

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE DEUX-MONTAGNES
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PLACIDE**

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES
NUMÉRO 02-03-2023**

ATTENDU QU' en vertu des articles 148.0.2 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur la démolition d'immeubles;

ATTENDU QUE l'ex-Village de Saint-Placide a une réglementation municipale à l'égard de la démolition et exige un certificat de démolition avant de procéder à celle-ci;

ATTENDU QUE l'ex-Paroisse de Saint-Placide a une réglementation municipale à l'égard de la démolition 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 pour la protection du patrimoine bâti;

ATTENDU QUE le Conseil municipal veut 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' un avis de motion et dispense de lecture a été donné le 21 mars 2023 par Mme la conseillère Marie-Eve D'Amour;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par Mme la conseillère Marie-Eve D'Amour et résolu unanimement que règlement suivant soit adopté:

DE TENIR une assemblée publique de consultation conformément à la Loi.

La Municipalité de Saint-Placide décrète ce qui suit :

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Le présent règlement porte le titre de «Règlement numéro 2023-03-02 sur la démolition d'immeubles».

ARTICLE 3 Le présent règlement abroge toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

ARTICLE 4 Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de Saint-Placide (secteur de l'ex-Village de Saint-Placide et secteur de l'ex-Paroisse de Saint-Placide).

ARTICLE 5 Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à toute autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 6 L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

ARTICLE 7 Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 8 Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant des travaux sont ceux qui lui sont attribués au sein de la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 9 À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que.

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale ;
4. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
5. La disposition la plus restrictive prévaut ;
6. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s), le texte prévaut.

ARTICLE 10 **TERMINOLOGIE**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement relatif aux permis et certificats*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré le 1^{er} alinéa, pour les fins du présent règlement, on entend par :

Comité : Le comité 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 :

Immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. 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 *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

Municipalité : La Municipalité de Saint-Placide.

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 de son représentant dûment autorisé.

SECTION 2 **COMITÉ DE DÉMOLITION**

ARTICLE 11 Est créé le Comité de démolition ayant pour fonctions 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 12 Le Comité de démolition est formé de trois membres du Conseil municipal désigné par résolution de celui-ci pour une durée d'un (1) an et dont le mandat est renouvelable.

ARTICLE 13 Le mandat d'un membre cesse ou est temporairement interrompu dans les cas suivants :

- a) S'il cesse d'être un membre du Conseil ;
- b) S'il a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont le comité est saisi ;
- c) S'il est empêché d'agir.

Dans les cas précédents, le Conseil désigne un membre pour la durée non expirée du mandat de son prédécesseur ou pour la durée de l'empêchement de celui-ci ou pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

ARTICLE 14 Le président est désigné par le Conseil parmi les membres du Comité qu'il désigne. Celui-ci préside les séances du Comité.

Le directeur (trice) du Service de l'urbanisme et de l'environnement agit comme secrétaire du Comité. Il prépare, entre autres, l'ordre du jour, reçoit la correspondance, dresse les procès-verbaux de chaque réunion et donne suite aux décisions du Comité.

ARTICLE 15 Le quorum du Comité est de deux membres.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. Chaque membre détient un vote et ne peut s'abstenir.

ARTICLE 16 Le Comité se réunit, au besoin, lorsqu'une ou des demandes d'autorisation conformes, incluent le paiement des frais requis pour l'étude et le traitement de ladite demande, sont déposées à la municipalité.

ARTICLE 17 Le secrétaire, en consultation avec les membres du Comité, convoque une séance afin d'étudier la ou les demandes.

SECTION 3 **DEMANDE D'AUTORISATION ET PROCÉDURES**

ARTICLE 18 Tout 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 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 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 relatif aux permis et certificats*.

ARTICLE 19 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 23.

ARTICLE 20 Toute demande doit être faite par écrit, sur le formulaire prévu à cet effet 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'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de 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 21 Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de cent dollars (100\$).

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

SECTION 4 **PROCESSUS D'ANALYSE**

ARTICLE 22 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 facile visible pour les passants. Cet avis doit reproduire le texte de l'article 25 du présent règlement.

L'avis public prévu par l'article 148.0.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, cx. 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 23 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 de la Municipalité.

ARTICLE 24 Avant de rendre sa décision, le Comité 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 estime opportun.

SECTION 5 **DÉCISION DU COMITÉ**

ARTICLE 25 Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégradé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

ARTICLE 26 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 la qualité du voisinage ;
- c) le coût de sa 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 27 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 28 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 29 Si des conditions sont imposées conformément à l'article 30, le propriétaire doit fournir à la Municipalité une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions. Dans tous les cas, la garantie monétaire ne doit pas dépasser le montant maximal de mille (1 000.00 \$) dollars.

ARTICLE 30 La décision du Comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

SECTION 6 APPEL

ARTICLE 31 Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil.

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

Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

ARTICLE 32 L'appel doit être fait par une demande écrite et motivée laquelle doit être reçue au greffe de la Municipalité au plus tard le trentième jour suivant celui où la décision a été rendue.

ARTICLE 33 Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

SECTION 7 ÉMISSION DU CERTIFICAT

ARTICLE 34 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 33 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 de la MRC de l'avis de la décision municipale.

SECTION 8 DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS

ARTICLE 35 Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

ARTICLE 36 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 du greffier de la Municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

ARTICLE 37 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 38 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 de démolition.

ARTICLE 39 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.

SECTION 9 DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

ARTICLE 40 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 du greffier de la Municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

ARTICLE 41 Lorsque le Comité de démolition 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 42 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 43 Si les travaux de démolition 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 ou était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2652 du Code civil ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

SECTION 10 INSPECTION

ARTICLE 44 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 7h00 et 19h00, 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.

SECTION 11 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 45 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'espère, notamment la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

ARTICLE 46 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 250 000 \$.

La Municipalité peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de reconstituer l'immeuble ainsi démolit 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*.

SECTION 12 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 47 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Daniel Laviolette
Maire

Lise Lavigne
Directrice générale et greffière-trésorière

ADOPTÉE

Avis de motion : 23 mars 2023
Projet de règlement : 23 mars 2023
Consultation publique : 26 avril 2023