



Fiche de présentation - Service de l'urbanisme

Certificat d'autorisation pour une démolition

Les textes suivants sont fournis à titre d'information seulement. Ils ne remplacent ni les règlements ni les documents légaux auxquels ils font référence.

Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

- ✓ Démolir une construction ou une partie de celle-ci.

Demandes soumises à l'acceptation du comité de démolition

- ✓ Pour la démolition totale ou partielle d'un bâtiment principal sur tout le territoire de la Municipalité.

Validité : Une durée de 6 mois à compter de la date d'émission du certificat. Passé ce délai, le certificat d'autorisation devient nul et le projet de démolition doit faire l'objet d'une nouvelle demande de certificat, celle-ci étant assujettie à toute condition pertinente fixée par le règlement.

Frais : Certificat d'autorisation : 25.00 \$. Présentation au comité de démolition : 300.00 \$

Documents à fournir pour compléter une demande :

- ✓ La localisation de la construction à être démolie;
- ✓ Une description des conditions dans lesquelles la démolition est faite; la date à laquelle on projette d'entreprendre la démolition et les délais requis pour cette démolition;
- ✓ Une preuve d'un certificat d'assurance dégageant la municipalité de toute responsabilité (sous forme d'une déclaration);
- ✓ La preuve que toute entreprise fournissant des services d'électricité, de téléphone et de câblodistribution ou autres, pouvant être affectée par les travaux de démolition, a été avisée, au moins 48 heures à l'avance (sous forme d'une déclaration);
- ✓ Un engagement écrit de la part du requérant à l'effet que tous les matériaux et/ou débris seront disposés dans un site autorisé et que le terrain sera remis en bon état de conservation dans les 2 jours suivant la fin des travaux de démolition, en conformité avec le règlement de construction 306-2008;
- ✓ Si la fondation n'est pas démolie, le requérant doit mentionner les mesures de sécurité utilisées pour rendre le site inaccessible.



Documents à fournir pour compléter une présentation au comité de démolition :

- ✓ Des photographies montrant chacun des murs extérieurs du bâtiment et l'ensemble du bâtiment ou de la construction;
- ✓ Preuve que le propriétaire a fait parvenir par courrier recommandé ou certifié, une copie de la demande de démolition à tous les locataires du bâtiment à démolir;
- ✓ La copie originale du document intitulé "avis aux locataires-demande de démolition" signée par tous les locataires du bâtiment visé par la demande de démolition;
- ✓ Un programme de réutilisation du sol. Un stationnement commercial n'est pas considéré comme étant un programme de réutilisation du sol;
- ✓ Lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement des locataires.

Procédure :

1. Réception de la demande **complète** au Service de l'urbanisme;
2. Vérification de la conformité de la demande par l'officier responsable de l'émission du certificat d'autorisation;
3. Affichage d'un avis public sur le bâtiment visé (30 jours d'affichage);
4. Présentation pour approbation de la demande par le comité de démolition;
5. Signature du certificat d'autorisation par le propriétaire à l'Hôtel de Ville et paiement des frais.

Réglementation :

Avis du ministère de la Culture et des Communications

La démolition, complète ou partielle, de quelconque bâtiment construit avant 1940 doit être approuvée par le ministère de la Culture et des Communications.

Le Ministère dispose d'un délai maximal de 90 jours pour se prononcer sur la démolition.

Extrait du règlement de démolition 370-2014 (règlement original disponible sur demande).

Constitution et composition du Comité :

Le Conseil constitue un Comité désigné sous le nom de « Comité sur les demandes de démolition ». Le Comité sur les demandes de démolition est formé de trois membres du Conseil, désignés par résolution du Conseil. Leur mandat d'un an est renouvelable.



Évaluation de la demande

Avant de rendre sa décision, le Comité doit:

- ✓ Considérer la valeur patrimoniale du bâtiment principal visé par la demande;
- ✓ Déterminer si le programme de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut pas 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;
- ✓ Considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un permis de démolition;
- ✓ Considérer, entre autres, les éléments suivants:
 - 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;
 - 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.

Refus:

Le Comité doit refuser la demande de certificats dans les cas suivants:

- ✓ La valeur patrimoniale du bâtiment est reconnue;
- ✓ Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé
- ✓ La procédure de demande de permis n'a pas été substantiellement suivie;
- ✓ Les frais exigibles n'ont pas été payés.

Appel

Tout intéressé désirant interjeter appel au Conseil municipal de la décision du Comité sur les permis de démolition peut le faire en faisant parvenir sa demande par écrit au directeur général et secrétaire-trésorier dans les 30 jours suivant la décision du Comité.

Garantie monétaire

Le Comité peut exiger une garantie monétaire d'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé n'excédant pas la valeur inscrite au rôle l'évaluation foncière établie en application de la Loi sur la fiscalité municipale (L. R. Q.,



chapitre F-2 .1).

Un montant correspondant à 90% de la garantie monétaire peut toutefois être remboursé lorsque le coût des travaux 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.

Annulation du certificat

Un certificat de démolition devient nul si une des conditions suivantes est rencontrée :

- ✓ Les travaux n'ont pas débuté et ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le Comité;
- ✓ Les règlements ou les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;
- ✓ Le requérant ne respecte pas les conditions imposées à l'émission du permis.

Infractions

Commets une infraction quiconque :

- ✓ Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter ou examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si les dispositions du règlement sont respectées;
- ✓ Ne se conforme pas à un avis du fonctionnaire désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement;
- ✓ Ne se conforme pas à une disposition du règlement.

Sanction - entrave à un fonctionnaire désigné

Le refus de laisser le fonctionnaire désigné 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 \$**.

Sanction - démolition sans permis

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment principal ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements ou d'une partie de ceux-ci sans certificat ou à l'encontre des conditions du certificat est passible d'une **amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$**.



Poursuite pénale

Le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du règlement et autorise le fonctionnaire désigné à émettre les constats d'infraction utiles à cette fin.

Obligation de reconstruction

En plus des amendes que le contrevenant peut être condamné à payer en vertu de l'article 37, ce dernier est obligé de reconstituer le bâtiment principal ou l'immeuble comprenant un ou plusieurs logements ou la partie de ceux-ci démolie sans certificat de démolition.