
RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2023

Règlement concernant la démolition d'immeubles

Version administrative

Mise à jour le 20 juillet 2023

MISE EN GARDE : Cette version administrative a été préparée uniquement pour servir de référence et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter le Service d'urbanisme. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra toutefois s'adresser au Service du greffe.

NOTE : Les chiffres sous forme d'exposant et entre crochets [] qui se retrouvent dans le texte ou dans une grille de spécifications, signifient qu'il y a un amendement au règlement. Le numéro correspondant à chaque amendement se retrouve à la fin du document.

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2023

Règlement concernant la démolition d'immeubles

1. Avis de motion et dépôt du projet de règlement	2023-02-06
2. Adoption du règlement	2023-03-06
3. Promulgation du règlement	2023-03-07
4. Entrée en vigueur	2023-03-07

Christian Goulet, maire

Marie-Josée Charron, greffière

RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2023

Règlement concernant la démolition d'immeubles

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* a été sanctionnée le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU que cette loi vient resserrer le contrôle des démolitions par les municipalités locales régi par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1);

ATTENDU l'obligation de la Ville d'adopter et de maintenir en vigueur un règlement de démolition rencontrant les nouvelles obligations législatives;

ATTENDU que la Ville souhaite s'assurer du contrôle de la démolition des immeubles pour protéger un immeuble pouvant constituer un intérêt particulier;

ATTENDU que la Ville souhaite s'assurer du contrôle de la démolition des immeubles en vue d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé;

ATTENDU que le conseil municipal juge opportun d'adopter un nouveau règlement concernant la démolition d'immeubles ;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné au cours de la séance du 6 février 2023;

EN CONSÉQUENCE il est résolu que le présent règlement numéro 321-2023 soit et est adopté et que ce règlement règle, décrète et statue comme suit :

Article 1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2 Définitions

À moins que le contexte ne suggère un sens différent, les définitions suivantes s'appliquent au présent règlement :

Conseil :

Le conseil municipal de la Ville de Lavaltrie.

Immeuble patrimonial :

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002)*, un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H-4)* ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P9.002)*.

Démolition d'un immeuble patrimonial :

Destruction, démantèlement ou déplacement, complet ou partiel, ayant pour but la réduction du volume ou de la superficie de plancher d'un immeuble patrimonial.

Démolition d'un immeuble autre que patrimonial :

Destruction complète, démantèlement ou déplacement d'un bâtiment principal sur un autre terrain.^[1]

Logement : Logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, chapitre R-8.1)*.

Article 3 Personne responsable

Tout fonctionnaire désigné par le conseil pour administrer les règlements d'urbanisme est responsable de l'application du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Article 4 Territoire visé

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lavaltrie.

Article 5 Nécessité d'un certificat d'autorisation

La démolition d'un immeuble visé à l'article 2 est interdite, à moins d'avoir obtenu l'autorisation du conseil ainsi qu'un certificat d'autorisation à cet effet.

Toutefois, le présent règlement ne s'applique pas aux immeubles suivants :

- une maison mobile;
- un bâtiment ayant été détruit ou ayant perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation à la suite d'un incendie ou de tout autre sinistre;
- une démolition exigée par la Ville d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme;
- une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*;
- une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre au sens de la *Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3)*.

Article 6 Contenu de la demande

Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise auprès du fonctionnaire désigné par le propriétaire de l'immeuble concerné ou par son représentant autorisé et doit être composée des documents suivants :

- un formulaire de demande dûment complété;
- des photographies intérieures et extérieures du bâtiment illustrant chaque côté de l'immeuble à démolir ainsi que son état dans l'ensemble;
- des photographies du terrain sur lequel est situé l'immeuble de même que des terrains avoisinants;
- un plan de localisation à l'échelle de l'immeuble à démolir;
- une description des travaux de démolition qui seront effectués et un échancier de réalisation de ceux-ci;
- un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé contenant :
 - un plan montrant le nouvel aménagement et/ou la construction projetée;
 - un plan d'implantation du projet identifiant l'incidence sur les végétaux;
 - un échancier des travaux projetés ;
- une preuve que le propriétaire ou son représentant autorisé a fait parvenir par courrier recommandé ou certifié, une copie de la demande de démolition à tous les locataires de l'immeuble à démolir;
- lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement des locataires;
- les motifs qui justifient la démolition;
- s'il s'agit d'un immeuble patrimonial, un rapport produit par un architecte ou un ingénieur peut être exigé par le conseil. Ce rapport doit démontrer l'impossibilité de sauvegarder le bâtiment à l'aide d'une estimation détaillée des coûts de restauration de l'immeuble;
- tout autre document ou information nécessaires à la bonne compréhension du projet ou de l'utilisation qui sera faite du terrain à la suite de la démolition.

Article 7 Avis

Dès que le conseil 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. Un avis public doit également être publié sans délai, et ce, conformément au règlement 245-2018 concernant la publication des avis publics.

L'avis indique que toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours qui suivent la publication de l'avis, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

L'avis indique également la date, l'heure et le lieu de la séance publique au cours de laquelle le Conseil statuera sur la demande d'autorisation de démolition.

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications ainsi qu'à la MRC de D'Autray.

Le requérant de l'autorisation de démolir doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble concerné. ^[1]

LE CONSEIL

Article 8 Fonctions du conseil

Le conseil s'attribue les fonctions conférées au comité de démolition par le chapitre V.0.1 du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. (L.R.Q., A-19.1), tel que l'autorise le dernier alinéa de l'article 148.0.3 de ladite Loi.

Article 9 Étude d'une demande

Le conseil autorise une démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

De façon générale, avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le conseil doit considérer :

- l'état de l'immeuble visé;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé, tel que décrit au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- l'incidence environnementale de la démolition ;
- l'emplacement de l'immeuble visé;
- lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- tout autre critère pertinent.

Lorsqu'il s'agit d'une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble patrimonial, le conseil doit, en plus, consulter le conseil local du patrimoine (CLP) et considérer les éléments suivants :

- la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- 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.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues. Pour un immeuble patrimonial, le conseil tient une audition publique où les parties peuvent se faire entendre.^[1]

Article 10 Refus d'une demande (abrogé)^[1]

Article 11 Décision motivée et transmission aux parties en cause

La résolution contenant la décision du conseil concernant l'acceptation ou le refus de démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.^[1]

Article 12 Appel d'une décision

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du conseil, interjeter appel de cette décision. Par la suite, le conseil peut réviser ou maintenir sa décision.

Article 13 Pouvoir de désaveu de la MRC

Lorsque le conseil autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC.

L'avis est accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.^[1]

Le conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du conseil.

Article 14 Conditions liées à l'autorisation de démolition

Lorsque le conseil accorde l'autorisation de démolition, il peut, notamment :

- imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
- fixer le délai dans lequel les travaux de démolition ou de réutilisation du sol dégagé doivent être débutés et terminés;
- déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

Article 15 Garantie monétaire

Si un programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le requérant doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, une garantie monétaire pour l'exécution de ce programme. Ce montant équivaut à :

- 1 000 \$ pour la démolition d'une habitation unifamiliale en vue de construire le même type de bâtiment;
- 10 000 \$ pour la démolition d'une habitation unifamiliale en vue de construire tout bâtiment autre qu'une telle habitation;
- 15 000 \$ pour la démolition d'une d'habitation multifamiliale ainsi que d'un bâtiment commercial ou industriel.

Le conseil peut, s'il juge que la démolition est dans l'intérêt du public, réduire le montant de la garantie monétaire.

Cette garantie monétaire doit être valide pour la période correspondant à l'échéancier de réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Cette garantie peut prendre l'une ou l'autre des formes suivantes :

- un chèque visé;
- une lettre de garantie bancaire;
- une traite bancaire.

Article 16 Exécution de la garantie monétaire

Le paiement de la garantie sera exigé dans les situations suivantes :

- les travaux ne sont pas conformes au programme de réutilisation du sol approuvé;
- les échéanciers fixés ne sont pas respectés;
- les travaux sont abandonnés.

Article 17 Remise de la garantie monétaire

La garantie monétaire est remise au requérant lorsque les travaux visés par le programme de réutilisation du sol dégagé sont terminés, sous réserve du respect des conditions fixées par le conseil.

Article 18 Immeuble à caractère locatif ou patrimonial

Lorsque l'immeuble visé par 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 conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

Si le conseil 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 conseil ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

Article 19 Délivrance du certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant que le conseil n'ait autorisé une demande à cet effet et que le requérant ait versé à la Ville le tarif applicable pour l'émission d'un tel certificat d'autorisation de même que la garantie monétaire fixée par le conseil.

Advenant que le conseil ait exigé dans sa décision que certaines conditions soient remplies préalablement à l'émission dudit certificat, celui-ci ne peut être émis avant que lesdites conditions ne soient remplies.

Pour un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration des délais d'appel et de désaveu d'une décision, prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 20 Nullité du certificat d'autorisation

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le conseil, l'autorisation de démolition est sans effet.

Article 21 Travaux de démolition non complétés

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé par le conseil, celui-ci peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire sans autre avis.

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 ce terrain.

Article 22 Inspections

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 désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du conseil. Sur demande, le fonctionnaire désigné doit s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité.

Article 23 Sanctions et recours

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions de l'autorisation du conseil, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

Quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent des travaux de démolition commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 500 \$.

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 désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 500 \$.

Si une infraction dure plus d'un jour, chaque jour peut être considéré comme une infraction distincte.

Article 24 Obligation de reconstituer un immeuble illégalement démoli

Le contrevenant, qui a procédé ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions de l'autorisation du conseil, peut se voir contraint par le conseil de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble en obtenant un permis de construction et en respectant la réglementation applicable, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. 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.

Article 25 Cession à un tiers

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers avant que les travaux ne soient entièrement remplis, le nouvel acquéreur ne peut poursuivre ces travaux avant d'avoir obtenu, conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement sur le permis et certificat en vigueur, un nouveau certificat d'autorisation de démolition.

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, pendant les travaux ou après l'achèvement des travaux, la personne qui a fourni à la Ville la garantie monétaire continue à être assujettie à l'obligation de la maintenir en vigueur tant que ne sont pas remplies les conditions imposées par le conseil municipal, à moins que le nouvel acquéreur ne fournisse la nouvelle garantie monétaire.

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, la Ville peut encaisser la garantie monétaire, qui avait été fournie par le vendeur, si le nouvel acquéreur n'exécute pas les travaux entrepris ou ne remplit pas les conditions imposées par le conseil municipal.

Article 26 Abrogation

Le présent règlement abroge à toutes fins que de droit le règlement numéro 161-2011 ainsi que toute réglementation municipale antérieure incompatible avec ces dispositions.

Article 27 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

[1] Règlement 321-1-2023, 20-07-2023

Christian Goulet, maire

Marie-Josée Charron, greffière