



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

RÈGLEMENT 446-2023 PORTANT SUR LES DÉMOLITIONS.

ATTENDU QUE le conseil peut adopter un règlement régissant la démolition d'immeubles en vertu des articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et de l'article 141 de la Loi sur le patrimoine culturel (R.L.R.Q., c.p-9.002);

ATTENDU QUE le règlement régissant la démolition d'immeubles vise à assurer le contrôle de la démolition de tout immeuble visé en interdisant la démolition, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet;

ATTENDU QUE ce règlement représente un instrument de choix afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et la réutilisation adéquate du sol dégagé;

ATTENDUE QU'en vertu de l'article 148.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1), le conseil doit constituer un comité ayant pour fonctions d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que confère la Loi;

ATTENDU QU'en vertu de cet article, le conseil municipal peut, par règlement, s'attribuer les fonctions conférées à un comité de démolition par le chapitre V.0.1 du Titre I de cette loi;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du 20 mars 2022 ;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par **Gilles Arbour,**

Appuyé par **Marilyne Perreault** et

RÉSOLU que le présent règlement soit adopté

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient

- a) « bâtiment accessoire » : bâtiment secondaire, détaché du bâtiment principal situé sur le même emplacement et servant à un usage complémentaire à l'usage principal. »
- b) « logement » : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement(chapitre t-15.01);
- c) « conseil » : le conseil municipal de la Municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare;
- d) « comité de démolition » comité chargé
- e) « démolition » : démantèlement, déplacement ou destruction complète d'un immeuble ainsi que tout démantèlement ou destruction partielle d'un immeuble résultant en une réduction de son volume ou de la superficie de plancher;
- f) « immeuble » : bâtiment où s'exerce ou dans lequel était exercé l'usage principal du terrain sur lequel il est édifié;



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

- g) « immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi
- h) « sol dégagé » : L'emplacement libéré par la démolition d'un immeuble. Il s'agit strictement du sol où était érigé ce dernier.

ARTICLE 2 – FONCTIONS DU CONSEIL DE VILLE

Le conseil s'attribue les fonctions conférées au comité de démolition. Ainsi, les responsabilités incombant au comité de démolition tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sont sous la responsabilité du conseil municipal.

ARTICLE 3 – FONCTIONS DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité est chargé d'étudier et d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement conformément à l'article 148.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

De plus, toute demande de démolition doit être étudiée selon les formalités et les délais prévus au règlement de démolition.

ARTICLE 4 – CATÉGORIE D'IMMEUBLES ASSUJETTIS

La démolition d'un immeuble est interdite, à moins que le propriétaire n'ait été autorisé à procéder à sa démolition par le comité de démolition, qui a analysé la demande au préalable tel que prévu par l'article 148.0.3. de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et qui a reçu un certificat d'autorisation.

Le premier alinéa et toutes les dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants

- a) la démolition d'un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage de la Municipalité;
- b) la démolition n'excédant pas 15% de la superficie de plancher de l'immeuble;
- c) la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de 50% de sa valeur porté au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
- d) la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport préparé par un ingénieur membre de son ordre professionnel que les fondations ou la majorité des structures du bâtiment ne permettent plus leur utilisation de façon sécuritaire et confirme aux lois, codes et règlements en vigueur.

L'obtention d'un certificat d'autorisation est obligatoire pour la démolition de tout immeuble.

ARTICLE 5 – INVALIDITÉ

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa.

Une disposition rendue invalide par un tribunal n'a pas pour effet de rendre le règlement invalide dans son entièreté.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

ARTICLE 6 – APPLICATION

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

En tout temps, pendant l'exécution des travaux de démolition, le fonctionnaire désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est réalisée en conformité avec le certificat d'autorisation émis.

ARTICLE 7 – AUTORISATION DU CONSEIL

Nul ne peut démolir ou faire démolir un bâtiment principal sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du conseil. Une autorisation de démolir un bâtiment principal accordée par le conseil 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 l'application et l'administration des règlements d'urbanismes.

ARTICLE 8 – OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Tout propriétaire désirant démolir un immeuble doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation émis par le fonctionnaire désigné à la suite d'une autorisation de démolition obtenue par le conseil.

ARTICLE 9 – DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

La demande de certificat d'autorisation doit être déposée au Service d'urbanisme par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande et être accompagnée des renseignements ou documents suivants :

- a) les noms, prénoms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire;
- b) être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé;
- c) une description de l'immeuble à être démoli;
- d) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) un exposé des motifs qui justifient la démolition;
- f) une preuve que le propriétaire ou son représentant autorisé a fait parvenir par courrier recommandé ou certifié, une copie de la demande de démolition à tous les locataires du bâtiment à démolir, s'il y a lieu;
- g) un programme de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation en vigueur;
- h) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires;
- i) les frais exigibles pour le certificat d'autorisation de démolition;
- j) tout rapport d'un spécialiste, lorsque demandé par le fonctionnaire désigné. Ce spécialiste peut être désigné par le conseil municipal;
- k) des photographies de l'immeuble visé par la demande;
- l) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date;
- m) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés;
- n) l'usage actuel et projeté de l'immeuble;
- o) un certificat de localisation à jour;
- p) tout autre document que le comité considère pertinent pour l'analyse du dossier tel que :



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

- a. une étude patrimoniale;
- b. un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- c. une garantie financière pour assurer du respect de toute condition fixée par le comité.
- q) Dès la fin des travaux, une preuve (facture, certificat) devra être remise au service de l'urbanisme

ARTICLE 10 – COÛT

Nonobstant de l'article 3.2.5 du règlement d'urbanisme 144-1996, toute demande de certificat de démolition assujettie au présent règlement doit être accompagnée d'une somme de quatre cents dollars (400\$), non remboursable, pour l'étude de la demande, incluant les frais de publication de l'avis public.

ARTICLE 11 – AVIS PUBLIC

Dès que le conseil est saisi d'une demande de certificat d'autorisation de démolition, il doit :

- a) faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants;
- b) faire publier un avis public de la demande dans un journal local;
- c) lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit également être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications;
- d) lorsque la demande est relative à un immeuble locatif, le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

L'avis public doit contenir les informations de l'article 18 du présent règlement, ainsi que le paragraphe suivant soit :

- Toute personne qui veut 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 greffier ou au greffier-trésorier de la municipalité, selon le cas.

Tout avis visé au présent article doit reproduire le texte de l'article 18 du présent règlement.

ARTICLE 12 – 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 ou au secrétaire-trésorier.

Dans le cas où la demande est relative à un immeuble patrimonial, le comité doit tenir obligatoirement une audition publique.

ARTICLE 13 – DÉCISION

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une séance publique. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

ARTICLE 14 – INTERVENTION POUR L’OBTENTION D’UN DÉLAI

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 conseil n’a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier ou du secrétaire-trésorier 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.

ARTICLE 15 – DÉCISION REPORTÉE

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 fois.

ARTICLE 16 – ÉVALUATION D’UNE DEMANDE

Avant de rendre sa décision, le conseil doit :

- a) déterminer si le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut être émis pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé à cause d’un avis de motion, le conseil ne peut approuver le programme de réutilisation du sol dégagé;
- b) considérer, s’il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d’un permis de démolition;
- c) considérer, entre autres, les éléments suivants :
 - l’état de l’immeuble visé par la demande;
 - la détérioration de l’apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de la vie du voisinage;
 - le coût de la restauration;
 - l’utilisation projetée du sol dégagé;
 - le préjudice causé aux locataires;
 - les besoins de logements dans les environs, s’il y a lieu;
 - la possibilité de relogement des locataires, s’il y a lieu;
 - sa valeur patrimoniale;
 - tout autre critère pertinent.
- d) dans l’éventualité que l’immeuble qui fait objet de la demande de démolition est un immeuble patrimonial, le comité prend en compte les éléments suivants, en plus des éléments précédents
 - 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;



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE

- sa contribution à un ensemble à préserver.

ARTICLE 17 – AUTORISATION DE LA DEMANDE

Le conseil autorise la demande si, à la suite de l'analyse des éléments énoncés au paragraphe 22.1, il est convaincu de la nécessité de la démolition.

En outre, lorsqu'il autorise la démolition, le conseil peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés ou déterminer les conditions de relogement de tout locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

ARTICLE 18 – MOTIF DU REFUS DE LA DEMANDE

- a) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé;
- b) La procédure de demande de certificat d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie;
- c) Les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

ARTICLE 19 – DISPOSITION EN LIEN AVEC LES LOCATAIRES

Dans l'éventualité que la demande de démolition qui a été accordée est relative à un immeuble à logement, le locateur 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 livraison du certificat d'autorisation.

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.

ARTICLE 20 – TRANSMISSION DE LA DÉCISION

La décision du conseil concernant la délivrance du certificat d'autorisation doit être motivée et transmise par courrier recommandé ou certifié sans délai à toutes les parties en causes.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables pour la suite du processus de la demande de démolition.

Également, 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 Municipalité régionale de comté de la Matawinie. Doit également être notifié 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.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

ARTICLE 21 – GARANTIE FINANCIÈRE

Le conseil peut exiger du propriétaire de l'immeuble, le dépôt d'une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, approuvé, et ce, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation. Le montant de la garantie financière exigée ne peut excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble à démolir.

ARTICLE 22 – DÉLAI POUR L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévus à l'article 3.2.3 du règlement sur les permis en vigueur ni, s'il y a eu un appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision, 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;
2. L'expiration du délai de 90 jours prévu.

ARTICLE 23 – ANNULATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation devient nul si une des conditions suivantes est rencontrée

- a) les travaux n'ont pas débuté et ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le conseil;
- b) les règlements de la Municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare ou les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;
- c) le requérant ne respecte pas les conditions imposées à l'émission du certificat d'autorisation.

ARTICLE 24 – DÉMOLITION SANS AUTORISATION

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble 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 \$ dans le cas de la 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.

De plus, le conseil peut décider d'obliger le contrevenant à reconstituer l'immeuble qui a été démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Dans cette éventualité, les frais constituent une créance prioritaire



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances au paragraphe 5 du 1er alinéa de l'article 2651 du Code civil. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 25 – ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE

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 ou d'une fonctionnaire de la ville, un exemplaire du certificat d'autorisation.

ARTICLE 26 – RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles 19 et 20, ce dernier devrait reconstituer l'immeuble ainsi démolé. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble, 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 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 27 - AVIS AU CONTREVENANT

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis écrit au contrevenant, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité. Si le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans les sept (7) jours suivant la réception de l'avis, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction et le contrevenant est alors passible de l'amende prévue à l'article 19.

ARTICLE 28 – CESSATION DES TRAVAUX

Nonobstant l'article 6, le fonctionnaire désigné est autorisé à exiger du propriétaire qu'il cesse ou suspende immédiatement les travaux qui contreviennent aux règlements d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare ou qui sont jugés dangereux pour la sécurité des personnes et à interdire l'accès au site.

ARTICLE 29 – INFRACTION DISTINCTE

Si une infraction continue, elle constitue, par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

ARTICLE 30 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion	20 mars 2023
Projet de règlement	20 mars 2023
Adoption	17 avril 2023
Publication	18 avril 2023
Entrée en vigueur	18 avril 2023

Madame Émilie Boisvert
Mairesse

Madame Catherine Haulard
Directrice général et greffière-
trésorière