PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'AVIGNON
VILLE DE CARLETON-SUR-MER

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-476

RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

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 sur les permis et certificats est en vigueur sur le territoire de la ville de Carleton-sur-Mer 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 à la séance ordinaire tenue le 13 février 2023

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par Denise Leblanc et résolu unanimement 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 régissant la démolition d'immeubles » et le numéro 2023-476

ARTICLE 3

Définitions :

Comité :	Le comité constitué par le Conseil conformément aux dispositions du présent règlement.
Conseil :	Le conseil municipal de la ville de Carleton-sur-Mer.
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 érigés 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 réalisé par la MRC 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).
Ville :	La ville de Carleton-sur-Mer.
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)**
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

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du *règlement sur les permis et certificats* est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à donner des constats d'infraction.

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 sans tenir compte de ses fondations

c) un immeuble à démolir pour permettre la réalisation d'un projet à 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 assujetti 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 sur les permis et certificats 2009-152*.

COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 6

Est créé le Comité de démolition ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir conféré par le chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 7

Le Comité est formé de trois (3) membres du Conseil municipal désigné par résolution de celui-ci pour une durée d'un (1) an et dont le mandat est renouvelable.

ARTICLE 8

Le mandat d'un membre cesse ou est temporairement interrompu dans les cas suivants:

a) s'il cesse d'être un membre du Conseil;

b) s'il a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont le comité est saisi;

c) s'il est empêché d'agir.

Dans les cas précédents, le Conseil désigne un membre pour la durée non expirée du mandat de son prédécesseur ou pour la durée de l'empêchement de celui-ci ou pour la

ARTICLE 9

Le président est désigné par le Conseil parmi les membres du Comité qu'il désigne. Celui-ci préside les séances du Comité.

Le conseil nomme également secrétaire du Comité. Il peut s'agit d'un membre du comité ou d'un membre de l'administration municipale. Le secrétaire prépare, entre autres, l'ordre du jour, reçoit la correspondance, dresse les procès-verbaux de chaque réunion et donne suite aux décisions du Comité.

ARTICLE 10

Le quorum du comité est de deux membres. Les décisions sont prises à la majorité des voix. Chaque membre détient un vote et ne peut s'abstenir.

ARTICLE 11

Le Comité se réunit, au besoin, lorsqu'une ou des demandes d'autorisation conformes, incluant le paiement des frais requis pour l'étude et le traitement de ladite demande, sont déposées à la municipalité.

ARTICLE 12

Le secrétaire, en consultation avec les membres du comité, convoque une séance afin d'étudier la ou les demandes.

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 13

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 15.

ARTICLE 14

Toute demande doit être faite par écrit, sur formulaire ou par lettre, 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) l'année de construction du ou des bâtiments visés par la demande;

d) des photographies de l'immeuble visé par la demande;

e) la description de toute autre construction existante sur l'immeuble;

f) l'usage actuel et projeté de l'immeuble;

g) les motifs de la démolition ;

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 plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés;

k) le 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) les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté;

d) les plans de construction de chaque bâtiment projeté;

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

ARTICLE 15

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de cent cinquante dollars 150 $ pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

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

PROCESSUS D'ANALYSE

ARTICLE 16

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.

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 17 du présent règlement.

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 17

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.

ARTICLE 18

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

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 l'estime opportun.

DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 19

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 20

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 programme préliminaire de réutilisation du sol

e) le préjudice causé aux locataires;

f) les besoins de logements dans les environs;

g) la possibilité de relogement des locataires;

h) 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 21

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 22

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 23

Si des conditions sont imposées conformément à l'article 22, le Comité peut exiger que le requérant fournisse à la Ville une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions.

Les modalités de la garantie financière exigée sont fixées par le comité. Il peut notamment déterminer le type de garanties, le montant de la garantie et le moment de la remise au propriétaire.

ARTICLE 24

La décision du Comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause et au conseil municipal.

Lorsque l'immeuble visé est un immeuble patrimonial, une copie de doit être transmise sans délai à la MRC.

APPEL

ARTICLE 25

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 26

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 27

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

ÉMISSION DU CERTIFICAT

ARTICLE 28

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 25 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 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 COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS

ARTICLE 29

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

ARTICLE 30

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 pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

ARTICLE 31

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 32

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 33

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

ARTICLE 34

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 pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble

ARTICLE 35

Le Comité doit consulter le comité consultatif du patrimoine avant de rendre une décision relative à un immeuble patrimonial.

EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 36

Lorsque le Comité 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 par écrit avant l'expiration de ce délai.

ARTICLE 37

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 38

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.

DROIT DE VISITE

ARTICLE 39

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. Un fonctionnaire de la Municipalité désigné par le Conseil 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.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 40

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.*

CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 41

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 42

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.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 43

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Mathieu Lapointe	**M. Antoine Audet**
Maire	**Directeur général et greffier**

- Avis de motion donné le 13 février
- Projet de règlement adopté par le conseil municipal de la Ville de Carleton-sur-Mer, le 13 février 2023
- Adoption du règlement le 13 mars 2023

Bâtiment patrimonial cité – Carleton-sur-Mer

Type	Nom	Région	Municipalité	+	Multimédias
Immobilier	Église Saint-Joseph	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer	+	
Immobilier	Site du Mont-Saint-Joseph	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer	+	
Immobilier	Site patrimonial de la Cabane-à-Eudore	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer	+	
Immobilier	Ancien entrepôt frigorifique (démoli)	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer		
Immobilier	Cabane à Eudore	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer		
Immobilier	Ermitage	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer		
Immobilier	Neigière	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer		
Immobilier	Oratoire du Mont-Saint-Joseph	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Carleton-sur-Mer		