

RÈGLEMENT NUMÉRO 329-2013
CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES ET
ABROGEANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 220-2007
CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR TOUT
LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE
SAINT-TITE

- ATTENDU QUE la Ville de Saint-Tite est une municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1);
- ATTENDU QUE le conseil d'une municipalité peut, par règlement, régir la démolition d'immeubles (art. 148.0.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1);
- ATTENDU QU' un tel règlement vise à préserver le cadre bâti ainsi que l'esthétique du paysage municipal;
- ATTENDU QUE le conseil municipal a la volonté d'assurer et de maintenir la pérennité de la valeur foncière municipale des immeubles présents sur son territoire;
- ATTENDU QUE le conseil municipal juge approprié de se doter d'un tel outil afin d'assurer le contrôle lors de projets de démolitions d'immeubles;
- ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Saint-Tite juge opportun d'abroger le règlement numéro 220-2007 concernant la démolition d'immeubles sur tout le territoire de la Ville de Saint-Tite;
- ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été préalablement donné lors de la séance ordinaire tenue le 2 juillet 2013 avec dispense de lecture;
- ATTENDU QUE tous les membres du conseil municipal de la Ville de Saint-Tite ont pris connaissance de ce règlement avant la présente séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Jacques Carpentier, conseiller, appuyé par M. Guy Damphousse, conseiller et il est résolu :

Que soit adopté le règlement numéro 329-2013 concernant la démolition d'immeubles et abrogeant le règlement numéro 220-2007 concernant la démolition d'immeubles sur tout le territoire de la municipalité de la Ville de Saint-Tite, et il est ordonné et statué ce qui suit, à savoir :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici au long reproduit.

Article 2 **Terminologie**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

Comité :

Le comité constitué en vertu de l'article 4.

Immeuble :

Une construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des biens.

Article 3 Catégories d'immeubles assujettis

La démolition partielle ou totale de tout immeuble est interdite, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du Comité un permis à cet effet. Nonobstant, cette disposition générale, les immeubles et bâtiments suivants ne sont pas assujettis au présent règlement :

- a) Un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à un jugement final rendu par un tribunal compétent ou un bâtiment vétuste ou dangereux qui a fait l'objet de procédures judiciaires et dont une décision judiciaire en ordonne la démolition;
- b) Un bâtiment détruit ou ayant subi des dommages irréversibles causés par un incendie, une inondation, une explosion ou toute autre cause naturelle. Aux fins du présent règlement, constituent des « dommages irréversibles » des dommages affectant irréversiblement plus de 50% des composantes de la structure du bâtiment et rendant impossible toute réfection;
- c) Un immeuble à démolir pour permettre à la Ville de réaliser un projet;
- d) Un immeuble appartenant à la Ville;
- e) Un bâtiment complémentaire ou accessoire selon les règlements d'urbanisme (ex : garage, remise, cabanon, abri d'autos, serre, entrepôt, hangar, etc.), qui est détaché du bâtiment principal;
- f) Un bâtiment temporaire selon les règlements d'urbanisme (ex. : roulotte de chantier);
- g) Un bâtiment situé en zone agricole ou en zone de villégiature.

Dans le cas des immeubles et bâtiments non assujettis au présent règlement, le propriétaire et/ou requérant doit obtenir un certificat d'autorisation avant de procéder à la démolition, et ce, en vertu des règlements d'urbanisme.

Article 4 Constitution et règles de fonctionnement du Comité

a) Pouvoir

Un comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles est constitué par le présent règlement, de manière à pouvoir statuer sur des demandes de permis de démolition et à exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi ou le présent règlement.

b) Composition, nomination et tâches du secrétaire

Le Comité est formé de trois (3) membres du Conseil dont au moins l'un d'eux siège au sein du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ces membres sont désignés pour un an par le Conseil. Leur mandat est renouvelable.

Tout fonctionnaire municipal ou consultant, désigné par résolution municipale, peut faire partie du Comité à titre de personne ressource ou pour accomplir des tâches administratives; toutefois, ces personnes ne peuvent qu'assister aux réunions et elles n'ont pas le droit de vote sur les décisions du Comité.

Le président est désigné par le Conseil parmi les membres du Comité qu'il désigne.

Le greffier agit comme secrétaire du Comité. Il prépare, entre autres, l'ordre du jour et dresse le procès-verbal de chaque réunion, il reçoit la correspondance et donne suite aux décisions du Comité.

Si le greffier est absent ou s'il néglige, refuse ou est incapable d'agir, un inspecteur en bâtiment et en environnement adjoint le remplace.

c) Fréquence et convocation des réunions

Le Comité se réunit aussi souvent que le nécessite l'exercice de ses fonctions.

Une réunion peut être convoquée par le président ou le secrétaire du Comité au moyen d'un avis écrit ou verbal transmis ou donné, selon le cas, au plus tard vingt-quatre (24) heures avant l'heure fixée pour le début de celle-ci. Tout membre présent à une réunion peut renoncer à l'avis de convocation. Sa seule présence à la réunion équivaut à une renonciation, sauf s'il y assiste spécialement pour s'opposer à sa tenue en invoquant l'irrégularité de sa convocation.

d) Quorum

Le quorum du Comité est de deux (2) membres.

Article 5 Procédure

5.1 Demande

La démolition partielle ou totale d'un immeuble assujéti en vertu du présent règlement (voir article 3) est interdite à moins que le propriétaire n'ait au préalable demandé et obtenu du Comité un permis de démolition.

Tout propriétaire requérant un permis de démolition doit soumettre au secrétaire du Comité une demande dûment complétée. La demande doit :

- a) être faite par écrit;
- b) être remplie en utilisant le formulaire à cette fin;
- c) indiquer le nom et l'adresse du propriétaire ou, s'il y a plus d'un propriétaire, le nom et l'adresse de chacun des copropriétaires; une procuration signée par tous les copropriétaires devant alors être produite afin d'attester que le signataire est dûment autorisé à formuler cette demande de permis;
- d) s'il s'agit d'une corporation, indiquer son nom et son adresse; une copie certifiée de la résolution attestant que le signataire est dûment autorisé à formuler cette demande au nom de ladite corporation devant alors être produite;
- e) s'il s'agit d'une société, indiquer son nom et son adresse; le document d'autorisation de signature valide émanant des associés, attestant que le signataire est dûment autorisé à formuler cette demande au nom de ladite société devant alors être produit;
- f) être signée par la personne ou son mandataire qui fait la demande;
- g) indiquer tous les renseignements requis pour identifier et caractériser l'immeuble à démolir tel que et non limitativement :
 - 1. une ou des photographies de l'immeuble à démolir;
 - 2. une description de toute autre construction existante sur le même terrain;
 - 3. les raisons de la démolition de l'immeuble.
- h) indiquer les noms et adresse de chacun des locataires, s'il s'agit d'un immeuble à un ou plusieurs logements. Dans ce cas, le propriétaire doit remettre une copie de l'avis de démolition qu'il aura transmis à chacun de ses locataires et doit remettre également une preuve de cet envoi par courrier recommandé ou certifié. De plus, un document indiquant les conditions de relogement prévues pour chaque locataire doit accompagner la demande;

- i) indiquer les dates prévues pour le début et la fin des travaux de démolition;
- j) indiquer l'utilisation prévue du sol dégagé (programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé), avec un estimé du coût des travaux d'aménagement du sol dégagé, de même que les dates prévues pour le début et la fin de ces travaux.

Le requérant doit aussi transmettre sur demande tout autre renseignement jugé nécessaire par le Comité pour assurer la compréhension et l'étude de la demande.

5.2 Frais d'étude de la demande

Au moment du dépôt d'une demande de permis de démolition, le requérant doit verser à la Ville une somme de trois cent dollars (300 \$) pour l'étude de sa demande.

5.3 Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

a) Demande

Préalablement à l'étude de sa demande de permis ou après que le Comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, le propriétaire doit soumettre au secrétaire du Comité, pour approbation par le Comité, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Ce programme doit comprendre ce qui suit :

- a) l'identification cadastrale du terrain;
- b) la hauteur et les dimensions au sol de chaque bâtiment, s'il y a lieu;
- c) les plans de construction du bâtiment, s'il y a lieu;
- d) l'usage projeté sur le terrain ou dans le bâtiment;
- e) l'implantation du bâtiment, s'il y a lieu;
- f) l'aménagement paysager projeté dans la cour avant du terrain;
- g) le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès, s'il y a lieu;
- h) la date, le titre, le nord, l'échelle et les noms et adresses du ou des propriétaires de même que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet;
- i) tout autre plan requis en vertu des règlements d'urbanisme.

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est déposé après une décision positive du Comité, l'autorisation de démolition sera alors conditionnelle à l'approbation du programme par le Comité.

b) Approbation

Pour déterminer si le programme doit être approuvé, le Comité doit se référer aux règlements de la Ville en cette matière. 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 suspendue en raison d'un avis de motion pour modifier la réglementation applicable. 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. La décision du comité est alors rendue eu égard à la nouvelle réglementation.

5.4 Garantie monétaire

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son permis de démolition, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme. Cette garantie doit être donnée sous forme de chèque visé payable à l'ordre de la Ville de Saint-Tite, d'une lettre de garantie émise par une institution financière ou d'un cautionnement d'exécution fourni par un assureur détenant un permis d'assureur conforme aux lois en vigueur au Québec, l'autorisant à pratiquer l'activité de cautionnement conformément à la Loi. Elle doit être d'une valeur correspondant au moindre des montants suivants :

- 1° la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Ville de l'immeuble à démolir;
- 2° le coût de réutilisation du sol dégagé tel que prévu au programme.

Préalablement à la délivrance du permis, elle doit aussi s'engager par écrit à respecter toute condition imposée par le Comité relativement à la démolition de l'immeuble, à la réutilisation du sol dégagé ou au relogement d'un locataire.

La garantie exigée est remise au propriétaire dès que le programme de réutilisation du sol dégagé a été réalisé et que les conditions imposées par le Comité ont été remplies.

5.5 Avis public de la demande

Dès que le secrétaire du Comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit faire afficher sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible des passants. De plus, le secrétaire doit faire publier sans délai un avis public de la demande. Ces deux avis doivent reproduire le contenu du 1^{er} alinéa de l'article 5.6 du présent règlement. L'avis public n'est pas requis :

- a) lorsque l'usage de l'immeuble à démolir est dérogoire par rapport aux dispositions du règlement de zonage de la Ville qui lui sont applicables;
- b) lorsqu'il s'agit d'un immeuble dont l'usage principal est industriel.

5.6. Opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis ou 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.

Celui-ci transmet au secrétaire du Comité les oppositions reçues. Le Comité, avant de prendre une décision, doit considérer les oppositions reçues.

Le délai pour s'opposer est calculé à partir de la date de la publication de l'avis public dans le journal.

5.7. Audition publique

Les séances du Comité sont publiques. Le Comité, s'il l'estime opportun, peut tenir une audition publique pour entendre toutes les parties en cause. S'il y a audition publique et que cet immeuble comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver 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 l'immeuble.

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 (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.

5.8 Décision du Comité

a) Acceptation

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.

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le Comité doit considérer :

1. l'état de l'immeuble visé par la demande;
2. la détérioration de l'apparence architecturale;
3. le caractère esthétique ou la qualité de vie du voisinage;
4. le coût de la restauration;
5. l'utilisation projetée du sol dégagé;
6. la fonction de l'immeuble pour le bien-être de la collectivité;
7. la rareté ou l'unicité de l'immeuble;
8. et tout autre critère pertinent;

et notamment lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :

9. le préjudice causé aux locataires;
10. les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Lors de l'analyse d'une demande de permis, le Comité doit se conformer aux normes et aux critères qui sont prévus dans les règlements d'urbanisme concernant la démolition des bâtiments et rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme allant à l'encontre des règlements d'urbanisme.

b) Conditions supplémentaires

Lorsque le Comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative :

1. à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
2. au relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
3. au délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Le Comité peut également exiger que soit soumis un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé dans le cas où ce programme n'a pas été approuvé, afin que le Comité en fasse l'approbation.

Dans le cas du délai de démolition, pour un motif raisonnable, le Comité peut modifier ce délai si la demande lui en est faite avant l'expiration du délai de démolition.

c) Refus

Le Comité doit refuser la demande de permis si la procédure de permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

d) Motivation et transmission de la décision

La décision du Comité concernant la délivrance du permis doit être motivée.

Le secrétaire doit transmettre cette décision sans délai à toutes les parties en cause, par courrier recommandé ou certifié. Dans certains cas et si nécessaire, cet avis pourra être transmis par huissier.

5.9 Délivrance du permis de démolition

Aucun permis de démolition ne peut être délivré :

- Si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé par le Comité;
- Avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant la décision du Comité ou s'il y a eu appel en vertu de l'article 5.11 du présent règlement, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance de tel permis.

5.10 Délais d'exécution

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.

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 ce terrain.

5.11 Procédure en 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 au greffier de la Ville, par courrier recommandé ou certifié, un avis d'appel de cette décision dans lequel sont énoncés les motifs invoqués à l'encontre de la décision.

Le plus tôt possible, le Conseil fixe la date d'audition de cet appel.

Le greffier doit expédier un avis écrit, par courrier recommandé ou certifié, à la personne ayant interjeté appel pour l'aviser de la date d'audition de cet appel, avis qui doit être mis à la poste au moins cinq (5) jours avant la date d'audition.

L'avis d'appel dont il est question au présent article a pour effet de suspendre l'exécution de la décision faisant l'objet de l'appel.

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

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

Le plus tôt possible après que le Conseil a rendu sa décision, le greffier de la Ville doit transmettre copie certifiée de cette décision à l'appelant et au propriétaire requérant du permis visé, par courrier recommandé ou certifié.

Article 6 Pénalités et recours

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis de démolition, commet une infraction et est passible :

- a) S'il s'agit d'une personne physique :
 - Première infraction : une amende minimale de 10 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
 - Une récidive : une amende minimale de 20 000 \$ et maximale de 250 000 \$;

b) S'il s'agit d'une personne morale :

- Première infraction : une amende minimale de 20 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
- Une récidive : une amende minimale de 40 000 \$ et maximale de 250 000 \$;

Le tout sans préjudice et sous réserve de tous autres recours pouvant être exercés par la Ville.

De plus, cette personne est tenue de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au présent règlement, le Conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, en conformité avec les dispositions de la Loi.

En tout temps pendant les travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du permis.

Un fonctionnaire municipal ou un employé de la Ville désigné par le Conseil peut pénétrer à toute heure raisonnable sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis.

Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la Ville doit s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité.

Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la Ville pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande, rend le contrevenant passible d'une amende maximale de cinq cent dollars (500.00 \$).

Article 7 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Fait, lu et adopté à l'unanimité
à Saint-Tite
ce 6 août 2013

Me Julie Marchand, greffière

André Léveillé, maire

AVIS PUBLIC
AUX CONTRIBUABLES
DE LA VILLE DE SAINT-TITE

Avis public est par la présente donné par la soussignée, greffière de la Ville de Saint-Tite, que lors de la séance ordinaire tenue le 6 août 2013, les membres du conseil municipal de la Ville de Saint-Tite ont adopté à l'unanimité le Règlement numéro 329-2013 concernant la démolition d'immeuble et abrogeant le Règlement numéro 220-2007 concernant la démolition d'immeubles sur tout le territoire de la municipalité de la Ville de Saint-Tite.

Ce règlement est déposé à mon bureau où toute personne intéressée peut en prendre connaissance.

Fait, donné et signé à Saint-Tite
ce 8 août 2013

Me Julie Marchand,
Greffière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, Me Julie Marchand, greffière de la Ville de Saint-Tite, certifie par la présente que j'ai publié l'avis public concernant l'adoption du Règlement numéro 329-2013, abrogeant le Règlement numéro 220-2007, par le conseil municipal de la Ville de Saint-Tite, dans le bulletin d'information municipal *Le Citoyen (ne)* distribué gratuitement à chacune des adresses civiques du territoire et affiché au bureau de la municipalité le 8 août 2013.

Me Julie Marchand
Greffière