

NOTES EXPLICATIVES

RÈGLEMENT 1785-02-2023

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1785-00-2021 RELATIF À LA DÉMOLITION
D'IMMEUBLES**

Ce règlement a notamment pour objet de modifier certaines dispositions suite à l'entrée en vigueur de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*.

RÈGLEMENT 1785-02-2023

MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1785-00-2021 RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CONSIDÉRANT qu'un projet du présent règlement a été déposé à la séance du conseil du 23 mai 2023;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil du 23 mai 2023;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard soixante-douze (72) heures avant la présente séance;

CONSIDÉRANT que la présidente d'assemblée a mentionné l'objet du règlement, sa portée, son coût et le cas échéant son mode de financement et son mode de paiement et de remboursement;

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BELOEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Article 1. Le deuxième alinéa de l'article 7 est remplacé par le suivant :

« Nonobstant le premier alinéa et, sauf si la démolition vise un immeuble patrimonial, le présent règlement ne s'applique pas dans les cas suivants :

- §1. Une démolition d'un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage en vigueur;
- §2. Une démolition d'un immeuble appartenant à la Ville;
- §3. Une démolition partielle d'un immeuble représentant 15 % ou moins de sa superficie au sol, sans égard aux fondations;
- §4. Une démolition exigée par la Ville d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme;
- §5. Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);
- §6. Une démolition d'un immeuble ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un sinistre, à l'exception d'un immeuble situé à l'intérieur du secteur du Vieux-Beloeil, tel qu'identifié par la section 4 du chapitre 10 du *Règlement de zonage 1667-00-2011*;
- §7. Une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (RLRQ, chapitre S-2.3);
- §8. Une démolition requise pour permettre la réalisation d'un projet à une fin municipale. »

Article 2. Le titre de l'article 8 est remplacé par le suivant :

« **Article 8. Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation** »

Article 3. L'article 9 est remplacé par le suivant :

« Une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble doit être transmise à l'autorité compétente, par le propriétaire de l'immeuble à démolir ou son mandataire, sur le formulaire prévu à cet effet.

Le propriétaire ou le mandataire, le cas échéant, doit fournir les renseignements et documents suivants :

- §1. Les nom, prénom et coordonnées du propriétaire, de son mandataire, de l'entrepreneur, de l'ingénieur, de l'architecte et de toute autre personne responsable des travaux;
- §2. Une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur cet immeuble;

Règlements de la Ville de Beloeil

- §3. La procuration signée par le propriétaire établissant le mandat de toute personne autorisée à agir en son nom, le cas échéant;
- §4. Une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir (ex. : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défectueux);
- §5. Des photographies en couleur de l'extérieur et de chacune des pièces intérieures de l'immeuble;
- §6. Des photographies en couleur du terrain sur lequel est situé l'immeuble de même que des terrains avoisinants;
- §7. Un plan de localisation et d'implantation à l'échelle de l'immeuble à démolir;
- §8. Un exposé sur les motifs justifiant la démolition au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- §9. Une estimation détaillée des coûts de la restauration de l'immeuble;
- §9.1. Des relevés ou factures démontrant que l'immeuble à démolir est chauffé et entretenu adéquatement, le cas échéant;
- §10. Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les renseignements et documents suivants :
 - L'échéancier et le coût probable pour la réalisation des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
 - L'usage des constructions projetées;
 - Les plans de construction sommaires et les élévations en couleurs de toutes les façades extérieures. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les matériaux de revêtement extérieur, les dimensions de l'immeuble, la localisation des ouvertures et autres composantes architecturales et les pentes de toit;
 - Une perspective en couleurs de la construction projetée dans son milieu d'insertion;
 - Le plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée ainsi que le plan du projet de toute opération cadastrale projetée, lesquels doivent être préparés par un arpenteur-géomètre. Ces plans doivent montrer tous les éléments susceptibles de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment et de manière non limitative, les dimensions de chaque construction projetée et ses distances par rapport aux lignes du terrain;
 - Le plan des aménagements extérieurs et paysagers proposés incluant des aires de stationnement, de chargement et de déchargement et de transition, des clôtures, des haies et des installations septiques;
 - Dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination et le coût probable de ces travaux;
 - Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet proposé ou de l'utilisation qui sera fait du terrain suite à la démolition.
- §11. L'échéancier et le coût probable pour la réalisation des travaux de démolition, le cas échéant;
- §12. La description des méthodes de démolition, de nettoyage des lieux et de disposition et de récupération des matériaux;
- §13. Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, la déclaration du propriétaire indiquant que chacun des locataires a été avisé, par écrit, de son intention d'obtenir une autorisation de démolition auprès du comité;
- §14. Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, les conditions de relogement des locataires;
- §15. Dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale réalisée par un expert en la matière;
- §16. Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

Malgré ce qui précède, la production d'un document visé aux paragraphes 10 et 15 du présent article peut être soumis après que le comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document. »

Article 4. L'article 15 est remplacé par le suivant :

« Article 15. Avis public et affiche

Dès que la demande d'autorisation de démolition est complète, que le projet est conforme à la réglementation municipale et que les frais exigibles sont acquittés, un avis public de la demande doit être publié conformément au *Règlement 1747-00-2018 déterminant les modalités de publication des avis publics*.

Un avis facilement visible pour les passants doit également être affiché sur l'immeuble visé par la demande.

L'avis public et l'affiche doivent inclure les éléments suivants :

- §1. La désignation de l'immeuble affecté au moyen de la voie de circulation et de son numéro d'immeuble ou à défaut, du numéro cadastral;
- §2. La date, l'heure et le lieu de la séance publique au cours de laquelle le comité statuera sur la demande d'autorisation de la démolition;
- §3. Le libellé intégral de l'article 17 du présent règlement.

Article 5. L'article 19 est remplacé par le suivant :

« Article 19. Critères d'évaluation relatifs à une demande :

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

- §1. L'état de l'immeuble visé par la demande;
- §2. La valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, le statut de reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ., chapitre P-9.002);
- §3. La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- §4. Le coût de restauration;
- §5. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
- §6. L'impact sur les arbres et l'ensoleillement;
- §7. La durabilité environnementale du projet de démolition soit, entre autres, l'opportunité de récupération et de valorisation des matériaux et équipements de l'immeuble;
- §8. Tout autre critère jugé pertinent.

Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le comité doit considérer, en plus des critères prévus à l'alinéa précédent, les critères suivants :

- §1. L'histoire de l'immeuble;
- §2. La contribution de l'immeuble à l'histoire locale;
- §3. Le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble;
- §4. La représentativité d'un courant architectural particulier;
- §5. La contribution de l'immeuble à un ensemble à préserver;
- §6. L'impact de la perte de l'immeuble dans son environnement;
- §7. Tout autre critère jugé pertinent.

S'il y a lieu, le comité doit également considérer les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition.

Article 6. Les articles 19.1 et 19.2 sont ajoutés à la suite de l'article 19, libellés comme suit :

« Article 19.1. Critères d'évaluation relatifs au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé

Avant de se prononcer sur un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le comité doit notamment considérer les critères suivants :

- §1. Assurer une intégration harmonieuse du projet en termes d'implantation, d'orientation, de hauteur et de volumétrie par rapport au cadre bâti de l'unité de voisinage concernée;
- §2. Prévoir une implantation permettant de réduire les impacts pouvant contribuer à augmenter les différences de volumétrie trop prononcées avec les bâtiments adjacents;
- §3. Assurer la sauvegarde de la végétation de qualité existante et optimiser la présence de la végétation sur le terrain afin d'améliorer l'aspect visuel des lieux ou encore servir d'interface;
- §4. Créer un ensemble architectural de qualité qui s'harmonise aux bâtiments déjà construits;
- §5. Privilégier des matériaux de revêtement extérieur des murs et des toitures de qualité;
- §6. Insister sur l'intégration du projet au paysage patrimonial existant, le cas échéant, afin d'assurer la pérennité des zones patrimoniales de qualité;
- §7. Respecter les caractéristiques de la trame cadastrale de la rue et des terrains de l'unité de voisinage concernée lors de toute opération cadastrale projetée.

Article 19.2. Consultation du conseil local du patrimoine

Lorsque le comité est saisi d'une demande relative à un immeuble patrimonial, il doit consulter le conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ., chapitre P-9.002) avant de rendre sa décision.

Il peut consulter le conseil local du patrimoine ou le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas qu'il estime opportun.

Article 7. Les articles 22.1, 22.2 et 22.3 sont ajoutés à la suite de l'article 22, libellés comme suit :

Article 22.1. Garantie monétaire

Lorsque le comité impose des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé lors d'une autorisation de démolition, ce dernier peut exiger au requérant de fournir à l'autorité compétente, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie monétaire afin d'assurer du respect de ces conditions. Le montant de la garantie monétaire ne peut excéder la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque certifié, d'un dépôt en argent ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition d'une durée minimale d'un an. Cette garantie doit être renouvelée avant son échéance, s'il en est, tant et aussi longtemps que le requérant n'a pas respecté toutes les conditions imposées par le comité. Elle est remboursée, le cas échéant, sans intérêt.

Un montant correspondant à 90 % de la garantie monétaire exigée par le comité peut toutefois être remis au requérant lorsque :

- §1. Le coût des travaux exécutés du programme de réutilisation du sol dégagé dépasse la valeur de la garantie et, si ledit programme prévoit la construction d'un nouvel immeuble, lorsque l'enveloppe extérieure de cet immeuble est complétée,
et
- §2. Les conditions imposées par le comité ont été remplies

Le solde correspondant à 10 % de la valeur de la garantie monétaire ne peut être remis que lorsque tous les travaux prévus au programme de réutilisation du sol dégagé ont été complétés.

La garantie monétaire peut être encaissée lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou lorsque les conditions imposées par le comité n'ont pas été remplies.

Article 22.2 Évincement d'un locataire

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir le logement. Cependant, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes :

- §1. L'expiration du bail;
- §2. L'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

Article 22.3 Indemnité suite à un évincement

Le locateur est tenu de payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

Toutefois, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le montant de l'indemnité lorsque les dommages et intérêts résultant du préjudice qu'il subit s'élèvent à une somme supérieure.

Article 8. L'article 30 est abrogé.

Article 9. Le titre de la section I du chapitre 3 est remplacé par le suivant :

« *Section I – Pénalités et sanctions* »

Article 10. Les articles 34.1 et 34.2 sont ajoutés à la suite de l'article 34, libellés comme suit :

« Article 34.1. Travaux non débutés

L'autorisation de démolition est sans effet lorsque les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité.

Lorsqu'à la date d'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le montant du loyer.

Article 34.2. Travaux non complétés

Lorsque les travaux ne sont pas complétés dans le délai fixé par le comité, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais auprès 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.

Article 11. L'article 36 est remplacé par le suivant :

« Article 36. Annulation du certificat d'autorisation

Un certificat d'autorisation est annulé de plein droit si une des conditions suivantes est remplie :

- §1. Les travaux n'ont pas débuté ou ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le comité;
- §2. Les règlements municipaux et les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;

Règlements de la Ville de Beloeil

- §3. Des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ont été produits;
- §4. Les conditions imposées à la délivrance du certificat d'autorisation ne sont pas respectées par le requérant. »

Article 12. L'article 38 est remplacé par le suivant :

« **Article 38. Dépenses**

Toutes dépenses engagées par la Ville par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants. »

Article 13. L'article 39 est remplacé par le suivant :

« **Article 39. Cumul des poursuites**

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre poursuite que peut tenter la Ville contre celui-ci, y compris les poursuites civiles devant tout tribunal. »

Article 14. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beloeil, le 27 juin 2023.

NADINE VIAU
Présidente d'assemblée et mairesse

ALEXANDRE DOUCET-MCDONALD, avocat
Greffier adjoint