

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE GROSSE-ÎLE

**RÈGLEMENT N° 2023-001**  
**RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

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

**ATTENDU QUE** le *Règlement numéro 2012-005 relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Grosse-Île et exige un certificat de démolition avant de procéder à celle-ci ;

**ATTENDU QU'** un règlement sur la démolition d'immeubles peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour la protection du patrimoine bâti et la réutilisation du sol dégagé ;

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

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

**ATTENDU QU'** un avis de motion a été donné à la reprise d'une séance ajournée du conseil tenue le 20 février 2023 et le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;

**ATTENDU QUE** le présent règlement a été soumis à la consultation publique le 6 mars 2023;

**ATTENDU QU'** une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil au moins soixante-douze (72) heures avant la présente séance;

**ATTENDU QUE** les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

**ATTENDU QU'** en cours de séance, la Greffière-trésorière adjointe mentionne le contenu du règlement ainsi que sa portée;

**EN CONSÉQUENCE**

Sur une proposition de Miranda Matthews  
Appuyée par Kathy Burke  
Il est résolu à l'unanimité des conseillères présentes

**D'adopter le projet de règlement portant numéro 2023-001 intitulé "Règlement sur la démolition d'immeubles".**

**DE transmettre le projet de règlement portant le numéro 2023-001 intitulé "Règlement sur la démolition d'immeubles".**

**RÈGLEMENT N° 2023-001  
CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le présent règlement numéro 2023-001 porte le titre de « **Règlement concernant la démolition d'immeubles** ».

ARTICLE 3

Définitions:

- « Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité de Grosse-Île.
- « Démolition » : Intervention qui entraîne la destruction de plus de 50% du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations, y compris son déménagement ou son déplacement.
- « Immeuble » : Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.
- « Immeuble patrimonial » : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette Loi.
- « Logement » : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).
- « Municipalité » : La Municipalité de Grosse-Île.
- « Règlements d'urbanisme » : Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).
- « Requéran » : Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition ou son représentant dûment autorisé.
- « Sol dégagé » : L'emplacement libéré par la démolition d'un immeuble. Il s'agit strictement du sol où était érigé ce dernier.

**APPLICATION DU RÈGLEMENT**

ARTICLE 4

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du *Règlement numéro 2012-005 relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction.

**INTERVENTION ASSUJETTIE**

ARTICLE 5

Tous travaux de démolition d'un immeuble patrimonial sont interdits à moins que le propriétaire de celui-ci n'ait préalablement obtenu une autorisation conformément au présent règlement.

Les dispositions de ce présent règlement s'appliquent aux immeubles patrimoniaux suivants:

- a) inscrits dans un inventaire du patrimoine réalisé par une MRC ;
- b) cités par une municipalité locale ou une MRC ;
- c) situés dans un site patrimonial cité par une municipalité locale ou une MRC ;

Le fait que l'immeuble ne soit pas assujéti au présent règlement en vertu du deuxième alinéa ne dispense pas le requérant de l'obligation d'obtenir le certificat d'autorisation nécessaire avant de procéder à la démolition en vertu du ***Règlement numéro 2012-005 relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.***

## **COMITÉ DE DÉMOLITION**

### ARTICLE 6

Le conseil choisit de ne pas créer un comité de démolition donc, les membres du conseil autoriseront les demandes de démolition et exerceront tout autre pouvoir conféré par le chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

## **DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION**

### ARTICLE 7

Une demande écrite pour un certificat d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial doit être transmise à la Municipalité, accompagnée de tout document exigé par le présent règlement et du dépôt de la somme exigée à l'article 10.

### ARTICLE 8

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

- a) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé ;
- b) l'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande ;
- c) des photographies de l'immeuble visé par la demande ;
- d) la description de toute autre construction existante sur l'immeuble ;
- e) l'usage actuel et projeté de l'immeuble ;
- f) les motifs de la démolition ;
- g) s'il s'agit d'un immeuble comprenant des unités de logement, leur nombre, l'état de l'occupation au moment de la demande et les possibilités de relogement des occupants;

- h) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
- i) un certificat de localisation à jour ;
- j) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés ;
- k) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;

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

#### ARTICLE 9

Préalablement à l'étude de sa demande, le propriétaire doit soumettre au Conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit :

- a) préciser les aménagements proposés si le sol dégagé demeure vacant;
- b) préciser les aménagements et l'utilisation si le sol dégagé ne comporte pas la construction d'un ou plusieurs bâtiment principaux;
- c) les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté;
- d) les plans de construction de chaque bâtiment projeté;

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Municipalité. Pour déterminer cette conformité, le Conseil 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. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Conseil 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 si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension ; la décision du Conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

L'étude de la demande de certificat d'autorisation de démolition ne peut débuter sans l'approbation de ce programme par le Conseil.

#### ARTICLE 10

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de trois cents dollars (300 \$) pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

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

### **PROCESSUS D'ANALYSE**

#### ARTICLE 11

Dès que le Conseil est saisi d'une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants.

De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande.

Tout avis visé au présent article doit reproduire le texte de l'article 12 du présent règlement.

Comme l'immeuble visé est un immeuble patrimonial, une copie de cet avis doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

#### ARTICLE 12

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la Municipalité.

#### ARTICLE 13

Avant de rendre sa décision, le Conseil doit considérer les oppositions reçues.

Il doit tenir une audition publique concernant la démolition de l'immeuble patrimonial.

### **DÉCISION DU CONSEIL**

#### ARTICLE 14

Le Conseil doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

#### ARTICLE 15

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

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le Conseil doit considérer notamment :

- a) l'état de l'immeuble visé par la demande;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé;
- d) le préjudice causé aux locataires;
- e) les besoins de logements dans les environs;
- f) la possibilité de relogement des locataires;
- g) sa valeur patrimoniale, incluant l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.

#### ARTICLE 16

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

#### ARTICLE 17

Le Conseil peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander au requérant qu'il fournisse, à ses frais, toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé par un professionnel.

#### ARTICLE 18

Si la municipalité 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 Conseil doit le consulter avant de rendre sa décision.

#### ARTICLE 19

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

#### ARTICLE 20

La décision du Conseil concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

### **ÉMISSION DU CERTIFICAT**

#### ARTICLE 21

Un certificat d'autorisation ne peut être émis que suite à l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception par la MRC de l'avis de la décision municipale.

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS**

#### ARTICLE 22

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble patrimonial, le cas échéant.

#### ARTICLE 23

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

#### ARTICLE 24

Si le Conseil 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 l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Conseil ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

#### ARTICLE 25

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 26

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 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.

## **EXÉCUTION DES TRAVAUX**

### ARTICLE 27

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

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

### ARTICLE 28

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

### ARTICLE 29

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.

## **INSPECTION**

### ARTICLE 30

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble patrimonial. Un fonctionnaire de la Municipalité désigné par le Conseil peut pénétrer, entre 7h et 19 h, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Conseil. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

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

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.

## **CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

### ARTICLE 31

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

### ARTICLE 32

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la Municipalité, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble patrimonial sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolition ou à l'encontre des conditions applicables est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

La Municipalité peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de reconstituer l'immeuble ainsi démoli et, à défaut, d'autoriser la Municipalité à procéder à la reconstitution et en recouvrer les frais du propriétaire, en application de l'article 148.0.17 de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

### ARTICLE 33

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, C. A-19.1).

---

Diana-Joy Davies  
Mairesse

---

Myriam Pealey  
Greffière-trésorière adjointe

AVIS DE MOTION :	Le 20 février 2023
DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	Le 20 février 2023
ADOPTION :	Le 13 mars 2023
PUBLICATION :	Le 7 décembre 2023