

AVIS PUBLIC

AVIS DE PROMULGATION

ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT N° 309

Lors de sa séance ordinaire tenue le 13 février 2024, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Césaire a adopté le règlement suivant :

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire.

Ce règlement a pour objet d'abroger et remplacer le règlement n° 180 et amendements concernant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire par un règlement conforme aux nouvelles dispositions du chapitre V.0.1 du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

Toute personne intéressée par ce règlement peut en prendre connaissance aux pages suivantes du présent avis ainsi qu'à l'hôtel de Ville de Saint-Césaire, 1111, avenue Saint-Paul, Saint-Césaire.

Fait à Saint-Césaire le 14 février 2024

M^e Isabelle François, avocate
Directrice générale et Greffière

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

**VILLE DE SAINT-CÉSAIRE
MRC DE ROUVILLE
PROVINCE DE QUÉBEC**

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

Considérant que le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles se trouve aux articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1)

Considérant que le Conseil municipal de la Ville de Saint-Césaire doit adopter un règlement conforme aux dispositions du chapitre V.0.1 du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

Considérant que la Ville de Saint-Césaire est d'ores et déjà dotée d'un Comité de démolition apte à rendre des décisions sur les demandes, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 16 janvier 2024;

Considérant qu'un premier projet de ce règlement a été adopté lors de la séance du 16 janvier 2024;

Considérant qu'une copie du présent règlement a été remise à chaque membre du Conseil et que chacun déclare l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

En conséquence, il est proposé par Claudie Létourneau

Et résolu que le règlement portant le n° 309 soit et est adopté et qu'il soit décrété et statué ce qui suit

ARTICLE 1 – titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire».

ARTICLE 2 - Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Césaire.

ARTICLE 3 - Objet

Le présent règlement a pour objet de régir la démolition de certains immeubles conformément au chapitre V.0.1 du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 4 - Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne confère aucune exemption quant à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement fédéral, provincial ou de la Ville.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 5 - abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le règlement n° 180 et amendements concernant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire.

ARTICLE 6 – Système de mesure

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

ARTICLE 7 - Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 8 - Préséance d'une disposition

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 9 – Incompatibilité

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du 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 règlement ou entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

ARTICLE 10 - Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur. Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé.

ARTICLE 11 - Définitions

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 2.4 issu du règlement de Zonage de la Ville de Saint-Césaire n° 92-2005 et amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, 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 :

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

CCU

Le comité consultatif d'urbanisme constitué (CCU) en vertu du règlement numéro 13 constituant le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saint-Césaire et amendements.

Comité

Le comité de Démolition constitué en vertu de l'article 148.03 de Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

Conseil

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Césaire;

Démolition

Intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 40 % ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations. Pour un immeuble patrimonial, il s'agit d'une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15 % ou plus du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations.

Est assimilé à une démolition le fait de :

- a) déplacer un immeuble sur un autre terrain;
- b) la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures, mais pas les fondations;
- c) la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la toiture;
- d) la destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période de 36 mois ayant pour effet de constituer l'une ou l'autre des actions visées au premier alinéa et aux paragraphes a) et b) du second alinéa.

Autorité compétente

Tout fonctionnaire désigné en vertu de l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1 [RLRQ].

Immeuble

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter des êtres humains, des animaux ou des biens. Un immeuble comprend un ou plusieurs logements;

Immeuble (bâtiment) patrimonial

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, chapitre P-9.002 [RLRQ], ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi, bénéficiant d'un statut particulier conféré en vertu de cette loi, ou inscrit dans un inventaire visant le territoire de la Ville et dressé conformément au premier alinéa de l'article numéro 120 de cette loi;

Logement

Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01);

MRC

La Municipalité régionale de comté (MRC) de Rouville

Requérant

Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition ou son mandataire dûment autorisé;

Secrétaire

Secrétaire du Comité désigné par le Conseil municipal.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

Ville

La Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 12 – Administration, application et autorité compétente

Le directeur du service de l'Urbanisme, ainsi que l'inspecteur en Bâtiments et en environnement, sont chargés de l'administration, de l'application et agissent à titre d'autorité compétente aux fins du présent règlement.

ARTICLE 13 - Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente

Les devoirs et pouvoirs du directeur du service de l'Urbanisme et de l'inspecteur en Bâtiments et en environnement sont définis au règlement des Permis et certificats de la Ville de Saint-Césaire n°95-2005 et amendements.

ARTICLE 14 - Le comité de démolition

Le Comité de démolition de la Ville de Saint-Césaire, désigné comme étant le Comité dans le présent règlement, constitué en vertu du présent article a pour fonction d'autoriser les demandes de certificat d'autorisation pour la démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

ARTICLE 15 - Composition du comité

Le Comité est composé de trois membres réguliers, lesquels sont tous des membres du Conseil, nommés par voie de résolution. Un membre substitut peut également être nommé par le Conseil.

ARTICLE 16 - Durée du mandat

Le mandat des membres du Comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable par voie de résolution du Conseil.

ARTICLE 17 – Démission, vacances et renouvellement

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.

ARTICLE 18 – Séance

Le Comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial, ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun. Les séances sont publiques.

ARTICLE 19 – Mandat

Le Comité a pour mandat :

- 1) D'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujéti au présent règlement;
- 2) De fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation de démolir;
- 3) D'approuver un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- 4) D'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 20 – Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Nul ne peut procéder à la démolition d'un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet, conformément au règlement de Permis et certificats numéro 92-2005 et amendements en vigueur.

ARTICLE 21 – Exceptions

Sauf si la démolition vise un immeuble patrimonial, malgré l'interdiction prévue au précédent article, le présent règlement ne s'applique pas aux cas suivants :

- 1) Un bâtiment accessoire;
- 2) Une maison mobile;
- 3) Un bâtiment agricole;
- 4) Une démolition partielle d'un immeuble représentant 33 % ou moins de sa superficie au sol, sans égard aux fondations;
- 5) Un bâtiment ayant perdu cinquante pour cent (50 %) ou plus de sa valeur au rôle à la suite d'un sinistre;
- 6) Une démolition exigée par la Ville d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'Urbanisme;
- 7) Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 ou 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 8) Une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre majeur au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (RLRQ, c. S-2.3);
- 9) Un bâtiment à démolir afin de permettre un projet d'infrastructure d'utilité publique à la demande d'un organisme public ou de son mandataire;
- 10) Un bâtiment lié à un service institutionnel, public, administratif ou récréatif pourvu qu'il appartienne à un organisme public ou son mandataire;

ARTICLE 22 – Demande d'autorisation et documents à fournir

Outre les frais d'analyse devant être acquittés, une demande de certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment doit être présentée sur le formulaire municipal prévu à cette fin, signé par le propriétaire ou son représentant autorisé et être accompagnée des renseignements et documents suivants:

- 1) Les motifs qui justifient la demande d'autorisation de démolition;
- 2) Des photographies à jour de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment à démolir;
- 3) Des photos en couleurs des bâtiments voisins;
- 4) Une copie du plus récent certificat de localisation du terrain visé;
- 5) 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;
- 6) Une copie des avis informant les locataires d'une demande de démolition et la preuve de livraison (à fournir suivant l'avis public);
- 7) Un programme de réutilisation du sol dégagé constitué des documents dûment exigibles en vertu du règlement sur les Permis et Certificats n° 95-2005 et amendements, en plus de ceux exigés au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 69 et amendements, le cas échéant;
- 8) L'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction;

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

- 9) Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, un rapport préparé par un professionnel en patrimoine mandaté par la Ville et aux frais du demandeur, indiquant les coûts de restauration et de construction à encourir pour lui redonner sa pleine valeur et démontrant, le cas échéant, que ledit bâtiment ne peut être raisonnablement rénové, vu sa condition et niveau de vétusté;
- 10) Selon la nature de la demande, l'autorité compétente peut demander au requérant de fournir des renseignements et documents additionnels à ceux exigés au présent règlement s'ils sont nécessaires pour assurer la conformité réglementaire de la demande, incluant le programme de réutilisation du sol dégagé.

ARTICLE 23 – Caducité

La demande de démolition devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à partir du dépôt de la demande.

ARTICLE 24 – Date de réception

La date à laquelle le Comité est saisi d'une demande de démolition est celle à laquelle l'ensemble des documents et renseignements requis ont été soumis à l'autorité compétente.

ARTICLE 25 – Consultation

Avis public

Dès que le comité est saisi d'une demande de démolition, l'autorité compétente fait afficher sur l'immeuble un avis facilement visible pour les passants pour une période de dix (10) jours. De plus, l'autorité compétente doit, et ce, sans délai, faire publier un avis public concernant la demande. S'il s'agit d'un bâtiment patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications. L'avis doit contenir la mention relative au droit d'opposition énoncée au 3^{ième} alinéa du présent article.

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. Une preuve de cette transmission doit être acheminée en copie à l'autorité compétente.

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, faire connaître par écrit son opposition motivée au service du Greffe de la Ville.

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 service du Greffe de la Ville pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

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 deux (2) mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

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 consultation publique s'il l'estime opportun.

ARTICLE 26 – Analyse de la demande

Critères d'analyse

Avant de se prononcer sur une demande de démolition, le Comité doit considérer les critères suivants :

- 1) L'état de l'immeuble ;
- 2) La valeur patrimoniale de l'immeuble;
- 3) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage de l'immeuble advenant que la démolition soit autorisée ;
- 4) Le coût de la restauration de l'immeuble;
- 5) Les commentaires, préoccupations et oppositions reçus, s'il y a lieu ;
- 6) L'utilisation projetée du sol dégagé (programme de réutilisation) et sa conformité envers tout règlement municipal applicable, notamment le règlement numéro 69 sur les Plans d'implantation et d'intégration architectural et amendements ;
- 7) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - a. Le préjudice causé aux locataires ;
 - b. Les besoins en logements dans le secteur ;
 - c. La possibilité de relogement des locataires.
- 8) Les méthodes projetées pour assurer la préservation des arbres sur le site de la démolition.

Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le Comité doit considérer les critères additionnels suivants :

- 9) L'histoire de l'immeuble;
- 10) La contribution de l'immeuble à l'histoire locale et sociale;
- 11) Le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble;
- 12) La représentativité d'un courant architectural particulier;
- 13) La contribution de l'immeuble à un ensemble à préserver.

Consultation du Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque le Comité est saisi d'une demande relative à un immeuble patrimonial, il doit consulter le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville, lequel agit à titre de conseil local du patrimoine, avant de rendre sa décision. Le Comité peut consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas où il l'estime opportun.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 27 – Décision du Comité

Approbation ou refus de la demande

Pour approuver la demande, le Comité doit être persuadé au terme de son analyse, de la nécessité de démolir l'immeuble visé, et ce, non seulement en tenant compte de l'analyse prescrite au présent règlement, mais également en fonction de l'intérêt public général à atteindre aux termes des travaux, incluant le programme de réutilisation du sol dégagé.

Refus motivé

Le Comité peut refuser la demande d'autorisation en motivant sa décision dans les cas suivants :

- 1) La démolition n'est pas dans l'intérêt public de la collectivité;
- 2) Après pondération des critères d'évaluation, la démolition n'est pas jugée nécessaire;
- 3) Le programme préliminaire de réutilisation du sol n'a pas été approuvé;
- 4) Les frais exigés n'ont pas été payés, le cas échéant.

Conditions

Lorsque le Comité accorde l'autorisation de démolir, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble et à la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment et de manière non-limitative :

- 1) Déterminer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être complétés;
- 2) Les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements occupés;
- 3) Les conditions relatives à la gestion durable des débris de démolition;
- 4) Exiger que le propriétaire fournisse à la Ville, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie financière pour assurer le respect de toute condition fixée par le Comité.

ARTICLE 28 - Garantie monétaire

Lorsque le Comité exige que le propriétaire fournisse à la Ville une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives à la démolition de l'immeuble et à l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, celle-ci doit être fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition. La condition d'exiger une garantie monétaire doit être ratifiée par voie de résolution du Conseil, et ce, en tenant compte des modalités applicables.

Valeur maximale

La garantie monétaire ne peut excéder 50% de la valeur de l'immeuble visé, telle que portée au rôle d'évaluation foncière de la Ville en date de réception de la demande complète.

Versement

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

- 1) Un chèque certifié, un mandat bancaire ou une traite bancaire payable à la Ville;
- 2) Une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière en faveur de la Ville 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.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

- 3) Par une police de garantie émise par un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la *Loi sur les assurances*. Une telle police doit être en vigueur jusqu'à ce que soixante (60) jours se soient écoulés après la fin des travaux.

La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur soixante (60) jours suivant la date de fin des travaux et doit comprendre, dans tous les cas, une disposition obligeant l'émetteur à contacter le service de l'Urbanisme en cas d'annulation.

Remboursement

Dans les trente (30) jours suivants la fin des travaux, le requérant doit en aviser le service de l'Urbanisme et la Ville procède au remboursement des sommes versées sur réception du rapport d'inspection émanant de l'autorité compétente s'il atteste que les conditions et exigences ont été respectées.

Encaissement de la garantie financière

En cas de défaut du requérant envers les conditions relatives aux travaux de démolition, l'autorité compétente peut, au terme d'un préavis dans lequel elle met le requérant en demeure de remédier à la situation à l'intérieur d'un délai imparti, encaisser la garantie monétaire détenue par la Ville, en totalité ou partiellement.

ARTICLE 29 - Transmission de la décision

La décision du Comité concernant une autorisation de démolir doit être transmise sans délai sous forme d'avis au requérant, ainsi qu'à la MRC s'il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du Comité doit également être notifié sans délai à la MRC s'il s'agit d'un immeuble patrimonial.

L'avis est accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.

ARTICLE 30 – Révision de la décision

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours qui suivent la décision du comité, en demander la révision auprès du Conseil municipal.

Sur réception d'une demande de révision, le Conseil municipal peut confirmer la décision, demander un complément d'étude au Comité, incluant le CCU, ou rendre toute autre décision qu'il juge appropriée.

De plus, le Conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

ARTICLE 31 – Pouvoir de désaveu de la MRC

Le Conseil de la MRC exerce un pouvoir de désaveu uniquement envers une demande de démolition approuvée par le comité, ou révisée par le Conseil, visant un bâtiment patrimonial, selon les dispositions contenues à l'article 148.0.20.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1 [RLRQ].

La MRC dispose d'un délai maximal de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de signification de l'avis de démolition pour transmettre à la Ville ses intentions. À l'expiration de ce délai, si la MRC n'a pas donné suite, elle est réputée avoir approuvé ladite démolition.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 32 – Délivrance de certificat d'autorisation

L'autorité compétente délivre un certificat d'autorisation de démolition au requérant trente (30) jours après la décision du comité, advenant qu'aucune demande de révision n'est soumise au Conseil.

Si une demande de révision est soumise conformément à l'article 28 du présent règlement, l'autorité compétente délivre le certificat d'autorisation selon les modalités de la décision révisée par le Conseil.

S'il s'agit d'une demande visant un bâtiment patrimonial, l'autorité compétente ne peut délivrer le certificat d'autorisation avant que le délai prescrit au second alinéa de l'article 31 ne soit écoulé.

ARTICLE 33 – Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés relativement à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible des amendes prévues pour les infractions et toute résolution ou tout permis ou tout certificat d'autorisation délivré en vertu du présent règlement est invalide.

ARTICLE 34 – Pénalités

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

Ordonnance de reconstitution de l'immeuble

En plus de payer une amende, le Conseil peut obliger la personne ayant procédé, ou ayant fait procéder à la démolition, à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour elle de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier.

Délai de démolition et parachèvement des travaux de démolition

Si les travaux ont débuté, mais ne sont pas terminés dans le délai imposé sous forme de condition par le Comité, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire. De plus, si une garantie financière avait été imposée, le Conseil peut encaisser cette dernière au motif que le non-respect du délai imposé constitue un défaut pour le requérant, au sens de l'article 28 du présent règlement.

Créance prioritaire

Les frais encourus par la Ville lorsqu'elle doit faire exécuter des travaux en vertu du présent article 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 numéro 2651 du Code civil ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Recours civil

En plus des recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours d'ordre civil à sa disposition pour faire exécuter une disposition du présent règlement, ou réclamer les frais encourus en application de ce dernier.

Règlement n° 309 relatif à la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 35 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Guy Benjamin
Maire

Isabelle François
Directrice générale et greffière

Transmission aux élus :	2024-01-11 et 2024-01-16
Avis de motion avec projet:	2024-01-16 sous résolution n° 2024-01-022
Adoption projet:	2024-01-16 sous résolution n° 2024-01-022
Transmission à la MRC de Rouville:	2024-01-22 pour information
Avis public – consultation	2024-01-22
Assemblée de consultation publique projet :	2024-02-13
Transmission élus :	2024-02-08 et 2024-02-13
Publié sur site web	2024-02-13
Adoption :	2024-02-13 sous résolution n° 2024-02-055
Transmission à la MRC de Rouville:	2024-02-14

Publication en conformité du règlement municipal n° 2018-260

Affiché à l'Hôtel de Ville :	2024-02-14
Publié sur le site Web de la Ville :	2024-02-14
En vigueur :	2024-02-14