

MRC Avignon

Avis public

Aux personnes intéressées par un projet de règlement relatif à la démolition d'immeubles de la MRC Avignon.

Avis public est donné de ce qui suit :

- 1) Lors d'une séance tenue le 22 février 2023, le conseil de la MRC a adopté le projet de règlement n° 2023-001P relatif à la démolition d'immeubles.
- 2) Une assemblée publique de consultation aura lieu le mercredi 22 mars 2023 au centre administratif de la MRC Avignon (473, boulevard Perron, Maria) à 19 h 30.

Au cours de cette assemblée, une commission expliquera et entendra les personnes ou organismes qui désirent s'exprimer.

- 3) Le règlement a pour objet la démolition d'immeubles sur les territoires non-organisés Rivière-Nouvelle et Ruisseau-Ferguson, suivant les modifications des *Loi sur le patrimoine culturel* et *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti.
- 4) Le projet de règlement est joint au présent avis public.

Donné à Maria le sixième (6^e) jour de mars de l'an deux mil vingt-trois (06-03-2023).



David Bourdages
Directeur général et greffier-trésorier

www.mrcavignon.com



**PROJET DE RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION
D'IMMEUBLES
(L.R.Q., Ch. A-19.1)**

Règlement numéro 2023-001P

PROJET DE RÈGLEMENT 2023-001P RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1

Le présent projet de règlement porte le titre de « Projet de règlement 2023-001P relatif à la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2

Définitions:

- « Bâtiment complémentaire » Bâtiment localisé sur le même terrain qu'un bâtiment principal et servant à un usage complémentaire et subsidiaire à l'usage de ce bâtiment principal, ou servant à un usage complémentaire à l'usage principal exercé sur le terrain.
- « Conseil » : Le conseil de la municipalité régionale de comté Avignon.
- « Démolition » : Intervention qui entraîne la destruction de plus de 50% du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations, y compris son déménagement ou son déplacement.
- « Immeuble » : Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.
- « Immeuble patrimonial » : Immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.
- « Logement » : Un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).
- « MRC » : La municipalité régionale de comté Avignon.
- « Requérant » : Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition ou son représentant dûment autorisé.
- « Sol dégagé » : L'emplacement libéré par la démolition d'un immeuble. Il

s'agit strictement du sol où était érigé ce dernier.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

ARTICLE 3

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur régional responsable de l'émission des permis et certificats et ses adjoints.

TERRITOIRE ASSUJETTI

ARTICLE 4

Le présent règlement s'applique aux territoires non-organisés « Rivière-Nouvelle » et « Ruisseau-Ferguson ».

INTERVENTION ASSUJETTIE

ARTICLE 5

Tous travaux de démolition d'un immeuble sont interdits à moins que le propriétaire de celui-ci n'ait préalablement obtenu une autorisation conformément au présent règlement.

Le premier alinéa ne s'applique pas aux immeubles suivants, s'ils ne se qualifient pas comme un immeuble patrimonial :

- a) un immeuble qu'une personne démolit ou fait démolir pour se conformer à une ordonnance d'un tribunal compétent;
- b) un immeuble incendié ou endommagé détruit à plus de 50% de son volume compte non tenu de ses fondations;
- c) un immeuble à démolir pour permettre à la MRC ou une municipalité locale de réaliser une fin municipale;
- d) un bâtiment complémentaire.

COMITÉ DE DÉMOLITION

ARTICLE 6

Le Conseil a pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir conféré par le chapitre V.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 7

Le préfet préside les séances du Conseil.

Le greffier-trésorier agit comme secrétaire du Conseil. Il prépare, entre autres, l'ordre du jour, reçoit la correspondance, dresse les procès-verbaux de chaque réunion et donne suite aux décisions du Conseil.

ARTICLE 8

Le Conseil se réunit lorsqu'une ou des demandes d'autorisation jugées conformes, incluant le paiement des frais requis pour l'étude et le traitement de ladite demande, sont déposées à la MRC.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres du Conseil. Nul ne peut s'abstenir.

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 9

Une demande écrite de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise à la MRC, accompagnée de tout document exigé par le présent règlement et du dépôt de la somme exigée à l'article 11.

ARTICLE 10

Toute demande doit être faite par écrit, sur formulaire ou par lettre, et être accompagnée des documents pertinents à la prise de décision du Conseil, mais doit minimalement être accompagnée des éléments suivants:

- a) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé;
- b) l'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande;
- c) des photographies de l'immeuble visé par la demande ;
- d) la description de toute autre construction existante sur l'immeuble;
- e) l'usage actuel et projeté de l'immeuble;
- f) les motifs de la démolition ;

- g) s'il s'agit d'un immeuble comprenant des unités de logement, leur nombre, l'état de l'occupation au moment de la demande et les possibilités de relogement des occupants;
- h) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition ;
- i) un certificat de localisation à jour;
- j) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés ;
- k) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé (si l'article 14 est adopté).

La demande doit être signée par le requérant ou son représentant dûment autorisé.

ARTICLE 11

Le requérant d'un certificat d'autorisation de démolition doit déposer, lors de sa demande, la somme de trois cents dollars (300 \$) pour couvrir les frais d'étude et d'émission de son certificat d'autorisation.

Ces frais sont non remboursables, peu importe la décision du Conseil.

PROCESSUS D'ANALYSE

ARTICLE 12

Dès que le Conseil est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants.

De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande. Lorsque l'immeuble visé est un immeuble patrimonial, l'avis public prévoit la tenue d'une audition publique tel qu'exigé à l'article 14 et copie de cet avis doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

ARTICLE 13

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier.

ARTICLE 14

Avant de rendre sa décision, le Conseil doit considérer les oppositions reçues.

Il doit tenir une audition publique si la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial.

Il peut, dans tout autre cas, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 15

Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

ARTICLE 16

Le Conseil accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le Conseil doit considérer notamment:

- a) l'état de l'immeuble visé par la demande ;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé;
- d) le préjudice causé aux locataires ;
- e) les besoins de logements dans les environs ;
- f) la possibilité de relogement des locataires ;
- g) Sa valeur patrimoniale, incluant l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.

ARTICLE 17

Le Conseil 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 18

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.

ARTICLE 19

La décision du Conseil concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

ÉMISSION DU CERTIFICAT

ARTICLE 20

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, la MRC transmet au requérant un certificat d'autorisation de démolition. Ce certificat d'autorisation est valide pour une période de douze (12) mois suivant la date de son émission. Passé ce délai, le requérant doit se procurer un nouveau certificat.

Si la décision porte sur un immeuble patrimonial, un certificat d'autorisation ne peut être émis qu'à la suite de l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception par la MRC de l'avis de la décision municipale.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS

ARTICLE 21

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

ARTICLE 22

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier- trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

ARTICLE 23

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.

ARTICLE 24

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'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.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

ARTICLE 25

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier-trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 26

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

ARTICLE 27

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Conseil, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

ARTICLE 28

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.

INSPECTION

ARTICLE 29

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 certificat d'autorisation. Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter et d'examiner entre sept (7 h 00) heures et dix-neuf (19 h 00) heures, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, tout bâtiment ou tout édifice quelconque, pour constater si les prescriptions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou mandataires des lieux doivent recevoir le fonctionnaire désigné pour répondre à toutes leurs questions relativement à l'exécution du projet. Sur demande, le fonctionnaire désigné doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la MRC, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de 500 \$:

1° quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;

2° la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande d'un fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 30

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, notamment la Loi sur le Tribunal administratif du logement.

ARTICLE 31

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la MRC, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolition ou à l'encontre des conditions applicables est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$, tel que prévu à l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement de l'urbanisme.

La MRC peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de

reconstituer l'immeuble ainsi démoli et, à défaut, d'autoriser la municipalité à procéder à la reconstitution et en recouvrer les frais du propriétaire, en application de l'article 148.0.17 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 32

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROJET