

**Règlement numéro 1-2015
Régissant la démolition d'immeubles**

Adopté lors de la séance ordinaire tenue le 9 février 2015
Entré en vigueur le 18 février 2015.

Codification administrative

En date du 23 février 2015

Note : Ce document a été préparé à des fins administratives seulement, afin de faciliter la consultation et la compréhension de ce règlement. La version originale du règlement, telle qu'adoptée, est disponible au greffe de la Ville.

ATTENDU que le conseil juge opportun de préserver le cadre bâti sur son territoire;

ATTENDU que le conseil désire assurer une gestion adéquate des demandes de démolition d'immeubles qui lui sont faites;

ATTENDU que le conseil a le pouvoir d'adopter un règlement régissant la démolition d'immeubles en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire de ce conseil tenue le 26 janvier 2015;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil présents déclarent avoir reçu le projet de règlement numéro 1-2015 aux moins deux jours juridiques avant la présente séance, l'avoir lu et renoncer à sa lecture par la secrétaire de cette séance;

40-2015 **IL EST PROPOSÉ** par M. le conseiller Pierre Darveau et résolu à l'unanimité des membres du conseil présents

QUE le règlement portant le numéro 1-2015, régissant la démolition d'immeubles, soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

CHAPITRE I

Champ d'application et définitions

1. Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la Ville et s'applique à la démolition des immeubles appartenant à l'une ou l'autre des catégories définies à l'article 3 du règlement.
2. Dans le règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Bâtiment principal: Bâtiment qui est le plus important par l'usage, la destination ou l'occupation qui en est fait.

Bâtiment secondaire : Bâtiment secondaire détaché ou non d'un bâtiment principal situé sur le même terrain que celui-ci.

Comité : Le comité constitué en vertu de l'article 5 du règlement.

Démolition : Le fait de détruire, en tout ou en partie, ou abattre pièce par pièce un immeuble; également le fait de déplacer un immeuble en le transportant sur un autre terrain en vue de dégager le sol sur lequel il est érigé.

Immeuble : Construction ou ouvrage à caractère permanent qui se trouve sur un fonds de terre et tout ce qui en fait partie intégrante. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui y sont incorporés, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble.

Logement : Un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.

Petits patrimoines : Constructions ou ouvrages tels les croix de chemin, calvaire, four à pain, caveau à légumes, fournil, laiterie, grange, étable, poulailler, atelier, hangar, glacière, bergerie, porcherie, écurie et remise, qui, par la date de leur construction et leurs caractéristiques, démontrent un intérêt patrimonial particulier.

CHAPITRE II

Objet

3. La démolition des immeubles faisant partie des catégories suivantes est interdite à moins que le propriétaire n'ait au préalable reçu l'autorisation du comité et qu'un permis à cet effet lui ait été émis :

3.1 Les immeubles comprenant un ou plusieurs logements et construits avant 1951;

3.2 L'immeuble qui est le bâtiment principal sur un terrain selon les règlements d'urbanisme et construit avant 1951;

3.3 Les bâtiments secondaires construits avant 1951;

3.4 Les petits patrimoines construits avant 1951.

Aux fins du présent règlement, l'année de construction sera celle établie au rôle d'évaluation municipale, identifiée comme la date de construction ou la date apparente, selon la plus ancienne des deux. Lorsque la date de construction ne sera pas disponible au rôle, par exemple pour les bâtiments secondaires, la preuve de la date de construction pourra être faite de toute autre façon, documents ou photographies à l'appui.

4. Sont exclus de l'application du règlement, les immeubles faisant partie des catégories suivantes :

4.1 Les bâtiments principaux et secondaires selon les règlements d'urbanisme construits après 1950;

4.2 Un immeuble qui a fait l'objet de procédures judiciaires et dont une décision judiciaire en ordonne la démolition;

- 4.3 Un immeuble qui est dans un état sérieux d'insalubrité ou est détérioré au point de devenir inhabitable ou irréparable et constitue une menace pour la santé ou la sécurité des personnes et qui fait l'objet d'une ordonnance de démolition de la part d'un juge de la Cour Supérieure en vertu de l'article 82 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- 4.4 Un immeuble qui est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou qui a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, incendie ou explosion et qui fait l'objet d'une ordonnance de démolition de la part d'un juge de la Cour supérieure.

CHAPITRE III

Constitution et règles de fonctionnement du comité

5. Le conseil procèdera à la constitution, par résolution, d'un comité ayant pour fonctions de décider des demandes d'autorisation de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi. Ce comité sera formé de trois membres du conseil dont au moins l'un d'entre eux est membre du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville. Le quorum du comité est de trois membres.
6. Le mandat des membres du comité est d'un an et il est renouvelable.
7. 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 un autre membre du conseil désigné par résolution du conseil pour la durée non expirée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.
8. Un membre du comité ne peut être poursuivi en justice à raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans le cadre du règlement.
9. Le président est nommé par les membres du comité. La greffière de la Ville ou tout autre fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal agit comme secrétaire du comité. Le comité tient une réunion chaque fois que les demandes qui lui sont soumises le requièrent. Une séance du comité peut être convoquée par le président ou le secrétaire au moyen d'un avis écrit transmis au plus tard 48 h avant l'heure fixée pour le début de celle-ci. Les séances du comité sont publiques.
10. Le directeur des Services techniques de la Ville, en qualité d'inspecteur en bâtiments, assiste aux réunions du comité. Le comité doit s'adjoindre toute autre personne nécessaire pour l'aider à prendre une décision plus éclairée (urbaniste-conseil, chargé de projet VVAP, architecte, etc.). Ces personnes ainsi que le directeur des Services techniques n'ont cependant pas le droit de voter sur les décisions qui sont rendues par le comité.

CHAPITRE IV

Demande d'autorisation de démolition

11. La démolition, totale ou partielle, d'un immeuble est interdite à moins que la personne qui est propriétaire, ou son mandataire, n'ait au préalable demandé et obtenu du comité une autorisation à cet effet.

12. La demande d'autorisation doit :
 - 12.1 Être faite par écrit sur la formule prévue à cette fin;
 - 12.2 Indiquer les noms, prénom(s), adresse et numéro de téléphone de la personne propriétaire de l'immeuble à démolir;
 - 12.3 Être signée par le propriétaire de l'immeuble à démolir ou son mandataire autorisé;
 - 12.4 Être accompagnée des documents prévus aux articles 14 et 15;
 - 12.5 Être accompagnée de photographies (une de chaque face) de l'immeuble à démolir.
13. Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble. Une copie de cet avis doit accompagner la demande d'autorisation, de même qu'un document indiquant les conditions de relogement prévues pour chaque locataire.
14. Préalablement à l'étude de sa demande d'autorisation, la personne visée par l'article 11 doit soumettre au comité, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, programme qui doit comprendre ce qui suit :
 - 14.1 Trois copies d'un plan de réutilisation du sol dégagé, exécuté à une échelle exacte du ou des bâtiments sur le terrain ou les terrains sur lesquels on projette de construire, indiquant :
 - L'identification cadastrale du terrain;
 - La localisation, la hauteur et les dimensions au sol de chaque bâtiment;
 - L'usage de l'immeuble projeté ainsi que chaque pièce ou aire de plancher;
 - Les distances entre chaque bâtiment et les lignes de lot;
 - Le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès;
 - Les servitudes publiques ou privées affectant le terrain;
 - La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms et adresses du ou des propriétaires de même que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet;

Un consentement du concepteur du plan doit être joint à la demande d'autorisation, afin que le plan puisse être consulté par toute personne qui a intérêt à en prendre connaissance.

S'il n'y a pas de reconstruction projetée sur le sol dégagé, la personne visée par l'article 11 devra en expliquer la raison et détailler le réaménagement prévu sur ledit emplacement.

14.2 L'estimé des coûts de réalisation du programme;

14.3 Tout autre plan ou document jugé pertinent par le comité.

15. La personne visée à l'article 11 doit verser à la Ville, au moment où elle dépose sa demande d'autorisation de démolition, le tarif établi annuellement au règlement de tarification pour l'obtention d'un permis de démolition, somme qui est non remboursable, sans égard au fait que le permis puisse ou non être émis par la suite.
16. Sur réception d'une demande d'autorisation de démolition, le secrétaire du comité convoque, dans un délai d'au plus 45 jours, une séance du comité pour étudier la demande.
17. 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. De plus, un avis public doit être publié dans les journaux dans les plus brefs délais et cet avis doit reproduire le premier alinéa de l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Les frais de parution de l'avis public sont à la charge du propriétaire de l'immeuble visé par la demande de démolition.
18. Toute personne qui veut s'opposer à la démolition projetée doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou de l'affichage de l'avis sur l'immeuble, selon la plus tardive de ces dates, faire connaître son opposition motivée au greffier de la Ville.

CHAPITRE V

Étude de la demande

19. Le comité analyse la demande et 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 la demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer, en regard de l'immeuble visé par la demande,

19.1 Son état;

19.2 La détérioration de l'apparence architecturale;

19.3 La détérioration du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;

19.4 Son caractère architectural, historique ou culturel;

19.5 Le coût de la restauration;

19.6 L'utilisation projetée du sol dégagé et sa compatibilité avec le secteur;

19.7 Le potentiel de recyclage et l'emplacement de l'immeuble;

19.8 Tout autre critère pertinent, et notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :

- Le préjudice causé aux locataires;
- Les besoins de logements dans les environs;

- La possibilité de relogement des locataires.
20. Lorsque l'immeuble visé dans 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 pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre les démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

CHAPITRE VI

Décision du comité

21. Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à la personne visée à l'article 20 un délai d'au plus deux 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 fois.
22. La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié. Le comité pourra suggérer des interventions visant la conservation et la mise en valeur de l'immeuble.
23. La personne visée par l'article 11 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 (ex: annoncer que le bâtiment est disponible pour relocalisation, permettre la récupération des matériaux, accorder des délais suffisants, etc.), à la réutilisation du sol dégagé ou au relogement d'un locataire.
24. Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les frais exigés n'ont pas été payés.

Le programme de réutilisation du sol dégagé ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Ville, ce qui sera confirmé par une attestation écrite de l'inspecteur en bâtiments. Pour déterminer cette conformité, le comité 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 comité 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 comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

25. Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer lors d'une réunion, soit en séance publique, les oppositions reçues. Le comité peut en outre tenir une audition publique.

CHAPITRE VII

Procédure d'appel

26. Toute personne peut, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil municipal en faisant parvenir au greffier de la Ville un avis

d'appel de cette décision dans lequel sont énoncés les motifs invoqués à l'encontre de la décision.

27. Le plus tôt possible, le conseil fixe la date d'audition de cet appel.
28. Le greffier de la Ville doit expédier un avis écrit, par courrier recommandé ou certifié, à la personne ayant interjeté appel pour l'aviser de la date d'audition de cet appel, avis qui doit être mis à la poste au moins cinq jours avant la date de l'audition.
29. L'avis d'appel mentionné à l'article 26 a pour effet de suspendre l'exécution de la décision faisant l'objet de l'appel.
30. Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du règlement.
31. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.
32. Le plus tôt possible après que le conseil a rendu sa décision, le greffier de la Ville transmet une copie certifiée de cette décision à l'appelant et à la personne visée par l'article 11, par courrier recommandé ou certifié. Il transmet également une copie certifiée de la décision au directeur des Services techniques afin que ce dernier puisse donner application à cette décision.

CHAPITRE VIII

Permis de démolition

33. Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu à l'article 26 ni avant que la décision du conseil ait été rendue dans le cas où un appel a été interjeté.
34. Le permis de démolition est émis par le directeur des Services techniques en sa qualité d'inspecteur en bâtiments, au nom du comité, et doit être accompagné de l'ensemble des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou de la réutilisation du sol.
35. 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. Dans ce dernier cas, les conditions devront respecter les dispositions des articles 148.0.13 et 148.0.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
36. Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux 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.
37. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, le permis de démolition est sans effet.
38. 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 du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

39. 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 permis. Le directeur des Services techniques 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.

CHAPITRE IX

Infraction et pénalités

40. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition totale ou partielle d'un immeuble sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions de l'autorisation est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$), sans préjudice et sous réserve de tout autre recours pouvant être exercé par la Ville.

De plus, cette personne est tenue de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut par le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier en conformité avec les dispositions de l'article 38.

41. Quiconque refuse de laisser un fonctionnaire de la Ville pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande est passible d'une amende de deux cent cinquante dollars (250 \$).

Entrée en vigueur

42. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.