

RÈGLEMENT 2023-407
VERSION ADMINISTRATIVE

SUR LES DÉMOLITIONS DES IMMEUBLES

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 la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptées le 25 mars 2021 apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments.

ATTENDU QUE le conseil municipal désire mettre à jour sa réglementation sur les démolitions des immeubles pour être conforme à *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 QU'il est approprié de mettre à jour la procédure par laquelle le requérant doit démontrer la validité de sa demande d'autorisation à démolir un immeuble, ainsi que l'utilisation projetée du sol à la suite de la démolition de l'immeuble ;

ATTENDU QU'il est opportun d'abroger et de remplacer le règlement 2021-367 concernant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Municipalité de Crabtree ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Étienne Dupuis et unanimement résolu par les conseillers que le règlement numéro 2023-407 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.

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 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 3 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement 2021-367 régissant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Municipalité de Crabtree et ses modifications.

ARTICLE 4 OBJECTIF

Le présent règlement vise à assurer un contrôle de la démolition des immeubles, des immeubles patrimoniaux, des immeubles construits avant 1940 et des immeubles possédant une valeur patrimoniale potentielle sur le territoire de la municipalité, pour mieux encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé à la suite d'une démolition complète ou partielle d'un immeuble.

ARTICLE 5 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.

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement administratif 99-045 en vigueur.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 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 :

1. « comité »: comité de démolition ;
2. « immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi ;
3. « logement » : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01).
4. « 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 suivie pour procéder au remplacement de l'immeuble démoli.

ARTICLE 7 RENVOIS

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 tout remplacement que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITION TRANSITOIRE

ARTICLE 8 NOTIFICATION AU MINISTRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS

Le fonctionnaire désigné doit, au moins 90 jours avant la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition d'un immeuble construit

avant 1940, notifier au ministre de la Culture et des Communications un avis de son intention, accompagné de tout renseignement ou document requis par le ministre, et ce, tant que les conditions suivantes ne sont pas réunies :

1. Un règlement conforme aux dispositions du chapitre V.0.1 du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) est en vigueur sur le territoire de la Municipalité ;
2. L'inventaire prévu au premier alinéa de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) a été adopté à l'égard du territoire de la MRC de Joliette.

CHAPITRE 2 FORMATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION ET PERSONNES - RESSOURCES

ARTICLE 9 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 10 QUORUM

Le quorum des assemblées du comité est de trois membres

ARTICLE 11 SÉANCES DU COMITÉ

Le comité est décisionnel et les séances qu'il tient sont publiques.

ARTICLE 12 MANDAT

Le mandat du comité est le suivant :

1. d'étudier les demandes de démolition d'un immeuble devant être soumises à l'étude par le comité selon le présent règlement ;
2. d'accepter ou de refuser les demandes de certificat d'autorisation ;
3. de fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation.

ARTICLE 13 PERSONNES-RESSOURCES

En tout temps et au besoin, le fonctionnaire désigné pour l'application de ce règlement agit à titre de personne-ressource auprès du comité.

Lorsque requis, tout autre professionnel qui a une expertise dans le domaine peut également agir à titre de personne-ressource auprès du comité.

CHAPITRE 3 DEMANDE SOUMISE AU COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 14 CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Nul ne peut démolir ou faire démolir un immeuble, un immeuble patrimonial, un immeuble construit avant 1940 et un immeuble possédant une valeur patrimoniale potentielle dans le territoire de la municipalité sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du comité.

Une autorisation de démolition accordée par le comité ne dégage pas le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un permis conformément au Règlement d'administration.

ARTICLE 15 CATÉGORIE D'IMMEUBLES ASSUJETTIS

La démolition d'un immeuble, un immeuble patrimonial, un immeuble construit avant 1940 et un immeuble possédant une valeur patrimoniale potentielle 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 :

1. une démolition exigée par la Municipalité, d'un immeuble qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme ;
2. la démolition d'un bâtiment accessoire au sens du règlement administratif de la Municipalité ;
3. la démolition d'un bâtiment agricole au sens du règlement administratif de la Municipalité
4. la démolition n'excédant pas 15 % de la superficie de plancher de l'immeuble ;
5. 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 ;
6. 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 16 DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

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

1. Le cas échéant, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom ;
2. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire ;
3. Une description de l'immeuble à être démoli ;
4. Une description de la méthode qui sera employée pour la démolition ;
5. Un exposé des motifs qui justifient la démolition ;

6. 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 ;
7. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires ;
8. Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation en vigueur ;
9. Tout rapport d'un spécialiste, lorsque demandé par le fonctionnaire désigné. Ce spécialiste peut être désigné par le conseil municipal ;
10. Des photos en couleur de chaque élévation du bâtiment à démolir ;
11. L'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition ;
12. L'usage actuel et projeté de l'immeuble ;
13. Un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés ;
14. Un certificat de localisation à jour.
15. Pour un immeuble patrimonial, un bâtiment principal construit avant 1940 ou un bâtiment possédant une valeur patrimoniale potentielle, une étude patrimoniale réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant l'histoire du bâtiment, 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.
16. Les frais exigibles pour le certificat d'autorisation de démolition ;

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

ARTICLE 17 PRÉCISION SUR LE PROJET DE RÉUTILISATION À LA SUITE DE LA DÉMOLITION

Le projet de réutilisation à la suite de la démolition est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement du terrain et la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble à démolir.

Ils doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce projet est conforme aux règlements municipaux en vigueur au moment du dépôt de la demande.

Le projet doit notamment inclure des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du ou des bâtiments destinés à remplacer l'immeuble à démolir, montrant de façon claire et suffisamment détaillée :

1. Leur localisation ;
2. Leur volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, nombre de logements, etc.) ;
3. Les matériaux et couleurs qui seront utilisés ;
4. La nature et la couleur des matériaux, des éléments construits, rattachés ou non au bâtiment tel que les perrons, balcons, escaliers, patios, volets, abri de déchets, etc. ;
5. La localisation et les dimensions prévues des accès à la rue, l'allée, l'espace de stationnement et l'espace de chargement et de déchargement.

Le projet de réutilisation à la suite de la démolition doit être conforme aux règlements de la Municipalité en vigueur au moment du dépôt de la demande.

ARTICLE 18 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 19 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 20 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 21 AVIS PUBLIC

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

1. Afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants ;
2. Publier un avis public de la demande.

ARTICLE 22 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 23 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 24 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 25 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 26 ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer les éléments suivants :

1. Déterminer si le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut être délivré 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 ;
2. l'intégration dans son milieu du projet de remplacement ;
3. caractère sécuritaire de l'immeuble (solidité de la structure, inflammabilité, etc.) ;
4. le coût de restauration de l'immeuble ;
5. la valeur historique ou patrimoniale de l'immeuble, le cas échéant ;
6. la rareté ou l'unicité de l'immeuble ;
7. la détérioration de la qualité de vie du voisinage ;
8. la fonction de l'immeuble pour le bien-être de la collectivité, s'il y a lieu ;
9. lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - a. le préjudice causé aux locataires ;
 - b. les besoins de logements dans les environs ;
 - c. la possibilité de relogement.
10. Tout autre critère pertinent requis pour l'analyse de la demande.

ARTICLE 27 PROBATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Le comité accorde l'autorisation de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en considérant les critères d'évaluation de l'article 26.

ARTICLE 28 REFUS DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Le comité doit refuser la demande de certificat d'autorisation dans les cas suivants :

1. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ;
2. la procédure de demande de certificat d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie ;
3. les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

ARTICLE 29 CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE

Lorsque le comité autorise la démolition, il 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.

ARTICLE 30 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 exécutés.

ARTICLE 31 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 32 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 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 33 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 32 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 34 ANNULATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

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

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

CHAPITRE 5 SANCTIONS

ARTICLE 35 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 250 000\$.

ARTICLE 36 ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE

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 de la Municipalité peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de 2 000 \$:

1. quiconque empêche un fonctionnaire de la Municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ;
2. 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.

ARTICLE 37 RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu des articles 35 et 36, 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 38 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 donner un constat d'infraction et le contrevenant est alors passible de l'amende prévue à l'article 35.

ARTICLE 39 CESSATION DES TRAVAUX

Nonobstant l'article 38, 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 40 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 41 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.