C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CÔTE SAINT-LUC

RÈGLEMENT N° 2345-4

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 2345 RÉGISSANT LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS POUR AJUSTER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU POURCENTAGE DE DÉMOLITION, AUX GARANTIES MONÉTAIRES ET D'AUTRES DISPOSITIONS

À une séance ordinaire mensuelle du Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc, tenue à l'Hôtel de Ville, au 5801 boulevard Cavendish, le lundi 12 février 2024 à 20h00, à laquelle étaient présents:

Le maire Mitchell Brownstein, B. Comm., B.D.C., L.L.B, présidant
Le conseiller Lior Azerad
Le conseiller Sidney Benizri
La conseillère Dida Berku, B.D.C.
Le conseiller Mike Cohen, B.A.
Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.
Le conseiller Mitch Kujavsky, B. Comm.
Le conseiller Oren Sebag, B.Sc. RN MBA
La conseillère Andee Shuster

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :

Me Jonathan Shecter, Directeur général

Florine Agbognihoue, Assistante Greffière, agissant à titre de secrétaire de la réunion

ATTENDU QU'un avis de motion pour le présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 15 janvier 2024;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 15 janvier 2024;

ATTENDU Que suite à l'adoption par résolution du projet de règlement 2345-4, le conseil municipal de Côte Saint-Luc a tenu une assemblée publique de consultation, dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, le lundi 12 février 2024;

IL EST DÉCRÉTÉ ET ORDONNÉ par le Règlement n° 2345-4 intitulé :

« Règlement modifiant le règlement no. 2345 régissant la démolition de bâtiments pour ajuster les dispositions relatives au pourcentage de démolition, aux garanties monétaires et d'autres dispositions. »

Le Règlement n° 2345 intitulé « Règlement régissant la démolition des bâtiments de la Ville de Côte Saint-Luc», tel qu'amendé de temps à autres, est par les présentes amendé à nouveau comme suit :

ARTICLE 1

L'article 3 du règlement est remplacé par le texte suivant :

« **3. DÉFINITIONS**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose, les définitions suivantes s'appliquent :

"Requérant" : le propriétaire du bâtiment visé par la demande de certificat d'autorisation de démolition ou son représentant dûment autorisé.

"Bâtiment" : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, sauf un bâtiment accessoire ainsi qu'un bâtiment dont la valeur est réduite d'au moins la moitié par suite de sa détérioration, d'un feu ou d'une explosion ou en raison d'un événement ou d'une action qui n'a pas pu être anticipé ou contrôlé.

"Emprise au sol du bâtiment" : la superficie du sol qui est constituée de la surface occupée par la base d'une construction.

"Conseil" : le conseil municipal de Côte Saint-Luc.

"Démolition" ou **"démolir"** : la destruction ou le démantèlement d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

"Comité de démolition" : le Comité de démolition désigné par le Conseil, chargé d'autoriser les demandes de démolition en vertu du présent règlement.

"Fonctionnaire désigné" : le directeur du développement urbain de la Ville de Côte Saint-Luc, ou toute autre personne désignée par le directeur comme "fonctionnaire désigné", qui est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

"Directeur" : le directeur du développement urbain de la Ville de Côte Saint-Luc.

"Logement" : un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

"Groupe d'usage" : tout groupe d'usage d'un bâtiment au sens du règlement de zonage en vigueur.

"Immeuble patrimonial" : tout immeuble ayant une valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, des vestiges ou un terrain conforme tel que défini dans la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

"Lettre de garantie" : une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, une fiducie ou un fiduciaire actif au Québec.

"Séance" : toute séance publique au cours de laquelle le Conseil doit décider si un certificat d'autorisation de démolition doit être autorisé.

"Comité consultatif d'urbanisme (CCU)" : le Comité composé de membres du conseil et de personnes qui résident sur le territoire de la municipalité, chargé par le Conseil d'étudier et de formuler des recommandations sur les demandes relatives à l'urbanisme, telles que le zonage, le lotissement et les questions relatives à la construction.

"Programme préliminaire" : désigne un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé à la suite de la démolition proposée d'un bâtiment à l'égard duquel une demande de certificat d'autorisation de démolition a été déposée conformément au présent règlement. »

ARTICLE 2

Les articles 3.1 à 3.10 du règlement sont abrogés.

ARTICLE 3

L'article 4 du règlement est remplacé par le texte suivant :

« **4. BÂTIMENTS VISÉS PAR UNE AUTORISATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Il est interdit à quiconque de démolir un bâtiment ou une partie de bâtiment à moins que le propriétaire du bâtiment n'ait au préalable obtenu une autorisation du Comité de démolition, conformément au présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, les cas suivants sont exemptés de l'obtention d'un certificat d'autorisation :

1° Des travaux entraînant la démolition de moins de 50 % de la surface extérieure cumulée du bâtiment, laquelle comprend la structure des murs extérieurs, les fondations apparentes, la toiture, ainsi que les murs extérieurs porteurs et mitoyens;
2° Des travaux entraînant la démolition de moins de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment;
3° Un bâtiment qui a été détruit ou qui est devenu dangereux à la suite d'un incendie ou d'un autre type de sinistre, lorsque plus de la moitié de sa valeur imposable a été perdue, selon le rôle d'évaluation foncière au moment de l'incident;

4° Un bâtiment à l'égard duquel une ordonnance de démolition a été rendue par un tribunal;
5° Un bâtiment à démolir par la Ville de Côte Saint-Luc.

Pour déterminer si les travaux répondent aux critères énoncés dans le présent règlement, le fonctionnaire désigné peut exiger tous les plans et documents qu'il juge nécessaires. De plus, tous les travaux doivent être conformes aux règlements d'urbanisme de la Ville en vigueur et aux conditions qui accompagnent le certificat d'autorisation. »

ARTICLE 4

L'article 5 du règlement est remplacé par le texte suivant :

« **5. DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION**

Toute demande de certificat d'autorisation de démolition doit être présentée par le requérant au fonctionnaire désigné. Cette demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

1° Les noms et adresses du propriétaire et de son représentant, le cas échéant;
2° L'adresse du bâtiment visé par la demande;
3° Des photographies des murs du bâtiment et de son voisinage;
4° Les plans et les calculs appropriés permettant de déterminer le pourcentage de la surface cumulée de tous les murs extérieurs à démolir ainsi que l'emprise au sol du bâtiment;
5° Les mesures prévues pour déménager les locataires ou la date depuis laquelle le bâtiment est vacant, le cas échéant;
6° Les motifs qui justifient la demande de certificat d'autorisation de démolition;
7° Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, y compris les plans requis, qui doivent être conformes aux règlements d'urbanisme de la ville en vigueur;
8° L'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction le cas échéant;
9° Tout autre document pertinent jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné;
10° La preuve du paiement des frais prévus au *Règlement concernant les tarifs de la Ville de Côte Saint-Luc* applicable à l'année fiscale courante. »

ARTICLE 5

Les articles 5.1 à 5.10 du règlement sont abrogés.

ARTICLE 6

Les articles 7.2 à 7.5 du règlement sont abrogés.

ARTICLE 7

L'article 18 du règlement est remplacé par le texte suivant :

« **18. LETTRE DE GARANTIE**

Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, le requérant doit produire une lettre de garantie à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.

La valeur de la garantie doit être égale à 20 % de la valeur estimée du bâtiment à démolir, sur la base du rôle d'évaluation foncière au moment du dépôt de la demande.

Dans le cas d'une démolition partielle, la valeur de la garantie doit correspondre à 20 % de la proportion (%) de l'emprise au sol du bâtiment à démolir multipliée par la valeur ($) du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation foncière au moment du dépôt de la demande.

Dans tous les cas, la valeur de la garantie ne peut être inférieure à 1 000 $.

La garantie visée au premier alinéa doit rester en vigueur jusqu'à ce que le fonctionnaire désigné déclare par écrit que les travaux de démolition et de construction du programme préliminaire ont été complétés. »

ARTICLE 8

L'article 19 du règlement est remplacé par le texte suivant :

« 19. FORME DE LA GARANTIE

La garantie peut consister en un chèque certifié, une traite bancaire, une lettre de crédit ou un cautionnement d'exécution émis par une compagnie d'assurance dûment autorisée à exercer des activités d'assurance au Québec. »

ARTICLE 9

Les articles 25.1 et 25.2 du règlement sont abrogés.

ARTICLE 10

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Mitchell Brownstein

MITCHELL BROWNSTEIN
MAIRE

(s) Florine Agbognihoue

FLORINE AGBOGNIHOUE
ASSISTANTE GREFFIÈRE

COPIE CONFORME

FLORINE AGBOGNIHOUE
ASSISTANTE GREFFIÈRE

RÈGLEMENT N° 2345-4

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 2345 RÉGISSANT LA DÉMOLITION DE BÂTIMENTS POUR AJUSTER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU POURCENTAGE DE DÉMOLITION, AUX GARANTIES MONÉTAIRES ET D'AUTRES DISPOSITIONS

ADOPTÉ LE : 2024-02-12

EN VIGUEUR LE : 2024-02-21

COPIE CONFORME