

# MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT

## RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

### RÈGLEMENT NUMÉRO 890-23

<b>Avis de motion et dépôt du Projet de règlement :</b>	6 mars 2023
<b>Adoption du Projet de règlement :</b>	6 mars 2023
<b>Assemblée de consultation :</b>	30 mars 2023
<b>Adoption du règlement :</b>	3 avril 2023
<b>Entrée en vigueur :</b>	9 mai 2023

#### **Modifications :**

<b>Dernière mise à jour</b>	Mars 2023
-----------------------------	-----------

**ATTENDU QUE** toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à la démolition d'immeubles, conformément aux dispositions de l'article 148.0.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

**ATTENDU QUE** le Conseil désire protéger le cadre bâti de Piedmont et s'assurer que, le cas échéant, tout projet de remplacement respecte les meilleurs standards de qualité;

Le Conseil de la municipalité de Piedmont, décrète ce qui suit :



<b><u>CHAPITRE 1</u></b>	<b><u>DISPOSITIONS LÉGALES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES ..</u></b>	<b>1</b>
<b>Section 1.1</b>	<b>Dispositions légales .....</b>	<b>1</b>
1.1.1	Titre du règlement .....	1
1.1.2	Entrée en vigueur .....	1
1.1.3	Portée du règlement et territoire assujéti .....	1
1.1.4	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois .....	1
1.1.5	Documents annexés .....	1
1.1.6	Validité .....	1
<b>Section 1.2</b>	<b>Contraventions et pénalités .....</b>	<b>2</b>
1.2.1	Démolition sans autorisation ou non conforme .....	2
1.2.2	Reconstitution de l'immeuble démoli sans autorisation .....	2
1.2.3	Entrave au travail d'un fonctionnaire .....	2
1.2.4	Recours .....	2
<b>Section 1.3</b>	<b>Dispositions administratives .....</b>	<b>3</b>
1.3.1	Le fonctionnaire désigné .....	3
1.3.2	Pouvoirs et fonctions du fonctionnaire désigné .....	3
1.3.3	Entrave au travail du fonctionnaire désigné .....	3
<b>Section 1.4</b>	<b>Dispositions interprétatives .....</b>	<b>4</b>
1.4.1	Interprétation du texte .....	4
1.4.2	Mode de division du règlement .....	4
1.4.3	Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques .....	4
1.4.4	Terminologie .....	5
<b><u>CHAPITRE 2</u></b>	<b><u>CONSTITUTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION .....</u></b>	<b>6</b>
<b>Section 2.1</b>	<b>Le Comité .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	Le Comité de démolition .....	6
2.1.2	Démission, absence ou conflit d'intérêts .....	6
2.1.3	Durée du mandat .....	6
2.1.4	Séances du Comité .....	6
<b><u>CHAPITRE 3</u></b>	<b><u>TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA</u></b>	
	<b><u>DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE .....</u></b>	<b>7</b>
<b>Section 3.1</b>	<b>Dispositions générales .....</b>	<b>7</b>
3.1.1	Obligation d'obtenir une autorisation .....	7
3.1.2	Immeubles classés et sites patrimoniaux classés ou déclarés .....	7
3.1.3	Catégorie d'immeubles soumis à l'étude par le Comité .....	7
3.1.4	Catégorie d'immeubles non soumis à l'étude par le Comité .....	7
3.1.5	Informations et documents requis .....	8



<b>Section 3.2 Cheminement d'une demande.....</b>	<b>9</b>
3.2.1 Demande complète.....	9
3.2.2 Affichage de l'avis public.....	9
3.2.3 Avis aux locataires.....	9
3.2.4 Délai pour l'acquisition d'un immeuble visé par la démolition.....	9
3.2.5 Audition publique.....	10
3.2.6 Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	10
<b>Section 3.3 Décision du Comité.....</b>	<b>11</b>
3.3.1 Décision.....	11
3.3.2 Refus automatique de la demande.....	11
3.3.3 Critères d'évaluation de la demande d'autorisation.....	11
3.3.4 Conditions d'autorisation de la demande.....	12
3.3.5 Garantie financière.....	12
3.3.6 Motivation et transmission de la décision.....	12
3.3.7 Révision d'une décision du Comité.....	13
3.3.8 Pouvoir de désaveu de la MRC.....	13
<b>Section 3.4 Émission du certificat d'autorisation.....</b>	<b>14</b>
3.4.1 Délai pour l'émission du certificat d'autorisation.....	14
3.4.2 Exécution des travaux.....	14
3.4.3 Expiration du délai.....	14
3.4.4 Travaux non terminés.....	14
<b>Section 3.5 Obligations du locateur.....</b>	<b>15</b>
3.5.1 Éviction d'un locataire.....	15
3.5.2 Indemnisation en cas d'éviction.....	15
3.5.3 Tribunal administratif du logement.....	15

# **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS LÉGALES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

## **Section 1.1 Dispositions légales**

### **1.1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur la démolition d'immeubles » et le numéro 890-23.

### **1.1.2 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

### **1.1.3 Portée du règlement et territoire assujetti**

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

### **1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

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

### **1.1.5 Documents annexés**

Les documents sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. L'annexe « A », Inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Municipalité de Piedmont (Juillet 2010).

### **1.1.6 Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci est ou doit être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

## **Section 1.2    Contraventions et pénalités**

### **1.2.1    Démolition sans autorisation ou non conforme**

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

L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

### **1.2.2    Reconstitution de l'immeuble démoli sans autorisation**

En plus des amendes prévues à l'article 1.2.1, le Conseil peut obliger le contrevenant à reconstituer l'immeuble régi au présent règlement et ayant été démoli sans autorisation du Comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au présent 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.

### **1.2.3    Entrave au travail d'un fonctionnaire**

Est passible d'une amende de 500 \$ :

1. quiconque empêche le fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
2. la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande du fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

### **1.2.4    Recours**

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

## **Section 1.3 Dispositions administratives**

### **1.3.1 Le fonctionnaire désigné**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux personnes suivantes, ou toute autre personne désignée par résolution du Conseil, soit :

1. Le directeur général
2. Le directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement;
3. L'éco-conseiller et inspecteur en environnement;
4. L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur adjoint/assistant;
5. Le conseiller en urbanisme

### **1.3.2 Pouvoirs et fonctions du fonctionnaire désigné**

Les fonctions et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux établis au règlement relatif aux permis et aux certificats d'autorisation en vigueur.

Dans le cadre de l'application du présent règlement, en plus de ses pouvoirs et fonctions, le fonctionnaire désigné peut également :

1. mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;
2. mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

### **1.3.3 Entrave au travail du fonctionnaire désigné**

Personne, y compris le propriétaire, le locataire ou l'occupant, ne peut empêcher le fonctionnaire désigné de visiter et examiner l'intérieur ou l'extérieur d'une propriété immobilière ou mobilière dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs et fonctions.

## **Section 1.4 Dispositions interprétatives**

### **1.4.1 Interprétation du texte**

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement :

1. le masculin comprend le féminin, à moins que le texte n'indique le contraire.
2. le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
3. l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

### **1.4.2 Mode de division du règlement**

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

**CHAPITRE #**

**Section #.#**

**### Article**

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

### **1.4.3 Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

#### **1.4.4 Terminologie**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

**Comité** : Comité formé conformément aux dispositions du Chapitre 2.

**Démolition** : Destruction complète ou démantèlement d'une construction résultant soit en la disparition d'au moins 5 % de ses murs, en une réduction de son volume net, en une réduction de sa superficie de plancher ou en la disparition de tout élément construit original qui lui est rattaché.

**Immeuble patrimonial** : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

**Logement** : Un logement au sens de la Loi sur le tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).

**Restauration** : Le fait de réparer, de rénover ou de remplacer des composantes architecturales d'un bâtiment patrimonial, afin de les remettre en bon état ou de reproduire le plus fidèlement possible leur état à une période donnée de l'histoire du bâtiment. Cette intervention est fondée sur des preuves historiques détaillées.



## **CHAPITRE 2    CONSTITUTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

### **Section 2.1    Le Comité**

#### **2.1.1    Le Comité de démolition**

Le Comité de démolition est formé de trois élus désignés par le Conseil.

Ce Comité a pour mandat de recevoir, d'étudier et d'autoriser les demandes concernant la démolition des bâtiments et constructions identifiés au présent règlement.

#### **2.1.2    Démission, absence ou conflit d'intérêts**

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, 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.

#### **2.1.3    Durée du mandat**

La durée d'un mandat pour un membre du Comité est de 1 an. Ce mandat est renouvelable.

#### **2.1.4    Séances du Comité**

Les séances du Comité sont publiques et ses décisions sont prises à la majorité.

## **CHAPITRE 3    TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE**

### **Section 3.1    Dispositions générales**

#### **3.1.1    Obligation d'obtenir une autorisation**

Nul ne peut procéder à la démolition d'un bâtiment ou d'une construction sans avoir au préalable obtenu l'autorisation de la Municipalité à cet effet.

Cette autorisation s'exprime par la délivrance d'un certificat d'autorisation selon les dispositions applicables du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur. Pour les immeubles identifiés à l'article 3.1.3, la délivrance dudit certificat d'autorisation est par ailleurs soumise à l'étude par le Comité constitué conformément aux dispositions du chapitre précédent.

#### **3.1.2    Immeubles classés et sites patrimoniaux classés ou déclarés**

Aucune autorisation délivrée en vertu de la réglementation municipale applicable en l'espèce ne soustrait un requérant de l'obligation d'obtenir une autorisation du ministre chargé de l'application de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) lorsque le projet de démolition vise un immeuble classé ou un immeuble situé dans un site patrimonial déclaré ou classé.

#### **3.1.3    Catégorie d'immeubles soumis à l'étude par le Comité**

En plus de faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation, tout projet de démolition visant les bâtiments et constructions inclus dans les catégories suivantes doit être soumis à l'étude par le Comité, conformément aux dispositions du présent règlement :

1. Un immeuble patrimonial, c'est-à-dire un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;
2. Tout immeuble identifié à l'annexe A « Inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Municipalité de Piedmont (Juillet 2010) »;
3. Toute autre catégorie d'immeuble.

#### **3.1.4    Catégorie d'immeubles non soumis à l'étude par le Comité**

À part s'il vise un immeuble patrimonial, un projet de démolition soumis à l'étude par le Comité est exempté de ladite étude s'il correspond à l'une des catégories suivantes :

1. une démolition visant un bâtiment accessoire d'une superficie d'emprise de 60 mètres carrés ou moins;
2. une démolition visant uniquement la destruction d'au plus 25 % des murs extérieurs d'un bâtiment;
3. une démolition exigée par la Municipalité d'un bâtiment ou d'une construction qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme;
4. une démolition exigée par la Municipalité d'un bâtiment ou d'une construction qui aurait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un autre sinistre;
5. une démolition exigée par la Municipalité d'un bâtiment ou d'une construction dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes;

6. une démolition d'un bâtiment ou d'une construction ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), notamment dans les cas précités.

### **3.1.5 Informations et documents requis**

Lorsque le projet de démolition est soumis à l'étude par le Comité, conformément aux dispositions de l'article 3.1.3, les informations et les documents suivants doivent être fournis au lieu des informations et des documents exigés par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur :

1. les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, s'il ne s'agit pas du requérant;
2. le nom, adresse et numéro de téléphone de l'entrepreneur général responsable de la démolition ou de la personne qui exécutera les travaux de démolition;
3. une description du bâtiment ou de la construction à être démoli;
4. des photos en couleur de chaque élévation du bâtiment à démolir;
5. un exposé des motifs qui justifient la démolition et tout document jugé pertinent par le requérant pour démontrer l'état des lieux, tels que des rapports techniques et économiques, des avis professionnels ou des images, présentant l'état du bâtiment ou de la construction, de ses systèmes, de sa structure et de ses matériaux;
6. le délai prévu pour la réalisation des travaux de démolition;
7. une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
8. un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme à la réglementation en vigueur et qui doit :
  - a) préciser les aménagements proposés lorsqu'il est prévu que le terrain demeure vacant;
  - b) préciser les utilisations, les constructions et les aménagements proposés lorsque le programme de réutilisation du sol ne comprend pas la construction d'un bâtiment principal;
  - c) préciser la superficie, la hauteur et, au moyen d'un plan préliminaire (coupes, élévations et plan type d'étage), les caractéristiques architecturales et les usages projetés des bâtiments à être construits sur le terrain. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal d'usage résidentiel, le programme doit préciser le nombre et la superficie des logements projetés;
  - d) spécifier le délai de réalisation des travaux prévus;
9. une étude patrimoniale produite par un spécialiste lorsque le projet vise un immeuble patrimonial.

## **Section 3.2 Cheminement d'une demande**

### **3.2.1 Demande complète**

La demande d'autorisation pour la démolition est considérée comme complète lorsque les frais du certificat d'autorisation et les frais associés à l'étude du Comité ont été acquittés et que tous les documents et les plans ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

Lorsque la demande est complète, elle est transmise au Comité.

### **3.2.2 Affichage de l'avis public**

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, la Municipalité doit faire publier un avis public et faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants.

Si la demande visée est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications;

Tout avis prévu aux alinéas précédents doit inclure :

1. le texte suivant : « 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 greffe de la Municipalité. »
2. 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;
3. la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le Comité statuera sur la demande d'autorisation de la démolition.

### **3.2.3 Avis aux locataires**

Lorsque le bâtiment visé abrite un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir, par poste recommandée, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

Le requérant doit remettre au Comité la preuve de l'envoi de tout avis transmis en vertu du présent article, et ce, au plus tard 10 jours après l'affichage de l'avis sur l'immeuble visé.

### **3.2.4 Délai pour l'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 n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffe pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble. Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

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 2 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.

### **3.2.5    Audition publique**

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, le Comité doit tenir une audition publique afin d'entendre toute personne qui veut se prononcer au sujet du projet de démolition. Le Comité peut également tenir une audition publique dans tout autre cas où il l'estime opportun.

### **3.2.6    Avis du Comité consultatif d'urbanisme**

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation pour la démolition d'un immeuble patrimonial, le Comité doit obtenir l'avis du Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité. Dans tout autre cas où il l'estime opportun, le Comité peut également demander l'avis du Comité consultatif d'urbanisme au sujet de toute autre demande d'autorisation pour une démolition.

## **Section 3.3 Décision du Comité**

### **3.3.1 Décision**

Avant de rendre sa décision, le Comité doit s'assurer que toutes les procédures et les autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

Le Comité ne peut rendre sa décision avant un délai de 10 jours qui suit la plus tardive des dates suivantes : l'affichage de l'avis sur l'immeuble visé par la demande ou, le cas échéant, la publication de l'avis public.

Le Comité 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 en tenant compte, notamment, des critères énoncés à l'article 3.3.3.

### **3.3.2 Refus automatique de la demande**

Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

### **3.3.3 Critères d'évaluation de la demande d'autorisation**

Avant de rendre sa décision, le Comité doit :

1. Considérer la valeur patrimoniale du bâtiment ou de la construction, notamment en analysant les éléments suivants :
  - a) son histoire;
  - b) sa signification esthétique, historique, culturelle et sociale pour les générations passées, actuelles et futures;
  - c) sa contribution à l'histoire locale;
  - d) son degré d'authenticité et d'intégrité;
  - e) sa représentativité d'un courant architectural particulier;
  - f) sa contribution à un ensemble bâti ou paysager à préserver;
  - g) le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).
2. Considérer les impacts potentiels du maintien du bâtiment ou de la construction, notamment en analysant les éléments suivants :
  - a) son état;
  - b) la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
  - c) le risque potentiel pour la sécurité publique;
  - d) le coût de l'entretien, de la rénovation ou de la restauration.
  - e) Considérer, lorsque le bâtiment abrite un ou plusieurs logements :
  - f) le préjudice causé aux locataires;
  - g) la possibilité de relogement des locataires;
  - h) les besoins en matière de logements dans les environs.
3. Déterminer si le programme préliminaire de réutilisation du sol :
  - a) propose un projet bien intégré au milieu;
  - b) permet une meilleure utilisation du sol dégagé.
4. Considérer les opportunités de récupération et de valorisation des matériaux et des équipements du bâtiment à démolir.

5. Considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues suite à l'affichage de l'avis public ou durant l'audition publique.

### **3.3.4 Conditions d'autorisation de la demande**

Lorsque le Comité accorde l'autorisation, il doit 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 la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

Le Comité peut également imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment et non limitativement :

1. identifier des changements nécessaires à apporter au programme de réutilisation du sol dégagé;
2. exiger une garantie financière pour assurer le respect de toute condition que le Comité a fixé, conformément aux dispositions de l'article 3.3.6;
3. déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
4. fixer un délai dans lequel l'exécution du programme de réutilisation du sol doit être entreprise et terminée.

### **3.3.5 Garantie financière**

Lorsqu'une garantie financière est exigée par le Comité, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le certificat d'autorisation avant que la garantie ne soit remise à la Municipalité. Le montant de la garantie financière est déterminé par le Comité selon la nature du projet, les conditions déterminées lors de l'autorisation et la valeur de l'immeuble, mais ne peut toutefois pas excéder 100 000 \$.

Cette garantie financière doit prendre l'une des formes suivantes :

1. un chèque certifié, un mandat bancaire ou une traite bancaire payable à la Municipalité;
2. une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière en faveur de la Municipalité et valide pour une période de 365 jours. Dans le cas où les travaux sont débutés, mais ne sont pas terminés, la garantie monétaire doit être prolongée de 365 jours.

Cette garantie financière est remise au requérant lorsque les travaux de démolition ont été menés à bien et que le terrain a été nettoyé. Néanmoins, lorsque la garantie financière vise à assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, la garantie financière est remise au requérant de la façon suivante :

3. 50 % de la garantie financière lorsque les fondations du ou des bâtiments principaux de remplacement sont terminées;
4. 50 % de la garantie financière lorsque les travaux extérieurs sont complétés, incluant le revêtement extérieur du bâtiment ainsi que l'aménagement extérieur. Si le Comité a fixé un délai dans lequel l'exécution du programme de réutilisation du sol doit être entreprise et terminée, et que les travaux ne sont pas terminés dans ce délai, la Municipalité peut saisir 25 % de la garantie financière.

### **3.3.6 Motivation et transmission de la décision**

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

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 3.3.7 et 3.3.8.

### **3.3.7 Révision d'une décision du Comité**

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité autorisant la démolition d'un immeuble patrimonial ou d'un bâtiment identifié à l'annexe A, demander au Conseil de réviser cette décision.

Le Conseil peut également, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du Comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial ou d'un bâtiment identifié à l'annexe A, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du Conseil municipal, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil municipal pour réviser une décision du Comité.

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

### **3.3.8 Pouvoir de désaveu de la MRC**

Lorsque le Comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 3.3.7, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC des Pays-d'en-Haut. Doit également être notifié à la MRC, sans délai, un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du Comité, lorsque le Conseil autorise une telle démolition. Tout avis envoyé à la MRC au sujet d'une autorisation visant la démolition d'un immeuble patrimonial doit être accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.

Le Conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité ou du Conseil municipal. Une telle résolution prise par la MRC est motivée et une copie est transmise sans délai à la Municipalité et à toute partie en cause, par poste recommandée.



## **Section 3.4 Émission du certificat d'autorisation**

### **3.4.1 Délai pour l'émission du certificat d'autorisation**

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré en vertu du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur avant l'expiration du délai de 30 jours prévus à l'article 3.3.7 ni, s'il y a eu révision en vertu de cet article, avant que le Conseil municipal n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 3.3.8 trouve application, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

1. la date à laquelle la MRC des Pays-d'en-Haut avise la Municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu;
2. l'expiration d'un délai de 90 jours suivant la réception de l'avis prévu à l'article 3.3.8.

### **3.4.2 Exécution des travaux**

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 certificat d'autorisation. Un fonctionnaire désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Comité. Sur demande, le fonctionnaire désigné doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

### **3.4.3 Expiration du délai**

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité, 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 au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

### **3.4.4 Travaux non terminés**

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil municipal 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.

## **Section 3.5 Obligations du locateur**

### **3.5.1 Éviction d'un locataire**

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 mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

### **3.5.2 Indemnisation en cas d'éviction**

Le locateur doit 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.

### **3.5.3 Tribunal administratif du logement**

Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure à celle prévue à l'article 3.5.2, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour en faire fixer le montant.

**ANNEXE A :**

**INVENTAIRE DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX DE LA  
MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT (JUILLET 2010)**