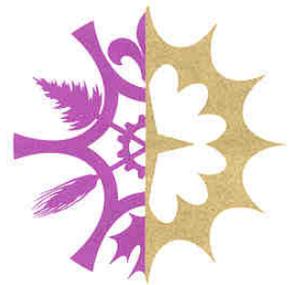


RÈGLEMENT SUR LES DÉMOLITIONS



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 Titre	3
1.2 Portée du règlement.....	3
1.3 Territoire assujetti.....	3
1.4 Autres lois applicables	3
1.5 Définitions.....	3
1.6 Système de mesure	3
1.7 Divergence entre les règlements de zonage, et de permis et certificats	4
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
2.1 Application du règlement.....	5
2.2 Pouvoir de la personne en charge de l'application	5
2.3 Obligation du propriétaire ou de l'occupant d'un immeuble	5
2.4 Infraction et pénalité	5
2.5 Recours civils	5
CHAPITRE 3 - PERMIS DE DÉMOLITION.....	6
3.1 Obtention du permis	6
3.2 Demande de permis de construction	6
3.3 Documents d'accompagnement.....	6
3.4 Cout du permis	6
CHAPITRE 4 - COMITÉ DE DÉMOLITION.....	7
4.1 Composition	7
4.2 Durée du mandat.....	7
4.3 Démission, vacances, renouvellement.....	7
4.4 Mandat du comité.....	7
4.5 Personnes ressources.....	7
4.6 Décisions du comité	7
CHAPITRE 5 - CONSULTATION.....	8
5.1 Avis public	8
5.2 Avis aux locataires	8
5.3 Opposition	8
5.4 Assemblée publique	8
CHAPITRE 6 - DÉCISION DU COMITÉ.....	9
6.1 Conformité à la décision.....	9
6.2 Critères.....	9
6.3 Refus	9
6.4 Conditions	9
6.5 Transmission de la décision du comité	9
6.6 Appel de la décision	9
6.7 Décision.....	9
CHAPITRE 7 - PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL.....	10
7.1 Programme de réutilisation du sol dégagé.....	10
7.2 Garantie.....	10
CHAPITRE 8 - EXÉCUTION DES TRAVAUX	11
8.1 Délai	11
8.2 Recours possibles	11

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les démolitions»	<i>TITRE</i>	1.1
Le présent règlement a pour but de contrôler la démolition des immeubles sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Brompton.	<i>PORTÉE DU RÈGLEMENT</i>	1.2
Ce règlement vise ainsi à favoriser le maintien des immeubles existants, et à défaut de pouvoir les conserver, il vise à favoriser la reconstruction d'immeubles.	<i>TERRITOIRE ASSUJETTI</i>	1.3
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Brompton	<i>AUTRES LOIS APPLICABLES</i>	1.4
Aucun article du présent règlement ne soustrait toute personne à l'application d'un règlement ou d'une Loi.	<i>DÉFINITIONS</i>	1.5
Au présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :		
<u>Comité</u> : Le comité chargé d'autoriser les demandes de permis de démolition d'immeubles établies conformément à la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> .		
<u>Conseil</u> : Le conseil municipal de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Brompton		
<u>Démolition</u> : Démantèlement, déplacement ou destruction complète d'un immeuble ainsi que tout démantèlement ou destruction partiel d'un immeuble résultant en une réduction de son volume ou de la superficie de plancher		
<u>Directeur général</u> : La personne désignée comme le directeur général de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Brompton		
<u>Immeuble</u> : Bâtiment où s'exerce ou dans lequel était exercé l'usage principal du terrain sur lequel il est édifié.		
<u>Logement</u> : Espace formé d'une ou de plusieurs pièce(s) destiné à servir de résidence à une ou plusieurs personnes et qui comporte ses propres commodités d'hygiène, de chauffage, pour la cuisson, pour dormir et possédant une entrée distincte.		
Toute dimension apparaissant dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	<i>SYSTÈME DE MESURE</i>	1.6

***DIVERGENCE
ENTRE LES
RÈGLEMENTS DE
ZONAGE, ET DE
PERMIS ET
CERTIFICATS***

1.7

S'il y a incompatibilité entre le règlement de zonage, le règlement de permis et certificats et le règlement sur les démolitions, la disposition du règlement sur les démolitions prévaut.

S'il y a incompatibilité entre une norme générale et une norme particulière, la disposition de la norme particulière prévaut.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.	<i>APPLICATION DU RÈGLEMENT</i>	2.1
L'inspecteur en bâtiment est l'officier responsable de l'administration du présent règlement.	<i>POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION</i>	2.2
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. L'inspecteur en bâtiment peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis.	<i>OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN IMMEUBLE</i>	2.3
Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement et son assistant, le cas échéant, dans tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des autres règlements ou résolutions de la municipalité.		
Sur demande, les fonctionnaires ou employés qui procèdent à une inspection doivent établir leur identité et exhiber le permis délivré par la municipalité, attestant leur qualité.	<i>INFRACTION ET PÉNALITÉ</i>	2.4
Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).		
Le Comité de démolition peut obliger cette personne à 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 7.2 relatif aux frais engendrés s'applique.		
Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.	<i>RECOURS CIVILS</i>	2.5

CHAPITRE 3

PERMIS DE DÉMOLITION

OBTENTION DU PERMIS

3.1

Toute démolition d'immeuble **commercial ou industrie** doit, au préalable, faire l'objet de l'obtention d'un permis de démolition émis à cet effet par le comité de démolition.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

3.2

La demande de permis de démolition doit être faite par écrit sur le formulaire fourni par la municipalité et être accompagnée du paiement du coût du permis.

DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3

Toute personne qui désire faire une demande de démolition pour un immeuble **commercial ou industrie** doit soumettre, à l'inspecteur en bâtiment, les informations pertinentes. Ces informations sont :

- 1) Nom, prénom et adresse du propriétaire ou du représentant autorisé;
- 2) Être signée par le propriétaire ou son représentant dument autorisé;
- 3) Une description de l'immeuble qui doit être démoli;
- 4) Un programme de réutilisation des sols dégagés;
- 5) si l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement des locataires;
- 6) Un plan à l'échelle montrant :
 - la limite du terrain visé et son identification cadastrale.

COUT DU PERMIS

3.4

Le cout du permis de démolition est de cinquante (50) dollars.

CHAPITRE 4

COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité de démolition est composé de trois (3) membres du conseil dont au moins un (1) qui est membre du comité consultatif d'urbanisme.	<i>COMPOSITION</i> 4.1
Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.	<i>DURÉE DU MANDAT</i> 4.2
Un membre du comité qui démissionne 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 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.	<i>DÉMISSION, VACANCES, RENOUVELLEMENT</i> 4.3
Le comité a pour mandat : <ul style="list-style-type: none">• D'accepter ou de refuser les demandes de permis de démolition;• D'exercer tout autre pouvoir que lui confère le règlement sur les démolitions.	<i>MANDAT DU COMITÉ</i> 4.4
L'inspecteur en bâtiment ou le directeur général peut agir à titre de personne ressource pour le comité. Le comité peut également s'adjoindre toute autre personne ressource qu'il juge nécessaire pour la bonne conduite de ses travaux et l'élaboration de ses décisions. Cependant ces personnes n'ont pas le droit de vote.	<i>PERSONNES RESSOURCES</i> 4.5
Les séances du comité sont publiques et ses décisions sont prises à la majorité	<i>DÉCISIONS DU COMITÉ</i> 4.6

CHAPITRE 5

CONSULTATION

AVIS PUBLIC 5.1

Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit faire afficher sur l'immeuble visé un avis facilement visible pour les passants, indiquant à ceux-ci la nature du permis demandé.

De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande de permis de démolition dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité. L'avis doit aussi mentionner la possibilité d'opposition prévue à l'article 5.3.

AVIS AUX LOCATAIRES 5.2

Le requérant doit faire parvenir par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de permis à chacun des locataires de l'immeuble.

OPPOSITION 5.3

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix 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 directeur général de la municipalité.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE 5.4

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une de ses séances qui doivent être publiques.

Il peut en outre 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'assemblée publique, 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'assemblée publique pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

CHAPITRE 6

DÉCISION DU COMITÉ

	<i>CONFORMITÉ À LA DÉCISION</i>	6.1
<p>Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicable sont rencontrées</p>		
	<i>CRITÈRES</i>	6.2
<p>Le comité approuve la demande de permis s'il est convaincu de la nécessité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.</p> <p>En outre, il peut considérer l'un ou l'autre des critères suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">• l'état de l'immeuble visé;• La détérioration de la qualité de vie du voisinage, de l'apparence esthétique et architecturale du bâtiment;• le coût de la restauration;• l'utilisation projetée du sol dégagé;• le préjudice causé aux locataires et les conditions de relogement des locataires;• Le potentiel d'utilisation de l'immeuble en place;• tout autre critère jugé pertinent.		
	<i>REFUS</i>	6.3
<p>Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas substantiellement suivie ou si le honoraire exigibles n'ont pas été payés</p>		
	<i>CONDITIONS</i>	6.4
<p>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.</p> <p>Il peut, également déterminer les conditions de relogement des locataires lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.</p>		
	<i>TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU COMITÉ</i>	6.5
<p>La décision du comité doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.</p>		
	<i>APPEL DE LA DÉCISION</i>	6.6
<p>Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil municipal en adressant une demande par écrit.</p> <p>Tous les membres du conseil, y compris ceux faisant parti du comité de démolition peuvent siéger au conseil pour entendre un appel interjeté</p>		
	<i>DÉCISION</i>	6.7
<p>Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.</p>		

CHAPITRE 7

PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL

PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

7.1

Préalablement à l'étude d'une demande de permis de démolition, le propriétaire doit soumettre avec sa demande, à l'attention du comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements de la municipalité.

Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements municipaux en vigueur au moment où le programme lui est soumis.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement et/ou la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble à démolir. Ils doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce programme est conforme aux règlements municipaux applicables.

Un échéancier d'exécution des travaux projetés doit y être inclus.

GARANTIE

7.2

Si le programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le propriétaire doit fournir, préalablement à la délivrance du permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme équivalent à la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir. (ou un montant fixe selon la volonté de la municipalité)

Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de cheque certifié libellé à l'ordre de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Brompton.

CHAPITRE 8
EXÉCUTION DES TRAVAUX

DÉLAI **8.1**

Le terrain où un bâtiment a été démoli doit être libéré de tout débris dans les soixante (60) jours suivant la démolition.

RECOURS POSSIBLES **8.2**

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais au propriétaire.

À défaut du propriétaire de rembourser à la municipalité ces frais engendrés, la municipalité peut enregistrer une charge sur le terrain où était situé l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale.