

RÈGLEMENT NO 1595

RÈGLEMENT N^o 1595 SUR LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné à cet effet, en date du 11 février 2013, sous la minute 13-72.

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition

1. Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel sauf ceux déjà définis au *Règlement de gestion des permis et des certificats* (numéro 1327) et ceux expressément définis au présent article à moins que le contexte ne leur donne un sens différent :

«**Comité**» : comité de démolition constitué de tous les membres du conseil. / 2014, r. 1651, a. 2

« **Démolition** » : démolition de 50 % ou plus du volume d'un bâtiment, sauf la démolition rendue nécessaire suite à un sinistre.

« **Directeur** » : désigne le directeur du service d'Urbanisme.

Administration

2. À moins de dispositions contraires, l'administration du présent règlement est confiée au conseil municipal qui constitue le Comité. / 2014, r. 1651, a. 1

Détermination de la majorité

3. Abrogé. / 2014, r. 1651, a. 3

Mandat du Comité

4. Abrogé. / 2014, r. 1651, a. 1, 3

SECTION II

PROCÉDURE APPLICABLE À LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

/ 2014, r. 1651, a. 4

Interdiction de démolir

5. Il est interdit de démolir un bâtiment principal visé par le présent règlement à moins d'avoir demandé et obtenu une autorisation de démolir.

Sont également visés par le présent règlement les bâtiments accessoires, complémentaires ou secondaires ayant un caractère patrimonial.

Le présent règlement ne s'applique pas au bâtiment démoli à la demande de la Ville.

Demande d'autorisation

6. Le propriétaire d'un immeuble, qui souhaite démolir un bâtiment, doit déposer une demande d'autorisation auprès du service d'Urbanisme de la ville. Outre les renseignements prévus au paragraphe d) de l'article 6.2 du règlement 1327 concernant de gestion des permis et des certificats, le propriétaire doit fournir les documents et informations suivants :

- a) le nom et l'adresse du propriétaire du bâtiment visé;
- b) un exposé complet des motifs de la demande de démolition;
- c) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé tel que prévu à la sous-section I de la présente section;
- d) dans le cas d'un bâtiment qui comporte un ou plusieurs logements occupés, les conditions de relogement du ou des locataires.

Sous-section I

Programme de réutilisation du sol

Exigences

7. Le propriétaire qui présente une demande d'autorisation de démolition de son bâtiment doit soumettre, avec sa demande, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Cette demande doit être acheminée au service de l'Urbanisme pour que soit vérifiée la conformité du programme préliminaire.

Pour déterminer la conformité du programme, le directeur doit considérer les règlements municipaux en vigueur au moment où le programme est soumis, sauf dans le cas où l'émission d'un permis de construction est suspendue en raison d'un avis de motion donné pour une modification réglementaire dans le secteur concerné par la demande.

Lorsque l'émission du permis est suspendue conformément au premier alinéa, le Comité ne peut approuver le programme préliminaire de réutilisation avant la fin de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement faisant l'objet de la modification. La décision du Comité doit alors tenir compte des nouvelles dispositions.

/ 2014, r. 1651, a. 1

Dans le cas d'une démolition ordonnée par la Cour supérieure suite à un recours en vertu de l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le programme de réutilisation du sol doit être produit avant la construction d'un nouveau bâtiment ou avant la reconstruction de la partie du bâtiment qui faisait l'objet de l'ordonnance de démolition.

Contenu du programme

8. Le programme de réutilisation du sol doit contenir notamment :
- a) Un plan localisant tous les arbres matures existants sur le terrain visé;
 - b) Un plan d'aménagement paysagé, préparé par un architecte-paysagiste ou par toute autre personne spécialisée dans le domaine, à la satisfaction du directeur;
 - c) S'il est prévu une nouvelle construction sur le terrain visé, des plans préliminaires du bâtiment projeté lesquelles doivent indiquer les dimensions de la construction en longueur, en profondeur et en hauteur, la forme du toit, les matériaux utilisés pour le revêtement extérieur du toit et des murs et la localisation du bâtiment sur le terrain.

Dépôt de la demande

9. Lorsque la demande est complète, le directeur la dépose au greffe pour analyse et décision par le Comité. Il doit également déposer avec la demande d'autorisation de démolir un rapport exposant notamment ses recommandations quant à l'opportunité d'accorder ou non le permis de démolition. / 2014, r. 1651, a. 1

Lorsque la demande est transmise au greffe, le greffier convoque une séance du Comité.

/ 2014, r. 1651, a. 5

SECTION III ANALYSE DES DEMANDES

Séance

10. Lors des séances du Comité qui traitent des demandes d'autorisation de démolir, celui-ci peut requérir l'assistance de toutes les personnes-ressources qu'il estime nécessaires. / 2014, r. 1651, a. 1

Détermination de la majorité

11. La majorité simple des membres du Comité constitue le quorum.
/ 2014, r. 1651, a. 1

Mandat du Comité

12. Le Comité a le mandat d'étudier et d'analyser les demandes de permis de démolition. Il doit rendre une décision motivée pour chacune de ces demandes. / 2014, r. 1651, a. 1

Avis public

13. Dès que le Comité est saisi d'une demande de démolition, il doit faire afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis à cet effet. Cet avis doit être placé de manière à être visible de la rue. Il peut également, s'il le juge à propos, publier un avis dans un journal local. / 2014, r. 1651, a. 1

L'avis prévu au premier alinéa doit indiquer le délai dans lequel tout citoyen peut contester la demande de démolition.

Avis aux locataires

14. Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande doit faire parvenir à chaque locataire, par courrier recommandé ou certifié, un avis les informant de la demande de démolition.

Opposition

15. Toute personne qui souhaite s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, ou à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur le bâtiment visé par la demande, transmettre, par écrit, les motifs de son opposition au greffier de la Ville.

Assemblée publique

16. Les séances du Comité traitant des demandes d'autorisation de démolir sont publiques. Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues. Il peut en outre tenir une audition publique s'il le juge approprié. Dans ce cas, les personnes qui désirent se faire entendre doivent, au début de l'audience, le faire savoir au Comité.

Le Comité peut limiter la durée des interventions.

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel, peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Lorsque le Comité estime que les circonstances le justifient, il peut reporter 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 Comité ne peut reporter le prononcé de sa décision qu'une seule fois pour ce motif.

/ 2014, r. 1651, a. 1

SECTION IV DÉCISION DU COMITÉ

Conformité de la décision

17. Le Comité doit s'assurer, avant de prendre sa décision, que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires ont été respectées. Les décisions sont prises à la majorité simple des membres du Comité.

/ 2014, r. 1651, a. 1

Critères

18. Le Comité accorde l'autorisation de démolir 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 démolir, le Comité doit considérer ce qui suit :

- a) l'état de l'immeuble visé par la demande;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique du bâtiment;
- c) l'impact sur la qualité de vie du voisinage;
- d) le coût de la restauration de l'immeuble;
- e) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- f) le préjudice causé à un locataire;
- g) le besoin de logement dans le secteur concerné;
- h) les possibilités de relogement des locataires;
- i) tout autre critère pertinent à la demande d'autorisation.

S'il le juge nécessaire, le comité peut, avant de rendre sa décision, obtenir la position du Comité consultatif d'urbanisme quant au programme de réutilisation des sols.

/ 2014, r. 1651, a. 1, 6

Rejet de la demande

19. La demande d'autorisation doit obligatoire être rejetée dans les cas suivants :

- a) le programme de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou est non conforme au règlement d'urbanisme; / 2014, r. 1651, a. 7
- b) la procédure de demande d'autorisation de démolir n'a pas été respectée;
- c) les frais prévus au présent règlement n'ont pas été payés.

Conditions de l'autorisation

20. Lorsque l'autorisation de démolir un bâtiment est accordée par le Comité, il peut imposer toute condition à la démolition de l'immeuble ou de la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment, déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

/ 2014, r. 1651, a. 1

Délai de délivrance

21. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours de la décision du Comité.

/ 2014, r. 1651, a. 1

Transmission de la décision

22. La décision du Comité concernant une demande d'autorisation de démolir doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

/ 2014, r. 1651, a. 1

SECTION V EXÉCUTION DES TRAVAUX

Délai

23. Lorsque le Comité accorde une autorisation de démolir, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être exécutés et pendant quelle période de l'année.

Le délai prévu au premier alinéa peut être modifié par le Comité, pour un motif raisonnable, à la condition que la demande soit faite par écrit et avant l'expiration du délai accordé. Cependant, ce délai ne peut excéder six (6) mois, et ce, conformément à *l'article 6.4 du Règlement numéro 1327 concernant de gestion des permis et des certificats.*

/ 2014, r. 1651, a. 1

Expiration du délai prescrit

24. Lorsque les travaux de démolition ne sont pas commencés avant l'expiration du délai prescrit, l'autorisation de démolir devient nulle et sans effet.

Dans les cas où l'immeuble visé par la demande de démolition contient un ou plusieurs logements, le locataire, qui occupe toujours un de ces logements à l'expiration du délai accordé, voit son bail reconduit de plein droit.

Travaux de démolition non terminés

25. Lorsque les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Comité peut les faire exécuter, et ce, aux frais du propriétaire. Les frais ainsi encourus constituent une créance prioritaire sur le terrain où est situé l'immeuble ainsi que sur tout bâtiment qui s'y trouve, au même titre et selon le même rang que la créance visée au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

/ 2014, r. 1651, a. 1

SECTION VI TARIF

Tarif

26. Le tarif exigible pour l'étude et le traitement d'une demande d'autorisation de démolition, la publication des avis publics nécessaires et la délivrance d'un certificat de démolition est établi de la manière suivante :
- a) Pour la publication des avis publics nécessaires, une somme non remboursable de 200 \$;
 - b) Pour la délivrance du certificat, une somme non remboursable de 25 \$.

SECTION VII DISPOSITIONS PÉNALES

Amende de 5000 \$

27. Toute personne, physique ou morale, qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 5 000 \$, ladite amende ne pouvant excéder 25 000 \$.

Infraction distincte

28. Lorsqu'une infraction dure plus d'une journée, l'infraction constitue, jour par jour, une infraction distincte.

Reconstruction du bâtiment

29. Outre les amendes prévues au présent règlement, toute personne qui procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans avoir obtenu un certificat de démolition, conformément au présent règlement, ou qui ne se conforme pas aux conditions fixées au certificat, est tenu de reconstruire l'immeuble ainsi démoli. Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, le Comité peut faire exécuter les travaux de reconstruction aux frais du propriétaire. L'article 25 du présent règlement s'applique en y faisant les adaptations nécessaires.

/ 2014, r. 1651, a. 1

SECTION VIII DISPOSITIONS FINALES

Application

30. Le directeur du service d'Urbanisme ou son représentant est responsable de l'application du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

Préséance

31. Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition inconciliable d'un autre règlement, notamment les dispositions du *Règlement de gestion des permis et des certificats* (numéro 1327).

Entrée en vigueur

31. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LAC-MÉGANTIC, ce 26 jour du mois de mai.

Me Chantal Dion
Greffière

Colette Roy Laroche,
Mairesse