

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC LES PAYS-D'EN-HAUT  
VILLE D'ESTÉREL

**Règlement numéro 2018-665 concernant la démolition**

**ATTENDU** que la Ville d'Estérel est habilitée à adopter un règlement concernant la démolition d'immeubles en vertu de la section V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

**ATTENDU** que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du Conseil tenue le 16 février 2018;

**ATTENDU** que le projet de règlement numéro 2018-665 a été adopté lors de la séance du Conseil tenue le 16 février 2018 et qu'une présentation du règlement a été faite par le Maire, Monsieur Joseph Dydzak, durant la même séance;

**ATTENDU** que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au règlement conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19), soit au minimum 72 heures à l'avance et que des copies ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par Madame Rachel Landry, appuyé par Monsieur Stefan Tremblay et résolu que ce Conseil;

**STATUE** et ordonne par le présent règlement du Conseil de la Ville d'Estérel et il est par le présent règlement statué et ordonné comme suit :

**CHAPITRE 1**

**ÉTENDUE ET MISE EN VIGUEUR**

**Article 1.1** Ce règlement abroge tout règlement précédent visant à encadrer la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville d'Estérel, dont le règlement 2009-528.

**Article 1.2** Ce règlement s'applique à toutes les propriétés situées sur le territoire de la Ville d'Estérel. Il ne s'applique pas :

- a) à une démolition ordonnée par un tribunal;
- b) à une démolition exigée par la Ville ou par l'un de ses officiers.

**Article 1.3** Les fonctionnaires désignés auront l'autorité de s'assurer que ce règlement soit respecté.

## **CHAPITRE 2**

### **DÉFINITIONS**

#### **Article 2.1**

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens ou l'application qui leur est attribué ci-après.

#### **ÉDIFICE SECONDAIRE**

Signifie un édifice subordonné, détaché, dépendant de l'édifice principal et situé sur la même propriété.

#### **ÉDIFICE PRINCIPAL**

Signifie un édifice utilisé selon l'usage principal autorisé sur la propriété où il est érigé.

#### **CONSEIL**

Signifie le Conseil municipal de la Ville d'Estérel.

#### **DÉMOLITION**

Signifie la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, sans tenir compte des fondations. Comprend également le déménagement ou le déplacement d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment.

#### **COMITÉ DE DÉMOLITION**

Signifie et inclut le Comité de la Ville d'Estérel établi en vertu du Chapitre 8 du règlement actuel.

#### **FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

L'inspecteur en bâtiment ou son adjoint dûment nommés sont responsables de la supervision et de l'application du présent règlement.

#### **PLANCHER (SUPERFICIE DE)**

Signifie sur tout étage d'un édifice, l'espace délimité par les murs extérieurs et les murs coupe-feu exigés et comprenant l'espace occupé par les murs intérieurs et les cloisons, mais non celui des issues et des vides techniques verticaux ni des constructions qui les entourent.

#### **PROPRIÉTÉ PATRIMONIALE**

Signifie et inclut toute propriété immobilière située sur le territoire de la Ville d'Estérel et dont la préservation, au point de vue esthétique, architectural ou historique, est d'intérêt public.

#### **PERMIS**

Signifie et inclut un permis autorisant de procéder avec les travaux selon les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3**

### **DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION**

#### **Article 3.1**

Chaque demande de permis de démolition, sauf dans le cas d'un édifice secondaire, sera soumise au fonctionnaire désigné par le propriétaire de l'édifice à être démoli ou son agent dûment autorisé.

#### **Article 3.2**

Le requérant doit inclure une copie de l'acte notarié avec sa demande comme preuve éventuelle de l'âge de l'édifice à être démoli.

**Article 3.3**

Afin de permettre au Comité de réviser la demande de permis de démolition, le propriétaire ou son agent dûment autorisé, doit soumettre au Comité pour étude et approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (ci-après connu sous le nom de PPRSD).

Si le programme est approuvé, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme. Cette garantie doit être sous une des formes suivantes :

- a) du numéraire;
- b) chèque visé ou traite bancaire;
- c) une lettre de crédit irrévocable émise par une banque;
- d) un cautionnement émis par une compagnie d'assurance.

Le montant de cette garantie devra correspondre au montant le plus élevé entre les valeurs suivantes, sans toutefois excéder vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) :

- 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière de l'édifice visé;
- 10 000 \$.

Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à la complétion des travaux du programme.

**Article 3.4**

Le fonctionnaire désigné peut soumettre ses remarques sur ladite demande au Comité pour considération.

**Article 3.5**

Le fonctionnaire désigné de la Ville doit convoquer une séance du Comité pour considérer cette demande dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande.

**CHAPITRE 4****AVIS DE DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION****Article 4.1**

Dès que le Comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande.

Avis : Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

**Article 4.2**

Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble selon les dispositions de l'article 148.0.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

**Article 4.3** Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition 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.

Décision : avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues, ses séances sont publiques.

Audition publique : Le Comité peut tenir une audition publique s'il l'estime opportun, selon l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

## **CHAPITRE 5** **DEMANDE – DÉLIBÉRATION**

**Article 5.1** Le Comité doit soumettre sa décision au Conseil dans les soixante (60) jours de la publication de l'avis qui suit la réception d'une demande de permis.

**Article 5.2** Aucune décision ne sera prononcée par le Comité sans quorum.

**Article 5.3** 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 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 en vertu de l'article 148.0.9 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

**Article 5.4** Le Comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Considération : Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le Comité doit considérer l'état de l'immeuble visé par la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de qualité de vie du voisinage, 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 logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires, selon l'article 148.0.10 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

**Article 5.4.1** Le Comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

**Article 5.5** Si les travaux tels que décrits au PPRSD 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. (Article 148.0.17 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

## **CHAPITRE 6**

## **PERMIS DE DÉMOLITION**

**Article 6.1** Il est défendu de procéder à la démolition complète ou partielle d'un édifice sans avoir obtenu au préalable le(s) permis approprié(s) de la Ville d'Estérel.

**Article 6.2** Lorsque le Comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements. (Article 148.0.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

Le Comité peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander au requérant qu'il fournisse à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé par un professionnel.

**Article 6.3** Lorsque le Comité accorde le permis, ce permis est valide pour une durée de six (6) mois, pour entreprendre et terminer les travaux.

Délai modifié : Le Comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande écrite lui en soit faite avant l'expiration du six (6) mois.

**Article 6.4** Si le permis est accordé par le Comité, le fonctionnaire désigné doit émettre ce permis.

**Article 6.5** Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration de la période visée par l'article 6.3 de ce règlement, le permis de démolition est nul et sans effet.

Prolongation du bail : Dans le cas d'un immeuble 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.

- Article 6.6** La décision du Comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié (Article 148.0.18 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).
- Article 6.7** Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par le chapitre 9 ni, s'il y a eu appel en vertu de ce chapitre, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis. (Article 148.0.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).
- Article 6.8** 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 permis. Un fonctionnaire ou employé de la Ville désigné par le Conseil peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la Ville doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la Ville, attestant sa qualité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou employé de la Ville pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cent dollars (500 \$). (Article 148.0.23 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

## **CHAPITRE 7**

## **COÛT DU PERMIS**

- Article 7.1** Le requérant de tout permis de démolition pour un immeuble, autre qu'un édifice secondaire, doit défrayer un coût de cinq cent dollars (500 \$) avec sa demande.
- Article 7.2** Le coût du permis de démolition pour un édifice secondaire sera celui établi dans le règlement concernant les Permis et Certificats.
- Article 7.3** Quel que soit le résultat de la demande, ce coût sera non remboursable.
- Article 7.4** En plus du coût mentionné ci-dessus, un dépôt de cinq cent dollars (500 \$) doit être remis avec la demande afin de couvrir le coût de publication de l'avis public.
- Article 7.5** Dans le cas où le dépôt excéderait le coût actuel de publication dudit avis, le greffier municipal remettrait la balance au requérant.
- Article 7.6** Si le coût actuel de publication dudit avis excède celui du dépôt, le requérant devra payer le coût additionnel à la Ville avant la séance du Comité.

## **CHAPITRE 8**

## **COMITÉ DE DÉMOLITION**

- Article 8.1** Création : Le Comité de démolition de la Ville d'Estérel (ci-après nommé « le Comité ») est, par la présente, constitué et formé de trois (trois) membres.
- Article 8.2** Mandat : le Comité décide des demandes de permis de démolition et exerce tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement (Article 148.0.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).
- Article 8.3** Membres : Ce Comité est formé de trois (3) membres du Conseil désignés pour un an par le Conseil. Leur mandat est renouvelable. (Article 148.0.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).
- Article 8.4** Le mandat de chaque membre du Comité se termine à la séance ordinaire du Conseil du mois de décembre.
- Article 8.5** 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. (Article 148.0.24 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).
- Article 8.6** **Règlement des procédures :**
- Article 8.6.1** Le président ou la présidente du Comité sera désigné(e) par résolution du Conseil et devra présider à toutes les séances du Comité.
- Article 8.6.2** Le fonctionnaire désigné doit assister à toutes les séances publiques du Comité et a le droit de s'exprimer, mais n'a pas le droit de vote.
- Article 8.6.3** Le fonctionnaire désigné de la Ville agira comme Secrétaire du Comité.
- Article 8.6.4** Le Comité peut adopter les règlements de procédures qui ne sont pas inconsistants avec la Loi ou ce règlement, tel qu'il sera jugé nécessaire ou recommandé pour l'exécution de ses fonctions.
- Article 8.6.5** Les membres du Comité ne recevront aucune rémunération pour leurs services.
- Article 8.6.6** Les séances du Comité doivent être publiques (Article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

## **CHAPITRE 9**

## **APPEL AU CONSEIL**

### **Article 9.1**

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision par écrit au Conseil. (Article 148.0.19 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

### **Article 9.2**

Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de la présente section. (Article 148.0.19 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

### **Article 9.3**

Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre une décision différente. (Article 148.0.20 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

## **CHAPITRE 10**

## **PÉNALITÉS**

### **Article 10.1**

Le refus de laisser un desdits représentants de la Ville pénétrer sur les lieux ou de leur exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cent dollars (500 \$). (Article 148.0.23 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

### **Article 10.2**

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 \$.

De plus, la Ville peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli (article 148.0.22 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

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 5.5 s'applique, mutatis mutandis (articles 148.0.17 et 148.0.22 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)).

### **Article 10.3**

Quiconque contrevient à un ou des articles du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 500 \$.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende et de la pénalité ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Le fonctionnaire désigné doit dresser tous les jours un nouveau constat d'infraction si on veut que celle-ci soit une infraction séparée et distincte.



## **CHAPITRE 11**

**Article 11.1** Tout règlement ou partie de règlement contraire ou inconsistant avec une des dispositions du présent règlement est par la présente abrogé.

**Article 11.2** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Joseph Dydzak, B.A. Hons., LL.B., M.B.A.  
Maire

---

Luc Lafontaine, B.A.A., g.m.a.  
Greffier

<b>Dates importantes à retenir</b>	
Avis de motion	16 février 2018
Adoption du projet de règlement et présentation	16 février 2018
Adoption du règlement	16 mars 2018
Avis public de promulgation	21 mars 2018

