RÈGLEMENT	**2023-751**
TITRE	**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-751 RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**
Avis de motion	**6 février 2023**
Présentation du projet de règlement **Adoption**	**6 mars 2023**
Résolution	
Avis public	

Table des matières

CHAPITRE I ..... DISPOSITIONSDÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 4

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 5

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT 5

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI 5

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION 5

ARTICLE 4 LOIS ET RÈGLEMENTS 5

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 5

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE 5

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 6

ARTICLE 6 APPLICATION DU RÈGLEMENT 6

ARTICLE 7 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 6

ARTICLE 8 POUVOIRS ET DEVOIRS DU CONSEIL 6

CHAPITRE II DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION 6

SECTION IV OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ 6

ARTICLE 9 INTERDICTION DE PROCÉDER À LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE. 6

ARTICLE 10 IMMEUBLES ASSUJETTIS 6

ARTICLE 11 EXCEPTIONS RELATIVES À L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE 6

SECTION V PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE 7

ARTICLE 12 CONTENU DE LA DEMANDE 7

ARTICLE 13 DOCUMENTS ET PLANS EXIGÉS 7

ARTICLE 14 PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ . 8

ARTICLE 15 FRAIS EXIGIBLES 9

SECTION VI CHEMINEMENT DE LA DEMANDE 9

ARTICLE 16 EXAMEN DE LA DEMANDE ET CONFORMITÉ DES DOCUMENTS 9

ARTICLE 17 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CONSEIL 9

ARTICLE 18 AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC 9

ARTICLE 19 TRANSMISSION DE L'AVIS PUBLIC AU MINISTRE 10

ARTICLE 20 AVIS AUX LOCATAIRES 10

ARTICEL 21 PÉRIODE D'OPPOSITION 10

ARTICLE 22 AUDITION PUBLIQUE 10

ARTICLE 23 ACQUISITION DE L'IMMEUBLE 10

SECTION VII DÉCISION DU CONSEIL 11

ARTICLE 24 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL 11

ARTICLE 25 DÉCISION DU CONSEIL 11

ARTICLE 26 CONDITIONS 12

SECTION VIII POUVOIR DE LA MRC 12

ARTICLE 27 TRANSMISSION DE L'AVIS À LA MRC 12

ARTICLE 28 POUVOIR DE DÉSAVEU DE LA MRC 12

ARTICLE 29 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DE LA MRC 12

SECTION IX DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION ET DÉLAIS 13

ARTICLE 30 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION 13

ARTICLE 31 DÉLAI POUR LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION 13

ARTICLE 32 GARANTIE FINANCIÈRE 13
ARTICLE 33 EXÉCUTION DE LA GARANTIE 13
ARTICLE 34 MODIFICATION DU DÉLAI ET DES CONDITIONS 13
ARTICLE 35 DURÉE ET VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION 13
ARTICLE 36 EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ 14
SECTION X OBLIGATIONS DU LOCATEUR 14
ARTICLE 37 ÉVICTION D'UN LOCATAIRE 14
ARTICLE 38 INDEMNITÉ 14
CHAPITRE III DISPOSITIONS PÉNALES 14
ARTICLE 39 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS GÉNÉRALES 14
ARTICLE 40 PÉNALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE SANS AUTORISATION OU AU NON-RESPECT DES CONDITIONS 15
ARTICLE 41 PÉNALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA VISITE DES LIEUX 15
ARTICLE 42 RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE 15
CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES 15
ARTICLE 43 ABROGATION 15
ARTICLE 44 ENTRÉE EN VIGUEUR 16

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU DOMAINE-DU-ROY
MUNICIPALITÉ DE CHAMBORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-751

INTITULÉ : RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CONSIDÉRANT QUE le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant la démolition d'immeubles se trouve aux articles 113 et 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives adoptée le 25 mars 2021 modifie notamment la législation relative au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et à l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 137 de Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la municipalité doit adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles avant le 1er avril 2023 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 138 de la Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, suite à l'adoption du règlement numéro 2023-751 par la municipalité et de l'inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale par la MRC, la municipalité de Chambord est dispensée de l'obligation de transmettre un avis d'intention de démolition d'un immeuble construit avant 1940 au ministère de la Culture et des Communications ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'abroger le règlement numéro 2011-492 [relatif à la démolition d'immeubles] et de le remplacer par le présent règlement ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du règlement numéro 2023-751 sera donné lors de la séance du conseil municipal du 6 février 2023 ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro 2023-751 sera soumis à la consultation publique le 7 mars à 19 h 00 à la salle du conseil municipal ;

EN CONSÉQUENCE ;

il est proposé, appuyé et résolu unanimement :

QUE le règlement numéro 2023-751 soit et est adopté et qu'il soit et est statué et décrété par ce qui suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONSDÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Chambord.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de régir la démolition de certains immeubles, conformément au chapitre V.0.1 du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1).

ARTICLE 4 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne de l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

5.1 « Certificat d'autorisation » : un certificat d'autorisation délivré conformément au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et conformément au présent règlement ;

5.2 « Conseil » : le conseil municipal de la municipalité de Chambord ;

5.3 « Démolition » : démantèlement, déplacement ou destruction complète ou partielle d'un immeuble ;

5.4 « Démolition partielle » : toute démolition ayant pour effet de démolir un minimum de 10 % du volume de l'immeuble ;

5.5 « Immeuble patrimonial » : un 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 des immeubles présentant une valeur patrimoniale, conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi ;

5.6 « Logement » : un logement au sens du Règlement de zonage en vigueur ;

5.7 « MRC » : la municipalité régionale de comté le Domaine-du-Roy ;

5.8 « Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé » : l'ensemble des documents et renseignements permettant de présenter le nouvel aménagement ou la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition ainsi que la démarche qui sera entreprise pour procéder au remplacement de l'immeuble démoli.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent du fonctionnaire municipal désigné au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 7 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et de devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificat en vigueur. Il peut en outre émettre des constats d'infraction au nom de la municipalité relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 8 POUVOIRS ET DEVOIRS DU CONSEIL

Le Conseil s'attribue les fonctions prévues au chapitre V.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1).

CHAPITRE II DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

SECTION IV OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ

ARTICLE 9 INTERDICTION DE PROCÉDER À LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

La démolition d'un immeuble assujetti au présent règlement est interdite, sauf lorsque le propriétaire ou son mandataire a été autorisé à procéder à sa démolition par le Conseil, conformément au présent règlement.

ARTICLE 10 IMMEUBLES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique aux immeubles patrimoniaux strictement.

ARTICLE 11 EXCEPTIONS RELATIVES À L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Malgré l'article 9 du présent règlement, n'est pas assujettie aux dispositions du présent règlement :

11.1 La démolition d'un immeuble visé par une ordonnance de démolition émise par un tribunal en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1) ;

11.2 La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport d'un professionnel compétent en la matière que le bâtiment ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre ;

11.3 La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport d'un ingénieur en structure, que les fondations ou la majorité des éléments de structure du bâtiment ne permettent plus d'assurer la sécurité publique ;

11.4 La démolition d'un immeuble visé par une des exceptions prévues ci-haut demeure toutefois assujettie à l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré conformément au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

SECTION V PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 12 CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, sur le formulaire prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les renseignements suivants doivent être fournis par le requérant :

12.1 Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, et le cas échéant, de son mandataire ;

12.2 L'identification de l'immeuble visé ainsi que son numéro cadastral ;

12.3 Une description de l'occupation actuelle de l'immeuble ou la date depuis laquelle il est vacant ;

12.4 Une description des motifs justifiant la nécessité de démolir l'immeuble ;

12.5 L'échéancier et le coût estimé des travaux de démolition ;

12.6 La description des méthodes de démolition et de disposition des matériaux.

ARTICLE 13 DOCUMENTS ET PLANS EXIGÉS

En plus des renseignements exigés en vertu de l'article précédent, le requérant doit également fournir les documents suivants :

13.1 Une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble ;

13.2 Une procuration signée par le propriétaire lorsque la demande est présentée par un mandataire ;

13.3 Des photographies récentes de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble ainsi que du terrain où il est situé ;

13.4 Un plan de localisation à l'échelle de l'immeuble à démolir ;

13.5 Une copie des avis d'éviction transmis aux locataires, le cas échéant ;

13.6 Un rapport exposant l'état de l'immeuble, sa qualité structurale et les détériorations observées réalisé par un professionnel compétent en la matière ;

13.7 Un rapport décrivant les travaux requis pour restaurer le bâtiment et une estimation détaillée de leurs coûts, réalisé par un professionnel compétent en la matière ;

13.8 Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, selon les prescriptions de l'article 14 du présent règlement ;

13.9 Une étude patrimoniale réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant 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, sa contribution à un ensemble à préserver ainsi que sa valeur patrimoniale.

Malgré ce qui précède, le Conseil peut, dans les cas qu'il détermine, exiger la production du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé après avoir rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le Conseil, de sa décision à la suite de l'analyse du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

De plus, le fonctionnaire désigné peut :

13.9.1 Demander au requérant de fournir, à ses frais, tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel, s'ils sont jugés essentiels pour évaluer la demande, notamment un rapport d'un ingénieur en structure ou un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé ;

13.9.2 Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des documents, parmi ceux énumérés au présent article, qui ne sont pas requis pour l'analyse de la demande.

ARTICLE 14 PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit comprendre les renseignements et documents suivants :

14.1 L'usage projeté sur le terrain ;

14.2 Un plan du projet de lotissement de toute opération cadastrale projetée, le cas échéant, préparé par un arpenteur-géomètre ;

14.3 Un plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée, préparé par un arpenteur-géomètre. Ce plan doit montrer tous les éléments susceptibles de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment et de manière non-limitative, les dimensions des constructions projetées et leurs distances par rapport aux limites du terrain, la localisation des

arbres existants, l'emplacement et les dimensions des aires de stationnement, les servitudes existantes et à établir, etc. ;

14.4 Les plans de construction sommaires et les élévations de chacune des façades extérieures du bâtiment, préparés par un professionnel compétent en la matière. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les dimensions du bâtiment, l'identification des matériaux de revêtement extérieur et leurs couleurs, les pentes de toit et la localisation des ouvertures ;

14.5 L'échéancier et le coût estimé de réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé.

Selon la nature du programme préliminaire de réutilisation du sol, le fonctionnaire désigné peut également :

14.5.1 Demander au requérant de fournir, à ses frais, tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel, s'ils sont jugés essentiels pour évaluer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;

14.5.2 Dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements ou documents, parmi ceux énumérés au présent article, qui ne sont pas requis pour l'analyse de la demande.

ARTICLE 15 FRAIS EXIGIBLES

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande d'autorisation de démolition sont de 300 $. Ils doivent être acquittés lors du dépôt de la demande.

SECTION VI CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

ARTICLE 16 EXAMEN DE LA DEMANDE ET CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que tous les renseignements et documents exigés ont été fournis et que les frais exigibles ont été acquittés.

La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents exigés auront été fournis et que le paiement des frais d'analyse aura été acquitté.

ARTICLE 17 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CONSEIL

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande complète au Conseil dans les 30 jours suivant sa réception, accompagnée de tous les documents et renseignements exigés.

ARTICLE 18 AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC

Dès que le Conseil est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, la municipalité doit publier l'avis public de la demande, prévu à l'article 148.0.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c. A-19.1).

Au même moment, un avis facilement visible pour les passants doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande. L'affiche et l'avis public doivent comprendre les éléments suivants :

18.1 La date, l'heure et le lieu de la séance lors de laquelle la demande sera entendue par le Conseil ;

18.2 La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et l'adresse de l'immeuble, ou à défaut, le numéro cadastral ;

18.3 Le fait que toute personne voulant s'opposer à la démolition de l'immeuble 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 greffière-trésorière de la municipalité.

ARTICLE 19 TRANSMISSION DE L'AVIS PUBLIC AU MINISTRE

Une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

ARTICLE 20 AVIS AUX LOCATAIRES

Lorsque l'immeuble visé par la demande est occupé par des locataires, le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble et recueillir leur signature.

ARTICEL 21 PÉRIODE D'OPPOSITION

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffière-trésorière de la municipalité.

ARTICLE 22 AUDITION PUBLIQUE

La demande d'autorisation de démolition est traitée par le Conseil lors d'une audition publique au cours de laquelle tout intéressé peut faire part de ses commentaires à l'égard de la demande.

Telle audition peut être intégrée comme point à l'ordre du jour de toute réunion ordinaire ou extraordinaire du Conseil.

ARTICLE 23 ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

Une personne qui désire acquérir un immeuble visé par la demande pour en conserver le caractère locatif résidentiel ou patrimonial, le cas échéant, peut, tant que le Conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès de la municipalité 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 un délai d'au plus deux (2) mois, à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Conseil ne peut reporter le prononcé de la décision pour ce motif qu'une seule fois.

SECTION VII DÉCISION DU CONSEIL

ARTICLE 24 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL

Le Conseil étudie la demande et doit, avant de rendre sa décision :

24.1 Évaluer la demande eu regard aux critères suivants :

24.1.1 L'état de l'immeuble visé par la demande ;

24.1.2 La valeur patrimoniale de l'immeuble ;

24.1.3 La détérioration de la qualité de vie du voisinage ;

24.1.4 Le coût de la restauration de l'immeuble ;

24.1.5 L'utilisation projetée du sol dégagé ;

24.1.6 Le préjudice causé aux locataires, s'il y a lieu ;

24.1.7 Les effets sur les besoins en logements dans les environs, s'il y a lieu ;

24.1.8 La possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu ;

24.1.9 L'histoire de l'immeuble ;

24.1.10 Sa contribution à l'histoire locale ;

24.1.11 Son degré d'authenticité et d'intégrité ;

24.1.12 Sa représentativité d'un courant architectural particulier ;

24.1.13 Sa contribution à un ensemble à préserver.

24.2 Consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tous les cas où le Conseil l'estime opportun ;

24.3 Considérer les oppositions reçues ;

24.4 Considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et déterminer si le projet de remplacement s'intègre au milieu d'insertion, notamment quant à l'occupation projetée, l'implantation, la hauteur ou la volumétrie du bâtiment et la préservation des arbres matures d'intérêts.

Le Conseil peut, s'il le juge nécessaire pour l'étude de la demande, demander au requérant qu'il fournisse à ses frais tout autre renseignement ou document préparé par un professionnel.

ARTICLE 25 DÉCISION DU CONSEIL

La décision du Conseil d'accorder ou non la demande d'autorisation de démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

La décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les délais applicables à la délivrance du certificat d'autorisation, prévus à l'article 31 du présent règlement.

ARTICLE 26 CONDITIONS

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.

Il peut notamment et non limitativement :

26.1 Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés ;

26.2 Fixer le délai dans lequel le programme doit lui être soumis pour approbation, lorsque l'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;

26.3 Exiger que le propriétaire fournisse une garantie financière, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation et selon les modalités qu'il détermine, pour assurer le respect de toute condition fixée par le Comité ;

26.4 Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

SECTION VIII POUVOIR DE LA MRC

ARTICLE 27 TRANSMISSION DE L'AVIS À LA MRC

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

L'avis est accompagné des copies de tous les documents produits par le requérant.

ARTICLE 28 POUVOIR DE DÉSAVEU DE LA MRC

Le conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Conseil. Il peut, lorsque la MRC est dotée d'un conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ c. P-9.002), le consulter avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

Si le conseil de la MRC n'entend pas utiliser son pouvoir de désaveu, il peut en aviser la municipalité par résolution ou laisser écouler le délai de 90 jours suivant la réception de l'avis.

ARTICLE 29 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DE LA MRC

Une résolution prise par la MRC en vertu de l'article précédent doit être motivée et une copie doit être transmise sans délai à la municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée.

SECTION IX DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION ET DÉLAIS

ARTICLE 30 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Une autorisation de démolir un immeuble, accordée par le Conseil, ne dégage pas le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 31 DÉLAI POUR LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

31.1 La date à laquelle la MRC avise la municipalité, par résolution, qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu ;

31.2 L'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 28 du présent règlement.

ARTICLE 32 GARANTIE FINANCIÈRE

Lorsque le Conseil exige que le propriétaire fournisse à la municipalité une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, celle-ci doit être fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et doit respecter les modalités déterminées par le Conseil.

ARTICLE 33 EXÉCUTION DE LA GARANTIE

Lorsque les conditions de l'autorisation ne sont pas respectées, que les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou que le requérant ne se conforme pas au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le Conseil peut, aux conditions qu'il détermine, exiger le paiement de la garantie financière.

ARTICLE 34 MODIFICATION DU DÉLAI ET DES CONDITIONS

Le Conseil peut modifier le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés, pour des motifs raisonnables, pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

Le Conseil peut également, à la demande du propriétaire, modifier les conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou au programme de réutilisation du sol dégagé.

ARTICLE 35 DURÉE ET VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION

Une autorisation de démolition accordée par le Conseil, le cas échéant, devient nulle et sans effet dans l'un ou l'autre des cas suivants :

35.1 Les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Conseil. 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 ;

35.2 Un certificat d'autorisation de démolition n'a pas été délivré dans les 18 mois de la date de la séance au cours de laquelle la démolition de l'immeuble a été autorisée.

ARTICLE 36 EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

Si les travaux visés par le certificat autorisant la démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais auprès 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

SECTION X OBLIGATIONS DU LOCATEUR

ARTICLE 37 ÉVICTION D'UN LOCATAIRE

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 (3) mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

ARTICLE 38 INDEMNITÉ

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.

CHAPITRE III DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 39 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS GÉNÉRALES

Sous réserve des pénalités particulières prévues au présent chapitre, les dispositions relatives aux contraventions, aux pénalités générales, aux recours judiciaires et à la procédure à suivre en cas d'infraction au présent règlement sont celles prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 40 PÉNALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE SANS AUTORISATION OU AU NON-RESPECT DES CONDITIONS

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble visé par le présent règlement, sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation, commet une infraction et est passible d'une amende :

40.1 Pour une première infraction, d'une amende de 10 000 $ à 100 000 $ si le contrevenant est une personne physique, et de 20 000 $ à 200 000 $ s'il est une personne morale ;

40.2 Pour toute récidive, d'une amende de 20 000 $ à 200 000 $ si le contrevenant est une personne physique, et de 40 000 $ à 1 140 000 $ s'il est une personne morale.

ARTICLE 41 PÉNALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA VISITE DES LIEUX

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 de démolition, commet une infraction et est passible d'une amende de 500 $.

ARTICLE 42 RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles précédents, toute personne ayant procédé à la démolition d'un immeuble ou ayant permis cette démolition sans avoir préalablement obtenu une autorisation et un certificat d'autorisation en conformité avec le présent règlement peut être contrainte de reconstituer l'immeuble, sur résolution du Conseil à cet effet.

À défaut, pour le contrevenant, de reconstituer l'immeuble dans le délai imparti, la municipalité 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 ce terrain.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 43 ABROGATION

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 2011-492 relatif à la démolition d'immeubles.

ARTICLE 44 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire	La secrétaire-trésorière
_____	_____
Luc Chiasson	Julie Caron