



PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE BELLECHASSE
MUNICIPALITÉ DE LAC-ETCHEMIN

RÈGLEMENT NUMÉRO 231-2024

**AMENDANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 67-2006 RÉGISSANT LA
DÉMOLITION DES IMMEUBLES**

ATTENDU QUE la Municipalité de Lac-Etchemin est une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes du Québec et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE plusieurs dispositions de la loi imposent l'obligation d'adopter un cadre réglementaire visant à établir des normes de gestion des démolitions d'immeubles;

ATTENDU QUE les obligations imparties par le chapitre V.0.1 du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1) relativement à la démolition des immeubles;

ATTENDU QUE la Municipalité de Lac-Etchemin possède un règlement régissant la démolition des immeubles, soit le numéro 67-2006 mais que ce dernier ne répond pas aux nouvelles exigences;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné conformément à la Loi lors de la séance du 5 mars 2024;

ATTENDU QUE les membres présents du Conseil municipal confirment tous unanimement avoir pris connaissance et/ou reçu toute l'information pertinente concernant le règlement numéro 231-2024 et renoncent à sa lecture;

IL A ÉTÉ ORDONNÉ ET STATUÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-ETCHEMIN ET LEDIT CONSEIL ORDONNE ET STATUE PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT AINSI QU'IL PEUT À SAVOIR :

ARTICLE 1 - TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «**RÈGLEMENT NUMÉRO 231-2024 AMENDANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 67-2006 RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES**».

ARTICLE 2 - OBJET DU RÈGLEMENT

Ce règlement a pour but d'amender le règlement numéro 67-2006 afin de le rendre conforme aux nouvelles dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**ARTICLE 3 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT
NUMÉRO 67-2006**

À l'**article 1**, les définitions suivantes sont ajoutées ou modifiées de la façon suivante :

Démolition : Intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 40 % 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.

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

Immeuble : Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

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

À l'article 2, l'article est remplacé par le texte suivant :

La démolition partielle ou totale de tout immeuble est interdite à moins que le propriétaire n'ait, au préalable, obtenu du Comité un permis à cet effet. Nonobstant cette disposition générale, les immeubles et bâtiments suivants ne sont pas assujettis au présent règlement :

- a) un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à un jugement final rendu par un tribunal compétent ou un bâtiment vétuste ou dangereux qui a fait l'objet de procédures judiciaires et dont une décision judiciaire en ordonne la démolition en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- b) un bâtiment incendié ou endommagé, détruit à plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un sinistre, à l'exception d'un immeuble cité au patrimoine culturel provincial ou local;
- c) un immeuble à démolir pour permettre à la Municipalité de réaliser un projet;
- d) un immeuble appartenant à la Municipalité;
- e) un bâtiment servant à un usage agricole (à moins qu'une valeur patrimoniale lui ait été reconnue);
- f) un bâtiment complémentaire ou accessoire selon les règlements d'urbanisme (ex.: garage, remise, cabanon, abri d'autos, serre, entrepôt, hangar, etc.), qu'il soit séparé ou attenant au bâtiment principal;
- g) un bâtiment temporaire selon les règlements d'urbanisme (ex. : roulotte de chantier);
- h) un bâtiment utilisé exclusivement à des fins de station-service;
- i) la démolition partielle d'un immeuble représentant 15 % ou moins de sa superficie au sol, sans égard aux fondations;
- j) la démolition exigée par la Municipalité d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme;

Municipalité de Lac-Etchemin

Règlement numéro 231-2024 amendant le règlement numéro 67-2006 régissant la démolition des immeubles

- k) la 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).

Malgré les exceptions prévues aux paragraphes c, d, f, i du deuxième alinéa, les demandes d'autorisation visant un immeuble patrimonial ou une partie d'immeuble patrimonial sont assujetties à une autorisation du comité.

Dans le cas des immeubles et bâtiments non assujettis au présent règlement, le propriétaire et/ou requérant doit obtenir un certificat d'autorisation avant de procéder à la démolition, et ce, en vertu des règlements d'urbanisme.

À l'article 4.1, ajoutez le point j à la suite de i :

- j) Une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir (ex. : état physique, état structural, description des composantes architecturales, identification des éléments défectueux);
- m) 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;
- n) Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires;
- o) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière.

À l'article 4.2.a, à la fin du 2^e paragraphe, on vient ajouter la phrase suivante :

Il est non remboursable.

L'article 4.2.b est complètement retiré.

À l'article 4.4, suite au premier paragraphe, ajouter le texte suivant :

Transmission 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 du Québec.

L'article 4.6 est modifié comme suit :

Ajoutez à la suite de la deuxième phrase du premier paragraphe, la phrase suivante :

« Lorsque l'immeuble est un bâtiment patrimonial, la tenue de cette audition devient obligatoire. »

L'article 4.7.a, suite à « le comité doit considérer : » remplacer le texte par le suivant :

- a) Considérer la valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel;
- b) Considérer, dans le cas d'un immeuble patrimonial, 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;
- c) Considérer, entre autres, les éléments suivants :
 - i. L'état de l'immeuble visé par la demande;
 - ii. La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
 - iii. L'impact de la perte d'un immeuble patrimonial dans son environnement;
 - iv. Le coût de la restauration;
 - v. L'utilisation projetée du sol dégagé;

Municipalité de Lac-Échemin

Règlement numéro 231-2024 amendant le règlement numéro 67-2006 régissant la démolition des immeubles

- vi. 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;
- vii. Tout autre critère pertinent.

Lorsque le comité est saisi d'une demande qui est relative à un immeuble patrimonial et que la municipalité est dotée d'un conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), le comité doit consulter ce conseil avant de rendre sa décision. Il peut consulter le conseil local du patrimoine ou le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas où il l'estime opportun.

À l'article 4.8, ajouter le texte suivant à la suite du premier paragraphe :

Lorsque l'article 4.13 concernant la procédure de désaveu s'applique, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

- a) La date à laquelle la MRC avise la Municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à l'article 4.13 du présent règlement;
- b) L'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 4.13 du présent règlement.

À l'article 4.9, remplacer les termes « Régie du logement » par « Tribunal administratif du logement ».

Ajouter à la suite de l'article 4.12, le texte suivant :

Article 4.13 Procédure de désaveu

1. **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 4.12 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la Municipalité régionale de comté des Etchemins.

Un avis de la décision prise par le conseil en révision d'une décision du comité, lorsque le conseil autorise une telle démolition, doit également être notifié à la Municipalité régionale de comté des Etchemins, sans délai.

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

2. **Pouvoir de désaveu** - Le conseil de la Municipalité régionale de comté des Etchemins peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité ou du conseil.

Il peut, lorsque la Municipalité régionale de comté est dotée d'un conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P9.002), le consulter avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

Une résolution adoptée par la Municipalité régionale de comté en vertu du premier alinéa est motivée et une copie est transmise, sans délai, à la Municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée ou certifiée.

L'article 5 est modifié de la façon suivante :

Article 5 - Pénalités et recours

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis de démolition, commet une infraction et est passible :

- A. s'il s'agit d'une personne physique :
 - première infraction : une amende minimale de 10 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
 - une récidive : une amende minimale de 20 000 \$ et maximale de 250 000 \$;

Municipalité de Lac-Etchemin

Règlement numéro 231-2024 amendant le règlement numéro 67-2006 régissant la démolition des immeubles

B. s'il s'agit d'une personne morale :

- première infraction : une amende minimale de 20 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
- une récidive : une amende minimale de 40 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
- L'amende maximale est toutefois portée à 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette dernière.

Le tout sans préjudice et sous réserve de tous autres recours pouvant être exercés par la Municipalité.

De plus, cette personne est tenue de 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, en conformité avec les dispositions de la loi.

En tout temps pendant les travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du permis.

Un fonctionnaire municipal ou un employé de la Municipalité désigné par le Conseil peut pénétrer à toute heure raisonnable (entre 7 h et 22 h) sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Ceux-ci sont également autorisés à pénétrer sur les lieux si les travaux se font en dehors des heures précitées.

Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la Municipalité doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la Municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande, rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cents dollars (500 \$).

ARTICLE 4 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Camil Turmel
Maire

Patrick Lachance
Directeur général et greffier-trésorier

PROJET ADOPTÉ :	5	mars	2024
AVIS DE MOTION :	5	mars	2024
ADOPTÉ LE :	2	avril	2024
PUBLIÉ LE :	5	avril	2024

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné, Patrick Lachance, directeur général et greffier-trésorier de la Municipalité de Lac-Etchemin, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public relatif au règlement numéro 231-2024 sur le site internet de la municipalité en conformité avec le règlement numéro 174-2018 et l'avoir affiché dans le hall de l'Édifice municipal au 208, 2^e Avenue, le 5^e jour d'avril 2024.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 5^e jour d'avril 2024.

Le directeur général et greffier-trésorier,

Patrick Lachance