INITIALES DU MAIRE
7357
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLAGE DE POINTE-AUX-OUTARDES**

Le conseil de la municipalité de Pointe-aux-Outardes siège en séance spéciale, ce lundi 24 avril 2023 en la salle du Conseil et à laquelle sont présents :

Monsieur	Julien Normand,	maire
Monsieur	Robert Leblanc,	conseiller
Monsieur	Georges Jean,	conseiller,
Monsieur	Jean-François Gauthier,	conseiller
Madame	Jocelyne Bouchard,	conseillère
Monsieur	Denis Cardinal,	conseiller

Et

Madame	Dania Hovington,	dir. gén. /gref-très.

Aucun (0) citoyens assistent à la rencontre.

OUVERTURE

Monsieur le maire déclare la session ouverte à 18 h 30 et vérifie le quorum.

VÉRIFICATION DE L'AVIS DE CONVOCATION

Les membres du conseil municipal qui sont tous présents renoncent à l'avis de convocation qui devait précéder la présente séance.

PRÉSENTATION DES RÈGLEMENTS

2023-04-086
7357

AVIS DE MOTION – RÈGLEMENT # 369-23, RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Le conseiller Georges Jean, donne avis de motion qu'à une prochaine séance sera soumis, pour adoption, un règlement régissant la démolition d'immeubles et ses amendements en vigueur. Il est également résolu qu'il y ait une dispense de lecture lors de son adoption.

2023-04-087
7357

ADOPTION – PROJET DE RÈGLEMENT # 369-23, RÉGISSANT 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 aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis et certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonages, de lotissement et de construction numéro 340-18 est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Pointe-aux-Outardes et exige un certificat d'autorisation de démolition avant de procéder à celle-ci.

CONSIDÉRANT QU' un Règlement sur la démolition d'immeubles peut s'avérer utile à

Formules Municipales - No 6614-MST-spécial

	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'	avis de motion du présent projet de règlement a été donné à la séance spéciale tenue le 24 avril 2023 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Denis Cardinal et résolu à l'unanimité des membres présents, que le conseil municipal adopte le projet de Règlement portant le numéro 369-23, lequel décrète ce qui suit.

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent projet de règlement.

ARTICLE 2

Le présent projet de règlement porte le titre de « Projet de Règlement régissant la démolition d'immeubles » numéro 369-23

ARTICLE 3

Définitions:

«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 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 visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

INITIALES DU MAIRE
7359
DA
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

« Logement» :	Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).
«Municipalité»:	La Municipalité de Pointe-aux-Outardes
«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 PROJET DE RÈGLEMENT

ARTICLE 4

L'officier municipal, nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis et certificat. Ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction numéro 340-18, est chargé de l'application et du respect du présent projet de règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir de celui-ci, le greffier-trésorier assure par intérim, à ces fins, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

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 projet de 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 compte non tenu de ses fondations ;

c) un immeuble à démolir pour permettre à la Municipalité de réaliser une fin municipale ;

d) un immeuble servant à un usage agricole ;

e) un bâtiment accessoire ou complémentaire tel que défini par les règlements d'urbanisme de la Municipalité ;

f) un bâtiment temporaire au sens des règlements d'urbanisme ;

Le fait que l'immeuble ne soit pas assujetti au présent projet de 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 relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis et certificats, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonages, de lotissement et de construction numéro 340-18.*

Formules Municipales - No 6614-MST-spécial

INITIALES DU MAIRE
7360
DA
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

ARTICLE 6

Le Conseil 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 7

Le greffier-trésorier, en consultation avec le Conseil, convoque une séance afin d'étudier la ou les demandes.

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 8

Une demande écrite de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise à la Municipalité, accompagnée de tout document exigé par le présent projet de règlement et du dépôt de la somme exigée à l'article 11.

ARTICLE 9

Toute demande doit être faite par écrit, sur formulaire ou par lettre, et être accompagnée des documents pertinents à la prise de décision du Conseil, mais doit minimalement être accompagnée des éléments suivants :

a) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé ;

b) l'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande ;

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

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

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

f) les motifs de la démolition ;

g) 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 ;

h) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition ;

i) un certificat de localisation à jour ;

j) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés ;

k) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

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

INITIALES DU MAIRE 7361 INITIALES DU SEC.-TRÉS.

ARTICLE 10

Préalablement à l'étude de sa demande, le propriétaire doit soumettre au Conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit :

a) préciser les aménagements proposés si le sol dégagé demeure vacant ;

b) préciser les aménagements et l'utilisation si le sol dégagé ne comporte pas la construction d'un ou plusieurs bâtiments principaux ;

c) les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté ;

d) les plans de construction de chaque bâtiment projeté ;

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Municipalité. Pour déterminer cette conformité, le Conseil doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Conseil ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension ; la décision du Conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

L'étude de la demande de certificat d'autorisation de démolition ne peut débuter sans l'approbation de ce programme par le Conseil.

ARTICLE 11

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de trois cents dollars (**300,00 $)** pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

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

PROCESSUS D'ANALYSE

ARTICLE 12

Dès que le Conseil 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 13 du présent projet de règlement.

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

Formules Municipales - No 6614-MST-spécial

ARTICLE 13

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la Municipalité.

ARTICLE 14

Avant de rendre sa décision, le Conseil 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 15

Le Conseil doit refuser la demande d autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

ARTICLE 16

Le Conseil 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 demance d'autorisation de démolition, le Conseil doit considérer notamment :

a) l'état de l'immeuble visé par la demande ;

b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;

c) le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé ;

d) le préjudice causé aux locataires ;

e) les besoins de logements dans les environs ;

f) la possibilité de relogement des locataires ;

g) Sa valeur patrimoniale, incluant l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.

ARTICLE 17

Le Conseil 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.

INITIALES DU MAIRE
7363
DA
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

ARTICLE 18

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

ARTICLE 19

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

ÉMISSION DU CERTIFICAT

ARTICLE 20

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 21

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

ARTICLE 22

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Conseil 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 23

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

ARTICLE 24

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.

Formules Municipales - No 6614-MST-spécial

ARTICLE 25

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 25.1

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Conseil 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 25.2

Le Conseil doit consulter le conseil local du patrimoine avant de rendre une décision relative à un immeuble patrimonial.

EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 26

Lorsque le Conseil 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 la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

ARTICLE 27

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Conseil, 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 28

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 29

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

INITIALES DU MAIRE
7365
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Conseil. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

1 : 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.

CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 30

Le fait de se conformer au présent projet de règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, notamment la *Loi sur le Tribunal administratif du logement.*

ARTICLE 31

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 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.*

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 32

Le présent projet de règlement entre en vigueur conformément à la loi.

2023-04-088
7365

FIXER LA DATE – ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT #369-23 RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Il est proposé par la conseillère Jocelyne Bouchard, et résolu à l'unanimité des conseillers présents, de fixer au 15 mai 2023, à 19 h, l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement #369-23 régissant la démolition d'immeubles.

2023-04-089
7365

ACHAT – PLINTHES DE PLANCHER

CONSIDÉRANT QU' il faut procéder à l'achat de plinthes de plancher afin de finaliser les travaux de revêtement de plancher dans les bureaux municipaux;

CONSIDÉRANT les offres de prix reçues.

Formules Municipales - No 6614-MST-spécial

INITIALES DU MAIRE
7366
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Georges Jean, et résolu à l'unanimité des conseillers présents, d'autoriser l'achat de plinthes moulures Alexandria chez Matériaux Manic au coût de 1 488,93 $, taxes incluses.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Monsieur le maire invite la population à poser des questions.

2023-04-090
7366

FERMETURE DE LA SESSION

Il est proposé par le conseiller Robert Leblanc, et résolu à l'unanimité des conseillers présents, que la présente session soit et est levée, il est 18 h 48.

MAIRE

DIRECTRICE GÉNÉRALE/
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

Je, Julien Normand, maire, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du Code municipal.

MAIRE