

Assemblée de consultation publique

du 7 mars 2023



Ouverture de l'assemblée

1.1



Adoption de l'ordre du jour

1.2

Présentation du projet de règlement n° 3015 Relatif à la démolition d'immeubles

1.3

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

Pourquoi ?

- **Projet de Loi provincial n°69 oblige les villes à adopter un règlement encadrant la démolition d'immeubles patrimoniaux**
- **Volonté de protéger les immeubles colombanois ayant une forte valeur patrimonial, historique et/ou architecturale**
- **Donner un cadre législatif et procédural solide et complet pour les propriétaires de ce type d'immeubles**

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

Vise quoi ?

- **Immeubles patrimoniaux :**
 - **Les immeubles et sites patrimoniaux cités par la loi**
 - **Un immeuble inscrit dans un inventaire réalisé par la MRC (avant avril 2026)**
 - **Seul site visé à l'heure actuelle Site Gaffney-Kennedy**
 - **Période de transition : il faut aviser pour les immeubles datant de 1940 et avant 90 jours à l'avance le ministère de la culture et de la communication**

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

Le but ?

- **Essentiellement protéger et empêcher la démolition d'immeuble ayant une valeur importante pour la communauté**

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

PRINCIPAUX EXTRAITS DU PROJET DE RÈGLEMENT N°3015

ARTICLE 7

L'article 7 intitulé : «**ATTRIBUTION DES FONCTIONS DU COMITÉ DE DÉMOLITION AU CONSEIL**».

ARTICLE 9

L'article 9 intitulé «**RESPONSABILITÉ, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS**»

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 dix mille dollars (10 000 \$) et d'au plus deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).

L'amende maximale est toutefois d'un million cent quarante mille dollars (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, chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (RLRQ, c. C-25-1). La Ville se réserve le droit d'exercer toute autre forme de recours prévu par la loi.

ARTICLE 10

L'article 10 intitulé «**MANDAT**»

Le mandat du comité est :

- a) D'étudier les demandes de démolition d'un immeuble devant être soumises à l'étude par le comité selon le présent règlement;
- b) D'accepter ou de refuser des demandes de démolition assujetties au présent règlement;
- c) Prévoir toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
- d) D'exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi.

Le comité de démolition est un comité décisionnel et les séances qu'il tient sont publiques. Il tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que tous les autres cas où il estime opportun.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLE 12

L'article 12 intitulé «IMMEUBLES ASSUJETTIS AU PRÉSENT RÈGLEMENT»

Les immeubles assujettis au présent règlement sont les immeubles patrimoniaux.

Malgré l'alinéa précédent, le présent règlement ne s'applique pas aux cas suivants :

- a) La démolition d'un bâtiment à l'égard duquel une ordonnance de démolition a été rendue par un tribunal;
- b) La démolition d'un bâtiment ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un sinistre;
- c) Une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre au sens de la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, c. S-2.3).

ARTICLE 13

L'article 13 intitulé «INTERDICTION DE PROCÉDER À LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE»

Il est interdit à quiconque de démolir un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité une autorisation à cet effet.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLES 14, 15 et 16

Les articles 14, 15 et 16 sont intitulés «Contenue de la demande et documents et plans exigés»

- Informations (nom, localisations, description, raisons, date, conditions de relogement des locataires s'il y a lieu)
- Documents et plans (preuve de propriété ou procuration, photos, plan de localisation, rapport de l'état du bâtiment, programme de réutilisation du sol)
- Études patrimoniale réalisée par un professionnel compétent en la matière détaillant l'histoire du bâtiment, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier, sa contribution à un ensemble à préserver ainsi que sa valeur patrimoniale;

ARTICLE 21

L'article 21 intitulé «AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC»

- Un avis visible pour les passants doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLE 23

L'ARTICLE 23 est intitulé «AVIS AUX LOCATAIRES»

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande d'autorisation à chacun des locataires de l'immeuble, le plus tôt possible suivant le dépôt de la demande d'autorisation à la Ville. La Ville doit être en copie conforme de cet envoi aux locataires.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLE 26

L'ARTICLE 26 intitulé «ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ»

- a) Prendre connaissance de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour toutes les demandes dont le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est assujéti à un règlement discrétionnaire tel qu'un règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA), ou dans tout autre cas où le comité l'estime opportun;
- b) Considérer les oppositions reçues;
- c) Considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ;
- d) Évaluer la demande eu égard aux critères suivants :
 1. L'état de l'immeuble visé par la demande;
 2. La valeur patrimoniale de l'immeuble;
 3. La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
 4. Le coût de la restauration de l'immeuble;
 5. Un usage viable et compatible dans ses caractéristiques architecturales avec le milieu d'accueil;

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

6. Le préjudice causé aux locataires, les besoins en logements dans les environs, la possibilité de relogement des locataires, dans le cas où l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;

e) Considérer la gestion des matériaux de construction, de rénovation et de démolition dans un esprit de détournement de l'enfouissement;

f) Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, évaluer la demande en regard des critères du paragraphe précédent ainsi que des critères additionnels suivants:

1. Son histoire;
2. Sa contribution à l'histoire locale;
3. Son degré d'authenticité et d'intégrité;
4. Sa représentativité d'un courant architectural particulier;
5. Sa contribution au sein d'un ensemble d'intérêt.

ARTICLE 31

L'article 31 intitulé «TRANSMISSION DE L'AVIS À LA MRC»

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être notifié sans délai par la MRC de La Rivière-du-Nord. L'avis est accompagné des copies de tous les documents produits par le requérant.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLE 34

L'article 34 intitulé «OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION»

ARTICLE 42

L'article 42 intitulé «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 (3) mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

3015 Relatif à la démolition d'immeubles

ARTICLE 43

L'article 43 intitulé «INDEMNITÉ»

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

Parole au public

1.4



Clôture de l'assemblée

1.5

