
RÈGLEMENT NUMÉRO REG-399

RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CONSIDÉRANT que ce conseil juge nécessaire et d'intérêt du public de régir les demandes de démolition sur l'ensemble du territoire de la ville de Brossard;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil du 14 mars 2017;

Considérant qu'un premier projet de ce règlement a été adopté lors de la séance du conseil du 16 mai 2017;

CONSIDÉRANT qu'une copie du présent règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

CONSIDÉRANT que le président d'assemblée a mentionné la nature et l'effet du projet de règlement;

QU'À SA SÉANCE DU 13 JUIN 2017, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule «Règlement concernant la démolition d'immeubles».

2. TERRITOIRE VISÉ

Le règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments principaux situés sur le territoire de la ville de Brossard ainsi qu'aux constructions accessoires à un bâtiment principal érigé il y a plus de 100 ans.

3. DÉFINITION

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

« **Comité** » : le Comité constitué en vertu du présent règlement.

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

« **Ville** » : la Ville de Brossard.

4. ADMINISTRATION ET APPLICATION

Aux fins de l'administration et de l'application du présent règlement, le fonctionnaire désigné est un employé de la Ville autorisé en vertu de ses fonctions.

5. COMITÉ

Le conseil constitue un Comité désigné sous le nom de « Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition ».

1° Composition

Le Comité est composé de trois membres réguliers et d'un membre substitut lesquels sont tous des membres du conseil municipal, nommés par résolution de ce dernier.

2° Durée du mandat

Le mandat des membres du Comité est d'une durée d'un an et est renouvelable suivant l'adoption d'une nouvelle résolution à cet effet par le conseil.

3° Démission ou vacance

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, est remplacé par résolution du conseil désignant à cette fin un autre de ses membres pour la durée non expirée de son mandat.

4° Mandat

Le Comité a pour mandat :

- a) d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujéti au présent règlement;
- b) de fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation de démolir;
- c) d'approuver un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- d) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

6. OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION

À moins d'avoir été autorisée par le Comité, la démolition d'un immeuble est interdite.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux immeubles des catégories suivantes :

- 1° un bâtiment détenu par la Ville ou son mandataire;
- 2° un bâtiment principal qui a fait l'objet d'un permis de construction valide, sauf pour un bâtiment principal et ses constructions accessoires ayant été érigés il y a plus de 100 ans;
- 3° un bâtiment principal comportant un danger pour la sécurité publique ou un immeuble insalubre pour lequel un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé devra être déposé au Comité pour approbation dans les trois mois suivant la démolition.

7. DEMANDE D'AUTORISATION

Le requérant doit formuler une demande de certificat d'autorisation de démolir selon les dispositions prévues au Règlement de permis et certificats en vigueur. Le plan de réutilisation du sol doit être conforme à la réglementation.

8. CONSULTATION

1° Avis public

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

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

2° Avis aux locataires

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

3° Opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'une autorisation de démolir assujettie au présent règlement doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

4° Assemblée publique

Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion de la séance qui doit être publique.

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

Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble à 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.

9. DÉCISION DU COMITÉ

1° Évaluation de la demande

Avant de rendre sa décision, le Comité doit :

- a) Déterminer si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur;
- b) Considérer, s'il y a lieu, les oppositions à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition;
- c) Considéré, entre autres, les éléments suivants :
 - i. L'état de l'immeuble visé par la demande;
 - ii. La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
 - iii. Le coût de la restauration;
 - iv. L'utilisation projetée du sol dégagé;
 - v. Les préjudices causés aux locataires;
 - vi. Tout autre critère pertinent.

2. Conformité de la décision

Le Comité doit s'assurer avant de rendre sa décision d'être convaincu de la nécessité de la démolition suite à l'évaluation de la demande, tenir compte de l'intérêt public et des parties ainsi que des autres dispositions de la réglementation en vigueur.

3° Refus motivé

Le Comité peut refuser la demande d'autorisation en motivant sa décision dans les cas suivants :

- a) La démolition n'est pas dans l'intérêt public de la collectivité;
- b) Le programme préliminaire de réutilisation du sol n'a pas été approuvé;
- c) Les frais exigés n'ont pas été payés, le cas échéant.

4° Conditions

Lorsque le Comité accorde l'autorisation de démolir, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment, déterminer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être

entrepris, les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, et les conditions relatives à la gestion durable des débris de démolition.

5° Transmission de la décision

La décision du Comité concernant une autorisation de démolir doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié ou par courriel électronique avec accusé de réception.

10. APPEL

1° Délai d'appel

Tout intéressé peut, dans les trente 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.

2° Audition

Tout membre du conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du paragraphe précédent.

3° Décision

Le conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre.

11. GARANTIES

1° Immeuble résidentiel

Pour tout immeuble résidentiel visé par le présent règlement, aucune garantie monétaire n'est exigée par le présent règlement lorsque le programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé par une résolution valide du conseil municipal en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur sur le territoire de Brossard et que la demande a fait l'objet d'un permis de construction valide. Ceci n'empêche pas le conseil municipal d'exiger une garantie financière dans sa résolution de PIIA.

Toutefois, si le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas approuvé par résolution de PIIA, le propriétaire doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement de permis et certificats en vigueur, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme équivalant à 20% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de chèque certifié libellé à l'ordre de la Ville. Advenant la construction d'un nouveau bâtiment, cette garantie monétaire sera partiellement remboursée au propriétaire, la Ville se conservant un montant équivalant aux taxes municipales qui auraient été perçues sur l'immeuble si le bâtiment n'avait été démoli, pour la période comprise entre le jour de la démolition et celui de la fin des travaux de construction du nouveau bâtiment. Si aucun bâtiment n'est construit lorsque la garantie financière est épuisée, la Ville peut entreprendre la procédure civile en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour exiger la reconstruction du bâtiment.

2° Immeuble institutionnel, commercial ou industriel

Pour tout immeuble institutionnel, commercial ou industriel visé par le présent règlement, le propriétaire doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolir visé au Règlement de permis et certificats en vigueur, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme équivalant à 50% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de chèque certifié libellé à l'ordre de la Ville.

Le Comité peut, s'il juge que la démolition du bâtiment est dans l'intérêt du public, recommander au conseil municipal de réduire cette garantie financière. Le conseil

doit alors, lors d'une séance ordinaire du conseil municipal subséquente, approuver la réduction de garantie proposée par le Comité.

12. EXÉCUTION DES TRAVAUX

1° Délai préalable à l'émission d'un certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement de permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu au premier paragraphe de l'article 10 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement de permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

2° Expiration du délai

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

Dans le cas d'un immeuble 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.

3° Exécution

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et 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.

13. OBLIGATION DU LOCATEUR

1° Éviction

Le locateur, à qui une autorisation de démolir a été délivrée, peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé au règlement de permis et certificats en vigueur.

2° 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 à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

La présente indemnité ne s'applique pas au locateur qui doit démolir son immeuble suite à un sinistre.

14. DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolir ou à l'encontre des conditions applicables est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).

Le contrevenant doit, de plus, reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut par le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, 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 paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

15. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

La greffière,

Paul Leduc

Joanne Skelling

REG-399
Règlement d'urbanisme SUSCEPTIBLE approbation référendaire
RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

- Règlement de zonage : art. 113 (2) 1 à 5, 6, 10, 11, 16.1 à 22
- Règlement de lotissement : art. 115 (2) 1, 3, 4.1
- Règlement de démolition : art. 124 à 127 et 137,2
- Règlement sur les usages conditionnels : art. 145

1	Adoption de l'avis de motion (art. 114 & 117 LAU et 356 LCV)		2017-03-14
2	Adoption par résolution du projet de règlement (art. 124 LAU, art. 356 LCV)	À la même séance que l'avis de motion ou à une séance ultérieure	2017-05-16
3	Transmission à l'ADT: copie certifiée conforme de résolution d'adoption et premier projet de règlement (art. 124 LAU)	Le plus tôt après l'adoption du projet	2017-05-17
4	Visé par analyse de conformité au schéma par l'ADT		non
	Si oui DATE LIMITE pour transmission à ADT du règlement adopté et de sa résolution		
5	Adoption par résolution du règlement (≠ demande/scrutin art. 135 LAU)	Si aucune demande de registre ou si scrutin positif	2017-06-13
6	Transmission à l'ADT d'une copie certifiée conforme de la résolution et du règlement adopté (art. 137.1 à 137.15 LAU)	Le plus tôt possible après l'adoption ou l'approbation	2017-06-14
7	Date du certificat de conformité de l'ADT (art. 137.3 LAU)	Dans les 120 jours de la transmission des documents à l'ADT	non
8	Avis public et certificat de publication d'entrée en vigueur du règlement (art. 137.15 LAU)	Après la réception du certificat de conformité de l'ADT	envoi 14 juin 2017-07-04
9	Certificat d'approbation (art. 357 LCV)		
10	Entrée en vigueur du règlement (art. 137.15 LAU)	La date de délivrance du certificat de conformité de l'ADT	2017-07-04