



Les Îles-de-la-Madeleine

Municipalité

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 14 mars 2023, à la mairie.

R2303-0907

Avis de motion – Règlement n° 2023-10 sur la démolition d'immeubles

La conseillère, Sara Vigneau, donne l'avis de motion préalable à l'adoption d'un règlement sur la démolition d'immeubles.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 15 mars 2023



Andrée-Maude Renaud, greffière



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 14 mars 2023, à la mairie.

R2303-0908

Dépôt et adoption du projet de règlement n° 2023-10 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 relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction n° 2010-11 est en vigueur sur le territoire de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine et exige un permis 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 QU' un règlement sur la démolition d'immeubles permet également de contrôler la démolition des immeubles dans un contexte de rareté des logements à louer et de réduire l'impact des résidus de construction, de rénovation et de démolition, conformément au Plan de gestion des matières résiduelles de la Municipalité;

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' il y a lieu de procéder à l'adoption d'un projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de Sara Vigneau,
appuyée par Benoît Arseneau,
il est résolu à l'unanimité des membres présents

d'adopter le projet de règlement n° 2023-10 sur la démolition d'immeubles séance tenante;

de soumettre ce projet de règlement à la population lors d'une assemblée publique de consultation.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 15 mars 2023

Andrée-Maude Renaud, greffière



RÈGLEMENT N° 2023-10

SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

Article 1.2 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2023-10 porte le titre de « Règlement sur la démolition d'immeubles ».

Article 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Ce règlement a pour but de protéger les immeubles pouvant constituer un bien culturel ou représenter une valeur patrimoniale pour le territoire de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine. Il vise également à préserver le cadre bâti de la Municipalité et conserver les qualités paysagères des cantons de l'archipel. Par ce règlement, la Municipalité souhaite s'assurer du contrôle de la démolition des immeubles patrimoniaux dans un contexte de rareté des logements à louer, éviter les démolitions inutiles de bâtiments ayant conservé une bonne qualité architecturale, encadrer et ordonner le projet de remplacement prévu et, enfin, réduire l'impact des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD) conformément au Plan de gestion des matières résiduelles de la Municipalité.

Article 1.4 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent les termes suivants signifient :

Comité de démolition

Le comité d'étude des demandes de démolition, constitué en vertu du présent règlement, et ayant pour fonction d'étudier et d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère ce règlement et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Communauté maritime

La Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine.

Conseil

Le conseil municipal de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine

Démolition

Le fait de détruire en partie (plus de 50 % du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations) ou en totalité un immeuble en vue de dégager le sol sur lequel il est érigé.

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) par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine;
- situé dans un site patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine ou
- inscrit dans un inventaire du patrimoine immobilier adopté par la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine.

Logement

Un logement au sens de la Loi sur le tribunal administratif du logement visé par ladite loi (chapitre T-15.01).

Municipalité

Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Le projet de remplacement de l'immeuble démoli.

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.

Les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement sont définis dans le Règlement de zonage numéro 2010-08 en vigueur à la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

Article 1.5. TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

Article 1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à donner des constats d'infraction.

Article 1.7 IMMEUBLES VISÉS

Seuls les immeubles patrimoniaux sont assujettis au présent règlement. La démolition d'un immeuble patrimonial est interdite, à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'une autorisation conformément au présent règlement.

Le fait que l'immeuble ne soit pas assujetti au présent règlement ne dispense pas le requérant de l'obligation d'obtenir le permis de démolition nécessaire avant de procéder à la démolition en vertu du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

Le présent règlement ne s'applique pas à un immeuble patrimonial classé ou un immeuble situé dans site patrimonial classé ou ayant fait l'objet d'une ordonnance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ c.P-9.002).

Article 1.8 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Tous les travaux de démolition, comme il est défini à l'article 1.4, sont soumis au présent règlement et interdits à moins que la Municipalité n'ait délivré un permis de démolition à cet effet.

Toutes dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas en ce qui concerne :

1. Une démolition exigée par la Municipalité, d'un immeuble qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme;
2. Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).
3. La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
4. La démolition d'un bâtiment dont la situation présente une urgence pour des motifs de sécurité publique;
5. La démolition d'un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétent;
6. La démolition d'un immeuble pour permettre à la Municipalité de réaliser une fin municipale;
7. La démolition d'un bâtiment temporaire au sens des règlements d'urbanisme.

Article 1.9. INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Article 1.10. INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droits. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

Article 1.11. VALIDITÉ

Le conseil municipal des Îles-de-la-Madeleine adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

CHAPITRE 2

COMITÉ DE DÉMOLITION

Article 2.1 CONSTITUTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

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 2.2. MANDAT DU COMITÉ

Le comité a pour mandat :

1. D'étudier les demandes de démolition;
2. D'accepter ou de refuser les demandes de démolition visant une autorisation de démolir un immeuble assujéti au présent règlement;
3. De fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un permis de démolition;
4. D'exercer tout autre pouvoir que lui confère le règlement.

Article 2.3. COMPOSITION DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

Le conseil joue le rôle du comité de démolition.

Article 2.4. DÉMISSION, VACANCES, INCAPACITÉ

Le mandat d'un membre du comité 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.

Article 2.5. CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

Lorsque le comité est saisi d'une demande de démolition, le comité doit consulter le conseil local du patrimoine avant de rendre sa décision. Dans le cas où aucun conseil local du patrimoine n'a été mis en place, le conseil municipal confie cette tâche à son comité consultatif d'urbanisme et environnement (CCUE).

Article 2.6. PERSONNES-RESSOURCES

En tout temps et au besoin, l'officier responsable agit comme personne-ressource auprès du comité. Lorsque requis, le comité peut s'adjoindre tout professionnel notamment en architecture, histoire, urbanisme ou patrimoine comme personne-ressource. Ces personnes n'ont pas le droit de vote.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION

Article 3.1 HONORAIRES ET FRAIS

Les honoraires et frais exigibles pour l'étude et le traitement d'une demande de permis de démolition, pour la publication des avis publics nécessaires et pour la délivrance du permis de démolition, sont établis au Règlement d'imposition décrétant les différents taux de taxes, compensations et permis de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine en vigueur au moment du dépôt de la demande.

Le requérant d'un permis de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme nécessaire pour couvrir les frais d'étude et d'émission de permis de démolition. Ces frais sont non remboursables, peu importe la décision du comité.

Article 3.2. CONTENU D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

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:

1. Le cas échéant, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire en son nom;
2. Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé;
3. Une description et l'adresse de l'immeuble faisant l'objet de la demande;
4. Des photographies de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des constructions et ouvrages situés sur le terrain visé par la demande;
5. Un exposé des motifs qui justifie la démolition plutôt qu'une approche de conservation ou de restauration de l'immeuble;
6. L'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
7. Les détails du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (réutilisation du sol après la démolition) comprenant :
 - a) l'usage projeté;
 - b) une description sommaire des interventions à réaliser, en termes de construction (hauteur, volume, superficie, implantation, etc.), d'architecture (partie architecturale, principales composantes, etc.) et d'aménagement de terrain; une ou des esquisses préliminaires doivent être soumises pour illustrer cette description;
 - c) l'échéancier de réalisation;
 - d) l'estimation préliminaire des coûts du programme.
8. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, leur nombre, l'état de l'occupation au moment de la demande et les possibilités de relogement des occupants. Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant. Fournir les preuves de cet avis;
9. Un plan de gestion des déchets comprenant :
 - a) la description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
 - b) l'identification de l'endroit où seront remis les matériaux et les rebuts provenant de la démolition, et ce, conformément aux sites autorisés par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
 - c) La liste des composantes qui seront revalorisées.

10. Tout autre document jugé utile pour assurer une bonne compréhension de la demande au regard des critères énoncés au présent règlement dont par exemple :

- a) un certificat de localisation ou un plan de l'emplacement de l'immeuble;
- b) une étude patrimoniale du bâtiment;
- c) une étude en matière de salubrité, d'intégrité du bâtiment, de vulnérabilité liée aux contraintes naturelles ou de travaux nécessaires pour une restauration patrimoniale du bâtiment;
- d) un rapport préparé et signé par un professionnel compétent en architecture et (ou) ingénierie décrivant les alternatives qui ont été prises en considération avant d'arriver à la solution ultime de la démolition; ce document doit contenir les justifications détaillées prouvant que la démolition constitue la seule solution envisageable notamment une évaluation des coûts que représenterait la rénovation du bâtiment.

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. Ces documents peuvent être exigés après que le comité ait rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de celle-ci. Dans ce cas, l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation de la décision du comité à la suite de l'analyse des documents. Cette mesure permet d'éviter au requérant des frais de production lorsque le comité est d'emblée défavorable à la demande.

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

Article 3.3. 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. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande.

L'avis public doit indiquer que :

« Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les 10 jours de la publication de cet avis 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 Service du greffe de la Municipalité. »

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 3.4. ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

Avant de rendre sa décision, le comité d'étude des demandes de démolition doit considérer les oppositions exprimées. Il doit tenir une audition publique.

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 :

- a) l'état de l'immeuble visé dans la demande;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) le coût de restauration;
- d) l'utilisation projetée du sol dégagé;

- e) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - i. le préjudice causé aux locataires;
 - ii. les effets sur les besoins en matière de logement;
 - iii. la possibilité de relogement des locataires;
- f) La valeur patrimoniale de l'immeuble; elle réfère aux critères énoncés à l'annexe 1 : l'histoire de l'immeuble et sa contribution à l'histoire locale; l'environnement de l'immeuble; les caractéristiques matérielles de l'immeuble; la reconnaissance sociale de l'immeuble;
- g) Le plan de gestion des déchets;
- h) Les conséquences sur l'unité architecturale du voisinage.

Article 3.5. CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

Lorsque le comité d'étude des demandes de démolition accorde l'autorisation, il peut :

- a) imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, par exemple fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés et, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai;
- b) déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
- c) fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Le requérant doit, préalablement à la délivrance de son permis, s'engager par écrit à respecter toute condition imposée par le comité relativement à la démolition de l'immeuble, à la réutilisation du sol dégagé ou au relogement d'un locataire.

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

Article 3.6. SÉANCE PUBLIQUE

Le conseil qui agit à titre de comité de démolition présente la demande lors d'une séance publique régulière, laquelle comprend une audition publique. Lors de cette séance :

- a) le fonctionnaire désigné présente la demande d'autorisation qui est soumise pour étude;
- b) le requérant de la demande d'autorisation explique les motifs de sa demande, les principales conclusions des rapports soumis en soutien ainsi que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé; en l'absence du requérant, le fonctionnaire désigné présente ces informations;
- c) toute personne a ensuite le droit d'être entendue, que cette personne ait déposé ou non une opposition conformément à l'article 3.3;
- d) le conseil peut adresser des questions au requérant et à toute personne ayant pris la parole;
- e) en huis clos, le conseil poursuit l'étude de la demande;
- f) le conseil rend ensuite sa décision.

Article 3.7. RÉVISION D'UNE DÉCISION

Tout intéressé peut interjeter appel de cette décision devant le conseil dans les 30 jours suivant la décision du comité d'étude des demandes de démolition.

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

Le conseil peut, de son propre chef ou s'il y a appel de la décision, réviser une décision. En révision, il peut empêcher la démolition, l'autoriser ou imposer des conditions qui n'étaient pas prévues dans l'autorisation initiale.

Article 3.8. NOTIFICATION DE LA DÉCISION À LA COMMUNAUTÉ MARITIME ET POUVOIR DE DÉSAVEU

Lorsque le conseil autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la Communauté maritime.

Un avis prévu au premier alinéa est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

Le conseil de la Communauté maritime peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du conseil.

Une résolution prise par la Communauté maritime 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.

Article 3.9. ACQUISITION D'IMMEUBLE

Lorsque l'immeuble visé par une demande en démolition comprend un (1) ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir et conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité d'étude des demandes de démolition n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès de la personne occupant le poste de greffier ou greffière, 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.

Lors de la séance, 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 date de fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter qu'une seule fois le prononcé de sa décision pour ce motif.

CHAPITRE 4

DÉLIVRANCE DU PERMIS DE DÉMOLITION ET AUTRES MODALITÉS

Article 4.1. DÉLIVRANCE DU PERMIS DE DÉMOLITION

Aucun permis de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 3.8 trouve application, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

- a) la date à laquelle la Communauté maritime avise la Municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au troisième alinéa de cet article;
- b) l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

Article 4.2. DÉLAI DES TRAVAUX

Lorsque le comité accorde le permis de démolition, 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 la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

Article 4.3. CADUCITÉ DU PERMIS DE DÉMOLITION

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.

De plus, à cette date, si un locataire continue d'occuper un logement dans l'édifice visé par la démolition, 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 4.4. DÉFAUT DE RESPECTER LE DÉLAI

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.

Article 4.5. INDEMNITÉ AU LOCATAIRE

Le locateur qui a obtenu une autorisation de démolition peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant le plus tardif de ces événements, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de démolition.

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 et intérêts en réparation 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 à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PÉNALES

Article 5.1. SANCTION ET RECOURS

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la Municipalité, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble patrimonial sans avoir obtenu au préalable un permis de démolition ou à l'encontre des conditions applicables, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

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 5.2. SANCTION RELATIVE À LA VISITE DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit posséder un exemplaire du permis. Un fonctionnaire ou un employé de la Municipalité désigné par le conseil peut pénétrer sur les lieux où s'effectuent ces travaux, à toute heure raisonnable, afin de vérifier si la démolition est conforme à l'autorisation. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit s'identifier et exhiber le permis municipal délivré, attestant sa qualité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la Municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui présenter sur demande l'autorisation rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500 \$.

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.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

Article 6.1. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE

Aux Îles-de-la-Madeleine

Ce _____ 2023

Andrée-Maude Renaud, greffi

ANNEXE 1 – VALEURS PATRIMONIALES¹

Critère 1 – L’histoire de l’immeuble et sa contribution à l’histoire locale

Ce critère porte sur l’immeuble et sa contribution à la remémoration du passé.

- Est-ce que l’immeuble existe depuis plus d’un siècle?
 - *En traversant le temps jusqu’à aujourd’hui, il s’est enrichi d’un capital d’ancienneté.*
- Est-ce que l’immeuble contribue à la compréhension d’une étape clé de développement des Îles, par son rôle ou sa position?
- Est-ce que l’immeuble rappelle un événement, une période ou un phénomène qui appartient à l’histoire des Îles ou du Québec?
 - *L’immeuble est le témoin, la source, le catalyseur, le produit, le résultat ou la conséquence d’une période, d’un phénomène ou d’un événement.*
- Est-ce que l’immeuble est associé à un personnage ou à un groupe qui s’est illustré dans l’histoire des Îles ou du Québec?
 - *L’immeuble documente un ou plusieurs aspects de la vie ou de l’œuvre d’un personnage ou d’un groupe, ou incarne des concepts ou des idées portés par celui-ci. Le lien entre l’immeuble et le personnage ou le groupe peut être de natures diverses. Il peut avoir trait à son occupation, à son utilisation, à sa conception, à sa réalisation ou à son financement.*
- L’immeuble est-il l’un des derniers représentants sur le territoire d’une réalité importante à l’échelle des Îles?
 - *L’immeuble est rare dans la localité. Il peut s’agir d’une rareté liée à son unicité, présente dès son origine. Il peut incarner une réalité autrefois répandue, mais qui risque de disparaître en conséquence du passage du temps.*

Critère 2 – L’environnement de l’immeuble

Ce critère d’analyse porte sur l’immeuble et son espace environnant, celui dans lequel il s’insère et qu’il contribue à façonner.

- Est-ce que l’immeuble contribue à la définition d’un ensemble architectural, d’un secteur ou d’un canton (notamment par sa fonction, son type architectural, ses matériaux ou son implantation)?
 - *Les caractéristiques de l’immeuble et les relations qu’il entretient avec les autres composantes de l’ensemble, du secteur ou du canton en font un élément constitutif. L’immeuble participe à la cohérence du tout.*
 - *La disparition de l’immeuble peut, dans certains cas, mettre un terme à l’existence même de l’ensemble ou du secteur. Dans d’autres cas, la perte de l’immeuble peut en affaiblir l’unité d’une manière moins évidente. Toutefois, le cumul de disparitions pourrait affecter de façon irréversible l’ensemble, le secteur ou le canton.*
- Est-ce que l’immeuble représente un point de repère dans le village, dans le canton?
 - *L’immeuble constitue une particularité reconnaissable dans le paysage, à partir de laquelle il est possible de se situer et de s’orienter. Par ses caractéristiques matérielles et la place qu’il occupe dans son environnement, l’immeuble contribue à l’image du village ou du canton.*

Critère 3 - Caractéristiques matérielles de l'immeuble

Ce critère d'analyse porte sur l'immeuble, son architecture, sa construction, ses particularités ou ses ressemblances avec les autres immeubles de son environnement.

- Est-ce que l'immeuble est représentatif d'un type architectural répandu dans le village ou dans le canton au moment de sa construction?
 - *L'immeuble, tel qu'il est aujourd'hui, présente les caractéristiques essentielles du type architectural et peut en être considéré un représentant. L'appartenance de l'immeuble au type est reconnaissable.*
- Est-ce que l'immeuble se démarque par sa qualité artistique, architecturale ou constructive?
 - *L'immeuble se distingue par rapport à la production de son époque et aux autres immeubles comparables. Il possède une qualité de conception et de réalisation hors du commun. Il peut témoigner d'audace et de créativité.*
- Est-ce que l'immeuble témoigne d'une spécificité locale?
 - *L'immeuble possède une caractéristique particulière propre à son village, à son canton ou à l'archipel. Cette caractéristique est révélatrice d'un aspect du mode de vie des habitants, de leur adaptation à leur temps ou à leur environnement, de leurs savoir-faire.*
- Est-ce que l'immeuble emploie des méthodes de construction, des techniques ou des matériaux traditionnels?
 - *L'immeuble est le résultat d'un travail manuel, exercé par des personnes qui maîtrisent un savoir-faire transmis de génération en génération. Il témoigne d'une période donnée par ses méthodes de construction, ses techniques ou ses matériaux.*
- Est-ce que l'immeuble témoigne d'une innovation ou d'une prouesse technique?
 - *L'immeuble témoigne de la capacité humaine à faire les choses autrement, notamment à des fins de rendement, d'efficacité, d'utilité ou de virtuosité. L'immeuble met en œuvre de nouvelles solutions constructives ou pousse à l'extrême des solutions existantes.*

Critère 4 - Reconnaissance sociale de l'immeuble

Ce critère d'analyse porte sur ce que l'immeuble représente ou signifie pour la communauté. Les questions associées visent à repérer les immeubles dont la valeur ou le caractère patrimonial est reconnu soit de manière officielle ou communautaire. D'une part, il s'agit d'identifier les immeubles possédant un statut en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LPC) ou inclus dans un outil de planification ou réglementaire en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). D'autre part, il est question de repérer les immeubles qui présentent une importance symbolique ou affective pour certaines personnes en relation de proximité avec ceux-ci.

- Est-ce que l'immeuble est cité ou classé, ou situé dans un site patrimonial cité ou classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel?

- Est-ce que le caractère patrimonial de l'immeuble est indiqué dans l'un des outils de planification ou de réglementation adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme?
 - *En raison de son caractère patrimonial, l'immeuble est mentionné dans un outil de planification ou de réglementation municipale en vigueur. Il peut notamment s'agir d'un schéma d'aménagement et de développement (SAD), d'un plan d'urbanisme (PU), d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), d'un plan de développement du territoire (PDT) ou d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).*

- Est-ce que l'immeuble constitue un symbole ou un emblème pour les Îles, pour un village ou pour un canton?
 - *L'immeuble est reconnu par la collectivité pour évoquer ou représenter l'identité des Îles, d'un village ou d'un canton. Il s'agit d'un signe distinctif communément admis par la collectivité et qui peut être officialisé ou non.*

- Est-ce que la collectivité locale a développé un lien affectif particulier envers l'immeuble?
 - *La collectivité locale est attachée à l'immeuble, et sa disparition entraînerait un sentiment de perte. Ce lien collectif peut notamment faire appel à la mémoire, aux souvenirs, au bien-être ou au sentiment d'identité que suscite l'immeuble. L'attachement à l'immeuble ne doit pas être confondu avec l'attachement à la communauté, aux relations sociales qui se déroulent à cet endroit. Le lien affectif doit dépasser la fonction ou l'usage normal auquel l'immeuble est destiné. L'attachement doit être aujourd'hui manifeste et se révéler par des actions tangibles, par exemple :*
 - *la collectivité communique et transmet activement son attachement à l'immeuble;*
 - *la collectivité accumule des savoirs importants sur l'immeuble qui vont bien au-delà de simples données factuelles;*
 - *la collectivité est engagée dans la préservation de l'immeuble.*
 - *La mobilisation citoyenne face à la menace peut témoigner d'un attachement lorsqu'elle est motivée par la préservation de l'immeuble et non simplement par l'opposition au projet de remplacement. Le discours entourant la mobilisation facilite la distinction.*
 - *Le lien à l'immeuble peut être partagé par l'ensemble de la collectivité locale ou l'un de ses sous-groupes.*

ANNEXE 2 - PROCÉDURE

