

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 161-2011

Règlement concernant la démolition d'immeubles

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 161-2011

Règlement concernant la démolition d'immeubles

1. Avis de motion et dispense de lecture	2011-11-07
2. Adoption du règlement	2011-12-05
3. Promulgation du règlement	2011-12-14
4. Entrée en vigueur	2011-12-14

Jean Claude Gravel, Maire

Madeleine Barbeau, Greffière

RÈGLEMENT NUMÉRO 161-2011

Règlement concernant la démolition d'immeubles

ATTENDU que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1) détermine les principaux pouvoirs habilitants en matière de démolition d'immeubles ;

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 règlement concernant la démolition d'immeubles ;

ATTENDU qu'avis de motion a été donné au cours de la séance du 7 novembre 2011 ;

EN CONSÉQUENCE il est résolu que le présent règlement numéro 161-2011 soit et est adopté et que ce règlement règle, décrète et statue comme suit :

Article 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

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.

"Démolition" : Destruction, démantèlement ou déplacement, complet ou partiel, ayant pour but la réduction du volume ou de la superficie de plancher d'un immeuble ou son déplacement sur un lot différent.

"Immeuble" : Bâtiment principal dans lequel s'exerce un usage principal résidentiel, commercial ou institutionnel, sur le terrain où il est situé. Les bâtiments accessoires à des usages commerciaux ou institutionnels sont aussi considérés comme immeuble.

"Logement" : Un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q. chapitre R-8.1).

Article 3 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 est interdite, à moins d'avoir obtenu l'autorisation du conseil ainsi qu'un certificat d'autorisation à cet effet.

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 illustrant chaque côté de l'immeuble à démolir ;
- un plan de localisation à l'échelle de l'immeuble à démolir ;
- une description des travaux de démolition qui seront effectués et un échéancier 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 devant remplacer l'immeuble à démolir accompagné d'une description ;
 - un plan d'implantation du projet ;
 - un échéancier 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.

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. Toutefois, la publication d'un avis n'est pas requise.

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

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

Article 8 LE CONSEIL

8.1 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.

8.2 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.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le conseil doit considérer :

- l'état de l'immeuble visé dans la demande ;
- 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 ;
- la valeur patrimoniale de l'immeuble visé dans la demande ;
- l'impact environnemental 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.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues. Ses séances sont publiques. Le conseil peut également tenir une audition publique à cette fin, s'il l'estime opportun.

8.3 Refus d'une demande

Le conseil doit refuser la demande de démolition s'il n'approuve pas le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Une demande de démolition ne peut être approuvée que si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements de la Ville ainsi qu'aux règlements de contrôle intérimaire de la MRC de D'Autray. Pour déterminer cette conformité, le conseil 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 suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance d'un permis est ainsi suspendue, le conseil ne peut approuver la demande de démolition 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 conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

8.4 Décision motivée et transmission aux parties en cause

La résolution contenant la décision du conseil concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

8.5 Conditions et délai

Lorsque le conseil accorde l'autorisation de démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, par exemple fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés et, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

De plus, il peut aussi déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Si des conditions sont imposées en vertu des deux alinéas précédents, le conseil exige qu'une garantie monétaire soit fournie à la Ville préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation pour assurer le respect de ces conditions.

Le conseil exige une garantie monétaire pour l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

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 du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

Article 9 IMMEUBLE À CARACTÈRE LOCATIF

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.

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 10 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.

Article 11 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 12 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 13 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 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

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 14 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, doit 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 15 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.