PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CÔTE SAINT-LUC

RÈGLEMENT N^{O} 2345

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

À une séance spéciale du Conseil de Côte Saint-Luc, tenue à l'Hôtel de Ville, 5801 boulevard Cavendish, le 21 juin 2010 à 20 h, à laquelle étaient présents :

Le Maire Anthony Housefather, B.D.C., L.L.B, M.B.A.

La conseillère Dida Berku, B.D.C.

Le conseiller M. Brownstein, B. Comm., B.D.C., L.L.B.

Le conseiller Michael Cohen

Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.

Le conseiller Sam Goldbloom

La conseillère Ruth Kovac

Le conseiller A.J. Levine, B.Sc., M.A.

Le conseiller Glenn J. Nashen

AUSSI PRÉSENTS :

M. Ken Lerner, Directeur Général

M. Jonathan Shecter, Directeur du Contentieux et Greffier

IL EST DÉCRÉTÉ ET ORDONNÉ

par le règlement n°**2345** intitulé

1. Le règlement numéro 2235 est abrogé et remplacé par le présent règlement.

SECTION I : CHAMP D'APPLICATION

2. Mandat

Le Conseil municipal de la Ville de Côte Saint-Luc s'attribue les fonctions conférées par la loi au comité de démolition et, par conséquent, est chargé d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir qui lui est conféré par la loi et le présent règlement.

3. Définitions

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

3.1. **Bâtiment** désigne 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 de plus de 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.

3.2. **Groupe d'usage** désigne tout groupe d'usage d'un bâtiment au sens du règlement de zonage n° 2217 et de ses modifications de la Ville de Côte Saint-Luc.

3.3. **Démolition** s'entend d'une intervention qui entraîne la destruction totale ou substantielle d'un bâtiment assujetti aux dispositions du présent règlement, soit l'approbation d'un programme préliminaire comme il est indiqué à l'article 3.5 du présent règlement.

Pour l'application du présent règlement, la partie « substantielle » d'un bâtiment du groupe d'usage résidentiel signifie et comprend la démolition d'au moins 50 % du volume d'un bâtiment, à l'exclusion du sous-sol, de la cave et des balcons ouverts.

Pour l'application du présent règlement, la partie « substantielle » d'un bâtiment des groupes d'usages, commerce et services, industrie et institutionnel signifie et comprend la démolition d'au moins 20 % du volume d'un tel bâtiment ou d'une surface de plancher brute d'au moins 5,000 pieds carrés.

Le présent règlement ne s'applique pas aux cas suivants :

a) la démolition d'un immeuble dont la construction contrevient à un règlement ou à une résolution de la Ville ou à un décret du gouvernement;

b) la démolition qui peut être nécessaire pour remettre un immeuble dans son état initial lorsque son agrandissement ou sa modification contrevient à un règlement ou à une résolution de la Ville;

c) la démolition d'un immeuble qui a perdu, à la suite d'un feu ou d'un autre type de désastre, au moins 50 % de la valeur de son rôle d'évaluation au moment du sinistre;

d) la démolition d'un bien immeuble dangereux ordonnée par la Cour supérieure.

3.4. **Surface de plancher brute** désigne la surface de plancher totale de chaque étage d'un bâtiment, y compris un appartement-terrasse, mais à l'exclusion du sous-sol, de la cave et des balcons ouverts, mesurée à partir du parement extérieur du bâtiment.

3.5. **Programme préliminaire** désigne et comprend un programme préliminaire de

réutilisation du sol dégagé suite à 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; ce programme préliminaire devant comprendre, sans restriction, des dessins, des plans et ou d'autres documents nécessaires pour établir sa conformité avec tous les règlements applicables de la Ville de Côte Saint-Luc. Tous les travaux à exécuter quant à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé qui sont assujettis à la délivrance d'un certificat ou d'un permis par la Ville aux termes de ses règlements constituent un ensemble appelé dans les présentes « travaux concernant le programme de réutilisation du sol dégagé ».

3.6. **Logement** désigne un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q, chapitre R-8.1).

3.7. **Directeur** désigne le directeur du service Aménagement urbain de la Ville de Côte Saint-Luc.

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

3.9. **Phase** désigne une partie des bâtiments, des équipements, des infrastructures et d'autres améliorations d'un programme de réutilisation du sol dégagé (i) qui est déterminée comme telle par le demandeur (ii) qui est approuvée comme telle par la Ville et (iii) pour laquelle un permis de lotissement ou de construction sera ou a été délivré par la Ville. Une phase doit comprendre plus d'un bâtiment.

4. Interdiction

Aucun bâtiment ne peut être démoli avant la délivrance d'un certificat d'autorisation. Tous les travaux de démolition doivent être conformes et être exécutés aux termes de ce certificat d'autorisation.

SECTION II : PROCÉDURE

5. Certificat d'autorisation de démolition

Toute demande de certificat d'autorisation de démolition doit être soumise par le propriétaire du bâtiment à démolir, ou par son représentant dûment autorisé, au service de l'Aménagement urbain de la Ville de Côte Saint-Luc. Une telle demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants, à savoir :

5.1. les nom et adresse du propriétaire et de son représentant le cas échéant;

5.2. l'adresse du bâtiment visé par la demande;

5.3. les photographies des murs du bâtiment et de son voisinage;

5.4. les plans et les calculs appropriés permettant de déterminer le pourcentage du volume du bâtiment à démolir;

5.5. les mesures prévues pour déménager les locataires ou la date depuis laquelle le bâtiment est vacant, le cas échéant;

5.6. les motifs qui justifient la demande de certificat d'autorisation de démolition;

5.7. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, y compris les plans requis, qui doit être conforme aux règlements de la Ville;

5.8. l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction le cas échéant;

5.9. tout autre document pertinent jugé nécessaire par le Directeur;

5.10. la preuve du paiement des frais prévus au règlement sur la tarification.

6. Frais

Les frais à payer pour l'étude d'une demande ainsi que les frais prévus pour la délivrance d'un certificat d'autorisation doivent être payés selon la tarification des permis et des certificats de la Ville de Côte Saint-Luc.

7. Étude de la demande

Le Directeur doit, dans les plus brefs délais, transmettre la demande de certificat d'autorisation de démolition à l'attention du Comité consultatif d'urbanisme qui étudiera la demande et formulera une recommandation au Conseil en considérant l'intérêt public, soit :

7.1. l'état de l'immeuble visé par la demande;

7.2. la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;

7.3. le coût de la restauration;

7.4. l'utilisation projetée du sol dégagé, notamment la construction d'un nouveau bâtiment commercial, d'un nouveau bâtiment multifamilial ou d'un nouveau bâtiment institutionnel;

7.5. lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

8. Avis public

Dès que le Conseil a reçu une demande de certificat d'autorisation de démolition ainsi que la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le demandeur doit, à ses frais, faire afficher sur le bâtiment visé par la demande un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit, à ses frais, faire publier un avis public de la demande, quand le requiert la loi.

9. Avis aux locataires

Lorsque le bâtiment inclut un ou plusieurs logements, le demandeur doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires du bâtiment et en fournir la preuve au Conseil au moins dix (10) jours avant la séance au cours de laquelle sa demande est étudiée.

10. Opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit le signifier par écrit au greffier de la municipalité, en donnant les raisons de son opposition, dans un délai de dix (10) jours de la publication de l'avis public ou, si la publication d'un tel avis n'est pas requise, dans un délai de dix (10) jours après l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné.

11. Date et heure de la séance

L'avis public doit indiquer la date et l'heure de la séance du Conseil qui se tiendra dans un délai raisonnable après la réception de la demande de démolition.

SECTION III : DÉCISION

12. Séances du Conseil

À la séance où sera étudiée la demande de démolition, avant de rendre sa décision à savoir si le certificat d'autorisation de démolition sera délivré, le Conseil doit considérer toutes les oppositions reçues. La Ville avise le demandeur de la date de la séance.

13. Décision du Conseil

Au cours de la séance, le Conseil doit également entendre toutes les parties intéressées et doit rendre sa décision à une séance publique. La décision doit être rendue verbalement et être suivie avant dix (10) jours de la décision écrite du Conseil décrivant la justification de la décision qui devra être envoyée à toutes les parties intéressées. Lorsque la délivrance du permis est suspendue,

le comité ne peut approuver le programme préliminaire avant l'expiration de la suspension ou l'entrée en vigueur du projet de règlement modificatif qui a fait l'objet de l'avis de motion, si cette entrée en vigueur devance l'expiration de la suspension. Le comité rend alors sa décision compte tenu des règlements en vigueur au moment de la décision.

14. Report de la décision

Le Conseil a le droit, en conformité avec la loi, à tout moment avant de rendre sa décision à savoir si un certificat d'autorisation de démolition doit être délivré, de reporter sa décision.

15. Critères et conditions de la décision

Le Conseil doit rendre sa décision conformément aux critères indiqués à l'article 7 du présent règlement ainsi qu'à tout autre critère pertinent et veiller également, selon le cas, au respect des conditions s'ajoutant aux conditions prévues par le présent règlement. Le Conseil doit également prendre en considération l'information fournie selon les dispositions de l'article 5 du présent règlement.

16. Délivrance du certificat d'autorisation de démolition

Le Directeur délivre un certificat d'autorisation de démolition au nom du Conseil lorsque le Conseil en a approuvé la délivrance. Ce certificat d'autorisation doit énoncer les conditions, le cas échéant, imposées par le Conseil aux termes du présent article du présent règlement.

17. Délai

Le Conseil peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et les travaux concernant le programme de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés. Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande soit faite avant la date d'expiration du délai.

18. Garanties monétaires

Comme condition préalable à la délivrance du certificat d'autorisation et pour veiller au respect du programme de réutilisation du sol dégagé, le demandeur doit fournir une garantie monétaire du montant applicable comme il est indiqué ci-après :

18.1. dans le cas de la démolition d'un bâtiment, autre qu'un centre commercial, comportant au moins 10 locaux commerciaux, vacants ou occupés : 20 % de la valeur totale du bâtiment démoli figurant à l'évaluation foncière, à l'exclusion de toute moyenne de la variation des valeurs imposables;

18.2. dans le cas de la démolition d'un centre commercial, comportant au moins 10 locaux commerciaux, vacants ou occupés : 5 % de la valeur estimative du ou des bâtiments de remplacement, laquelle est déterminée aux frais du demandeur par un évaluateur agréé mandaté par la Ville et accepté par le demandeur. Toutefois, la valeur de la garantie monétaire ne peut en aucun cas excéder 3,5 millions de dollars ou être inférieure à 10 % de la valeur totale du bâtiment démoli figurant à l'évaluation foncière, à l'exclusion de toute moyenne de la variation des valeurs imposables.

Cette garantie monétaire est valide pour une période d'au moins vingt-quatre (24) mois après la date de l'approbation de ce programme préliminaire et est remise à la Ville avant la délivrance du certificat d'autorisation.

Si le programme de réutilisation du sol dégagé est exécuté par phases et que toutes les phases ne sont pas terminées, cette garantie monétaire ou la tranche restante de la garantie qui s'y applique après une remise partielle aux termes de la section V du présent règlement, doit être renouvelée pour une autre période de vingt-quatre (24) mois, et ce, au moins soixante (60) jours avant son expiration.

19. Forme de la garantie monétaire

La garantie monétaire peut prendre une des formes suivantes : 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 en vertu de la *Loi sur les assurances* (L.R.Q. c. A-32). La garantie monétaire doit être maintenue valide pour une période de soixante (60) jours après la date à laquelle le Directeur déclare que les travaux sont entièrement terminés.

Malgré ce qui précède, dans le cas de la démolition d'un centre commercial comportant au moins 10 locaux commerciaux (vacants ou occupés), la garantie monétaire ne peut prendre qu'une des formes suivantes : un chèque certifié, une traite bancaire ou une lettre de crédit.

20. Modification de la garantie monétaire

Lorsque le Conseil modifie le délai d'exécution de la démolition, il peut exiger que la garantie monétaire soit modifiée en conséquence.

21. Défaut d'entreprendre les travaux

Le certificat d'autorisation est sans effet si les travaux qu'il autorise ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Conseil.

22. Défaut de terminer les travaux

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai prescrit, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

SECTION IV : EXÉCUTION DES TRAVAUX

23. Exhibition du certificat d'autorisation

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, un représentant autorisé doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation. Le Directeur, tous les membres du personnel affectés à l'inspection au sein de son service, tout membre du service de sécurité publique de Côte Saint-Luc ou tout agent de la paix peuvent pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au certificat d'autorisation. Ils peuvent également demander de voir un exemplaire dudit certificat.

24. Inspection des travaux

Le Directeur, tous les membres du personnel affectés à l'inspection au sein de son service, ou tout employé du service de sécurité publique de la Ville de Côte Saint-Luc ou tout agent de la paix, peut questionner quiconque effectue des travaux de démolition sans certificat d'autorisation et l'ordonner de les cesser sur-le-champ.

SECTION V : REMISE DE LA GARANTIE

25. Fin des travaux et remise de la garantie

Les travaux de démolition sont terminés lorsque le Directeur déclare qu'ils ont été exécutés en entier conformément au certificat d'autorisation délivré à cet effet. Si le réaménagement du lot vacant n'a pas débuté dans les quatre-vingt-dix (90) jours après la date de la fin des travaux de démolition, le propriétaire remplit immédiatement ce lot vacant, le nivelle, le gazonne et l'entretient dûment et toutes les fondations et surfaces asphaltées qui ne sont pas requises en vertu du règlement de zonage de la Ville sont enlevées et transformées conformément à celui-ci. Cette obligation s'applique également à toutes les parties du lot vacant pour lesquelles les travaux de réaménagement n'ont pas débuté dans les quatre-vingt-dix (90) jours après la date de la fin des travaux de démolition lorsque le réaménagement du lot vacant se fait par phases.

25.1. Remise de la garantie à l'achèvement de certains travaux de construction

Sur demande écrite du demandeur, sauf dans le cas où elle aurait déjà été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard soixante (60) jours après la confirmation par le Directeur de l'exécution de l'ensemble ou d'une phase, selon le cas, des travaux prévus par le programme de réutilisation du sol dégagé.

Lorsque le réaménagement du lot vacant se fait par phases, seule la tranche de la

garantie monétaire applicable à la phase visée, calculée proportionnellement compte tenu de la valeur totale de cette phase par rapport à la valeur totale du programme, est remise au demandeur.

Sur demande écrite du demandeur, la garantie monétaire peut également être **partiellement** réduite et remise à celui-ci de la façon suivante pour la phase d'un programme ou, en l'absence de phase, pour un programme dont la garantie monétaire est d'au moins 500 000 $:

a) si 33 % des travaux de construction sont terminés conformément au certificat d'autorisation et aux permis d'occupation délivrés par la Ville, un montant correspondant à 33 % de la garantie monétaire applicable est remis au demandeur;

b) si 66 % des travaux de construction sont terminés conformément au certificat d'autorisation et aux permis d'occupation délivrés par la Ville, un montant correspondant à 66 % de la garantie monétaire applicable est remis au demandeur, déduction faite du 33 % précédent;

c) si 100 % des travaux de construction sont terminés conformément au certificat d'autorisation et aux permis d'occupation délivrés par la Ville, un montant correspondant à 100 % de la garantie monétaire applicable est remis au demandeur, déduction faite du 66 % précédent.

Le pourcentage est calculé selon le nombre de permis d'occupation délivrés par la Ville pour les travaux réalisés par rapport au nombre total de permis d'occupation à émettre relativement aux travaux à réaliser pour parachever le programme ou la phase, selon le cas. Tout lot envisagé au paragraphe 25.2 est exclu du calcul du pourcentage susmentionné.

Si la valeur des bâtiments de remplacement pour le programme excède 70 millions de dollars, la totalité de la garantie monétaire est remise au demandeur lorsque 90 % des travaux de construction sont réalisés en vue de l'achèvement du programme.

25.2. Remise de la garantie à la vente de certains lots distincts

Malgré le paragraphe 25.1, dans le cas d'une phase dont la valeur de la garantie monétaire est d'au moins 500 000 $ et qui vise la construction d'habitations unifamiliales détachées dans le périmètre correspondant au périmètre de la zone **CC-3** à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, une tranche de la garantie monétaire applicable à cette phase peut, sur demande écrite du demandeur, être partiellement réduite de la façon suivante, étant entendu que le demandeur ne peut demander une telle remise que pour un maximum de 38 lots du programme :

(i) si une copie d'un acte de vente dûment enregistré conclu avec une partie sans lien de dépendance avec le demandeur est remise à la Ville, et ce, pour chacun des 38 lots;

La remise n'est faite que si la condition prévue en (i) est remplie pour chacun des 38 lots.

Toutefois, la présente remise ne peut en aucun cas faire en sorte que le montant de la garantie monétaire dont peut se prévaloir la Ville pour cette phase soit inférieur à 4 % de la valeur totale des bâtiments de remplacement pour la phase.

Si, à l'expiration du délai fixé pat le Conseil conformément à l'article 17, les travaux concernant le programme de réutilisation du sol dégagé ou les phases qui y sont comprises ne sont pas terminés, le Conseil conserve la garantie monétaire.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'article 17, la garantie monétaire n'est pas renouvelée, le Conseil peut conserver la garantie monétaire.

SECTION VI : AMENDES

26. Contraventions et amendes

Quiconque procède à la démolition d'un bâtiment sans certificat d'autorisation ou quiconque s'oppose aux conditions du certificat d'autorisation commet une infraction et est passible d'une amende allant d'un minimum de 5 000 $ à un maximum de 25 000 $.

Outre l'amende prévue au premier paragraphe le contrevenant qui démolit ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du Conseil ou à l'encontre des conditions d'autorisation doit 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. 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 par le paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil ou ses modifications; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

SECTION VII : APPLICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

27. Application

Le Directeur ou un de ses employés dûment autorisés, tout agent de la paix ainsi que tout membre du personnel du service de sécurité publique sont chargés de l'application du présent règlement.

28. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Anthony Housefather

ANTHONY HOUSEFATHER
MAIRE

(s) Jonathan Shecter

JONATHAN SHECTER
DIRECTEUR DES SERVICES JURIDIQUES
ET GREFFIER

COPIE CONFORME

JONATHAN SHECTER
DIRECTEUR DES SERVICES
JURIDIQUES ET GREFFIER

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CÔTE SAINT- LUC

RÈGLEMENT 2345

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

ADOPTÉ LE: 21 juin 2010

EN VIGUEUR LE: 21 juillet 2010

COPIE CONFORME