



**RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES NUMÉRO
2020-987**

Entrée en vigueur : 2 Septembre 2020

2020-987-01 Entrée en vigueur: 12 juillet 2023	a. 8

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MISE À JOUR : 10 août 2023

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MERCIER

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2020-987

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite se doter d'un outil réglementaire afin d'encadrer, à partir des critères d'évaluation, les demandes de démolition d'immeubles et d'exiger, le cas échéant, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

ATTENDU QUE la Ville peut régir la démolition d'immeubles et adopter ce règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU QU'un avis de motion et le projet de règlement ont été déposés le 31 août 2020;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal statue et ordonne ce qui suit :

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant la démolition d'immeubles » et le numéro 2020-987.

ARTICLE 2 PORTÉE ET TERRITOIRE ASSUJETTI

La démolition d'un immeuble visé par le présent règlement est interdite à moins que le propriétaire ait obtenu une autorisation par le comité de démolition, conformément au présent règlement.

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mercier.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 3 AMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « inspecteur municipal », par résolution du Conseil municipal. Les pouvoirs de l'inspecteur municipal sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

Lorsque deux dispositions du présent règlement s'appliquent, la disposition particulière prévaut sur la disposition générale et la disposition la plus restrictive prévaut.

Le titre des chapitres et des articles est donné pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s), le texte prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue;
2. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
3. Le mot « quiconque » inclut toute personne physique ou morale.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, les termes et les mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage, à l'exception de :

1. Comité de démolition ou comité : Comité de démolition constitué en vertu du présent règlement.
2. Démolition :
 - 1° raser, abattre, altérer ou, autrement, détruire plus de cinquante pour cent (50 %) du volume brut extérieur, hors sol, de tout immeuble sans égard aux fondations;
 - 2° raser, abattre, altérer ou, autrement, détruire plus de quarante pour cent (40 %) de la superficie des murs extérieurs de tout immeuble;
 - 3° raser, abattre, altérer ou, autrement, détruire plus de cinquante pour cent (50 %) de la superficie, en projection horizontale, du toit de tout immeuble;
3. Lettre de garantie : un chèque visé, une lettre de garantie monétaire, une traite bancaire ou une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse

populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie renouvelable automatiquement.

4. Logement : Logement au sens de la Loi sur la Régie du logement, (R.L.R.Q., c. R-8.1).
5. Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé : Intervention qui sera effectuée sur le terrain visé par la demande de démolition après la démolition du bâtiment. Ce programme peut être la construction d'un nouveau bâtiment, l'aménagement du terrain ou la réalisation de travaux (rénovation, agrandissement) sur un autre bâtiment situé sur le même lot que le bâtiment visé par la demande de démolition. Ce programme ne correspond pas à la demande de permis ou de certificats en vertu du Règlement sur les permis et certificats et n'est pas une autorisation à réaliser les travaux.

CHAPITRE 2 : CONSTITUTION D'UN COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 6 COMPOSITION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité de démolition est composé de trois (3) membres du Conseil municipal désignés par résolution du conseil municipal.

Un membre du Conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité de démolition, est remplacé par un autre membre du Conseil désigné par le Conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou 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.

La durée du mandat des membres du Comité de démolition est d'un (1) an et est renouvelable. Le quorum est obtenu lorsque deux membres sont présents à une séance du comité de démolition. Le vote est pris à a majorité des membres présents. Chaque membre du comité à un droit de vote.

ARTICLE 7 FONCTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité de démolition a pour fonction d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujetti au présent règlement et tout autre pouvoir que lui confère la loi.

Le Comité de démolition est décisionnel et les séances qu'il tient sont publiques.

CHAPITRE 3 :

INTERVENTION ASSUJETTIE, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS

ARTICLE 8 INTERVENTION ASSUJETTIE

Il est interdit à quiconque de démolir un bâtiment principal identifié au présent article à moins que le propriétaire de cet immeuble n'ait au préalable obtenu une autorisation à cet effet conformément au présent règlement. Les bâtiments principaux visés forment la catégorie des immeubles à caractère patrimonial de la ville et à ce titre, sont visés par le présent règlement :

1. Maison Dorais (530, boul. Salaberry)
2. Maison Deschênes (1051, boul. Salaberry)
3. Maison Loiselle-Daoust (9, rang Saint-Charles)
4. Maison Frédéric (19, rang Saint-Charles)
5. Maison Loiselle-Bourcier (922, boul. Saint-Jean-Baptiste)
6. Maison Pierre Amyot (930, boul. Saint-Jean-Baptiste)
7. Maison Reid (936, boul. Saint-Jean-Baptiste)
8. Dr. Edouard Laberge (888, boul. Saint-Jean-Baptiste)
9. Église de la Paroisse (893, boul. Saint-Jean-Baptiste)
10. Presbytère (893, boul. Saint-Jean-Baptiste)
11. Maison des Notables (868, boul. Saint-Jean-Baptiste)
12. Maison Giroux (843, boul. Saint-Jean-Baptiste)
13. Maison Lefebvre & Caron (532, boul. Saint-Jean-Baptiste)
14. Les bâtiments inscrits dans le noyau villageois illustré à l'annexe F intitulé « Plan du noyau villageois » du Règlement de zonage 2022-1009.

2020-987-01 a.2,

Le premier alinéa ne s'applique pas

- a) à un bâtiment incendié ayant perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation foncière;
- b) à un bâtiment dont les travaux ne visent que la reconstruction d'un toit, en préservant son caractère architectural par la conservation du style, du volume et des pentes du toit d'origine;
- c) à un bâtiment dont la situation présente une urgence ou une nécessité de transformation pour des motifs de sécurité publique décrétés par le service de protection contre les incendies.
- d) à un bâtiment posant un danger ou menant de s'effondrer;
- e) à un bâtiment dont la démolition est ordonnée par une décision d'un tribunal.

ARTICLE 9 PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Une demande de démolition d'un immeuble doit être accompagnée d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sur le terrain visé par la demande.

ARTICLE 10 CONFORMITÉ DU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements d'urbanisme.

Pour déterminer cette conformité, le Comité de démolition 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 de démolition ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

La conformité visée au premier alinéa exclut une approbation des plans en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Si le permis ou le certificat relatif au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conditionnel à l'approbation des plans en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ces plans devront être approuvés avant l'émission du certificat d'autorisation relatif à la démolition.

ARTICLE 11 DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

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

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le Comité de démolition doit considérer :

1. L'état de l'immeuble visé par la demande, notamment au niveau de son intégrité structurale, de la fondation, des composantes essentielles du bâtiment. Le Comité peut également considérer la perte de valeur en considérant les dommages (la valeur du terrain peut être évaluée distinctement de la valeur du bâtiment à démolir);
2. La détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique;
3. La détérioration de la qualité de vie du voisinage;

-
4. Le coût de la restauration de l'immeuble (au lieu de sa démolition);
 5. La valeur patrimoniale et historique du bâtiment visé;
 6. L'utilisation projetée du sol dégagé;
 7. La contribution du programme préliminaire de réutilisation des sols dégagés au rehaussement de la qualité architecturale et paysagère de la Ville;
 8. Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
 9. Les oppositions reçues suivant l'avis public annonçant la séance et lors de la séance;
 10. Tout autre critère pertinent.

La décision du Comité de démolition concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé.

ARTICLE 12 CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE DÉMOLITION ET À L'APPROBATION DU PROGRAMME

Lorsque le Comité de démolition accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

De plus, il peut notamment :

1. Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. Le Comité de démolition peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai;
2. Exiger une garantie monétaire pour l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
3. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements
4. Exiger une lettre de garantie pour assurer le respect des conditions qui ne peut excéder 100% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir au moment de la démolition, pour garantir l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.

CHAPITRE 4 :

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

ARTICLE 13 DÉPÔT ET CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande de démolition doit présenter une demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin auprès de l'inspecteur municipal en une (1) copie papier et en une (1) version électronique.

La demande doit être accompagnée des plans et des documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du propriétaire (nom, adresse et numéro de téléphone);
2. Dans le cas où la demande est présentée par un mandataire, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom;
3. Le titre établissant que la propriété de l'immeuble visé par la demande est celle du requérant;
4. La description du terrain au moyen d'un plan de cadastre ou d'un certificat de localisation;
5. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain;
6. L'occupation actuelle du bâtiment et, le cas échéant, les mesures prévues pour relocaliser les locataires s'il en est ou la date depuis laquelle il est vacant;
7. Les motifs qui justifient la demande d'autorisation de démolition;
8. Un rapport d'expertise de l'état général de l'immeuble produit par un professionnel;
9. Les plans et documents justifiant la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique de l'immeuble ainsi que la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
10. Un document, produit par un professionnel ou un entrepreneur, indiquant le coût de la restauration (dans le cas où l'immeuble n'est pas démoli);
11. Les plans et documents relatifs au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé permettant d'établir la conformité aux règlements d'urbanisme. Ces plans et documents sont minimalement ceux exigés par le Règlement sur les permis et certificats;
12. Une ou plusieurs esquisses en couleur du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé permettant de comprendre les travaux envisagés et son insertion dans le milieu;
13. L'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction.

ARTICLE 14 FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de démolition sont de 600 \$.

Ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

ARTICLE 15 ANALYSE PAR L'INSPECTEUR MUNICIPAL

La demande de démolition est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'inspecteur municipal.

L'inspecteur municipal vérifie la conformité de la demande au présent règlement et aux règlements d'urbanisme. À la demande de l'inspecteur municipal, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension adéquate de la demande.

Lorsque la demande est complète et que l'inspecteur municipal a vérifié la conformité de la demande, la demande de démolition est transmise au Comité de démolition pour évaluation dans un délai de 60 jours.

ARTICLE 16 AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE SUR L'IMMEUBLE

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Comité de démolition doit étudier et statuer sur la demande de démolition d'un immeuble, faire publier un avis conformément aux exigences de la loi.

Un avis de la demande doit être affiché au même moment sur l'immeuble visé par la demande à un endroit facilement visible pour les passants.

ARTICLE 17 AVIS AUX LOCATAIRES

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

ARTICLE 18 OPPOSITION À LA DÉMOLITION

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

ARTICLE 19 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR LA DÉMOLITION

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 de démolition n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le Comité de démolition estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux (2) mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Comité de démolition ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

ARTICLE 20 DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité de démolition autorise ou refuse la demande d'autorisation de démolition en séance publique. Le cas échéant, l'autorisation comprend l'approbation du programme préliminaire du sol dégagé.

L'approbation du programme préliminaire du sol dégagé ne soustrait pas le requérant d'obtenir les permis et les certificats requis en vertu du Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 21 APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité de démolition, interjeter appel de cette décision devant le Conseil.

Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité de démolition, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa. Le Conseil peut confirmer la décision du Comité de démolition ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

ARTICLE 22 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par l'inspecteur municipal en vertu du présent règlement et du Règlement sur les permis et certificats avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 21 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

ARTICLE 23 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée 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 (3) mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice 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.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 24 EXÉCUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé par le Comité de démolition, 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 5 de l'article 2651 du Code civil; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 25 CADUCITÉ DE L'AUTORISATION DE DÉMOLITION

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

Si, à la date d'expiration de ce délai, 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 fixer le loyer.

ARTICLE 26 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble régi au présent règlement sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions du certificat d'autorisation de démolition commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.

Le contrevenant doit, de plus, 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. 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 27 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS RELATIFS À LA VÉRIFICATION DES TRAVAUX

Les modalités concernant les contraventions, pénalités et recours relatifs à la vérification des travaux et la conformité des permis et certificats délivrés conformément à la décision rendue sont prévues au Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 28 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S)Lise Michaud

Lise Michaud, mairesse

(s)Pascal Cloutier

Pascal Cloutier, greffier-adjoint

COPIE VIDIMÉE
CE 10 août 2023



Sophie Denoncourt,
Greffière par intérim