

## **PROJET DE RÈGLEMENT #2025-11**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE DÉMOLITION N° 2022-21**

---

Séance ordinaire du conseil municipal de la Municipalité de L'Isle-aux-Coudres, tenue le douze (12) mai deux mille vingt-cinq (2025), à 19h00, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, sous la présidence de Monsieur Christyan Dufour, maire, et en présence des conseillers suivants :

- Monsieur Doris Moisan, conseiller au poste 1;
- Monsieur Bernard Boudreault, conseiller au poste 2;
- Madame Martine Harvey, conseillère au poste 3;
- Monsieur Patrice Harvey, conseiller au poste 4;
- Madame Kathleen Normand, conseillère au poste 5;
- Madame Noëlle-Ange Harvey, conseillère au poste 6;

Lesquels sont tous membres du conseil municipal et forment quorum.

Madame Pamela Harvey, directrice générale et greffière-trésorière, est la secrétaire d'assemblée.

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de L'Isle-aux-Coudres a adopté le 13 mars 2023 un règlement de démolition, conformément aux dispositions du Chapitre V.0.1 du Titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1);

**CONSIDÉRANT QUE** ce règlement devait être mis à jour pour corriger des erreurs et permettre la conformité à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** d'autres corrections administratives devaient être réalisées, notamment en ce qui concerne la tarification associée à une demande de démolition, ainsi que la documentation requise pour le dépôt d'une demande;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion a dûment été donné par \_\_\_\_\_, lors de la séance ordinaire tenue le 14 avril 2025, et que le projet de règlement a été déposé lors de cette même séance;

**CONSIDÉRANT QU'**un premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le \_\_\_\_;

**CONSIDÉRANT QU'**une assemblée de consultation publique s'est tenue le \_\_\_\_;

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du conseil municipal renoncent à la lecture du règlement séance tenante;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par \_\_\_\_\_ et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter le premier projet de règlement #2025-11 intitulé « RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE DÉMOLITION N° 2022-21 » et il est, par le présent règlement, ordonné et statué ce qui suit, à savoir :

**QU'**une assemblée publique de consultation concernant l'adoption de ce projet de règlement se tiendra le mardi 22 avril 2025, à 18h00, laquelle se tiendra à la salle du conseil située au 1026, chemin des Coudriers et au cours de laquelle le conseil expliquera le projet de règlement et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer;





---

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 2025-11 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE DÉMOLITION N° 2022-21**

1026, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres (Québec) G0A 3J0

Municipalité de L'Isle-aux-Coudres  
Règlement N° 2025-11

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :  
Adoption du premier projet de règlement :  
Assemblée de consultation publique :  
Adoption du règlement :  
Certificat de conformité par la MRC de Charlevoix :  
Entrée en vigueur :

**ARTICLE 1      Préambule**

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

**ARTICLE 2      Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement n° 2025-11 modifiant le règlement de démolition n° 2022-21 ».

**ARTICLE 3      Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet d'apporter des modifications au règlement de démolition numéro 2022-21, notamment afin de permettre la correction de certaines dispositions permettant d'assurer la concordance à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), et également d'ajuster la tarification et les documents requis au dépôt d'une demande de démolition.

**ARTICLE 4      Modification de l'article 3**

Le titre de l'article 3 du règlement 2022-21 est modifié pour se lire de la manière suivante :

PERSONNES ASSUJETTIES

Le texte de l'article 3 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

**ARTICLE 5      Modification à l'article 6**

Le texte « Alinéa » est ajouté en dessous du texte « ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE », et au-dessus du texte « 1)      Texte du paragraphe ».

**ARTICLE 6      Modifications à l'article 9**

Le texte « Chapitre 2 » du premier alinéa est supprimé.

Le texte « le paragraphe » du second alinéa est remplacé par le texte « l'alinéa ».

Le paragraphe 3 est ajouté et se lit de la manière suivante :

3) « professionnel qualifié en patrimoine bâti » : un professionnel membre d'un ordre professionnel et qui est spécialisé en patrimoine bâti. Un professionnel qualifié en patrimoine bâti peut ne pas être membre d'un ordre professionnel, mais dans ce cas il doit obligatoirement démontrer sa compétence en fournissant toutes preuves vérifiables de son expérience, notamment en produisant un portfolio des divers projets auxquels il a contribué.

#### **ARTICLE 7      Modification à l'article 21**

Le texte « numéro 2022-21 » du premier alinéa est supprimé.

#### **ARTICLE 8      Modification à l'article 22**

Le paragraphe 6 est modifié pour se lire de la manière suivante :

6) des photographies datées récentes (moins de 30 jours) de l'immeuble ainsi que du terrain où il est situé (au moins une photographie de chaque côté extérieur, et au moins une photographie de chaque pièce intérieure);

Le paragraphe 9 est modifié pour se lire de la manière suivante :

9) un rapport d'expertise détaillé conformément à **l'Annexe A** du présent règlement, réalisé par un professionnel qualifié en patrimoine bâti;

Le paragraphe 10 est abrogé.

Le paragraphe 12 est modifié pour se lire de la manière suivante :

12) lorsque demandé par le comité, une étude patrimoniale réalisée par un professionnel qualifié en patrimoine bâti – **voir la section 2.3 du présent chapitre;**

#### **ARTICLE 9      Modification de l'article 23**

Le texte et le tableau de l'article 23 sont supprimés, et le texte suivant est ajouté en remplacement :

Les frais exigibles pour le traitement d'une demande de démolition sont de 300 \$. Ces frais sont non remboursables, même en cas de refus de la part du Comité.

**ARTICLE 10      Modification de l'article 29**

Le texte de l'article 29 est modifié en entièreté pour se lire de la manière suivante :

Une étude patrimoniale réalisée par un professionnel qualifié en patrimoine bâti, dont le contenu est conforme à l'**Annexe B** du présent règlement, doit être produite lorsque le comité rend une décision positive à une demande de démolition d'un immeuble patrimonial :

- résidentiel dont la valeur patrimoniale établie à l'inventaire architectural est forte, supérieure ou exceptionnelle;
- agricole qui fait partie de l'**Annexe C** du présent règlement.

L'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le comité, de sa décision suite à l'analyse de l'étude patrimoniale.

Malgré les alinéas précédents, le conseil peut demander la production d'une étude patrimoniale pour tout autre type d'immeuble.

**ARTICLE 11      Modification de l'article 30**

Le texte de l'article 30 est supprimé dans son entièreté et est remplacé par le texte suivant :

Le contenu obligatoire d'une étude patrimoniale est indiqué à l'**Annexe B** du présent règlement.

**ARTICLE 12      Modification à l'article 41**

Le texte de l'article 41 est modifié par l'ajout du 4<sup>ème</sup> paragraphe suivant :

- 4) La possibilité pour une personne d'acquérir l'immeuble et la procédure associée, conformément aux articles 46 et 47 du présent règlement.

**ARTICLE 13      Modification de l'article 49**

Le texte de l'article 49 est modifié en intégralité pour se lire de la manière suivante :

Lorsque le comité est saisi d'une demande qui est relative à un immeuble patrimonial, le comité doit consulter le comité consultatif d'urbanisme avant de rendre sa décision.

Le comité peut également consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas où il l'estime opportun.

**ARTICLE 14      Modification à l'article 52**

Le deuxième alinéa de l'article 52 est modifié pour se lire de la manière suivante :

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues au présent règlement.

**ARTICLE 15      Abrogation de la section 5.2 et des articles associés**

La section 5.2 est abrogée, de même que les articles 54 et 55.

**ARTICLE 16      Modification à l'article 56**

Le texte « et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 55 » du premier alinéa est supprimé.

**ARTICLE 17      Modification de l'article 58**

Le texte de l'article 58 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Une résolution de désaveu prise par la municipalité régionale de comté en vertu de l'article 57 du présent règlement est motivée et une copie est transmise sans délai à la municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée.

**ARTICLE 18      Modification à l'article 59**

Le texte « numéro 2022-17 » est supprimé.

**ARTICLE 19      Modification de l'article 60**

Le texte de l'article 60 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 56 trouve application, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré 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 prévu au troisième alinéa de cet article;
- 2)      l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

**ARTICLE 20     Ajout de l'Annexe A**

L'annexe A est ajoutée et se lit de la manière suivante :

**Annexe A**

**Contenu obligatoire d'un rapport d'expertise**

Tout rapport d'expertise accompagnant une demande de démolition doit contenir les informations suivantes :

- ✓ l'identification de l'immeuble et de son propriétaire (adresse et/ou numéro de lot);
- ✓ la localisation de l'immeuble ainsi que de toute construction érigée sur celui-ci;
- ✓ la date, l'heure et les conditions climatiques ainsi que le nom des personnes présentes lors de la visite de l'immeuble;
- ✓ une description précise du mandat confié par le client;
- ✓ une indication des moyens utilisés pour procéder à l'expertise ainsi que la liste des calculs, analyses et enquêtes réalisés;
- ✓ une description détaillée des systèmes, des composantes et du type de construction de tout bâtiment existant;
- ✓ un inventaire complet des observations en regard des calculs, analyses et enquêtes réalisés. Ces observations doivent être appuyées de photographies datées montrant l'état de l'ensemble des composantes intérieures et extérieures du bâtiment, notamment :
  - la fondation;
  - la charpente et l'ensemble des éléments structuraux;
  - l'étanchéité de l'enveloppe;
  - le revêtement extérieur et les saillies;
  - la toiture.
- ✓ une position argumentée quant à l'intégrité et la stabilité générale du bâtiment;
- ✓ une description de l'impact de la conservation ou de la démolition de l'immeuble sur la trame urbaine, le paysage et le voisinage;
- ✓ une description détaillée des travaux requis pour restaurer le bâtiment et une estimation détaillée de leurs coûts;
- ✓ une description sommaire de l'histoire de l'immeuble (courant architectural particulier, contribution à l'histoire locale, utilisation ou occupant marquant, degré d'authenticité et de rareté, etc.)
- ✓ la date de rédaction du rapport et nom de son auteur.

**De plus :**

- ❖ dans le cas où il est démontré que le bâtiment présente une condition nécessitant sa démolition, un énoncé des considérations, autres que financières, démontrant l'impossibilité technique de récupérer le bâtiment, ainsi qu'une liste des éléments pouvant faire l'objet d'une déconstruction étant donné que leur état pourrait permettre la récupération et la réutilisation.
- ❖ dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent une condition dangereuse, une description des mesures devant être déployées pour rendre les lieux sécuritaires.

## **ARTICLE 21      Ajout de l'Annexe B**

L'annexe B est ajoutée et se lit de la manière suivante :

### **Annexe B**

#### **Contenu obligatoire d'une étude patrimoniale**

Toute étude patrimoniale accompagnant une demande de démolition doit statuer sur la valeur patrimoniale globale du bâtiment, ce qui inclut entre autres une vérification historique du bâtiment.

Pour ce faire, l'étude patrimoniale doit ainsi contenir les informations suivantes :

- ✓ Détermination de la valeur d'âge, d'usage et de l'intérêt historique :
  - Statut de protection (cité, classé, inventorié, désigné, etc.);
  - Propriétaires et/ou occupants marquants;
  - Toponymes;
  - Traditions et/ou événements associés;
  - Fonctions ou utilisations d'intérêt, actuelles ou passées;
  - Élément fondateur, jalon ou catalyseur de l'histoire du développement urbain;
  - Cartes, photographies, illustrations et/ou iconographies;
  - Importance actuelle du lieu dans l'imaginaire collectif.
- ✓ Détermination de la valeur et de l'état d'architecture et d'authenticité :
  - Chronologie (dates de construction, d'agrandissement, de rénovation notable, etc.);
  - Concepteurs;
  - Description technique des composantes architecturales significatives;
  - Analyse de la rareté;
  - Description des bâtiments accessoires associés.
- ✓ Détermination de la valeur de contexte, de position et d'intérêt paysager :
  - Morphologie, topographie et environnement naturel;
  - Contexte urbain et son évolution;
  - Appartenance à un ensemble de bâtiments d'intérêts spécifiques;

- Apport au paysage.
- ✓ Bibliographie et sources documentaires.
- ✓ Date de rédaction du rapport et nom de son auteur.

**ARTICLE 22     Ajout de l'Annexe C**

L'annexe C est ajoutée et se lit de la manière suivante :

**Annexe C**

**Liste des bâtiments agricoles assujettis à la production d'une étude patrimoniale**

| <b>TYPLOGIE DE BÂTIMENT</b> | <b>NUMÉRO CIVIQUE</b> | <b>NOM DE VOIE PUBLIQUE</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Grange-étable               | 47 (à droite de)      | La Baleine (chemin de)      |
| Fournil                     | 358                   | La Baleine (chemin de)      |
| Laiterie                    | 358                   | La Baleine (chemin de)      |
| Grange-étable               | 402                   | La Baleine (chemin de)      |
| Grange-étable               | 1224                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1238                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1492                  | Coudriers (chemin des)      |
| Hangar                      | 1511                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1550                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1603                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1613                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1635-1637             | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1709                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1731                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1784 (face au)        | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 1784 (face au)        | Coudriers (chemin des)      |
| Hangar                      | 1825 (à côté de)      | Coudriers (chemin des)      |
| Fournil                     | 1877                  | Coudriers (chemin des)      |
| Hangar                      | 3181 (à gauche de)    | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 3195                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 3378                  | Coudriers (chemin des)      |
| Grange-étable               | 26                    | Crans (chemin des)          |

**ARTICLE 23      ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) le jour de sa publication.

ADOPTÉ À LA MUNICIPALITÉ DE L'ISLE-AUX-COUDRES CE 8<sup>e</sup> JOUR DU MOIS D'AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ.

---

**CHRYSTIAN DUFOUR,**  
**Maire**

---

**PAMELA HARVEY,**  
**Directrice générale et greffière trésorière**