

Règlement 2023-165

RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

- ATTENDU QU'** en vertu des articles 148.0.2 et suivant 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 ;
- ATTENDU QUE** le règlement 2008-55 relatif à l'émission des permis et des certificats est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Isidore-de-Clifton et exige un certificat de démolition avant de procéder à celle-ci ;
- ATTENDU 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 ;
- ATTENDU QUE** le Conseil municipal désire permettre aux citoyens d'être entendus concernant les demandes de démolition portant atteinte au patrimoine bâti de la Municipalité ;
- ATTENDU QUE** le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les projets de démolition d'immeubles sur son territoire ;
- ATTENDU QU'** avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 6 février 2023 ;
- PAR CONSÉQUENT,** il est proposé par **xxxx** et résolu unanimement que le règlement suivant soit adopté :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant la démolition d'immeubles » et le numéro 2023-165.

Article 3

Définitions :

- « Comité » : Le comité est constitué par le Conseil conformément aux dispositions du présent règlement.
- « 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 érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.

« Immeuble patrimonial » :	Un immeuble cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (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.
« Logement » :	Un logement au sens de la <i>Loi sur le Tribunal administratif du logement</i> (RLRQ, c. T-15.01).
« Municipalité » :	La Municipalité de Saint-Isidore-de-Clifton.
« Règlement d'urbanisme » :	Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (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 RÈGLEMENT

Article 4

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement 2008-55 relatif à l'émission des permis et des certificats est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction.

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 règlement.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux immeubles suivants, s'ils ne se qualifient pas comme immeuble patrimonial :

- a) Un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétant ;
- b) Un immeuble incendié ou endommagé détruit à plus de 50% de son volume compte 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 assujéti au présent 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 2008-55 relatif à l'émission des permis et des certificats.

COMITÉ DE DÉMOLITION

Article 6

Conformément aux articles 148.0.2 et au troisième alinéa de l'article 148.0.3 de la Loi, le Conseil municipal s'attribue les fonctions conférées au comité, soit 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 7

Le Comité a pour fonction d'autoriser les demandes de démolition pour tout immeuble situé sur le territoire de la Municipalité et visé par le présent règlement. Il a aussi pour fonction d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

COMITÉ DE DÉMOLITION

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 règlement et du dépôt de la somme exigée à l'article 12.

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 Comité, 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'échéance 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.

Article 10

Préalablement à l'étude de sa demande, le propriétaire doit soumettre au Comité, 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 ;
- e) (...);

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Municipalité. 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 suspendu 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.

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

Article 11

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol est approuvé, le propriétaire doit fournir à la Municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie monétaire d'exécution de ce programme.

(Prévoir les modalités de garanties exigées : types de garanties, montant, moment de la remise au propriétaire, etc...)

Article 12

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer lors de sa demande, la somme de cent cinquante dollars (150 \$) pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

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

PROCESSUS D'ANALYSE

Article 13

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. Cet avis doit reproduire le texte de l'article 14 du présent règlement.

L'avis public prévu par l'article 148.0.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) n'est pas requis.

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 14

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 à la direction générale de la Municipalité.

Article 15

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 16

Le Comité 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 17

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 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) La 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 18

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.

Article 19

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.

Article 20

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

APPEL

Article 21

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision.

Le Conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Article 22

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

ÉMISSION DU CERTIFICAT

Article 23

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée en vertu du présent règlement avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 22 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

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 24

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

Article 25

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès de la directrice générale pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Article 26

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 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 seule fois.

Article 27

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.

Article 28

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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Article 28.1

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès de la directrice générale pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Article 28.2

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

EXÉCUTION DES TRAVAUX

Article 29

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

Article 30

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.

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 31

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 32

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 raisonnable, soit entre 7 heures et 19 heures, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Comité. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

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 33

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*.

Article 34

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.

CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Article 35

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

André Perron, maire

Hélène Dumais, directrice générale adjointe

Présentation et Avis de motion donné le 6 février 2023
Assemblée publique tenue 6 mars 2023
Adoption
Publié le