
RÈGLEMENT 277-23-002 SUR LE DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Résolution 2023-03-064

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux permis et certificats 2011-11-012 est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu et exige un certificat de démolition avant de procéder à celle-ci;

CONSIDÉRANT 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;

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

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

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par monsieur le conseiller Francis Vigneault à la séance ordinaire tenue le 8 février 2023;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique a eu lieu le 8 mars 2023;

CONSIDÉRANT QU'aucune personne s'est manifestée;

PAR CONSÉQUENT,

IL EST PROPOSÉ PAR madame la conseillère Stéphanie Lafrenière-Milot

APPUYÉ PAR monsieur le conseiller Gérald Poirier

ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le règlement suivant soit adopté.

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur la démolition d'immeubles » et le numéro 277-23-002.

ARTICLE 3

Définitions :

- « Comité » : Le comité constitué par le Conseil conformément aux dispositions du présent règlement.
- « Conseil » Le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.
- « 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. Pour un immeuble patrimonial, le retrait d'une partie du bâtiment, tel un mur, une corniche, la charpente de la toiture, etc. est considérée comme une démolition.
- « 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 Saint-Charles-sur-Richelieu
- « Règlement d'urbanisme » Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).
- « Requérant » 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

Les fonctionnaires désignés sont chargés de l'application et du respect du présent règlement et sont autorisés à donner des constats d'infraction.

Les fonctionnaires désignés sont l'Inspecteur en bâtiment et environnement, ainsi que le Directeur de l'urbanisme ou toute autre personne désignée par le Conseil.

INTERVENTION ASSUJETTIE

ARTICLE 5

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

Le premier alinéa ne s'applique pas aux immeubles suivants, s'ils ne se qualifient pas comme un immeuble patrimonial :

- a) un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétent;
- b) un immeuble incendié ou endommagé détruit à plus de 50 % de son volume à l'exclusion de ses fondations;
- c) un immeuble à démolir pour permettre à la Municipalité de réaliser une fin municipale;
- d) un immeuble servant à un usage agricole;
- e) un bâtiment accessoire ou complémentaire tel que défini par les règlements d'urbanisme de la Municipalité;
- f) un bâtiment temporaire au sens des règlements d'urbanisme;

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 un certificat d'autorisation nécessaire avant de procéder à la démolition en vertu du Règlement relatif aux permis et certificats 2011-11-012.

COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 6

Un comité de démolition est créé en vertu du Règlement 277-22-017 constituant et régissant les comités de la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 7

Une demande écrite de certificat d'autorisation de démolition 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 11.

ARTICLE 8

Toute demande doit être faite par écrit, sur un formulaire et être accompagnée des documents pertinents à la prise de décision du Comité, 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) la description des méthodes de démolition et de disposition des matériaux;

- h) 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;
- i) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
- j) un certificat de localisation à jour;
- k) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé selon les exigences de l'article 9 du présent règlement;
- l) dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière;
- m) tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension de la demande;
- n) Description détaillée de la démolition, comprenant notamment l'état physique du bâtiment et la description des composantes architecturales;
- o) Estimation détaillée des coûts de restauration du bâtiment à démolir réalisée par un professionnel;

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 Comité, 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 bâtiments principaux;
- c) l'échéancier et le coût probable des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
- d) l'usage des constructions projetées;
- e) 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 la construction, la localisation des ouvertures et autres composantes architecturales et les pentes de toit;
- f) une perspective en couleurs de la construction projetée dans son milieu;
- g) le plan 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;

- h) le plan des aménagements extérieurs et paysagers proposés incluant des aires de stationnement, de chargement et de déchargement, d'éclairage, des clôtures, des haies et des installations septiques;
- i) dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination et le coût probable de ces travaux;
- j) 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.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Municipalité. Pour déterminer cette conformité, le Comité 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 Comité 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 comité 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 Comité.

ARTICLE 10

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol est approuvé, le Conseil peut exiger au propriétaire de fournir à la Municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire d'exécution de ce programme.

La garantie monétaire est établie à 50 % de la valeur du bâtiment à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque certifié, d'un dépôt en argent ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition d'une durée minimale d'un an. Cette garantie doit être renouvelée avant son échéance, s'il en est, tant et aussi longtemps que le requérant n'a pas respecté toutes les conditions imposées par le Comité.

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.

La garantie monétaire est remise sans intérêt au requérant, lorsque l'autorité compétente constate l'exécution complète des travaux et que l'ensemble des conditions à l'autorisation ont été respectées.

Sur demande écrite du requérant, l'autorité compétente a 45 jours pour aller constater que les travaux ont été exécutés et remettre la garantie monétaire.

FRAIS APPLICABLES

ARTICLE 11

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de 500 \$ pour couvrir les frais de publication d'avis public, les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

Lorsque le requérant demande au Comité le prolongement du délai pour exécuter les travaux en vertu de l'article 32 du présent règlement, il doit payer la somme de 300 \$.

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

PROCESSUS D'ANALYSE

ARTICLE 12

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants. Cet avis doit reproduire le texte de l'article 13 du présent règlement.

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

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

ARTICLE 13

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-trésorier.

ARTICLE 14

Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il doit tenir une audition publique si la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial.

Il peut, dans tout autre cas, tenir une audition publique s'il estime opportun.

DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 15

Le comité 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 16

Le comité 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 Comité 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 (le cas échéant);

- e) les besoins de logement 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 17

Le Comité 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

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 ou plusieurs logements.

ARTICLE 19

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 15 à 18 du présent règlement.

APPEL

ARTICLE 20

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel 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.

Tout membre du conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

ARTICLE 21

L'appel doit être fait par une demande écrite et motivée laquelle doit être reçue au greffe de la Municipalité au plus tard le trentième jour suivant celui où la décision a été rendue.

ARTICLE 22

Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

TRANSMISSION D'AVIS À LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

ARTICLE 23

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 20 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la municipalité régionale de comté. 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.

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, 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 P-9.002), le consulter 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.

ÉMISSION DU CERTIFICAT

ARTICLE 24

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée en vertu du présent règlement avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 20 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Si la décision porte sur un immeuble patrimonial, un certificat d'autorisation ne peut être émis que à la suite de l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception par la MRC de l'avis de la décision municipale ou après la date de réception d'un avis de la MRC à l'effet qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS

ARTICLE 25

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

ARTICLE 26

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Comité 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 27

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 seule fois.

ARTICLE 28

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 29

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'élève 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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

ARTICLE 30

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Comité 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.

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 seule fois.

ARTICLE 31

Le Comité doit consulter le Comité consultatif en urbanisme avant de rendre une décision relative à un immeuble patrimonial (Article facultatif, normalement la demande doit être analysée par le conseil local du patrimoine lorsqu'il y en a un).

EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 32

Lorsque le Comité accorde l'autorisation, il doit 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 et que le demandeur ait payé les frais applicables.

ARTICLE 33

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

Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

ARTICLE 34

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 propriétaire 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 35

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. Le fonctionnaire désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité. Sur demande, le fonctionnaire de la municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 36

En application de l'article 35 du présent règlement, 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.

ARTICLE 37

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 38

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la Municipalité, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble 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 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.

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.

ARTICLE 39

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Julie Lussier, mairesse

Nathalie Cliche, greffière-trésorière

Présentation du règlement : 8 février 2023

Avis de motion : 8 février 2023

Adoption du 1^{er} projet de règlement : 8 février 2023

Adoption : 8 mars 2023

Approbation MRC : 21 mars 2023

Publication : 27 mars 2023

Entrée en vigueur : 27 mars 2023