

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE CRABTREE**

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 2021-367**

**RÈGLEMENT SUR LES DÉMOLITIONS DES IMMEUBLES**

**ATTENDU QUE** la Municipalité souhaite se doter d'un règlement qui va lui permettre de mieux encadrer les démolitions dans la Municipalité ;

**ATTENDU QUE** la Municipalité souhaite éviter la démolition massive des immeubles à faible densité dans son territoire ;

**ATTENDU QUE** le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant la démolition d'immeubles se trouve aux articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) et à l'article 141 de la Loi sur le patrimoine culturel (R.L.R.Q., c. P-9.002) ;

**ATTENDU QUE** le règlement régissant la démolition d'immeubles vise à assurer le contrôle de la démolition de tout immeuble visé en interdisant la démolition, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet ;

**ATTENDU QUE** conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec*, le conseil municipal de la Municipalité de Crabtree peut adopter un règlement régissant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Municipalité ;

**ATTENDU QUE** l'article 148.0.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil municipal de s'attribuer les fonctions conférées à un comité de démolition par le chapitre V.0.1 du Titre I de cette loi ;

**ATTENDU QU'**un Avis de motion a été donné le 12 avril 2021 ;

**ATTENDU QU'**un premier projet a été adopté le 12 avril 2021 ;

**ATTENDU QU'**un avis public de consultation écrite a été publié le 13 avril 2021 et laissait jusqu'au 5 mai 2021 pour acheminer des commentaires écrits à la Municipalité ;

**ATTENDU QU'**il n'y a eu aucun avis écrit ;

**ATTENDU QU'**un second projet a été adopté le X mai 2021 ;

**ATTENDU QU'**un avis référendaire a été publié le X mai 2021 ;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé et unanimement résolu par les conseillers que le règlement numéro 2021-367 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement

## TABLE DE MATIÈRE

<b>CHAPITRE 1DISPOSITIONS</b>	<b>GÉNÉRALES</b>	<b>ET</b>	<b>INTERPRÉTATIVES</b>	<b>4</b>
SECTION 1DISPOSITIONS			GÉNÉRALES	4
Article 1Titre	du		règlement	4
Article 2Territoire			assujetti	4
Article 3			Objectif	4
Article 4aApplication	du		règlement	5
SECTION 2DISPOSITIONS			INTERPRÉTATIVES	5
Article 5			Définition	5
Article 6			Renvois	5
<b>CHAPITRE 2FORMATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION ET PERSONNES-RESSOURCES</b>				<b>5</b>
Article 7Constitution	du	comité	de	démolition
Article 8				Mandat
Article 9				Personnes-ressources
<b>CHAPITRE 3DEMANDE SOUMISE AU COMITÉ DE DÉMOLITION</b>				<b>6</b>
Article 10Certificat	d'autorisation		de	démolition
Article 11Catégorie	d'immeubles			assujettis
<b>CHAPITRE 4PROCÉDURE</b>			<b>D'AUTORISATION</b>	<b>6</b>
Article 12Demande	de	certificat		d'autorisation
Article 13				Coût
Article 14				Caducité
Article 15Date		de		réception
Article 16Avis				public
Article 17				Opposition
Article 18				Décision
Article 19Intervention	pour	l'obtention	d'un	délai

Article 20	Décision			reportée	8
Article 21	Évaluation	d'une		demande	8
Article 22	Transmission	de	la	décision	9
Article 23				Appel	9
Article 24	Garantie			financière	9
Article 25	Délai	pour	l'émission	d'un certificat d'autorisation	10
Article 26	Annulation	du	certificat	d'autorisation	10
<b>CHAPITRE 5 ..... SANCTIONS</b>					<b>10</b>
Article 27	Démolition	sans		autorisation	10
Article 28	Entrave	à	un	fonctionnaire	10
Article 29	Reconstitution		de	l'immeuble	10
Article 30	Avis		au	contrevenant	10
Article 31	Cessation		des	travaux	11
Article 32	Infraction			distincte	11
Article 33	Entrée		en	vigueur	11

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES**  
**SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les démolitions d'immeubles ».

**ARTICLE 2 TERRITOIRES ASSUJETTIS**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Crabtree

**ARTICLE 3 OBJECTIF**

Le présent règlement vise à assurer un contrôle de la démolition des immeubles dans le territoire pour mieux encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé à la suite d'une démolition complète ou partielle d'un immeuble.

#### ARTICLE 4      APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné, et, à défaut, toute personne dûment autorisée par le Conseil, à agir pour et au nom de la Municipalité de Crabtree.

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, le fonctionnaire désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est réalisée en conformité avec le certificat d'autorisation émis.

### **SECTION 2      DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### ARTICLE 5      DÉFINITION

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le Règlement administratif 99-045, sauf si le contexte indique un sens différent.

Dans le présent règlement, on entend par « logement » un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, c R-8.1).

#### ARTICLE 6      RENOIS

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

### **CHAPITRE 2 FORMATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION ET PERSONNES-RESSOURCES**

#### ARTICLE 7      CONSTITUTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité de démolition a pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et exercer tous les autres pouvoirs prévus au chapitre V.0.1 du Titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

Le comité de démolition est composé de trois (3) membres du conseil désignés pour un an par le conseil et dont le mandat est renouvelable.

Un membre du comité qui cesse d'être membre du conseil avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, 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.

#### ARTICLE 8      MANDAT

Le mandat du comité est le suivant :

- a) d'étudier les demandes de démolition;
- b) d'accepter ou de refuser les demandes de certificat d'autorisation;
- c) de fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation.

#### ARTICLE 9      PERSONNES-RESSOURCES

En tout temps et au besoin, le fonctionnaire désigné pour l'application de ce règlement, agit comme personnes-ressources auprès du comité. Lorsque requis, un inspecteur en bâtiment ou tout autre professionnel en architecture, en histoire ou en urbanisme, peut également agir comme personne-ressource auprès du comité.

### **CHAPITRE 3    DEMANDE    SOUMISE    AU    COMITÉ    DE DÉMOLITION**

#### ARTICLE 10      CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Nul ne peut démolir ou faire démolir un bâtiment principal sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du comité. Une autorisation de démolir un bâtiment principal accordée par le comité ne dégage pas le propriétaire de ce bâtiment ou le requérant de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au Règlement d'administration.

#### ARTICLE 11      CATÉGORIE D'IMMEUBLES ASSUJETTIS

La démolition d'un immeuble est interdite, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu une autorisation de démolition ; un certificat d'autorisation émis par le fonctionnaire désigné fait foi de cette autorisation du comité.

Le premier alinéa et toutes les dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) la démolition d'un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage de la Municipalité;
- b) la démolition n'excédant pas 15 % de la superficie de plancher de l'immeuble;
- c) la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
- d) la démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré, s'il est démontré par le dépôt d'un rapport préparé par un ingénieur membre de son ordre professionnel que les fondations ou la majorité des structures du bâtiment ne permettent plus leur utilisation de façon sécuritaire et conforme aux lois, codes et règlements en vigueur.

### **CHAPITRE 4    PROCÉDURE D'AUTORISATION**

#### ARTICLE 12      DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

La demande de certificat d'autorisation doit être adressées au fonctionnaire désigné par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande et être accompagnée des renseignements ou documents suivants :

- a) les noms, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire;

- b) être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé;
- c) une description de l'immeuble à être démoli;
- d) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) un exposé des motifs qui justifient la démolition;
- f) 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 du bâtiment à démolir, s'il y a lieu;
- g) un programme de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation en vigueur;
- h) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires;
- i) les frais exigibles pour le certificat d'autorisation de démolition;
- j) tout rapport d'un spécialiste, lorsque demandé par le fonctionnaire désigné. Ce spécialiste peut être désigné par le conseil municipal;
- k) des photographies de l'immeuble visé par la demande;
- l) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
- m) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés;
- n) l'usage actuel et projeté de l'immeuble;
- o) un certificat de localisation à jour.

Le requérant peut aussi joindre tout document qu'il juge utile au soutien de sa demande

#### ARTICLE 13      COÛT

Toute demande de certificat de démolition assujettie au présent règlement doit être accompagnée d'une somme de quatre cents dollars (400 \$), non remboursable, pour l'étude de la demande, incluant les frais de publication de l'avis public.

#### ARTICLE 14      CADUCITÉ

La demande de démolition devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à partir du dépôt de la demande.

Lorsqu'une demande de démolition est devenue caduque, le requérant doit à nouveau payer les frais relatifs à une demande. À défaut de le faire dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

Lorsque le requérant se désiste de sa demande, les documents fournis lui sont remis.

#### ARTICLE 15      DATE DE RÉCEPTION

La date à laquelle le comité est saisi d'une demande de démolition est celle à laquelle l'ensemble des documents et renseignements requis ont été soumis à l'autorité compétente.

#### ARTICLE 16      AVIS PUBLIC

Dès que le comité est saisi d'une demande de certificat d'autorisation de démolition, il doit :

- a) faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants;
- b) faire publier un avis public de la demande dans un journal local.

#### ARTICLE 17      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 greffier ou au secrétaire-trésorier.

#### ARTICLE 18      DÉCISION

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une séance publique.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

#### ARTICLE 19      INTERVENTION POUR L'OBTENTION D'UN DÉLAI

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 comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier ou du secrétaire trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

#### ARTICLE 20      DÉCISION REPORTÉE

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 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.

#### ARTICLE 21      ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

19.1 Avant de rendre sa décision, le comité doit :

- a) déterminer si le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut être émis pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé à cause d'un avis de motion, le comité ne peut approuver le programme de réutilisation du sol dégagé;
- b) considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un permis de démolition;
- c) considérer, entre autres, les éléments suivants :
  - l'état de l'immeuble visé par 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;



- le préjudice causé aux locataires;
  - les besoins de logements dans les environs, s'il y a lieu;
  - la possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu;
  - tout autre critère pertinent
- 19.2 Le comité autorise la demande si, à la suite de l'analyse des éléments énoncés au paragraphe 19.1, il est convaincu de la nécessité de la démolition.  
En outre, lorsqu'il autorise la démolition, le comité peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés ou déterminer les conditions de relogement de tout locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.
- 19.3 Le comité doit refuser la demande de certificat d'autorisation dans les cas suivants :
- a) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé;
  - b) la procédure de demande de certificat d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie;
  - c) les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

#### ARTICLE 22 TRANSMISSION DE LA DÉCISION

La décision du comité concernant la délivrance du certificat d'autorisation doit être motivée et transmise par courrier recommandé ou certifié sans délai à toutes les parties en cause.

#### ARTICLE 23 APPEL

Tout intéressé peut, dans le trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au greffier de la Municipalité. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre

#### ARTICLE 24 GARANTIE FINANCIÈRE

Le comité peut exiger du propriétaire de l'immeuble, le dépôt d'une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé approuvé, et ce, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation. Le montant de la garantie financière exigée ne peut excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble à démolir.

Un montant correspondant à 90 % de la garantie monétaire peut toutefois être remboursé au propriétaire lorsque le coût des travaux du programme de réutilisation du sol exécutés, a dépassé la valeur de la garantie et, si le plan de réutilisation du sol prévoit la construction d'un nouveau bâtiment, lorsque l'enveloppe extérieure de ce bâtiment est complétée. Le solde, correspondant à 10 % de la valeur de la garantie monétaire, ne peut être remboursé que lorsque tous les travaux prévus au plan de réutilisation du sol ont été complétés.

**ARTICLE 25      DÉLAI POUR L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 23, ni, s'il y a eu un appel en vertu de cet article, avant que le comité n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

**ARTICLE 26      ANNULATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Un certificat d'autorisation devient nul si une des conditions suivantes est rencontrée :

- a) les travaux n'ont pas débuté et ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le comité;
- b) les règlements de la Municipalité de Crabtree ou les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;
- c) le requérant ne respecte pas les conditions imposées à l'émission du certificat d'autorisation.

**CHAPITRE 5      SANCTIONS**

**ARTICLE 27      DÉMOLITION SANS AUTORISATION**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation du comité est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 100 000\$.

**ARTICLE 28      ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE**

Quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition, ou si 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 de la municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation, est passible d'une amende maximale de 500 \$.

**ARTICLE 29      RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE**

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles 27 et 28, ce dernier devra reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble, 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 Code *civil du Québec* ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

**ARTICLE 30      AVIS AU CONTREVENANT**

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis écrit au contrevenant, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité. Si

le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans les sept (7) jours suivant la réception de l'avis, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction et le contrevenant est alors passible de l'amende prévue à l'article 27.

**ARTICLE 31      CESSATION DES TRAVAUX**

Nonobstant l'article 30, le fonctionnaire désigné est autorisé à exiger du propriétaire qu'il cesse ou suspende immédiatement les travaux qui contreviennent aux règlements d'urbanisme de la Municipalité de Crabtree ou qui sont jugés dangereux pour la sécurité des personnes et à interdire l'accès au site.

**ARTICLE 32      INFRACTION DISTINCTE**

Si une infraction continue, elle constitue, par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

**ARTICLE 33      ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  DONNÉ À LA MUNICIPALITÉ DE CRABTREE ce  
XXX jour du mois de XX de l'an deux mille vingt et un.

Avis de motion le 12 avril 2021

Adoption du premier projet de règlement 2021-367 du conseil municipal tenu le 12 avril 2021

Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation 13 avril 2021

Consultation écrite pour le projet de règlement 99-044-49 tenue du 13 avril au 5 mai 2021

Adoption du second projet de règlement 99-044-49 à la séance du conseil municipal tenue le X mai 2021

Règlement final adopté le X juin 2021

Certificat de conformité de M.R.C. XX mois 2021

Publié le XX mois 2021

Entrée en vigueur le XX mois 2021