



VERSION REFONDUE

## **RÈGLEMENT N° 6-7**

Règlement concernant les demandes de  
démolition sur le territoire de la Ville de  
Coaticook

**10 DÉCEMBRE 2007**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE COATICOOK**

**RÈGLEMENT N° 6-7**

Règlement concernant les demandes de démolition  
sur le territoire de la Ville de Coaticook

---

ATTENDU que le conseil désire adopter un règlement pour régir les demandes de démolition sur l'ensemble du territoire de la Ville de Coaticook;

ATTENDU que le conseil désire imposer aux propriétaires d'immeubles l'obligation de se procurer un permis de démolition et fixer les conditions pour l'obtention de ce permis;

ATTENDU qu'une demande de dispense de lecture du règlement n° 6-7 fut faite lorsque l'avis de motion fut donné et qu'une copie du présent règlement fut remise aux membres du conseil de la Ville de Coaticook qui étaient présents lors de l'assemblée régulière du 12 novembre 2007;

ATTENDU que le règlement fut transmis à la conseillère absente lors de la l'assemblée du 12 novembre 2007 au moins deux jours francs avant la date prévue pour son adoption;

ATTENDU que les membres du conseil déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU que la greffière mentionne l'objet du règlement et sa portée;

EN CONSEQUENCE, il est décrété ce qui suit:

**Article 1 PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Article 2 Définitions**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Comité** » : le comité des demandes de démolition;

« **Conseil** » : le conseil municipal de la Ville de Coaticook;

« **Immeuble patrimonial** » : Bâtiment principal ou accessoire qui présente un intérêt patrimonial par son histoire, son utilisation, son architecture ou par les personnes qui y ont habité.»

« **Immeuble public** » : un immeuble appartenant à une municipalité, à une municipalité régionale de comté, au gouvernement provincial, au gouvernement fédéral, à une commission scolaire ou à leurs mandataires.

« **Logement** » : un logement au sens de la *Loi sur la régie du logement* (LRQ, chapitre R-8.1);

## **Article 2.1 But du règlement**

Le présent règlement a pour but d'exercer un contrôle sur les projets de démolition sur le territoire municipal. Plus particulièrement, le règlement a comme objectif d'assurer la conservation du patrimoine bâti en ne permettant la démolition d'immeubles patrimoniaux que dans des cas exceptionnels.

## **LE COMITÉ**

### **Article 3 Constitution du Comité**

Le Conseil constitue un Comité désigné sous le nom de « Comité sur les demandes de démolition ».

### **Article 4 Composition du Comité**

Le Comité sur les demandes de démolition est formé de trois membres du Conseil et désignés par le Conseil.

### **Article 5 Intérêt personnel**

Un membre du Conseil qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité, est remplacé par un autre membre du Conseil désigné par le Conseil, pour la durée de l'affaire dans laquelle il a un intérêt.

## **LE MANDAT DU COMITÉ**

### **Article 6 Mandat**

Le Comité a pour mandat :

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

## **Article 7 Permis de démolition**

La démolition d'un immeuble situé sur le territoire de la Ville de Coaticook est interdite, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du Comité un permis à cet effet.

## **Article 8 Exception**

Ne sont pas soumises à l'application du présent règlement, les demandes de permis de démolition :

- a) d'un immeuble dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.
- b) d'un bâtiment accessoire, sauf si celui-ci est considéré immeuble patrimonial, auquel cas la demande de démolition est assujettie au présent règlement.

## **LA DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION ET LE PROCESSUS DÉCISIONNEL**

### **Article 9 Demande d'un permis de démolition**

Tout propriétaire qui se propose de démolir un immeuble doit faire une demande de permis à cet effet par écrit sur des formulaires fournis par la Ville et fournir les informations suivantes :

- a) les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du ou des propriétaires;
- b) être signée par le ou les propriétaires ou leur représentant dûment autorisé;
- c) une description et l'adresse de l'immeuble à être démoli;
- d) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) un exposé des motifs de la démolition;
- f) l'identification de l'endroit où seront remis les matériaux et rebuts provenant de la démolition et ce, conformément aux sites autorisés par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;
- g) le délai requis pour la démolition;
- h) un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- i) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement du ou des locataires.

Dans le cas d'une demande de permis de démolition d'un immeuble patrimonial, la demande doit être accompagnée des informations et documents supplémentaires suivants :

- j) des photographies montrant chaque élévation du bâtiment.
- k) un rapport préparé et signé par un expert compétent en la matière décrivant les alternatives qui ont été prises en considération avant d'en arriver à la solution ultime de la démolition. Le document doit contenir les justifications détaillées prouvant que la démolition constitue la seule solution envisageable, notamment une évaluation des coûts que représenterait la rénovation du bâtiment.

Le choix de l'expert doit être approuvé au préalable par le comité. Les frais de l'expertise doivent être assumés par le demandeur.

### **Article 10 Condition d'émission**

Un permis de démolition n'est délivré que si la demande est conforme aux conditions édictées dans le présent règlement et que sur paiement des honoraires prévus au règlement de la Ville y pourvoyant.

### **Article 11 Programme de réutilisation du sol dégagé**

Le propriétaire doit, préalablement à l'étude de sa demande de permis, soumettre au Comité, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Si le Comité en décide ainsi, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, d'un montant fixé par le Comité, mais n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Ville. Pour déterminer cette conformité, le Comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Comité ne peut approuver le programme avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion; la décision du Comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

### **Article 12 Avis public**

Dès que le Comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants. De plus, le Conseil doit sans délai faire publier un avis public de la demande.

L'avis public mentionné à l'alinéa 1 du présent article n'est requis en aucun cas, quelle que soit la catégorie à laquelle appartient l'immeuble, à l'exception des immeubles publics au sens du présent règlement et à l'exception des immeubles patrimoniaux.

Tout avis visé par le présent article doit reproduire le premier alinéa et comprendre, au minimum, les informations suivantes :

- Le nom du demandeur.
- L'adresse de l'immeuble concerné.
- Les motifs invoqués pour la demande de démolition.
- La possibilité, pour les personnes intéressées, de transmettre leurs commentaires à une personne responsable à l'hôtel de ville.
- La date, le lieu et l'heure à laquelle le comité entendra les personnes intéressées, le cas échéant.

### **Article 13 Avis aux locataires**

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de permis à chacun des locataires de l'immeuble.

### **Article 14 Opposition**

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une de ses séances qui sont publiques.

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

### **Article 15 Immeuble à logement**

Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 16 Critères de décision**

Le Comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Le Comité peut refuser le permis demandé si le projet de démolition va à l'encontre de l'intérêt public. Dans le cadre du présent règlement, la protection des immeubles patrimoniaux fait partie de l'intérêt public.

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le Comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans 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 et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Dans le cas d'une demande de permis de démolition d'un immeuble patrimonial, le comité doit, en outre, prendre en considération les critères suivants :

- L'intérêt patrimonial de l'immeuble.
- L'intégrité de l'immeuble, dans le cas d'une démolition partielle.
- La perte pour le patrimoine collectif.
- Le coût d'une rénovation plutôt que d'opter pour la démolition.

De plus, dans le cadre de l'étude d'une demande de permis de démolition d'un immeuble patrimonial, lorsque le comité estime que le rapport préparé par l'expert n'est pas suffisamment détaillé pour lui permettre de prendre une décision éclairée, le comité peut demander au demandeur de faire procéder à des évaluations supplémentaires concernant la justification de la démolition de l'immeuble. Les frais reliés à ces évaluations supplémentaires sont à la charge du demandeur.

Le permis pour la démolition d'un immeuble patrimonial ne sera accordé que s'il est démontré, à la satisfaction du Comité, qu'il s'agit de la seule solution envisageable, compte tenu des critères mentionnés précédemment.

## **Article 17 Refus**

Le Comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

## **Article 18 Conditions de relogement**

Lorsque le Comité accorde le permis, 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.

## **Article 19 Éviction du locataire**

Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré 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 mois à compter de la date de délivrance du permis.

## **Article 20 Indemnité**

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie 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.

## **Article 21 Délai d'exécution des travaux**

Lorsque le Comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Le Comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

## **Article 22 Permis sans effet**

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité, le permis de démolition est sans effet.

Dans le cas d'un logement comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut dans le mois s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.

## **Article 23 Frais de démolition**

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 cinquième de l'article 2651 du *Code civil du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.



## **Article 24 Décision motivée**

La décision du Comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

## **Article 25 Appel au Conseil**

Toute personne peut, dans les 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 Ville.

Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

## **Article 26 Décision**

Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

## **Article 27 Délai pour l'émission d'un permis**

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 25 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

## **LES DISPOSITIONS FINALES ET PÉNALES**

### **Article 28 Démolition sans permis**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

Le contrevenant devra, en outre, reconstituer l'immeuble ainsi démoli. 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* s'applique, en l'adaptant.

### **Article 29 Vérification des travaux de démolition**

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 permis.

Tout inspecteur en bâtiment de la Ville peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Sur demande, l'inspecteur en bâtiment doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la Ville, attestant sa qualité.

Le refus de laisser pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500 \$.

### **Article 30    Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

---

Bertrand Lamoureux, maire

---

Me Julie Waite, greffière