



MUNICIPALITÉ DE  
*Sainte-Thècle*

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**MRC DE MÉKINAC**

Municipalité de Sainte-Thècle

PROJET DE RÈGLEMENT 396-2023

---

RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES PATRIMONIAUX SUR LE TERRITOIRE DE  
LA MUNICIPALITÉ DE SAINTE-THÈCLE

---

ASSEMBLÉE régulière du conseil municipal de la Municipalité de Sainte-Thècle, M.R.C. de Mékinac, tenue le 13 mars 2023 à 20h00, à la salle du conseil, local 213 de l'Hôtel de Ville de Sainte-Thècle, à laquelle assemblée sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : M. MICHEL RHEAULT

LES MEMBRES DU CONSEIL;

M. Sébastien Moreau  
Mme Roxanne Bureau Grenier  
Mme Julie Bertrand  
M. Frédéric Lapointe  
M. Jacques Tessier  
M. Bertin Cloutier

Tous membres du conseil et formant quorum.

**CONSIDÉRANT** que les municipalités doivent adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles (PL 69, art.137);

**CONSIDÉRANT** que cette obligation vise les immeubles patrimoniaux, lesquels sont définis à l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 13 mars 2023;

**CONSIDÉRANT** que le projet de règlement a été déposé et présenté au cours de la même séance;

EN CONSÉQUENCE, IL EST :

PROPOSÉ PAR : [REDACTED]

APPUYÉ PAR : [REDACTED]

ET RÉSOLU,

QUE ce conseil adopte le règlement #396-2023 et qu'il soit ordonné ce qui suit :

### **ARTICLE 1 TITRE**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement 396-2023 :

---

RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES PATRIMONIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINTE-THÈCLE

---

### **ARTICLE 2 PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici au long reproduit.

### **ARTICLE 3 BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de respecter l'obligation d'adopter un règlement relatif à la démolition des immeubles patrimoniaux avant 1940 en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Thècle.

Seul les catégories suivantes sont touchées :

1. Les bâtiments cités ou classés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, chapitre P-9002;
2. Un bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Mékinac réalisé en 2017 et adopté par la résolution 22-11-237;

### **ARTICLE 4 TERMINOLOGIE**

Les définitions suivantes sont ajoutées, pour la compréhension lorsque ces mots seront utilisés dans le règlement.

- CPL : c'est le Conseil du Patrimoine Local qui est nommé par le conseil par résolution;
- DÉMOLITION : action de démolir un bâtiment au complet, d'abattre une construction, de ruiner, de mettre en pièces un bâtiment.
- LOGEMENT : un logement est un lieu loué à des fins d'habitation : un appartement, une maison, une chambre, une maison mobile ou un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile.

Cependant, certains types d'habitation en sont exclus, tels un logement loué à des fins de villégiature, une chambre située dans un établissement hôtelier ou dans un établissement de santé et de services sociaux.

## **ARTICLE 5 CATÉGORIES IMMEUBLES SOUMIS À L'ÉTUDE PAR LE COMITÉ**

En plus de faire l'objet de certificat d'autorisation de démolition, les bâtiments inclus dans les catégories suivantes doivent être soumis à l'étude par le comité :

1. Les bâtiments cités ou classés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, chapitre P-9002;
2. Un bâtiment identifié dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de Mékinac réalisé en 2017 et adopté par la résolution 22-11-237;

## **ARTICLE 6 FORMATION D'UN COMITÉ DE DÉMOLITION**

Le comité est formé de trois (3) membres du conseil désignés pour un an par le conseil municipal ainsi qu'un autre membre du conseil comme substitut.

Leur mandat est renouvelable annuellement.

Le conseil municipal doit faire une résolution pour la formation du comité de démolition.

## **ARTICLE 7 REMPLACEMENT D'UN MEMBRE**

Le substitut entre en fonction lorsqu'un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par le substitut membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou 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.

## **ARTICLE 8 LES POUVOIRS DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Le comité ayant pour fonctions d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent chapitre ainsi ce qui suit :

- Étudier les demandes de démolition d'un immeuble soumises à l'étude par le comité selon le présent règlement
- Accepter ou de refuser les demandes de certificats d'autorisation de démolition;
- Fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation de démolition;

## **ARTICLE 9 INTERDICTION DE DÉMOLIR**

Il est strictement interdit de démolir un bâtiment construit avant 1940 sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Thècle sans avoir obtenu l'accord du comité de démolition selon la procédure prévue au règlement.

## **ARTICLE 10 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION**

Outre les plans et documents exigés au dépôt d'une demande de certificat d'autorisation pour la démolition en vertu du règlement sur les permis et les certificats, le présent règlement exige ce qui suit :

- Exige que, préalablement à l'étude de sa demande d'autorisation, le propriétaire soumette au comité une expertise, notamment une étude patrimoniale, ou un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

## **ARTICLE 11 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Voici les critères d'évaluation que le comité de démolition doit s'appuyer pour rendre leur décision :

- Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation, incluant l'état de l'immeuble visé par la demande, sa valeur patrimoniale, la détérioration de la qualité de vie du voisinage, le coût de sa restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matières de logement dans les environs;
- Les critères propres à l'évaluation d'une demande d'autorisation relative à un immeuble patrimonial, 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;
- Avant de rendre sa décision le comité doit considérer les oppositions reçues;

- Le comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun;
- Le comité peut fixer un délai pour les travaux de démolition. Cependant, pour le programme de réutilisation, le délai sera celui prévu au permis ou au certificat le concernant;
- Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai;

## **ARTICLE 12 LES EXPERTISES ET LE PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DES SOLS**

L'expertise doit contenir tous les critères d'évaluation de l'article 10 du présent règlement et préparé par un spécialiste en la matière.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, c'est la réutilisation du sol après la démolition : un nouveau bâtiment, un aménagement paysage, etc...

Le propriétaire doit fournir une demande de permis complète tel que prévu au règlement des permis et certificat pour la reconstruction d'un bâtiment.

Le propriétaire doit présenter un plan d'aménagement paysager ou autres fait par un spécialiste dans son domaine afin que la demande soit réputée complète.

## **ARTICLE 13 LES GARANTIES FINANCIÈRES**

Le règlement prévoit que le comité doit exiger que le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie financière pour assurer le respect de toute condition fixée par le comité.

La garantie financière peut être faite par lettre bancaire et tout autre façon qu'il est permis de faire.

Le montant de la garantie financière et la durée de la garantie financière sont déterminés au cas par cas dans la décision du comité.

## **ARTICLE 14 LES MODALITÉS PARTICULIÈRES POUR L'AVIS ET LA RÉVISION DE LA DÉCISION**

L'avis de décision du comité de 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 suivantes :

- Toute personne peut demander la révision de la décision du comité de démolition dans les 30 jours de la décision, demander au conseil de réviser cette décision par écrit;
- Le conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du comité de démolition qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial seulement, 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 réviser une décision du comité;
- Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre;
- 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 dont le territoire comprend celui de la municipalité. 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, cet avis doit être 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 du Conseil du Patrimoine Local 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 sera prise par la municipalité régionale de comté et une copie est transmise sans délai à la municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée;
- Aucun certificat d'autorisation de démolition pour un bâtiment patrimonial ne peut être délivré par la personne désignée 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
- Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée, avant l'expiration du délai de 30 jours après la décision du comité ou avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition;

## **ARTICLE 15 EXÉCUTION DES TRAVAUX**

La municipalité peut faire exécuter les travaux s'ils ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil par résolution 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.

## **ARTICLE 16 EXCEPTIONS**

Tous les bâtiments incendiés ou détruits par un acte naturel, ne sont pas soumis au présent règlement aux conditions suivantes :

1. Avoir perdu au moins 50% de sa valeur suite au sinistre;
2. Un document fourni par un spécialiste pour démontrer sa perte de valeur;

## **ARTICLE 17 AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC**

Il y a deux modalités d'information aux citoyens les voici :

1. Affichage sur l'immeuble : dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible par les passants.
2. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, elle doit informer les citoyens du processus d'opposition.

Pour un immeuble patrimonial uniquement, l'avis public doit être transmis sans délai au ministre de la Culture et des Communications;

## **ARTICLE 18 POSSIBILITÉ D'ACQUISITION UN IMMEUBLE**

Une personne peut demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches pour acquérir :

- Un 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 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;
- Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de la décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux (2) 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 (1) seule fois.

## **ARTICLE 19 MODALITÉS RELATIVES AUX LOCATAIRES**

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

De plus 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 (3) mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) 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.

La présente indemnité ne s'applique pas si le locateur doit démolir son immeuble à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE 20 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application de ce règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement relatif à l'émission des permis et certificat en vigueur.

Le fonctionnaire désigné agit à titre de secrétaire du comité. Le secrétaire prépare les ordres du jour, convoque la tenue des séances, transmet au membres du comité les demandes qu'ils doivent étudier, rédige les procès-verbaux, achemine au conseil les décisions du comité et fait apposer, lorsque requis, les signatures appropriées sur un document du comité.

## **ARTICLE 21 SÉANCES**

Les séances du comité sont publiques, mais les délibérations du comité sont tenues à huis-clos. Les décisions sont rendues en public.

Le comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

L'audition publique et la séance peuvent avoir lieu en même temps.

## **ARTICLE 22 SANCTIONS ET PÉNALITÉS**

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.

Les obligations de la personne en autorité sur les lieux doivent avoir en tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition 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.

Est passible d'une amende maximale de \$500.00 si :

- 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 la demande d'un fonctionnaire de la municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation;

### **ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

ADOPTÉ À SAINTE-THÈCLE

M.R.C. DE MÉKINAC

CE \_\_\_\_\_ JOUR DE \_\_\_\_\_ 2023

---

M. Michel Rheault, Maire

---

Mme, Valérie Fiset, Directrice générale

Avis de motion et dépôt projet règlement donné le : 13 mars 2023  
Adoption du premier projet de règlement : le 13 mars  
Avis public de l'assemblée de consultation le : 14 mars 2023  
Assemblée de consultation le : 27 mars 2023  
Adoption du règlement final le : 3 avril 2023  
Avis de conformité de la MRC le : **note cela peut prendre jusqu'à 120 jours**  
Avis de promulgation le : **xxxxxx 2023** (après l'avis de conformité de la MRC )

Copie Certifiée conforme, à Sainte-Thècle, ce **\_\_\_\_\_** 2023

---

Mme Valérie Fiset,  
Directrice Générale