

AVIS PUBLIC

Aux personnes intéressées par le projet de règlement portant sur la démolition d'immeubles.

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 6 mars 2023, le conseil municipal a adopté le projet de règlement suivant :
 - Projet de règlement # 2023-04-206 portant sur la démolition d'immeubles.

Le projet de règlement vise à régir la démolition d'un immeuble sur le territoire de la municipalité de Fortierville. Il confie au Comité de démolition le pouvoir d'autoriser ou de refuser une demande qui lui est soumise.

Une **assemblée publique de consultation** aura lieu le **3 avril 2023, à 19h00** au 198A, rue de la Fabrique à Fortierville. Ladite assemblée a pour objet de présenter à la population le projet de règlement ci-haut énuméré et de la consulter à ce sujet. Au cours de cette assemblée publique, la mairesse expliquera le projet de règlement et les conséquences de son adoption et entrée en vigueur. De plus, les élus entendront les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

2. Le projet de règlement peut être consulté au bureau municipal du 198, rue de la Fabrique durant les heures d'ouverture régulières et sur le site internet de la municipalité.
3. Le projet de règlement relatif à la démolition d'immeubles ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

Donné à Fortierville, le 13 mars 2023.



Annie Jacques,
Directrice générale et secrétaire-trésorière

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BÉCANCOUR
MUNICIPALITÉ DE FORTIERVILLE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-04-206

RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Fortierville désire se prévaloir des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) afin de régir la démolition d'immeubles;

CONSIDÉRANT QUE les modifications de la Loi sur le Patrimoine culturel et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont été sanctionnées le 1^{er} avril 2021 obligeant les municipalités à se doter d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles d'ici le 1^{er} avril 2023 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été dûment donné par le conseiller XXXXXX lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 mars 2023

; CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 mars 2023;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

RÉSOLUTION #

IL EST PROPOSÉ PAR monsieur Choisissez un élément. et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter le règlement # 2023-04-206 :

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : INTITULÉ

Le présent règlement est identifié par le numéro 2023-04-206 et s'intitule « Règlement relatif à la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Fortierville.

ARTICLE 4 : OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement régit la démolition d'un immeuble sur le territoire de la Municipalité de Fortierville. Il confie au Comité de démolition le pouvoir d'autoriser ou de refuser une demande qui lui est soumise.

ARTICLE 5 : RESPECT DES RÈGLEMENTS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 6 : ADOPTION PAR PARTIE

Le Conseil municipal de la Municipalité de Fortierville déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement, section par section, article par article,

ARTICLE 11 : DURÉE DU MANDAT

Le mandat des membres du Comité est d'une durée de 1 an et est renouvelable.

ARTICLE 12 : INCAPACITÉ OU CONFLIT D'INTÉRÊTS

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 13 : PERSONNES RESSOURCES

Le Comité peut s'adjoindre de toute « personne ressource » qu'il juge nécessaire pour la bonne conduite de ses travaux et l'élaboration de ses décisions, lesquelles n'ont pas de droit de vote.

ARTICLE 14 : SECRÉTAIRE

Le directeur général (ou la directrice générale, selon le cas) de la municipalité de Fortierville ou son représentant agit à titre de secrétaire du comité. À ce titre, il prépare notamment, l'ordre du jour, dresse le procès-verbal des réunions du comité, reçoit la correspondance et donne suites aux décisions du comité.

SECTION 4 AUTORISATION REQUISE ET CONTENU DE LA DEMANDE

ARTICLE 15 : INTERDICTION DE DÉMOLIR

À moins que le propriétaire n'ait préalablement obtenu du Comité de démolition une autorisation à cet effet, il est interdit à quiconque de démolir, en tout ou en partie :

1. Un immeuble patrimonial;
2. Un bâtiment principal localisé dans un des secteurs de PIIA

ARTICLE 16 : EXEMPTIONS

L'article 15 ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Un bâtiment à l'égard duquel une ordonnance de démolition a été rendue par un tribunal;
2. Un bâtiment détruit ou devenu dangereux à la suite d'un incendie ou à quelque autre cause au point qu'il ait perdu au moins 50% de sa valeur, à l'exception d'un bâtiment ayant une valeur patrimoniale;
3. Un bâtiment, lorsque demandée par le fonctionnaire désigné après avoir pris l'avis du responsable de la sécurité publique, dont la situation présente une condition dangereuse et une urgence d'agir afin d'assurer la sécurité des lieux et du voisinage;
4. La démolition partielle d'un bâtiment principal représentant 20% ou moins de sa superficie au sol, sans égard aux fondations, à l'exception d'un bâtiment ayant une valeur patrimoniale;
5. Un bâtiment relié à un usage d'utilité publique;
6. Un bâtiment pour fins agricole.

5. Les détails du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant :
 - a) L'usage projeté;
 - b) Une description sommaire des interventions à réaliser, en termes de construction (hauteur, volume, superficie, implantation, etc.), d'architecture (parti architectural, principales composantes, etc.) et d'aménagement de terrain. Une ou des esquisses préliminaires doivent être soumises pour illustrer la description;
 - c) Des croquis à l'échelle d'au moins 1 : 250 montrant le bâtiment projeté et l'aménagement projeté du terrain;
 - d) Une simulation visuelle en couleur montrant l'insertion du nouveau bâtiment dans le milieu construit;
 - e) L'échéancier de réalisation;
 - f) L'estimation préliminaire des coûts du programme.
6. Les conditions de relogement des locataires lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements occupés;
7. Tout autre document nécessaire à l'évaluation de la demande d'autorisation au regard des critères énoncés au présent règlement.

ARTICLE 19 : FRAIS EXIGIBLES

La demande d'autorisation de démolition d'immeuble doit être accompagnée du paiement des frais d'études de 300 \$, non remboursable.

ARTICLE 20 : VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Une demande d'autorisation de démolition est considérée complète lorsque les frais d'études sont acquittés et que tous les plans et documents ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

Le fonctionnaire désigné vérifie le contenu de la demande et s'assure que les documents exigés sont complets. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

SECTION 5 ÉTUDE ET DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 21 : DÉBUT DE L'ÉTUDE DE LA DEMANDE

L'étude de la demande par le Comité peut débuter lorsque la demande d'autorisation de démolition est jugée complète par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 22: AVIS AUX LOCATAIRES

Lorsque la demande d'autorisation de démolition vise un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir un avis de cette demande à chacun des locataires du bâtiment. Le requérant doit soumettre au fonctionnaire désigné une preuve d'envoi de l'avis aux locataires avant l'étude de la demande d'autorisation.

ARTICLE 23 : AFFICHAGE ET AVIS PUBLIC

Lorsque le Comité de démolition est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit, au plus tard le dixième jour qui précède la tenue de la séance publique :

1. Faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants;

5. Le Comité peut adresser des questions au requérant et à toute personne ayant pris la parole;
6. En huis clos, le Comité poursuit l'étude de la demande.

ARTICLE 29 : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

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 de démolition n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 de démolition 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 la séance publique pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Comité de démolition ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

ARTICLE 30 : DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité de démolition rend sa décision lors d'une séance publique. Le Comité peut décider de reporter sa décision à une séance publique ultérieure s'il le juge opportun. Dans ce cas, il doit faire publier un avis public conformément à l'article 23 du présent règlement.

ARTICLE 31 : MOTIF ET TRANSMISSION DE LA DÉCISION

La décision du Comité doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée. La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 32, 33, 37, 38, 39, 41 et 42 du présent règlement.

ARTICLE 32 : CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

Lorsque le Comité de démolition accorde l'autorisation, il peut :

1. Imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé
2. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
3. Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Le Comité de démolition peut exiger que le propriétaire fournisse à la Municipalité préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition, une garantie financière pour assurer le respect de toute condition visée au premier alinéa. Cette garantie financière doit :

1. Être au montant déterminé à la décision du Comité;
2. Prendre la forme d'un chèque visé émis à l'ordre de la Municipalité de Fortierville et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière, ou par lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle d'une institution financière;
3. Être valide pour une période d'un an depuis la date d'émission du certificat d'autorisation de démolition et du permis ou du certificat requis à la réalisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Elle doit être renouvelée au moins 30 jours avant son expiration si les travaux visés par les permis ou certificats ne sont pas terminés;
4. Être remboursée lorsque tous les travaux visés par les permis ou certificats ont été exécutés en conformité avec la décision du Comité et les permis ou certificats délivrés.

ARTICLE 38 : DÉFAUT DE RESPECTER LE DÉLAI FIXÉ

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 ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 39 : INDEMNITÉ AU 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 mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élève 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.

SECTION 7 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 40 : ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au Règlement relatif aux permis et certificats.

ARTICLE 41 : CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

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 (RLRQ, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

ARTICLE 42 : RECONSTITUTION DU BÂTIMENT ET SANCTIONS

Quiconque a procédé ou a fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation relatif à la démolition doit reconstituer le bâtiment ainsi démoli.

À défaut pour cette personne de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le Conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire. Ces frais constituent une créance prioritaire sur l'immeuble où était situé le bâtiment, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

À défaut de se conformer au premier alinéa du présent article, cette personne commet une infraction et est passible :