



RÈGLEMENT 1314-2023-DEM

Régissant la démolition des constructions

Séance ordinaire du conseil municipal, tenue publiquement le 20 mars 2023, dans la salle du conseil municipal située au 1386, rue Dumouchel, lieu ordinaire des séances, à laquelle sont présents les membres du conseil suivants formant le quorum :

Monsieur Richard Allard	Conseiller du district 1
Madame Arielle Beaudin	Conseillère du district 2
Monsieur Alexandre Laganière	Conseiller du district 3
Monsieur Jean-François Robillard	Conseiller du district 4
Monsieur Gaëtan Gagné	Conseiller du district 5
Monsieur David Huggins-Daines	Conseiller du district 6

sous la présidence de madame la mairesse Michèle Lalonde.

ATTENDU l'adoption de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*;

ATTENDU l'obligation, à compter du 1^{er} avril 2023, pour toute municipalité d'adopter et de maintenir un règlement de démolition;

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du 20 février 2023 par monsieur le conseiller Gaëtan Gagné;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été déposé et présenté avec l'avis de motion;

ATTENDU QU'une consultation publique a eu lieu le 7 mars 2023;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil municipal dans les délais impartis par la loi;

LE CONSEIL MUNICIPAL décrète qu'il soit statué et ordonne par le présent règlement ce qui suit :

Article 1 But du règlement

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* (LRQ, chapitre A-19.1).

Article 2 Terminologie

En cas de contradiction entre une définition prévue au présent règlement et au *Règlement de zonage 1314-2021-Z*, la définition du présent article doit être utilisée.

Article 3 Application et respect du règlement

Les employés du Service de l'urbanisme et de l'environnement sont chargés de l'administration et de l'application du présent règlement et constituent l'autorité compétente. Ils peuvent exercer les pouvoirs qui y sont prévus, délivrer des constats d'infraction au nom de la Ville relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement et entreprendre tous les recours applicables prévus par la Loi.

L'autorité compétente peut aussi être toute autre personne désignée par le conseil.

L'autorité compétente exerce ces pouvoirs conformément aux modalités prévues au *Règlement sur les permis et certificats 1314-2021-PC*.

Article 4 Comité de démolition

Un comité nommé « Comité de démolition » est par les présentes constitué. Il est composé de trois membres du Conseil désigné pour un an par résolution du Conseil. Leur mandat est renouvelé automatiquement jusqu'à leur remplacement ou la fin de leur mandat en tant que membre du Conseil;

Le comité rend ses décisions en assemblée publique par voie de résolution à la majorité.

Article 5 Interdictions

La démolition d'une construction identifiée au présent article, à plus de 25 % de sa valeur marchande, est interdite, à moins que le propriétaire n'ait été autorisé à cet effet conformément au présent règlement.

1. Tout bâtiment faisant l'objet d'un statut de protection en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LRQ P-9.002);
2. Tout bâtiment identifié à l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC des Pays-d'en-Haut en vigueur au moment de la demande d'autorisation;
3. Une construction principale ou un vestige d'une construction principale construite avant 1940;
4. Une construction accessoire non résidentielle occupant plus de 50 m² et construite avant 1960 et ce, même si elle a été remplacée depuis;
5. Un bâtiment principal situé dans les types des milieux T5.1, T5.2, T5.3, ZC.1 et ZC.2 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* et ses modifications.

Article 6 Exclusions à l'application du règlement

La démolition d'une construction identifiée aux alinéas 3, 4 et 5 de l'article 5 est exclue de l'application du présent règlement dans l'une des situations suivantes :

1. Une démolition exigée par la Ville dans le cadre de l'application de la réglementation d'urbanisme;
2. Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, A-19.1);
3. Une démolition d'une construction menacée par l'imminence d'un sinistre ou jugée dangereuse au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (LRQ, chapitre S-2.3) et sur demande du Service de sécurité des incendies ou de la direction de la sécurité publique.

Article 7 Certificat d'autorisation

Tout propriétaire désirant procéder à la démolition d'une construction doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation en vertu du *Règlement sur les permis et certificats 1314-2021-PC* en plus d'obtenir, le cas échéant, l'autorisation de démolir en vertu du présent règlement.

Article 8 Contenu de la demande

En plus des documents requis au *Règlement sur les permis et certificats 1314-2021-PC*, en vue d'obtenir une autorisation en vertu du présent règlement, les documents suivants doivent être déposés et constituent la demande :

1. Une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir (ex. : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défectueux);
2. Des photographies de l'intérieur et de l'extérieur de la construction;
3. Des photographies du terrain sur lequel la construction est située;
4. Les motifs justifiant la démolition;
5. Une estimation professionnelle, indépendante et détaillée, des coûts de la restauration de l'immeuble pour l'usage projeté et pour l'usage existant;
6. Un programme de réutilisation du sol dégagé comprenant les renseignements et documents suivants :
 - a. L'échéancier et le coût probable des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
 - b. L'usage des constructions projetées;
 - c. La volumétrie des constructions projetées. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les matériaux de revêtement extérieur, les dimensions de l'immeuble et tout autre élément permettant de comprendre la construction de remplacement;
 - d. Le plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée ainsi que le plan du projet de toute opération cadastrale projetée. Ces plans doivent montrer la viabilité du projet de remplacement par rapport à la réglementation en vigueur;
 - e. Dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination et le coût probable de ces travaux;

- f. Tout autre document ou information nécessaire, demandée par un fonctionnaire, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou le Comité de démolition permettant la bonne compréhension du projet proposé ou de ses impacts sur le milieu;
- 7. L'échéancier et le coût probable des travaux de démolition;
- 8. Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, le loyer mensuel des logements prévus d'être détruit et le loyer projeté des logements de remplacement, le cas échéant;
- 9. Dans le cas d'un immeuble visé aux alinéas 1 et 2 de l'article 5, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière ainsi qu'une évaluation de l'état du bâtiment préparé par un ingénieur en structure identifiant les défaillances existantes de la construction;
- 10. Le paiement de frais de 150 \$, lequel sont en sus de la tarification de base prévue au *Règlement sur les permis et certificats 1314-2021-PC*.

Article 9 Traitement de la demande

Le fonctionnaire désigné analyse la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis. Il transmet ensuite la demande pour analyse en comité et entreprend le processus d'avis publics.

Si les renseignements et documents sont incomplets ou imprécis, le traitement de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents exigés aient été fournis par le requérant.

Le fonctionnaire désigné fait afficher sur l'immeuble un avis facilement visible pour les passants pour une période de dix (10) jours. De plus, la Ville publie un avis public, conformément à ses règles en vigueur en la matière;

Une copie de l'avis est transmise au Ministère de la Culture et des Communications pour un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LRQ P-9.002)

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

Avant de se prononcer sur une demande de démolition, le Comité de démolition prend l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, lequel agit en sa qualité de Comité local du patrimoine.

Les comités doivent examiner la demande à la lumière des critères d'évaluation suivants et transmettre une recommandation :

- 1- L'état physique de l'immeuble;
- 2- La détérioration de l'apparence architecturale, de la valeur patrimoniale, le caractère esthétique de la construction et/ou son impact sur son milieu;
- 3- Le coût de restauration de l'immeuble par rapport à la valeur de celui-ci;
- 4- Les oppositions reçues;
- 5- L'utilisation projetée du sol dégagé;
- 6- Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - a) Le préjudice causé aux locataires;
 - b) Les besoins en logements dans les environs;
 - c) L'impact sur l'offre de logement sur le territoire de la Ville.
- 7- La valeur patrimoniale de la construction et la préservation des éléments identifiée au règlement de citation de l'immeuble;
- 8- La viabilité et la pertinence du projet de remplacement proposé en lien avec les objectifs du Plan d'urbanisme;

Après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, et si aucune demande n'a été présentée en vertu des articles 148.0.8 et 148.0.9 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ A-19.1), le Comité de démolition tient une séance où il pourra recevoir les commentaires des personnes intéressées. À la fin de la séance, le Comité peut rendre une décision ou reporter une décision à une séance ultérieure;

Le Service du greffe transmet à l'ensemble des parties en cause la décision conformément à la Loi ;

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, demander au conseil de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet au greffier de la Ville.

Le conseil peut, de son propre chef ou suite à la réception d'une demande, dans les 30 jours d'une décision du Comité de démolition qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution confirmant la décision du Comité de démolition ou exprimant son intention de réviser cette décision. Cette révision devra alors être rendue dans les 60 jours, faute de quoi la décision du Comité de démolition deviendra finale.

Pour un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (LRQ P-9.002), une copie de la décision est transmise à la MRC des Pays-d'en-Haut. Cette dernière bénéficie d'un délai de 90 jours pour désavouer la décision en vertu de l'article 148.0.20.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ A-19.1)

Article 10 Conditions par le Comité

Le Comité de démolition peut imposer toute condition relative à la compétence municipale, notamment le déménagement des occupants, le délai de réalisation des travaux et exiger une garantie financière d'une valeur qu'il détermine pour garantir une partie ou l'ensemble des travaux proposés.

Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque certifié, d'un dépôt en argent ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition d'une durée minimale d'un an. Cette garantie doit être renouvelée avant son échéance, s'il en est, tant et aussi longtemps que le requérant n'a pas respecté toutes les conditions imposées par le comité. Elle est remboursée, le cas échéant, sans intérêt.

Lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou lorsque les conditions imposées par le Comité n'ont pas été remplies, la Ville peut encaisser la garantie monétaire.

Tout changement aux conditions doit faire l'objet d'une décision du Comité de démolition.

Article 11 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 les permis et certificats 1314-2021-PC*, 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 exigée continue à être assujettie à l'obligation de la maintenir en vigueur tant que ne sont pas remplies les conditions imposées par le Comité de démolition, à moins que le nouvel acquéreur ne fournisse la nouvelle garantie monétaire exigée.

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.

Article 12 Émission d'un certificat d'autorisation

Lorsque le Comité de démolition autorise la démolition et que sont écoulés l'ensemble des délais de révision, le fonctionnaire désigné délivre le certificat d'autorisation de démolition conformément aux modalités du *Règlement sur les permis et certificats 1314-2021-PC* en appliquant l'ensemble des conditions imposées ainsi qu'en prélevant tous les tarifs et garanties financières.

Article 13 Caducité de la décision

La décision du Comité de démolition devient nulle si les démarches d’obtention du certificat d’autorisation de démolition ne sont pas complétées dans les 6 mois de la décision et si les travaux ne sont pas exécutés un an après la délivrance du certificat d’autorisation.

Article 14 Défaut de réalisation

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, la Ville 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*, ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Article 15 Amendes et recours

Quiconque procède à, fait procéder à ou permet que soit effectuée la démolition d’un immeuble sans autorisation en vertu du présent règlement ou à l’encontre des conditions d’autorisation 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* (LRQ P-9.002);

De plus, le contrevenant doit reconstituer la construction ou l’immeuble démoli illégalement. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l’immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l’article 148.0.17 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (LRQ A-19.1) s’applique, compte tenu des adaptations nécessaires.

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 ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme aux conditions applicables et consulter le certificat en vigueur.

Est passible d’une amende de 500 \$:

- 1° quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s’effectuent les travaux de démolition;
- 2° quiconque travaille sur les lieux où doivent s’effectuer des travaux et refuse ou est incapable d’exhiber, sur demande d’un fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d’autorisation autorisant les travaux

Article 16 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Avis de motion	20 février 2023
Projet de règlement	20 février 2023
Assemblée publique de consultation	7 mars 2023
Adoption	20 mars 2023
Certificat de conformité MRC PDH	17 avril 2023
Entrée en vigueur	19 avril 2023
Avis d’entrée en vigueur	17 avril 2023

Signé à Sainte-Adèle, ce 19^e jour du mois d’avril de l’an 2023

(s) Michèle Lalonde

Mme Michèle Lalonde
Mairesse

(s) Audrey Sénécal

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des Services
juridiques

CERTIFICAT D'APPROBATION**RÈGLEMENT 1314-2023-DEM**

En vertu de l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) :

« Règlement 1314-2023-DEM régissant la démolition des constructions ».

Adoption	20 mars 2023
----------	--------------

(s) Michèle Lalonde

Mme Michèle Lalonde
Mairesse

(s) Audrey Sénécal

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des Services
juridiques