
  - e) l'impact du plan visuel ;
  - f) la rareté ou l'unicité de l'immeuble ;
  - g) la conservation de la végétation existante ;
  - h) le coût de la restauration de l'immeuble ;
  - i) l'utilisation projetée du sol dégagé ;
  - j) le préjudice causé aux locataires, s'il y a lieu ;
  - k) les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu ;
  - l) la possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu ;
  - m) et tout autre critère pertinent ;

Le Comité peut, s'il le juge nécessaire pour l'étude de la demande, demander au requérant qu'il fournisse à ses frais tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel. De plus, lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le comité peut évaluer la demande en regard des critères du paragraphe précédent ainsi que des critères additionnels suivants :

- a) son histoire ;
- b) sa contribution à l'histoire locale ;
- c) son degré d'authenticité et d'intégrité ;
- d) sa représentativité d'un courant architectural particulier ;
- e) sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt.

Lors de l'analyse d'une demande de permis, le Comité doit se conformer aux normes et aux critères qui sont prévus dans les règlements d'urbanisme et autres règlements gouvernementaux concernant la démolition des bâtiments et rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme allant à l'encontre des règlements d'urbanisme et autres règlements gouvernementaux.

#### **40. Décision du Comité**

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

#### **41. Conditions**

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

Il peut notamment et non limitativement :

- 1° fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés ;
- 2° fixer le délai dans lequel le programme doit lui être soumis pour approbation, lorsque l'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;
- 3° exiger que le propriétaire fournisse une garantie financière, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation et selon les modalités qu'il détermine, pour assurer le respect de toute condition fixée par le Comité ;
- 4° déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

#### **42. Transmission de la décision du Comité**

La décision du Comité concernant la démolition doit être transmise sans délai à toute partie en cause.

La décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables au processus de révision et du délai pour la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, prévues aux articles 43-44 et 45 (révision) du présent règlement.

## RÉVISION DE LA DÉCISION DU COMITÉ

### 43. Délai de révision

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, demander au Conseil 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.

### 44. Décision du Conseil

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

La décision du Conseil est sans appel.

### 45. Transmission de la décision du Conseil

La décision du Conseil doit être transmise sans délai à toute partie en cause.

Document de travail

## DÉCISION RELATIVE À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

### 46. Transmission de l'avis à la MRC

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 43 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC.

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

L'avis est accompagné des copies de tous les documents produits par le requérant.

### 47. 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 (RLRQ, chapitre P-9.002), le consulter avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

### 48. Transmission de la décision de la MRC

Une résolution prise par la MRC en vertu de l'article précédent doit être motivée et une copie doit être transmise sans délai à la Municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée.

Document de travail

## DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION ET DÉLAIS

### 49. Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Une autorisation de démolir un immeuble, accordée par le Comité ou le Conseil, le cas échéant, ne dégage pas le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au Règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

### 50. Délai pour la délivrance du certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant l'expiration du délai de révision de 30 jours prévu par l'article 43 du présent règlement.

S'il y a une révision en vertu de l'article 44 du présent règlement, aucun certificat de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque section VI concernant la décision relative à un immeuble patrimonial s'applique, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

1° la date à laquelle la MRC avise la Municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu ;

2° l'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 47 du présent règlement.

### 51. Garantie financière

Lorsque le Comité exige que le propriétaire fournisse à la Municipalité, une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, celle-ci doit être fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et doit respecter les modalités déterminées par le Comité.

Si le programme préliminaire de réutilisation de sol dégagé est approuvé, le propriétaire doit fournir à la Municipalité, préalablement à la délivrance de son certificat d'autorisation de démolition, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme. Cette garantie doit être donnée sous forme de chèque visé payable à l'ordre de la Municipalité de la Paroisse de Saint-Roch-de-Mékinac, d'une lettre de garantie émise par une institution financière ou d'un cautionnement d'exécution fourni par un assureur détenant un permis d'assureur conforme aux lois en vigueur au Québec, l'autorisant à pratiquer l'activité de cautionnement conformément à la Loi. Elle doit être d'une valeur correspondant au moindre des montants suivants :

1. La valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité de l'immeuble à démolir ;
2. Le coût de réutilisation du sol dégagé tel que prévu au programme.

Préalablement à la délivrance du permis, elle doit aussi s'engager par écrit à respecter toute condition imposée par le Comité relativement à la démolition de l'immeuble, à la réutilisation du sol dégagé ou au relogement d'un locataire.

La garantie exigée est remise au propriétaire dès que le programme de réutilisation du sol dégagé a été réalisé et que les conditions imposées par le Comité ont été remplies.

Sur demande écrite du requérant à l'officier municipal, sauf dans le cas où elle

aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard trente (30) jours après la constatation par l'officier municipal de l'exécution complète des travaux.

Lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou lorsque les conditions imposées par le Comité n'ont pas été remplies, la Municipalité peut encaisser une partie ou la totalité du montant, pour terminer ou exécuter les travaux. Le résiduel du montant pourra lui être remis une fois les travaux complétés.

#### **52. Exécution de la garantie**

Lorsque les conditions de l'autorisation ne sont pas respectées, que les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou que le requérant ne se conforme pas au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le Conseil peut, aux conditions déterminées par le Comité, exiger le paiement de la garantie financière.

#### **53. Modification du délai et des conditions**

Le Comité peut modifier le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés, pour des motifs raisonnables, pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

Le Comité peut également, à la demande du propriétaire, modifier les conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou au programme de réutilisation du sol dégagé.

#### **54. Cession à un tiers**

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers avant que les travaux ne soient entièrement remplis, le nouvel acquéreur ne peut poursuivre ces travaux avant d'avoir obtenu, conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement relatif à l'obtention d'un permis ou certificats en vigueur, un nouveau certificat d'autorisation de démolition.

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, pendant les travaux ou après l'achèvement des travaux, la personne qui a fourni à la Municipalité la garantie monétaire exigée continue à être assujettie à l'obligation de la maintenir en vigueur tant que ne sont pas remplies les conditions imposées par le Comité, à moins que le nouvel acquéreur ne fournisse la nouvelle garantie monétaire exigée par le Comité, laquelle doit être conforme à l'article 51 du présent règlement.

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, la Municipalité peut encaisser la garantie monétaire, qui avait été fournie par le vendeur, si le nouvel acquéreur n'exécute pas les travaux entrepris ou ne remplit pas les conditions imposées par le Comité.

#### **55. Durée de validité d'une autorisation**

Une autorisation de démolition accordée par le Comité ou le Conseil, le cas échéant, devient nulle et sans effet dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1° les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité. Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locataire peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer ;

2° un certificat d'autorisation de démolition n'a pas été délivré dans les 18 mois de la date de la séance au cours de laquelle la démolition de l'immeuble a été

autorisée.

3° les règlements municipaux et les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectées ;

4° des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ont été produits ;

5° les conditions imposées à la délivrance du certificat d'autorisation ne sont pas respectées par le requérant.

#### **56. Exécution des travaux par la Municipalité**

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.

## OBLIGATIONS DU LOCATEUR

### 57. Éviction d'un locataire

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 90 jours à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

### 58. Indemnité

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 au Tribunal administratif 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.

La présente indemnité ne s'applique pas si le locateur doit démolir son immeuble à la suite d'un sinistre.

## **CHAPITRE IV    DISPOSITIONS PÉNALES**

### **59.    Infractions et pénalités générales**

Les dispositions relatives aux contraventions, aux pénalités générales, aux recours judiciaires et à la procédure à suivre en cas d'infraction sont celles prévues au Règlement sur l'émission des permis et certificats en vigueur.

Malgré le premier alinéa, les pénalités particulières relatives à une démolition sans autorisation du Comité, à une démolition à l'encontre des conditions de l'autorisation ou à une entrave à un fonctionnaire désigné sont celles prévues aux articles 60 et 61 du présent règlement.

### **60.    Pénalités particulières relatives à la démolition d'un immeuble sans autorisation ou au non-respect des conditions**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble autre qu'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 25 000\$ à 50 000\$ si le contrevenant est une personne physique, et de 100 000\$ à 250 000\$ 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 250 000\$ à 500 000\$ 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 200 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 100 000 \$ à 500 000 \$ s'il est une personne morale ;

2° pour toute récidive, d'une amende de 350 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et de 750 000 \$ s'il est une personne morale.

### **61.    Pénalités particulières relatives à la visite des lieux**

Quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Comité commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$.

De plus, 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 désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation de démolition commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$.

## 62. Reconstitution de l'immeuble

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles précédents, toute personne ayant procédé à la démolition d'un immeuble ou ayant permis cette démolition sans avoir préalablement obtenu une autorisation et un certificat d'autorisation en conformité avec le présent règlement peut être contrainte de reconstituer l'immeuble, sur résolution du Conseil, à cet effet.

À défaut, pour le contrevenant, de reconstituer l'immeuble dans le délai imparti, la Municipalité peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier ou 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.

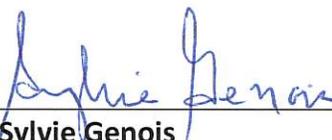
## **CHAPITRE V      DISPOSITIONS FINALES**

### 63. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



/S/ Rita Dufresne  
Maire



/S/ Sylvie Genois  
Directrice générale  
Secrétaire-trésorière

Avis de motion : 01 février 2023

Dépôt et adoption du projet de règlement : 01 février 2023

Consultation publique : 01 mars 2023

Adoption du règlement : 01 mars 2023

Avis de conformité de la MRC : 01 mai 2023

Avis public d'entrée en vigueur : 28 juin 2023

## ANNEXE B – PROCÉDURE APPLICABLE À UN PROJET DE DÉMOLITION

