MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte, et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe et des affaires juridiques de la Ville de Bromont au 450-534-2021.

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT NUMÉRO **1047-2017** DE DÉMOLITION

Avis de motion :	6 février 2017
Adoption :	3 avril 2017
Entrée en vigueur :	3 avril 2017

MODIFICATIONS INCLUSES AU PRÉSENT RÈGLEMENT CODIFIÉ :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
1047-01-2023	2023-06-05	2023-06-08

(Dernière mise à jour en date du 13 juin 2023)

CHAPITRE 1
Dispositions DÉCLARATOIREs, INTERPRÉTATIVES, ADMINISTRATIVES ET RÈGLEMENTAIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de démolition ».

2. 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 subséquemment définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

COMITÉ
le comité constitué en vertu du présent règlement.

DÉBRIS DE DÉMOLITION
Matières résiduelles générées lors du chantier de démolition.

DÉMOLITION
Démolition de 50 % ou plus du volume d'un bâtiment, excluant une démolition rendue nécessaire suite à un sinistre.

LOGEMENT
Un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement*.

VILLE
La Ville de Bromont

3. ADMINISTRATION

À moins de dispositions contraires dans le présent règlement, l'administration du présent règlement est confiée au comité.

4. APPLICATION

Tout fonctionnaire de la Ville désigné par le conseil ou tout inspecteur municipal peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

5. COMITÉ

1° Composition

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal dont le maire.

2° Durée du mandat

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable lors de l'attribution des comités aux différents élus par le maire.

3° Démission, vacances, renouvellement

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable 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 incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

4° Mandat

Le comité a pour mandat :

a) d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujettie au présent règlement;

b) 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 accessoire, sauf s'il s'agit d'un bâtiment essentiel à l'exercice de l'usage principal ou d'un bâtiment accessoire construit avant 1950;

3° un bâtiment non résidentiel construit après 1950 occupant un emplacement sur lequel un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet de reconstruction ou d'aménagement a été approuvé par le conseil municipal pourvu que la réalisation du plan d'implantation et d'intégration architecturale nécessite la démolition de ce bâtiment non résidentiel.

7. DEMANDE D'AUTORISATION

Le requérant d'une autorisation de démolir doit faire une demande de certificat d'autorisation selon les dispositions du *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 fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants.

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 (10) jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix (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.

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 son 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 (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.

9. DÉCISION DU COMITÉ

1° Conformité de la décision

Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

2° Critère

Le comité accorde l'autorisation de démolir 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 démolir, le comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, le caractère esthétique ou patrimonial du bâtiment, la qualité de vie du voisinage affectée par la démolition, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le comité doit considérer l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.
(r-1047-01-2023, 8 juin 2023)

Le comité peut également exiger, préalablement à l'émission du certificat de démolition, que le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé fasse l'objet d'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 Bromont.

3° Refus

Le comité peut refuser la demande d'autorisation s'il considère que la démolition n'est pas dans l'intérêt public de la collectivité.

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 entreprise, 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 (30) 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. GARANTIE

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 Bromont 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 commercial ou industriel

Pour tout immeuble commercial ou industriel visé par le présent règlement, 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 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 de démolition peut, s'il juge que la démolition du bâtiment est dans l'intérêt du public, recommander au conseil de réduire cette garantie financière. Le conseil municipal doit alors, lors d'une séance ordinaire du conseil municipal subséquente, approuver la réduction de garantie proposée par le comité de démolition.

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 (30) jours prévu par le 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 logement 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 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 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 (3) 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 (3) 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 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 du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.~~

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble 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 (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

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, auquel cas l'article 148.0.17 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires.
(r-1047-01-2023, 8 juin 2023)

15. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement numéro 886–2004 et ses amendements.

16. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur suivant la loi.