



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Ville d'Hudson tenue à l'édifice municipal, le 6 décembre 2004, à laquelle le règlement suivant fut adopté :

RÈGLEMENT N^o 477
CONCERNANT LA DÉMOLITION

ATTENDU QUE la Ville d'Hudson est habilitée à adopter un règlement concernant la démolition en vertu de la section XI, sous-section 5.1 de la Loi sur les cités et ville (L.R.Q., c. C-19);

ATTENDU QUE le Conseil municipal a adopté le règlement concernant la démolition n^o 355 le 4 août 1997 et qu'il a été modifié par le règlement n^o 386 adopté le 6 mars 2000;

ATTENDU QU'il est nécessaire d'apporter plusieurs modification à ce règlement;

ATTENDU QU'il a lieu de refondre le règlement pour en faciliter l'application;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance du Conseil tenue le 1^e novembre 2004;

ATTENDU QUE les exigences de l'article 356 de la Loi sur les cités et villes ont été remplies et que les membres du conseil déclarent avoir lu le règlement n^o 477 et renoncent à sa lecture;

PAR CONSÉQUENT il est proposé par monsieur le conseiller Peter McArthur, appuyé par monsieur le conseiller Jean Dorval et résolu à l'unanimité que le règlement portant le n^o 477 modifiant le règlement n^o 355 concernant la démolition soit adopté et qu'il soit décrété comme suit :

Chapitre 1
Étendue et Mise en Vigueur

- 1.1 Ce règlement s'applique à toutes les propriétés situées sur le territoire de la Ville d'Hudson. Il ne s'applique pas :
- a) à une démolition ordonnée par un tribunal;
 - b) à une démolition exigée par la Ville ou par l'un de ses officiers ou par une autorité gouvernementale, en raison d'une contravention à une disposition légale.
- 1.2. Le déménagement d'un édifice, autre qu'un édifice secondaire, sera considéré comme une démolition et un déménagement, et régit par les provisions de ce règlement.
- 1.3. Le fonctionnaire désigné, et/ou le chef des incendies auront l'autorité de s'assurer que ce règlement soit respecté.

Chapitre 2
Définitions

- 2.1 À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens ou l'application qui leur est attribué ci-après.

Édifice secondaire:

signifie un édifice subordonné, détaché, dépendant de l'édifice principal et situé sur la même propriété.

Édifice principal:

signifie un édifice utilisé selon l'usage principal autorisé sur la propriété où il est érigé.

Conseil:

signifie le conseil municipal de la Ville d'Hudson.



Démolition:

signifie la destruction de plus de 25% du volume d'un bâtiment, sans tenir compte des fondations.

Comité de Permis de Démolition:

signifie et inclus le comité de la Ville d'Hudson établie en vertu du Chapitre 8 du règlement actuel.

Fonctionnaire désigné :

La personne ou les personnes nommées par le Conseil pour la supervision et l'application de ce règlement.

Plancher (superficie de):

signifie sur tout étage d'un édifice, l'espace délimité par les murs extérieurs et les murs coupe-feu exigés et comprenant l'espace occupé par les murs intérieurs et les cloisons, mais non celui des issues et des vides techniques verticaux ni des constructions qui les entourent.

Propriété patrimoniale:

signifie et inclus toute propriété immobilière située sur le territoire de la Ville d'Hudson et dont la préservation, au point de vue esthétique, architectural ou historique, est d'intérêt public.

Permis:

signifie et inclus un permis autorisant de procéder avec les travaux selon les provisions de ce règlement.

Chapitre 3
Demande de permis de démolition

- 3.1. Chaque demande de permis de démolition, sauf dans le cas d'un édifice secondaire, sera soumise au fonctionnaire désigné par le propriétaire de l'édifice à être démolie ou son agent dûment autorisé.
- 3.2. Le requérant doit inclure une copie de l'acte notarié avec sa demande comme preuve éventuelle de l'âge de l'édifice à être démolie.
- 3.3. Afin de permettre au comité de réviser la demande de permis de démolition, le propriétaire ou son agent dûment autorisé, doit soumettre au comité pour étude et approbation, un programme préliminaire de réutilisation du terrain vacant (ci-après connu sous le nom de PPRL).

Si le programme est approuvé, le propriétaire doit fournir à la ville, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir. Cette garantie doit être sous une des formes suivantes:

- a) du numéraire ;
- b) des obligations émises par le gouvernement fédéral ou par une province ou une municipalité canadienne;
- c) une lettre de crédit irrévocable émise par une banque;
- d) un cautionnement émis par une compagnie d'assurance.

Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à la complétion des travaux du programme.

- 3.4. Le fonctionnaire désigné peut soumettre ses remarques sur ladite demande au comité pour considération.
- 3.5. Le fonctionnaire désigné avisera le greffier de la municipalité de la réception de la demande de permis de démolition.
- 3.6. Le greffier de la municipalité doit convoquer une séance du comité pour considérer cette demande dans les 30 jours suivant la réception de la demande.



Chapitre 4 **Avis de Demande de Permis de Démolition**

- 4.1. Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande.
Avis: Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 412.6 de la L.C.V. (article 412.4 de la L.C.V..)
- 4.2. Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de chacun des locataires de l'immeuble. *(article 412.5 de la L.C.V.)*
- 4.3. Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la municipalité.
Décision: Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.
Audition publique: Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun. (article 412.6 de la L.C.V.)

Chapitre 5 **Demande - délibérations**

- 5.1. Le comité doit soumettre sa décision au Conseil dans les 60 jours suivant la réception d'une demande de permis.
- 5.2. Aucune décision ne sera prononcée par le comité sans quorum.
- 5.3. Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le comité 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 l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois. *(article 412.8 de la L.C.V.)*
- 5.4. Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.
Considération: Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires. (article 412.9 de la L.C.V.)
- 5.4.1 Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.



- 5.5. 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 du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain. (*article 412.16 de la L.C.V.*)

Chapitre 6 **Permis de démolition**

- 6.1. Il est défendu de procéder à la démolition complète ou partielle d'un édifice sans avoir obtenu au préalable le(s) permis appropriés de la Ville d'Hudson.
- 6.2. Lorsque le comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements. (*article 412.11 de la L.C.V.*)
- 6.3. Lorsque le comité accorde le permis, ce permis est valide pour une durée de six (6) mois, pour entreprendre et terminer les travaux.
Délai modifié : Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande écrite lui en soit faite avant l'expiration du six (6) mois.
- 6.4. Si le permis est accordé par le comité, le fonctionnaire désigné doit émettre ce permis.
- 6.5. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration de la période visée par l'article 6.3, le permis de démolition est nul et sans effet.
Prolongation du bail: Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.
- 6.6. La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié. (*article 412.17 de la L.C.V.*)
- 6.7. Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu par le chapitre 9 ni, s'il y a eu appel en vertu de ce chapitre, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis. (*article 412.20 de la L.C.V.*)
- 6.8. 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 permis. Un fonctionnaire ou employé de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cent dollars. (*article 412.22 de la L.C.V.*)

Chapitre 7 **Coûts du permis**

- 7.1. Le requérant de tout permis de démolition pour un immeuble, autre qu'un édifice secondaire, doit défrayer un coût de 250,00\$ avec sa demande.
- 7.2. Le coût du permis de démolition pour un édifice secondaire sera celui établi dans le règlement concernant les Permis et Certificats.
- 7.3. Quel que soit le résultat de la demande, ce coût sera non remboursable.



- 7.4. En plus du coût mentionné ci-dessus, un dépôt de 500,00\$ doit être remis avec la demande afin de couvrir le coût de publication de l'avis public.
- 7.5. Dans le cas où le dépôt excéderait le coût actuel de publication dudit avis, le greffier municipal remettrait la balance au requérant.
- 7.6. Si le coût actuel de publication dudit avis excède celui du dépôt, le requérant devra payer le coût additionnel à la Ville avant la séance du comité.

Chapitre 8 **Comité de Permis de Démolition**

- 8.1. *Création:* Le comité PD de la Ville d'Hudson (ci-après nommé "le comité") est, par la présente, constitué et formé de trois membres.
- 8.2. *Mandat:* Le comité décide des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement. (*article 412.23 de la L.C.V.*)
- 8.3. *Membres:* Ce comité est formé de trois membres du conseil désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable. (*article 412.23 de la L.C.V.*)
- 8.4. Le mandat de chaque membre du comité se termine à la séance ordinaire du conseil du mois de novembre.
- 8.5. Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable 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 incapacité ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas. (*article 412.24 de la L.C.V.*)
- 8.6. Règlements des procédures:
 - 8.6.1. Le président ou la présidente du comité sera désigné(e) par résolution du Conseil et devra présider à toutes les séances du comité.
 - 8.6.2. Le fonctionnaire désigné et le greffier doivent assister à toutes les séances publiques du comité et auront le droit de s'exprimer, mais n'auront pas le droit de vote.
 - 8.6.3. Le greffier de la Ville agira comme Secrétaire du Comité.
 - 8.6.4. Le Comité peut adopter les règlements de procédures qui ne sont pas inconsistants avec la loi ou ce règlement, tel qu'il sera jugé nécessaire ou recommandé pour l'exécution de ses fonctions.
 - 8.6.5. Les membres du comité ne recevront aucune rémunération pour leurs services.
 - 8.6.6. Les séances du comité doivent être publiques. (*article 412.6 de la L.C.V.*)

Chapitre 9 **Appel au conseil**

- 9.1. Tout intéressé peut, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit au conseil. (*article 412.18 de la L.C.V.*)
- 9.2. Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de la présente section. (*article 412.18 de la L.C.V.*)
- 9.3. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre une décision différente. (*article 412.19 de la L.C.V.*)



Chapitre 10
Pénalités

- 10.1 Le refus de laisser un desdits représentants de la Ville pénétrer sur les lieux ou de leur exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500,00\$. (*article 412.22 de la L.C.V.*)
- 10.2 Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars et d'au plus vingt-cinq mille dollars.
Reconstitution d'un immeuble: De plus, cette personne est obligée de reconstituer l'immeuble ainsi démoli à la condition dans lequel il était. 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, auquel cas l'article 5.5 s'applique, *mutatis mutandis*. (*article 412.21 de la L.C.V.*)

Chapitre 11

- 11.1 Tout règlement ou partie de règlement contraire ou inconsistant avec une des dispositions du présent règlement est par la présente abrogé.
- 11.2 Le présent règlement entrera en vigueur lors de sa publication.

ADOPTÉ

Original signé : *Elizabeth A. Corker, Maire*

Louise L. Villandré, Greffier

Extrait vidimé

Louise L. Villandré, o.m.a. Greffier