

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX

Règlement sur la démolition d'immeubles

689-2023

ATTENDU QUE la Loi sur le patrimoine culturel et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont été modifiés pour assurer une meilleure protection des immeubles d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE le règlement numéro 358-2005 intitulé *Règlement décrétant certaines dispositions supplémentaires relatives à toute demande de permis de démolition d'immeubles conformément aux articles 495 et suivants du code municipal du Québec* n'intègre pas les derniers changements législatifs;

ATTENDU QUE la Municipalité se doit de maintenir un règlement de démolition permettant d'encadrer la démolition des immeubles d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE le conseil de cette municipalité a adopté le 03^e jour du mois de juillet 2023, le projet de règlement numéro 689-2023 qui ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné le 03^e jour du mois de juillet 2023;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique a été tenue le 07^e jour du mois d'août 2023 sur le projet de règlement numéro 689-2023 portant sur les sujets mentionnés en titre;

IL EST PROPOSÉ PAR : Marc-Olivier Habel

APPUYÉ PAR : Mélanie Picard

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

QUE le présent règlement portant le numéro 689-2023 est adopté et que ce conseil ordonne et statue ainsi ce qu'il suit :

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
SECTION 2. Dispositions administratives	2
CHAPITRE 2. COMITÉ DE DÉMOLITION.....	4
SECTION 1. CONSTITUTION DU COMITÉ.....	4
SECTION 2. SÉANCES DU COMITÉ	5
SECTION 3. décision du comité.....	5
CHAPITRE 3. Demande d'autorisation de démolition d'un immeuble 6	6
SECTION 1. immeubles assujettis à une demande d'autorisation	6
SECTION 2. procédure d'information et de consultation	10
SECTION 3. Décision du comité	11
SECTION 4. Modification de l'autorisation et des conditions	15
SECTION 5. Dispositions relatives à un immeuble avec locataire(s)	16
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES.....	17
SECTION 1. infractions et peines	17
SECTION 2. dispositions abrogatives et finales	18

CHAPITRE 1

DISPOSITION DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2. BUT DU RÈGLEMENT

Il a pour but d'interdire les travaux de démolition complète ou partielle d'un immeuble patrimonial identifié et de toute autre bâtiment assujéti, à l'article 21 du présent règlement à moins que le ou la propriétaire de l'immeuble n'ait au préalable obtenu une autorisation du Comité de démolition et que la Municipalité n'ait délivré un certificat autorisant la démolition.

ARTICLE 3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur suivant les dispositions de la loi.

ARTICLE 4. TERRITOIRE ASSUJÉTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Sainte-Croix.

ARTICLE 5. ANNEXE

Le cas échéant, les annexes jointes au présent règlement en font partie intégrante. Elles sont identifiées par des lettres.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« **Autre bâtiment** » : Bâtiment, autre qu'un immeuble patrimonial, identifié à l'article 21 et visé par le présent règlement et faisant partie du secteur identifié à l'annexe A;

« **Comité** » : le comité de démolition constitué en vertu du chapitre 2 du présent règlement;

CHAPITRE 1

DISPOSITION DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

« **Conseil** » : Conseil municipal de la municipalité de Sainte-Croix;

« **Démolition** » : Signifie l'une ou l'autre des actions suivantes :

- a) la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures sans égard aux poteaux du mur;
- b) la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % du volume du bâtiment, sans égard aux fondations;
- c) 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 aux paragraphes a) et b);
- d) le déplacement sur un autre lot que celui sur lequel il est implanté.

« **Logement** » : Logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, chapitre R-8.1);

« **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 l'inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale de la MRC de Lotbinière, ainsi que tout autre immeuble datant d'avant 1940;

« **Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé** » : Proposition d'utilisation du terrain suite à la démolition du ou des bâtiments présents sur ledit terrain.

ARTICLE 7. RENVOIS

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 8. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'administration et de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction au nom de la municipalité relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement.

CHAPITRE 1

DISPOSITION DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Le fonctionnaire désigné est composé des employés de la Direction de l'urbanisme, ou toute autre personne désignée par le conseil.

ARTICLE 9. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement sur les permis et certificat en vigueur.

CHAPITRE 2. COMITÉ DE DÉMOLITION

SECTION 1. CONSTITUTION DU COMITÉ

ARTICLE 10. MANDAT DU COMITÉ

Le mandat du comité consiste à :

- 1° Étudier les demandes de démolition d'un immeuble selon le présent règlement;
- 2° Accepter ou refuser les demandes de certificat d'autorisation de démolition;
- 3° Fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation de démolition.

ARTICLE 11. CONSTITUTION DU COMITÉ

Le conseil doit constituer un comité ayant pour fonctions d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le chapitre présent.

Le comité est composé de trois membres du conseil désignés par un conseil de pairs. Leur mandat est renouvelable.

ARTICLE 12. PRÉSIDENT DU COMITÉ

Le conseil nomme, parmi les membres du comité, le président.

ARTICLE 13. SECRÉTAIRE DU COMITÉ

Le directeur général de la municipalité agit à titre de secrétaire du comité et exécute les tâches suivantes :

- 1° préparer les ordres du jour;
- 2° convoquer les séances du comité;
- 3° préparer l'avis public relatif à une demande d'autorisation de démolition;
- 4° rédiger les procès-verbaux des séances du comité;
- 5° s'acquitter de la correspondance;
- 6° assurer le suivi des dossiers.

Le directeur général peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs et obligations prévues à cet article à un fonctionnaire qu'il désigne.

CHAPITRE 2

COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 14. RÈGLE DE RÉGIE INTERNE

Le comité peut établir des règles pour pourvoir à sa régie interne qui doivent être approuvées par résolution du conseil pour prendre effet.

SECTION 2. SÉANCES DU COMITÉ

ARTICLE 15. FRÉQUENCE DES SÉANCES

Le comité tient une séance lorsqu'au moins une demande d'autorisation leur est formulée.

ARTICLE 16. CONVOCATION DES SÉANCES

Toute séance du comité doit être convoquée par le secrétaire au moins 5 jours avant la tenue de la séance projetée.

ARTICLE 17. AUDITION PUBLIQUE

Les séances du comité sont publiques et doivent comprendre une audition publique lors de laquelle les personnes intéressées peuvent être entendues relativement à une demande d'autorisation de démolition.

ARTICLE 18. QUORUM DU COMITÉ

Le quorum du comité correspond à tous les membres.

ARTICLE 19. VOTE

Chaque membre du comité possède un vote et toute décision est prise à la majorité des voix.

SECTION 3. DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 20. DÉCISION POUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL ET AUTRE BÂTIMENT

Le comité rend sa décision sur une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme. Il en fait de même pour la démolition de tout autre bâtiment assujéti à ce règlement.

Il peut aussi consulter le comité consultatif d'urbanisme à tout autre moment lorsqu'il l'estime opportun.

CHAPITRE 3. DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

SECTION 1. IMMEUBLES ASSUJETTIS À UNE DEMANDE D'AUTORISATION

ARTICLE 21. IMMEUBLES ASSUJETTIS

Il est interdit de procéder à la démolition d'un immeuble patrimonial sans l'autorisation du comité exception faite des immeubles ou parties d'immeubles détruits ou devenues dangereux à la suite d'un incendie ou de tous autres aléas.

Pour ce qui est des autres bâtiments, il est interdit de procéder à la démolition d'un bâtiment principal situé sur un terrain contigu à la rue Principale identifié à l'annexe A sans l'autorisation du comité. Les cas suivants ne sont pas visés par le présent alinéa :

- 1° La démolition d'un bâtiment appartenant à la Municipalité;
- 2° La démolition d'un bâtiment pour des fins d'utilité publique, de transport ou pour un projet institutionnel approuvé par la Municipalité par résolution, par règlement ou par un gouvernement;
- 3° La démolition d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelques autres aléas;
- 4° La démolition ordonnée ou autorisée par la Cour supérieure en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- 5° La démolition exigée par la Municipalité d'un bâtiment construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme.

Pour toutes ces exceptions, l'immeuble ne doit pas être désigné comme étant un immeuble patrimonial au sens du présent règlement. À moins d'être un immeuble patrimonial, les bâtiments complémentaires ne sont pas assujettis à une autorisation du comité.

ARTICLE 22. OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Une autorisation de démolir un bâtiment accordée 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 en vigueur de la Municipalité.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

ARTICLE 23. DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

Une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble à démolir ou son mandataire, en remplissant le formulaire prévu à cet effet.

Le propriétaire ou le mandataire, le cas échéant, doit fournir les renseignements et documents suivants :

- 1° Le nom et les coordonnées du propriétaire, de son mandataire, de l'entrepreneur, de l'ingénieur, de l'architecte et de toute autre personne responsable des travaux;
- 2° Une copie des titres établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble, le cas échéant;
- 3° Une procuration donnée par le propriétaire établissant le mandat de toute personne autorisée à agir en son nom, le cas échéant;
- 4° Un rapport d'expertise exposant une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir : (ex. : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défaillants) réalisé par une personne compétente en la matière;
- 5° Des photographies de l'intérieur et de chacune des façades de l'immeuble;
- 6° Des photographies du terrain sur lequel est situé l'immeuble de même que des terrains avoisinants;
- 7° Un plan de localisation à l'échelle de l'immeuble à démolir;
- 8° Un exposé des motifs justifiant la démolition;
- 9° Une estimation détaillée des coûts de la restauration de l'immeuble;
- 10° Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les renseignements et documents suivants :

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

- a) L'échéancier et le coût probable des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
 - b) Les plans de construction sommaires et les élévations en couleurs de toutes les façades extérieures. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les matériaux de revêtement extérieur, les dimensions de l'immeuble, la localisation des ouvertures et autres composantes architecturales et les pentes de toit;
 - c) Une perspective en couleurs de la construction projetée dans son milieu d'insertion;
 - d) Un plan illustrant tout arbre mature, indiquant lesquels feront l'objet d'une protection et quelles mesures seront mises en place afin de les protéger;
 - e) Le plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée ainsi que le plan du projet de toute opération cadastrale projetée, lesquels doivent être préparé par un arpenteur-géomètre. Ces plans doivent 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 de chaque construction projetée et ses distances par rapport aux lignes du terrain;
 - f) Le plan des aménagements extérieurs et paysagers proposés incluant des aires de stationnement, de chargement et de déchargement et de transition, des clôtures, des haies et des installations septiques;
 - g) Dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination, le mode de disposition des matières contaminées et le coût probable de ces travaux;
 - h) Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet proposé ou de l'utilisation qui sera faite du terrain à la suite de la démolition.
- 11° La description des méthodes de démolition et de disposition des matériaux;
- 12° Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, la déclaration du propriétaire indiquant que chacun des locataires a été avisé, par écrit, de son intention d'obtenir une autorisation de démolition auprès du comité;
- 13° Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires;
- 14° Dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière comprenant minimalement les éléments suivants :

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

- a) L'histoire du bâtiment;
- b) Contribution à l'histoire locale;
- c) Degré d'authenticité et d'intégrité;
- d) Représentativité d'un courant architectural particulier;
- e) Contribution d'un ensemble bâti ou paysager à préserver.

15° Le fonctionnaire désigné, le comité ou le Conseil peut demander tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

Malgré ce qui précède, la production d'un document visé aux paragraphes 10 et 15 du présent article 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.

Une demande visant la démolition d'un bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial n'a pas besoin d'être accompagné des renseignements et documents mentionnés au paragraphes 4°, 5°, 6°, 7°, 9° et 14°.

ARTICLE 24. DEMANDE D'AVIS PRÉLIMINAIRE

Le requérant peut demander au comité, en l'indiquant sur le formulaire de demande d'autorisation de démolition, un avis préliminaire quant à la recevabilité de son programme de réutilisation du sol dégagé ou de la démolition de l'immeuble.

L'avis préliminaire du comité doit être motivé et transmis sans délai au requérant.

ARTICLE 25. COÛT DE LA DEMANDE

Le coût de la demande d'autorisation et de la demande d'avis préliminaire est fixé à 500 \$.

Il est non remboursable.

Aucune demande ne sera analysée si les frais n'ont pas été acquittés.

ARTICLE 26. 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 trois (3) mois à partir du dépôt de la demande.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque, le requérant doit à nouveau payer le coût relatif à une demande. À défaut de le faire dans les 30 jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

SECTION 2. PROCÉDURE D'INFORMATION ET DE CONSULTATION

ARTICLE 27. AVIS AUX LOCATAIRES

Le requérant doit transmettre, par poste recommandée ou certifiée, dès le dépôt de la demande d'autorisation de démolition, un avis de celle-ci à chacun des locataires de l'immeuble.

ARTICLE 28. AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE

Lorsque le comité est saisi d'une demande d'autorisation complète et que les frais exigibles sont acquittés, un avis public doit être :

- 1° Affiché visiblement pour les passants sur l'immeuble concerné;
- 2° Publié sans délai, cet avis doit inclure :
 - a) La date, le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Comité qui statuera sur la démolition de l'immeuble;
 - b) L'adresse ou à défaut le numéro de cadastre désignant l'immeuble visé ainsi que sa voie de circulation adjacente;
 - c) Une mention spécifiant que tout intéressé pourra se faire entendre par le Comité comme stipulé à l'article 30 du présent règlement.

Pour l'application des paragraphes 1 et 2, un avis public doit être publié et affiché minimalement 15 jours précédant la tenue de la séance du comité.

ARTICLE 29. 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.

ARTICLE 30. OPPOSITION

Toute personne désirant 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 directeur général de la municipalité.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

ARTICLE 31. DEMANDE D'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

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 directeur général 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 à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de la séance pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

SECTION 3. DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 32. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Avant de rendre sa décision, le comité doit :

- 1° Considérer la valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, son statut d'immeuble cité ou classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002);
- 2° Considérer, dans le cas d'un immeuble patrimonial ou d'intérêt, 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;
- 3° Considérer, entre autres, les éléments suivants :

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

- a) L'état de l'immeuble visé par la demande;
 - b) La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
 - c) L'impact de la perte d'un immeuble patrimonial ou d'intérêt dans le quartier, le secteur et dans la municipalité selon la pertinence;
 - d) Le coût de la restauration en fonction de la valeur actuelle du bâtiment;
 - e) La détérioration de l'apparence architecturale et la perte des éléments architecturaux d'intérêts à travers les années;
 - f) Le caractère sécuritaire du bâtiment visé par la démolition;
 - g) La démonstration des experts que la démolition est inévitable;
 - h) L'utilisation projetée du sol dégagé;
 - i) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
 - j) Tout autre critère pertinent.
- 4° Considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la démolition.

Pour la démolition des bâtiments autres que les immeubles patrimoniaux, seuls les critères des paragraphes 3° et 4° sont à considérer.

ARTICLE 33. 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 est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 36, 38 et 39.

ARTICLE 34. CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE

Lorsque le comité autorise la demande, 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 et de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés;

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

- 2° Prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer les impacts des travaux de démolition ou du programme de réutilisation du sol dégagé sur le voisinage;
- 3° Exiger que le propriétaire fournisse au fonctionnaire désigné, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire pour assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et le respect de toute condition imposée par le comité;
- 4° Déterminer les conditions de relogement du ou des locataire(s), lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

ARTICLE 35. DÉLAI DE RÉVISION

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet au directeur général de la municipalité.

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.

ARTICLE 36. SÉANCE

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

ARTICLE 37. DÉCISION DU CONSEIL

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

La décision du conseil doit être motivée.

ARTICLE 38. TRANSMISSION D'UN AVIS À LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

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 35 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend celui de la municipalité. Doit également être notifié à la municipalité régionale de comté, sans délai, un avis de la décision prise par le conseil en révision d'une décision du comité, lorsque le conseil autorise une telle démolition.

Un avis prévu au premier alinéa est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

Le conseil de la municipalité régionale de comté peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité ou du conseil. Il peut consulter son comité consultatif en aménagement du territoire avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

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

ARTICLE 39. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Dans le cas où le conseil confirme la décision du comité ou rend toute décision que celui-ci aurait dû prendre en vertu de l'article 37 du présent règlement, la décision du conseil doit être transmise sans délai à toute partie en cause.

ARTICLE 40. DÉLAI

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant l'expiration du délai prescrit à l'article 35 ni, s'il y a une révision en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 38 du présent règlement 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 municipalité régionale de comté avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au troisième alinéa de cet article;
- 2° l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

ARTICLE 41. GARANTIE MONÉTAIRE

Si le comité impose une ou des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, lorsqu'il accorde une autorisation de démolition, ce dernier peut exiger au requérant de fournir à la municipalité, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie monétaire afin d'assurer le respect de ces conditions. Le montant de la garantie monétaire ne peut excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble à démolir

Cette garantie bancaire doit répondre aux conditions suivantes :

- 1° doit être sous la forme d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle d'une institution financière faisant affaire au Canada;
- 2° Elle doit avoir une durée suffisante pour couvrir la durée des travaux de démolition faisant l'objet de la demande d'autorisation de démolition.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

Un montant correspondant à 90 % de la garantie monétaire exigée par le comité peut toutefois être remis au requérant lorsque :

- 1° Le coût des travaux exécutés du programme de réutilisation du sol dégagé dépasse la valeur de la garantie et, si ledit programme prévoit la construction d'un nouvel immeuble, lorsque l'enveloppe extérieure de cet immeuble est complétée;
- 2° Les conditions imposées par le comité ont été remplies.

Le solde, correspondant à 10 % de la valeur de la garantie monétaire, ne peut être remis que lorsque tous les travaux prévus au programme de réutilisation du sol dégagé ont été complétés.

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 la garantie monétaire.

SECTION 4. MODIFICATION DE L'AUTORISATION ET DES CONDITIONS

ARTICLE 42. MODIFICATION DES CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE

Les conditions relatives à la démolition d'un immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé peuvent être modifiées par le comité à la demande du propriétaire.

Le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés peut également être modifié par le comité, pour des motifs raisonnables, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

Toute demande de modification majeure des conditions relatives à l'autorisation de la demande est traitée comme une nouvelle demande.

ARTICLE 43. CESSION À UN TIERS

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 41 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

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

acquéreur n'exécute pas les travaux entrepris ou ne remplit pas les conditions imposées par le comité.

SECTION 5. DISPOSITIONS RELATIVES À UN IMMEUBLE AVEC LOCATAIRE(S)

ARTICLE 44. ÉVINCEMENT DU 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 trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

ARTICLE 45. INDEMNITÉ AU LOCATAIRE

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois 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.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES**SECTION 1. INFRACTIONS ET PEINES****ARTICLE 46. DÉMOLITION SANS AUTORISATION OU NON-RESPECT DES CONDITIONS D'AUTORISATION**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble patrimonial ou d'un autre bâtiment assujéti à ce règlement, sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ en cas de démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

ARTICLE 47. RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles précédents, le conseil peut obliger ce dernier à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au présent 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 48. ENTRAVE ET INSPECTION

Le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable, pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition afin de vérifier si ceux-ci sont exécutés conformément à la décision du Conseil.

Sur demande, le fonctionnaire désigné doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende de 300 \$:

- 1° quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
- 2° 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.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 49. RÉVOCACTION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation est révoqué si une des conditions suivantes est rencontrée :

- 1° Les travaux n'ont pas débuté ou ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le comité;
- 2° Les règlements municipaux et les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;
- 3° Des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ont été produits;
- 4° Les conditions imposées à la délivrance du certificat d'autorisation ne sont pas respectées par le requérant.

ARTICLE 50. INFRACTION DISTINCTE

Si une infraction au règlement se poursuit plus d'un jour, elle constitue, pour chaque jour, une nouvelle infraction.

ARTICLE 51. DÉPENSES ENCOURUES

Toutes dépenses encourues par la municipalité par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants.

ARTICLE 52. RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la municipalité contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal.

SECTION 2. DISPOSITIONS ABROGATIVES ET FINALES

ARTICLE 53. ABROGATION

Ce présent règlement abroge le règlement numéro 358-2005 intitulé *Règlement décrétant certaines dispositions supplémentaires relatives à toute demande de permis de démolition d'immeubles conformément aux articles 495 et suivants du code municipal du Québec*, les modifications et les amendements modifiant ce dernier règlement.

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Sainte-Croix, ce septième jour du mois d'août 2023.

M. Stéphane Dion
Maire

Mme Christiane Couture
Directrice générale adjointe et greffière-
trésorière adjointe

Annexe A - Secteur supplémentaire assujéti au présent règlement

