

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAC-BROME

**RÈGLEMENT 462 CONSTITUANT UN
COMITÉ SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

-

Codification administrative
Dernière mise à jour 22 novembre 2013

- ATTENDU que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permet au conseil d'assujettir toute demande de démolition d'un immeuble à la procédure d'analyse par un comité créé en vertu de ladite loi;
- ATTENDU que cette procédure repose notamment sur la consultation des citoyens concernés;
- ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné;
- ATTENDU que les conseillers ont reçu copie du présent règlement au moment de l'avis de motion et que ces derniers ont déclaré avoir pris connaissance dudit document;

EN CONSÉQUENCE :

Il est décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : DÉFINITIONS

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent:

- « Bâtiment » un Bâtiment au sens du règlement de zonage en vigueur au moment de la demande de permis de démolition. Sont exclus de cette définition les bâtiments détruits par le feu, vétustes et qui ne peuvent servir aux fins auxquelles ils ont été conçus; (Modifié Règl. 464, art. 1)
- «Comité» : le comité constitué en vertu du présent règlement ;
- «Logement» : un logement au sens de la *Loi sur la régie du logement* (L.R.Q., c. R-S.1) ;
- «Bâtiment public» : un bâtiment appartenant à une municipalité, à une municipalité régionale de comté, au gouvernement provincial, au gouvernement fédéral, à une commission

scolaire, à une fabrique, à une institution religieuse, à une corporation épiscopale ou à leurs mandataires.

ARTICLE 3 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur municipal voit à l'application et au respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction.

ARTICLE 4 : DROIT DE VISITE

L'inspecteur en bâtiment ou le fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Il doit cependant, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

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 et la dénoncer sur demande à l'inspecteur municipal.

ARTICLE 5 : COMITÉ

5.1 Composition

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal.

(Modifié Règl. 583, art. 1)

5.2 Durée du mandat

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.

5.3 Démission, vacances, renouvellement

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable 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 le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

5.4 Secrétariat du comité

Le greffier de la Ville est d'office le secrétaire du comité et voit à l'administration du présent règlement.

5.5 Personnes ressources

Le directeur général et l'inspecteur municipal sont membres d'office du comité à titre de personnes ressources.

5.6 Mandat

Le comité a pour mandat:

- a) d'accepter ou de refuser les demandes de permis de démolition;

- b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

ARTICLE 6 : DÉMOLITION SANS PERMIS

Il est interdit de démolir un bâtiment à moins que le propriétaire n'ait, au préalable, obtenu du comité un permis à cet effet. Quiconque contrevient au présent règlement se rend passible des sanctions et recours prévus à l'article 15 du présent règlement.

ARTICLE 7 : PERMIS

7.1 Demande d'un permis de démolition:

Tout propriétaire qui se propose de démolir un bâtiment doit faire une demande de permis à cet effet par écrit sur des formulaires fournis par la Ville et fournir les informations suivantes :

- a) les noms, prénoms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire;
- b) être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé;
- c) une description de du bâtiment à être démolit avec photographie ;
- d) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) un exposé des motifs de la démolition;
- f) l'identification de l'endroit où seront remis les matériaux et rebuts provenant de la démolition;
- g) le délai requis pour la démolition;
- h) un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements en vigueur;
- i) lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement du ou des locataires.

La demande est acheminée au secrétaire du comité, lequel se charge d'y apposer la date de réception et d'en remettre copie aux membres du comité.

7.2 Coût

Le tarif d'honoraires exigibles pour la délivrance du permis prévu par le règlement de taxation en cours au moment de la demande. Si le tarif d'honoraires n'est pas fixé par ledit règlement, celui-ci est établi par défaut à 50\$ pour chaque construction assujettie au présent règlement.

ARTICLE 8 : PROCÉDURE DE CONSULTATION PUBLIQUE

8.1 Avis public

Dès qu'il a été saisi d'une demande de permis de démolition, le secrétaire fait afficher sur le bâtiment visé par la demande un avis facilement visible par les passants. L'avis public prévu par l'article 148.0.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* n'est pas requis.

Dans tous les cas, les avis doivent avoir été affichés au moins dix (10) jours avant la décision du comité.

(Modifié Règl. 583, art. 2)

8.2 Avis aux locataires

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de permis à chacun des locataires du bâtiment.

8.3 Contenu de l'avis

L'avis doit contenir les informations suivantes :

- Adresse du bâtiment visé ;
- Nom du propriétaire ou du requérant ;
- Type de bâtiment avec usage auquel ce dernier est utilisé ;
- Nature et effets de la demande ;
- Invitation aux personnes intéressées à faire connaître ses observations ;
- Date de la séance du comité de démolition ;
- Date de l'avis ;
- Signature du secrétaire.

(Modifié Règl. 583, art. 3)

8.4 Opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur le bâtiment concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville. (Modifié Règl. 583, art. 5)

La simple mention d'opposition par une personne est insuffisante et n'est pas comptée en tant que tel comme étant une opposition.

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

8.5 Analyse de la demande et des oppositions

Les séances de travail du comité où sont considérées les demandes et les oppositions reçues, le cas échéant, sont publiques.

Si le comité l'estime nécessaire compte tenu des circonstances ou de la particularité de la demande, le comité peut en tenir une audition publique. Le cas échéant, le secrétaire voit à faire publier un avis de convocation à une assemblée publique de consultation, lequel avis contient les éléments contenus à l'article 8.3. Cet avis doit être publié au moins dix (10) jours avant la décision du comité.

8.6 Critères d'analyse

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit notamment considérer les éléments suivants : l'état du bâtiment visé dans la demande ; la détérioration de l'apparence architecturale ; la détérioration du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ; le coût de la restauration ; l'intérêt

historique et patrimonial du bâtiment ; l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

8.7 Report de la décision

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il peut reporter le prononcé de sa décision et accorder à l'intervenant un délai d'au plus deux (2) 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.

ARTICLE 9 : DECISION DU COMITE

9.1 Conformité de la décision

Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

9.2 Conditions

Lorsque le comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment, déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements.

9.3 Refus

Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis 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 honoraires exigibles n'ont pas été payés.

9.4 Délai pour l'émission d'un permis

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 10.1 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

9.5 Transmission de la décision

La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise, sans délai par le secrétaire, à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

ARTICLE 10 : APPEL DEVANT LE CONSEIL MUNICIPAL

10.1 Délai d'appel

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au greffier de la Ville.

10.2 Audition

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du présent article.

10.3 Décision

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

ARTICLE 11 : GARANTIE

Lorsque le comité le décide lorsqu'il approuve une demande, le requérant doit fournir, préalablement à la délivrance dudit permis, une garantie monétaire de l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Le comité détermine, en considération du programme préliminaire de réutilisation du sol, le montant de la garantie devant être versé, lequel ne devra excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir.

ARTICLE 12 : EXECUTION DES TRAVAUX

12.1 Délai

Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

12.2 Modification

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

12.3 Expiration du délai

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.

Dans le cas d'un logement comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut dans ce mois s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.

12.4 Exécution

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 le bâtiment, 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 ce terrain.

ARTICLE 13 : OBLIGATION DU LOCATEUR

13.1 Éviction

Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la délivrance du permis.

13.2 Indemnité

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

ARTICLE 14 : BATIMENT ACCESSOIRE

Malgré toute disposition, le présent règlement s'applique à un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage de la Ville.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS PENALES

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).

Le contrevenant devra, en outre, reconstituer le bâtiment ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer le bâtiment conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l'article 12.4, compte tenu des adaptations nécessaires.

ARTICLE 16 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur suivant la loi.

Fait et adopté à Lac-Brome, ce 7^e jour de mai 2007.

Richard Wisdom, maire

Me Alain R. Roy, M.A., LL.B. greffier

SUIVI :

Avis de motion :	8 janvier 2007
Adoption	7 mai 2007
Publication :	11 mai 2007
Entrée en vigueur	11 mai 2007