

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PIERRE-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS  
M.R.C. ÎLE D'ORLÉANS**

**RÈGLEMENT 507-2023 SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

**PROCÉDURES**

Avis de motion	6 mars 2023
Séance publique de consultation	3 avril 2023
Adoption du projet de règlement	3 avril 2023
Adoption du règlement	1 <sup>er</sup> mai 2023
Entrée en vigueur	13 juin 2023

CONSIDÉRANT QUE le règlement 482-2021 sur les permis et certificats est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans 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 premier projet de règlement a été déposé le 6 mars 2023 ;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire tenue le 6 mars 2023 ;

CONSIDÉRANT QU'UNE séance publique de consultation sur le projet de règlement a eu lieu le 3 avril 2023 ;

CONSIDÉRANT QUE tous les membres du Conseil présents déclarent avoir reçu copie du présent projet de règlement dans les délais prescrits par la Loi et renoncent à sa lecture ;

**IL EST RÉSOLU**

Que le règlement 507-2023 sur la démolition d'immeubles soit, et est adopté, et qu'il soit statué et décrété ce qui suit:

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



## **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **Article 1 : Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### **Article 2 : Titre**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur la démolition d'immeubles » et le numéro 507-2023.

### **Article 3 : Définitions**

« Comité » : Le comité constitué par le Conseil conformément aux dispositions du présent règlement.

« Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité.

« 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 Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans.

« Règlements » : Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c.A-19.1).

« Requérent » : 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 : Responsable de l'application**

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement numéro 482-2021 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.

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



## **INTERVENTION ASSUJETTIE**

### **Article 5 : Travaux assujettis**

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 :

- Un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétent ;
- Un immeuble incendié ou endommagé détruit à plus de 50 % de son volume compte non tenu de ses fondations ;
- Un immeuble à démolir pour permettre à la Municipalité de réaliser une fin municipale ;
- Un immeuble servant à un usage agricole ;
- Un bâtiment accessoire ou complémentaire tel que défini par les règlements d'urbanisme de la Municipalité ;
- 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 numéro 482-2021 sur les permis et certificats.

De plus, aucun certificat de démolition ne peut être accordé sans l'obtention d'un certificat d'autorisation émis par le ministère de la Culture et des Communications du Québec en vertu du statut de site patrimonial pour le territoire de l'Île d'Orléans dont la Municipalité fait partie intégrante.

## **COMITÉ DE DÉMOLITION**

### **Article 6 : Création**

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 : Composition**

Le Comité est formé de trois (3) membres du Conseil municipal désigné par résolution de celui-ci dont le mandat est renouvelable.

### **Article 8 : Mandat**

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

- S'il cesse d'être un membre du Conseil ;
- S'il a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont le comité est saisi ;

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



- 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 durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

#### **Article 9 : Présidence**

Le président est désigné par le Conseil parmi les membres du Comité qu'il désigne. Celui-ci préside les séances du Comité. Le greffier-trésorier agit comme secrétaire du Comité. Il 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 : Quorum**

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 : Fréquence**

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 : Convocation**

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 : Forme**

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 : Documents requis**

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 :

- Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé ;
- L'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande ;
- Des photographies de l'immeuble visé par la demande ;
- La description de toute autre construction existante sur l'immeuble ;
- L'usage actuel et projeté de l'immeuble ;

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



- Les motifs de la démolition ;
- 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 ;
- L'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition ;
- Un certificat de localisation à jour ;
- Un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés.

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

#### **Article 15 : Frais**

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 Comité.

#### **PROCESSUS D'ANALYSE**

##### **Article 16 : Avis public**

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 17 du présent règlement.

L'avis public prévu par l'article 148.0.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) n'est pas requis.

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 : Contenu de l'avis public**

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 de la Municipalité.

##### **Article 18 : Processus décisionnel**

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 : Refus automatique**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si les frais exigibles n'ont pas été payés.

**Article 20 : Critères d'autorisation**

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 :

- L'état de l'immeuble visé par la demande ;
- La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de 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 ;
- La possibilité de relogement des locataires ;
- 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 : Informations supplémentaires**

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 : Conditions d'émission**

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 : Transmission de la décision**

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

**APPEL**

**Article 24 : Révision d'une décision**

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

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



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

**Article 25 : Forme de la demande de révision**

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 26 : Décision sur la demande de révision**

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

**ÉMISSION DU CERTIFICAT**

**Article 27 : Conditions d'émission**

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis par la personne désignée en vertu du présent règlement avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 24 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 qu'à la suite de l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception par la MRC de l'avis de la décision municipale.

De plus, aucun certificat de démolition ne peut être accordé sans l'obtention d'un certificat d'autorisation émis par le ministère de la Culture et des Communications du Québec en vertu du statut de site patrimonial pour le territoire de l'Île d'Orléans dont la Municipalité fait partie intégrante.

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

**Article 28 : Avis aux locataires**

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

**Article 29 : Demande de délai**

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 30 : Report d'une décision**

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

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



Comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

**Article 31 : Délai d'éviction**

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 32 : Indemnité au locataire**

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 32.1 : Demande de délai**

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, le cas échéant.

**Article 32.2 : Émission d'un certificat pour un immeuble patrimonial**

Aucun certificat de démolition ne peut être accordé sans l'obtention d'un certificat d'autorisation émis par le ministère de la Culture et des Communications du Québec en vertu du statut de site patrimonial pour le territoire de l'Île d'Orléans dont la Municipalité fait partie intégrante.

**EXÉCUTION DES TRAVAUX**

**Article 33 : Délai de réalisation**

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 avant l'expiration de ce délai.

**Article 34 : Expiration du délai**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



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 35 : Exécution des travaux**

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 36 : Droits de visite**

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 « entre 7 et 19 heures » 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.

Est passible d'une amende maximale de 500 \$ quiconque empêche un fonctionnaire de la Municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition.

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 37 : Autres obligations**

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.

De plus, aucun certificat de démolition ne peut être accordé sans l'obtention d'un certificat d'autorisation émis par le ministère de la Culture et des Communications du Québec en vertu du statut de site patrimonial pour le territoire de l'Île d'Orléans dont la Municipalité fait partie intégrante.

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC de l'Île d'Orléans  
**Règlements de la Municipalité de  
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans**



**Article 38 : Amendes et frais**

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 \$.

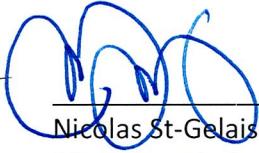
La Municipalité peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de reconstituer l'immeuble ainsi démolit et, à défaut, d'autoriser la Municipalité à procéder à la reconstitution et en recouvrer les frais du propriétaire, en application de l'article 148.0.17 de la Loi sur l'aménagement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

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

**Article 39 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

  
Sylvain Bergeron  
Maire

  
Nicolas St-Gelais  
Directeur général et greffier-trésorier