



Règlement 419-04-2023

amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

ATTENDU le Règlement sur la démolition d'immeuble 419-2015 et ses amendements;

ATTENDU que le conseil municipal peut modifier ce règlement en vertu de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10) a été adoptée le 25 mars 2021 et que la majorité de ses dispositions sont entrées en vigueur à la date de sa sanction, soit le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 20 mars 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le projet de règlement suivant soit adopté.

1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1

Le texte de l'article 1 est remplacé par le texte suivant :

« Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

Comité : le comité de démolition constitué en vertu du présent règlement;

Conseil : le conseil municipal de la Ville;

Direction : la direction du Service de l'urbanisme;

Démolition : intervention qui entraîne la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations. Est assimilé à une démolition la destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période de 5 ans ayant pour effet de constituer la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations;

Immeuble patrimonial : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire



Règlement 419-04-2023
amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi, dont le patrimoine immobilier associé au site du patrimoine de Saint-Sauveur-des-Monts ou un immeuble inscrit à l'annexe A du présent règlement;

MRC : la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut;

Ville : la Ville de Saint-Sauveur ».

2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 5

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 5 :

« Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui doit s'absenter d'une séance du comité de démolition pour des raisons personnelles ou qui a un intérêt personnel dans une affaire dont est saisi le comité de démolition, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par ce dernier à titre de membre suppléant 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. »

3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6

Le texte et le titre de l'article 6 sont remplacés par le texte et le titre suivants :

« **OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Article 6

Nul ne peut procéder à la démolition d'un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu une autorisation du comité de démolition et un certificat d'autorisation à cet effet, conformément au règlement d'administration des règlements d'urbanisme 258-2009 en vigueur. »



Règlement 419-04-2023

amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7

Le texte de l'article 7 est remplacé par le texte suivant :

« À moins qu'il ne s'agisse d'un immeuble patrimonial, l'article 6 du présent règlement ne s'applique pas pour la démolition des bâtiments suivants :

- un bâtiment accessoire;
- un bâtiment temporaire;
- un bâtiment lié à un service institutionnel, administratif ou récréatif pourvu qu'il soit détenu par un organisme public ou son mandataire;
- une maison mobile, roulotte (résidentielle et commerciale);
- un bâtiment agricole;
- 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;
- un immeuble à démolir afin de permettre un projet d'infrastructure d'utilité publique à la demande d'un organisme public ou de son mandataire;
- un immeuble dont la démolition est autorisée dans le cadre d'un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté par le conseil. Dans ce cas, la garantie financière exigée à l'article 31 du présent règlement, un échancier et les moyens de réalisation des travaux devront être déposés à la demande de PPCMOI. L'émission du certificat d'autorisation de démolition pour le bâtiment pourra être délivré seulement une fois le PPCMOI adopté, sous réserve de l'installation de l'avis exigé à l'article 14 du présent règlement;
- tout bâtiment hors-périmètre urbain;
- un bâtiment dans un état avancé de détérioration qui rend impossible l'occupation pour lequel l'immeuble est destiné, et ce, sans que soient réalisés des travaux d'une valeur supérieure à la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière en vertu de la *Loi sur la fiscalité*



municipale (RLRQ, c. F-2.1). Dans ce cas, un avis d'un évaluateur agréé doit confirmer que l'immeuble est dans un tel état de détérioration.

La démolition d'un immeuble visé par une des exceptions prévues au présent article demeure toutefois assujettie à l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré conformément au *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme 258-2009*. »

5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 8

Le texte de l'article 8 est remplacé par le texte suivant :

« Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise à la direction par le propriétaire de l'immeuble concerné ou par son représentant autorisé et être accompagnée, à l'appui de la demande, des documents suivants :

- une demande par écrit sur formulaire ou par lettre;
- l'information sur le demandeur;
- l'adresse du bâtiment à démolir;
- des photographies couleur des façades du bâtiment et celles des voisins;
- un certificat de localisation de l'immeuble à démolir;
- un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé établissant la valeur de l'immeuble;
- la preuve de propriété;
- les motifs, par écrit, qui justifient la demande de démolition;
- un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé établi selon les critères et accompagné des documents requis à l'article 10 du présent règlement;
- l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction, le cas échéant;
- quand un immeuble comporte un ou plusieurs logements occupés par un ou des locataires, le requérant doit fournir les documents requis aux articles 15 et 16 du présent règlement;



Règlement 419-04-2023 amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

- dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière;
- les montants exigés en vertu des articles 9 et 31 du présent règlement;
- tout autre document pertinent, jugé nécessaire par la direction.

Le comité peut, s'il le juge nécessaire, exiger au demandeur de soumettre des expertises supplémentaires après qu'il ait 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. »

6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10

Le texte des points 3 et 4 de l'article 10 est remplacé par le texte suivant :

- « • la description des travaux inhérents à la construction ou l'implantation du nouveau bâtiment, incluant les plans et les élévations de manière à avoir une compréhension claire du projet. Ces plans doivent être à l'échelle et de conception et de fabrication assistée par ordinateur;
- l'implantation des constructions sur le terrain. Ce plan doit être à l'échelle et de conception et de fabrication assistée par ordinateur; »

7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

Le texte de l'article 11 est remplacé par le texte suivant :

« À partir de la date à laquelle elle a en main tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ainsi que la somme couvrant les frais d'analyse, la direction ou la personne qu'elle désigne, dispose d'un délai de 45 jours pour analyser la conformité du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé avant qu'il ne soit soumis au comité pour décision.

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.

La direction ou la personne qu'elle désigne doit transmettre la demande au comité au moins 2 jours avant la tenue de la séance. La demande doit être



accompagnée de tous les documents pertinents et de la recommandation de la direction. »

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 13

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 13 :

« De plus, lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, un avis public doit être publié et une copie de cet avis doit être transmise, sans délai, au ministère de la Culture et des Communications. »

9. AJOUT DE L'ARTICLE 17.1

L'article 17.1 est ajouté après l'article 17 :

« **Article 17.1**

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 ou de la direction 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. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois. »

10. AJOUT DE L'ARTICLE 17.2

L'article 17.2 est ajouté après l'article 17.1 :

« **Article 17.2**

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



11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 18

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 18 :

« Cette audition est obligatoire lorsque la demande cible un immeuble patrimonial. Cependant, les délibérations du comité sont tenues à huis clos. »

12. ABROGATION DE L'ARTICLE 18.1

L'article 18.1 est abrogé.

13. MODIFICATION DE L'ARTICLE 20

Le texte de l'article 20 est remplacé par le texte suivant :

« Le comité, avant de se prononcer, doit prendre en considération:

- la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- l'état du bâtiment visé par la demande de démolition;
- la détérioration de l'apparence architecturale;
- la détérioration du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- les motifs de la démolition et les pièces justificatives;
- le coût de la restauration;
- les oppositions reçues;
- lorsque l'immeuble visé comprend un ou plusieurs logements, le préjudice et les interventions faites par le demandeur aux locataires;
- tout autre critère pertinent.

Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le comité doit également prendre en considération :



Règlement 419-04-2023

amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

- l'histoire de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale;
- le degré d'authenticité et d'intégrité;
- la représentativité d'un courant architectural particulier;
- la contribution de l'immeuble à un ensemble à préserver.

Aux fins du présent article, la valeur patrimoniale d'un bâtiment réfère à sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique. »

14. MODIFICATION DE L'ARTICLE 23

Le texte de l'article 23 est remplacé par le texte suivant :

« Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un (1) ou plusieurs logements locatifs, ou fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. »

15. MODIFICATION DE L'ARTICLE 25

Le titre et le texte de l'article 25 est remplacé par le texte et le titre suivant :

« **RÉVISION D'UNE DÉCISION DU COMITÉ**

Article 25

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, demander la révision de cette décision devant le conseil.

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. »



16. MODIFICATION DE L'ARTICLE 26

Le texte de l'article 26 est remplacé par le texte suivant :

« La révision doit être faite par demande écrite et motivée et doit être reçue au bureau du greffier de la Ville au plus tard le trentième jour suivant celui où a été rendue la décision. »

17. MODIFICATION DE L'ARTICLE 27

Le texte de l'article 27 est remplacé par le texte suivant :

« Tout membre du conseil qui est aussi membre du comité, s'il n'est pas lui-même l'auteur de la demande de révision, peut siéger au conseil pour entendre la révision d'une demande exigée en vertu de l'article 25. »

18. MODIFICATION DE L'ARTICLE 28

Le texte de l'article 28 est remplacé par le texte suivant :

« Le conseil rend sa décision au plus tard lors de la deuxième séance ordinaire du conseil suivant le jour de la réception de la demande de révision; il rend toute décision qu'il estime appropriée en remplacement de celle du comité. La décision du conseil est sans appel. »

19. MODIFICATION DE L'ARTICLE 29

Le texte de l'article 29 est remplacé par le texte suivant :

« Aucun certificat de démolition ne peut être délivré avant l'expiration de la période de trente (30) jours à compter de la décision du comité ou, s'il y a une demande de révision, que le conseil ait rendu sa décision.

S'il y a une révision en vertu de l'article 25 du présent règlement, aucun certificat de démolition ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

Lorsque le bâtiment visé est un immeuble patrimonial, aucun certificat de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :



- La date à laquelle la MRC avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à l'article 29.1 du présent règlement;
- L'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 29.1 du présent règlement.

De plus, en ce qui concerne la reconstruction, le processus de délivrance du permis doit suivre le cheminement requis à la réglementation applicable, selon le cas. »

20. AJOUT DE L'ARTICLE 29.1

L'article 29.1 est ajouté après l'article 29 :

« **Article 29.1**

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC.

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

L'avis prévu au premier et au deuxième alinéas est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

Le conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité ou du conseil.

Une résolution prise par la MRC en vertu du quatrième alinéa est motivée et une copie est transmise sans délai à la municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée. »

21. MODIFICATION DE L'ARTICLE 30

Le texte de l'article 30 est remplacé par le texte suivant :

« Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol doivent être entrepris et terminés. »



22. MODIFICATION DE L'ARTICLE 31

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 31 :

« Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque, d'un chèque certifié ou d'un dépôt en argent. Toutefois, seules les garanties monétaires d'un montant inférieur à 2 000 \$ peuvent être déposées au moyen d'un dépôt en argent. »

23. MODIFICATION DE L'ARTICLE 32

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 32 :

« 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 Ville peut encaisser la garantie monétaire. »

24. MODIFICATION DE L'ARTICLE 33

Le texte de l'article 33 est remplacé par le texte suivant :

« Un montant correspondant à 75 % de la garantie monétaire exigée par le comité est remis au requérant lorsque :

- 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,

et

- Les conditions imposées par le comité ont été remplies.

Le solde, correspondant à 25 % 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 et que les conditions imposées par le comité ont été remplies. »



Règlement 419-04-2023
amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

25. AJOUT DE L'ARTICLE 33.1

L'article 33.1 est ajouté après l'article 33 :

« MODIFICATION DES CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA
DEMANDE

Article 33.1

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 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. »

26. MODIFICATION DE L'ARTICLE 37

Le texte suivant est ajouté à titre de second alinéa de l'article 37 :

« L'amende maximale est toutefois de 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 ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi. »

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 20 MARS 2023.

Yan Senneville
Greffier

Jacques Gariépy
Maire



Règlement 419-04-2023
amendant le Règlement 419-2015 sur la démolition d'immeuble
afin de se conformer à la *Loi sur le patrimoine culturel*

CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le *Règlement 419-04-2023* a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion : 20 mars 2023

Adoption du 1^{er} projet : 20 mars 2023

Assemblée publique : 12 avril 2023

Adoption du règlement : 17 avril 2023

Certificat de conformité de la MRC :

Avis public d'entrée en vigueur :

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce xxx 2023.

Yan Senneville
Greffier

Jacques Gariépy
Maire