

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

RÈGLEMENT U-700 RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLE ABROGEANT LE
RÈGLEMENT 1279-2022 RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLE APPORTANT DES
CLARIFICATIONS SUR LES EXEMPTIONS DE DÉMOLITION, LES DOCUMENTS À
FOURNIR ET LES CONDITIONS DE NULLITÉ OU DE RÉVOCATION

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Terminologie

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

« **Bâtiment patrimonial** » : un bâtiment possédant un statut légal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel ou un bâtiment identifié à l'annexe D du présent règlement s'intitulant « Les bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti »;

« **Comité** » : le comité d'étude des demandes de démolition constitué en vertu du présent règlement;

« **Démolition** » : intervention qui entraîne la destruction de plus de 50 % du volume extérieur d'un bâtiment sans égard aux fondations;

« **Fonctionnaire désigné** » : un fonctionnaire municipal, travaillant au sein du Service de l'urbanisme et de l'environnement, désigné par la direction dudit service pour appliquer le présent Règlement.

« **Garantie monétaire** » : une garantie émise par une institution financière consistant en l'une ou l'autre des formes suivantes :

- 1° une lettre de garantie irrévocable;
- 2° une traite bancaire.

« **Logement** » : un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement*;

« **Loi** » : la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

« **Requérant** » : le propriétaire de l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition et son représentant dûment autorisé;

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent Règlement, qui ne sont pas définis, ont le sens qui leur est attribué au chapitre 3 du Règlement 858-1-2009 intitulé « Règlement de zonage ».

2. Territoire assujetti

Le Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Contrecœur.

3. Domaine d'application

Tout immeuble devant être démoli doit l'être conformément aux dispositions de ce règlement, sauf s'il s'agit d'un immeuble qui répond à un de ces critères suivants :

- 1° représente un danger pour la sécurité du public;

- 2° a perdu plus de 75 % de sa valeur à la suite d'un incendie ou de quelque autre cause;
- 3° un immeuble d'usage agricole autre qu'un bâtiment patrimonial;
- 4° un immeuble accessoire autre qu'un bâtiment patrimonial;
- 5° un immeuble qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé par résolution du conseil municipal conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Contrecoeur;
- 6° un immeuble appartenant à la Ville et dont la démolition a été autorisée par décision du conseil municipal;
- 7° un immeuble dont la démolition nécessite une autorisation du ministre de la Culture et des Communications ou du conseil municipal en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- 8° un immeuble visé par un ordre de démolition émis en vertu du règlement de construction en vigueur ou découlant d'une décision judiciaire.

Tous les travaux réalisés au cours des cinq (5) dernières années sont considérés pour déterminer si une destruction requiert l'obtention d'un certificat d'autorisation de démolition.

Le fait de détruire un immeuble sans certificat d'autorisation n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir, même après les travaux, un certificat d'autorisation de démolition, si celui-ci est requis en vertu du présent règlement.

4. Lois et règlements

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

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Règles de préséance des dispositions

Dans le Règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

6. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement en vigueur contenu dans le Règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le Règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. Application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

8. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

9. FRAIS ET HONORAIRES

Le requérant qui demande une autorisation de démolition doit accompagner sa demande des frais d'études et autres frais prévus par le Règlement concernant la tarification de certains biens, services et activités de la Ville de Contrecoeur en vigueur.

Avant l'émission du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit acquitter tous les frais découlant d'intervention aux infrastructures publiques, telles que :

1. la désaffectation des entrées charretières;
2. le murage des égouts et la disjonction du branchement d'eau.

SECTION IV CONSTITUTION DU COMITÉ

10. Constitution d'un comité responsable du contrôle des démolitions

Un comité responsable du contrôle des démolitions est constitué sous le nom de « comité de démolition » ci-après appelé « comité ».

11. Formation et obligation du comité

Le comité est formé de sept (7) membres choisis parmi le conseil municipal. Le comité doit statuer sur les demandes de certificat d'autorisation de démolition qui lui sont présentées et exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent Règlement.

12. Nomination des membres et durée du mandat

Les membres du comité sont nommés par résolution du conseil. La durée du mandat de chaque membre du comité est d'un (1) an et il est renouvelable.

13. Remplacement d'un membre

Un membre du comité qui cesse d'être membre avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, peut être remplacé par un autre membre du comité désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

SECTION V SÉANCE ET DÉCISION DU COMITÉ

14. Séance du comité

Toute séance du comité doit être convoquée au moyen d'un avis transmis par le secrétaire du comité au moins deux (2) jours à l'avance.

Toute séance du comité doit être publique. Le comité se réunit au besoin lorsqu'une ou des demandes de certificat d'autorisation de démolition sont déposées à la Ville.

15. Quorum et droit de vote

Les règles suivantes s'appliquent relativement au quorum et au droit de vote :

1° trois (3) membres du comité en constituent le quorum;

2° chaque membre du comité a un (1) vote;

3° tout membre du comité est tenu de voter;

4° toute décision du comité est prise à la majorité des voix.

16. Règles de régie interne

Le comité peut adopter des règlements pour sa régie interne. Cependant, en cas de contradiction avec le présent Règlement ou avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les dispositions d'un tel règlement sont inapplicables.

17. Président du comité

Le président du comité est nommé par résolution du conseil et choisi parmi les membres du comité.

Toute séance du comité est présidée par le président. En son absence ou en cas d'incapacité d'agir de ce dernier, les membres du comité désignent l'un d'entre eux pour présider la séance.

18. Secrétaire du comité

Le secrétaire du comité est nommé par résolution du conseil et doit être choisi parmi les fonctionnaires à l'emploi de la Ville.

Le secrétaire :

1. convoque toute réunion;
2. prépare l'ordre du jour;
3. rédige le procès-verbal d'une séance;
4. transmet au nom du comité tout document nécessaire.

SECTION VI DÉPÔT, ANALYSE ET EXIGENCES

19. Présentation de la demande de démolition

Une demande de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise au secrétaire du comité ou à la personne qu'il désigne, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé et doit être accompagnée de tout renseignements et documents prévus au présent règlement.

20. Frais exigés

Le requérant doit acquitter la totalité des frais prévus au règlement concernant la tarification de certains biens, services et activités de la Ville de Contrecoeur en vigueur.

Lorsqu'applicable, le comité peut demander au requérant de fournir une garantie financière pour assurer le respect de toute condition fixée par le comité.

21. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. Le requérant dispose de soixante (60) jours pour transmettre les documents demandés sans quoi, la demande est annulée et une nouvelle demande doit être déposée. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au secrétaire du comité.

22. Documents requis

Toute demande d'autorisation de démolition doit être soumise par le propriétaire de l'immeuble à démolir, ou par son représentant dûment autorisé, au fonctionnaire désigné. Une telle demande doit être accompagnée du formulaire de demande, des documents et renseignements suivants, à savoir :

1. les nom et adresse du propriétaire et son représentant le cas échéant;
2. l'adresse du bâtiment visé par la demande;
3. les photographies des façades du bâtiment et de son voisinage;
4. la localisation du bâtiment sur le terrain;
5. les dimensions du bâtiment;
6. les mesures prévues pour relocaliser les locataires s'il en est ou la date depuis laquelle il est vacant le cas échéant;
7. les motifs qui justifient la demande d'autorisation de démolition;
8. une liste des procédures de sécurité employées au moment de la démolition de même qu'une attestation, s'il y a lieu, de la *Commission de la santé et de la sécurité du travail* du dépôt des procédures, avant que débutent les travaux de démolition;
9. l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction le cas échéant;
10. une description technique des moyens utilisés pour la démolition, le nettoyage et la protection du site après la démolition;
11. l'identification du site d'élimination des déchets de démolition;
12. la durée probable des travaux;
13. la confirmation de la fermeture de l'entrée de service et des services publics (Bell, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, etc.) affectés par la demande;
14. tout autre document ou renseignement permettant de vérifier la conformité de la demande avec la réglementation municipale;
15. la preuve du paiement des honoraires et frais prévus au présent règlement.

Dans le cas de travaux assujettis à l'obtention d'une autorisation du comité, la demande doit aussi comprendre :

1. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation;
2. une copie d'un certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur le terrain visé par la démolition, y compris la désignation technique;
3. tout autre document ou renseignement nécessaire aux fins d'analyse;

- a) un rapport de l'état général de l'ensemble de l'immeuble, effectué par un expert en la matière. Le rapport d'expertise doit être de type narratif, et inclure minimalement les informations prévues à l'Annexe A du présent règlement;
- b) un rapport d'évaluation complet, répondant de manière exhaustive aux critères énoncés à l'article 34 29 du présent règlement. Ce rapport doit être rédigé par un professionnel qualifié, indépendant et impartial, n'ayant aucun lien direct ou indirect avec le demandeur ni aucun intérêt financier ou personnel dans le projet de démolition ou dans toute éventuelle réutilisation du sol dégagé.
- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment patrimonial, une étude patrimoniale d'évaluation de l'intérêt patrimonial d'un lieu produite par un expert en la matière devant inclure minimalement les informations prévues à l'Annexe B du présent règlement.

SECTION VII TRANSMISSION ET AFFICHAGE DE LA DEMANDE

23. Affichage de la demande sur l'immeuble

Un avis doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande de démolition. Cet avis doit être facilement visible par les passants. L'avis doit être affiché durant toute la période pendant laquelle une personne peut s'opposer à la démolition en vertu du présent règlement.

24. Avis public

La directrice des Services juridiques et greffe doit, au moins dix (10) jours avant la tenue de la séance à laquelle le comité doit statuer sur une demande de démolition, faire publier un avis public de la demande.

Ledit avis public doit reproduire le texte suivant :

« Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, faire connaître par écrit son opposition motivée à la directrice des Services juridiques et greffe ».

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

25. Transmission de l'avis

Le requérant doit transmettre une copie de l'avis de démolition aux locataires de l'immeuble visé par la demande de démolition.

Lorsque la demande concerne un immeuble patrimonial possédant un statut légal en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications et à la Municipalité régionale de comté.

26. 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 à la directrice des Services juridiques et greffe.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues.

SECTION VIII DEMANDES PARTICULIÈRES

27. Demande de délais additionnels en cas d'acquisition

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui souhaite acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès de la directrice des Services juridiques et greffe 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 souhaite acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

28. Demande de consultation du comité consultatif d'urbanisme

S'il le juge opportun, le comité peut demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme avant de rendre sa décision.

SECTION IX CRITÈRES D'ÉVALUATION

29. Critères d'évaluation d'une demande de démolition

Le comité doit autoriser ou refuser le permis de démolition en se basant sur les critères d'évaluation suivants :

- 1° l'état de l'immeuble visé par la demande;
- 2° la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage causée par la démolition de l'immeuble visé par la demande;
- 3° le cas échéant, la valeur patrimoniale rattachée à l'immeuble à démolir dont :
 - a) l'histoire de l'immeuble;
 - b) sa contribution à l'histoire locale ou régionale;
 - c) son degré d'authenticité et d'intégrité;
 - d) sa représentativité d'un courant architectural particulier;
 - e) sa contribution à un ensemble à préserver;
 - f) tout autre critère pertinent.

- g) le coût de restauration de l'immeuble visé;
- h) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- i) lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- j) la valeur économique, sociale et environnementale du projet de réutilisation du sol dégagé est égale ou supérieure à la valeur actuelle;
- k) les enjeux relatifs au redéveloppement du terrain;
- l) tout autre critère pertinent.

Le comité peut demander au propriétaire de produire tout document additionnel afin de lui permettre d'évaluer les critères édictés au présent article.

SECTION X PROCESSUS DÉCISIONNEL

30. Décision du comité

Le comité doit rendre sa décision lors d'une séance publique.

Le comité accorde l'autorisation de démolition s'il est convaincu de la nécessité de celle-ci dans l'intérêt public et dans l'intérêt des parties.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus de deux (2) mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter sa décision pour ce motif qu'une (1) fois. Lorsque le comité reporte sa décision, la procédure prévue aux articles 27 à 31 inclusivement doit être reprise à l'intérieur du délai de deux (2) mois.

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements. Il peut aussi exiger qu'une garantie monétaire soit produite auprès du directeur visant à assurer le respect des conditions imposées dans l'autorisation et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.

La garantie monétaire doit minimalement comporter les informations indiquées à l'Annexe C du présent règlement.

Le comité peut fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, l'autorisation 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.

31. Transmission de la décision du comité

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courriel ou par courrier recommandé. La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables pour demander une révision comme prévu à l'article 32 du présent règlement.

32. Demande de révision de la décision du comité

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision.

Le conseil peut, de son propre chef, dans les trente (30) jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour réviser une décision du comité.

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre. Il peut également imposer toutes conditions qu'il juge nécessaires.

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la Municipalité régionale de comté de Marguerite d'Youville (ci-après appelée : « MRC »). Doit également être notifié à la MRC, sans délai, un avis de la décision prise par le conseil en révision d'une décision du comité, lorsque le conseil autorise une telle démolition. Tout avis à la MRC doit inclure une copie de tous les documents produits par le propriétaire.

SECTION XI CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

33. Certificat d'autorisation de démolition

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de révision de trente (30) jours ni, s'il y a une révision, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

En plus, dans le cas d'un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes:

- 1° la date à laquelle la MRC avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu;
- 2° l'expiration du délai de 90 jours à la suite de la transmission à la MRC de l'autorisation octroyée par le comité ou par le conseil.

34. Exhibition du certificat d'autorisation

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 de démolition. Le fonctionnaire désigné, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au certificat d'autorisation.

Ils peuvent également demander que l'exemplaire du certificat d'autorisation de démolition leur soit montré.

Le fonctionnaire désigné, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent ordonner à quiconque effectuant des travaux de démolition sans certificat d'autorisation ou y dérogeant, de les cesser immédiatement.

35. Nullité du certificat d'autorisation de démolition

Un certificat d'autorisation de démolition délivré pour des travaux visés par l'article 4 du présent règlement est sans effet dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- 1° les travaux autorisés par le certificat d'autorisation de démolition ne sont pas entrepris dans les six (6) mois suivant sa délivrance;
- 2° les travaux autorisés par le certificat d'autorisation de démolition ne sont pas terminés dans les douze (12) mois suivant sa délivrance.

36. Révocation du certificat d'autorisation de démolition

Le fonctionnaire désigné peut révoquer un certificat d'autorisation de démolition après avoir avisé le titulaire par écrit :

- 1° lorsqu'une des conditions de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a pas été respectée;
- 2° lorsque le certificat d'autorisation de démolition a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts ou faux.

37. Démolition sans certificat d'autorisation

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions du certificat d'autorisation de démolition, commet une infraction et est passible, dans le cas où au moins 50 % du bâtiment a été détruit par la démolition, sans égard aux fondations, d'une amende de 50 000,00 \$.

38. Abrogation

Le présent règlement abroge le Règlement portant le numéro 1279-2022 relatif à la démolition des immeubles

39. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Maud Allaire,
Mairesse

Éléa Claveau, notaire, OMA
Directrice, Services juridiques et
greffe

Avis de motion et dépôt du projet de règlement:
Adoption du projet de règlement :
Assemblée publique de consultation :
Adoption du règlement :
Approbation de la MRC :
Entrée en vigueur :

CODIFICATION ADMINISTRATIVE