

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1167-04

CONCERNANT L'INTERDICTION DE  
DÉMOLIR CERTAINS IMMEUBLES

PROPOSÉ PAR: monsieur Yves-André Ferland  
APPUYÉ DE: madame Suzanne Gagnon  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

VERSION DU: 23 mars 2004  
AVIS DE MOTION: 13 avril 2004  
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 11 mai 2004  
ENTRÉE EN VIGUEUR: 22 mai 2004

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. Le présent règlement vise la protection des constructions anciennes sur le territoire de la Ville de Saint-Constant.

2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

"bâtiment": un bâtiment qui comporte ou a déjà comporté, de façon exclusive ou mixte, une fonction résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle;

"bâtiment résidentiel": un bâtiment qui comporte ou a déjà comporté, un ou plusieurs logements, à l'exception d'un bâtiment institutionnel qui comporte ou a déjà comporté un ou plusieurs logements;

"comité": le comité d'étude des demandes de permis de démolition constitué en vertu du présent règlement;

"conseil": le conseil municipal;

"démolition": intervention qui entraîne la destruction de plus de 50% du volume d'une construction, sans égard aux fondations;

"directeur": le directeur du Service de l'urbanisme ou son représentant;

"logement": un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-81);

"loi": la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19);

"requérant": le propriétaire de l'immeuble visé, ou son mandataire dûment autorisé par la demande de permis de démolition, et son représentant dûment autorisé;

3. Un comité nommé "comité d'étude des demandes de permis de démolition" est par les présentes constitué. Il est formé de trois (3) membres du conseil désignés par résolution. Le mandat de ces membres est de un (1) ans et peut être renouvelé.

4. Le directeur ou toute personne désignée par lui agit à titre de secrétaire du comité. Il soumet ses recommandations sur les demandes mais n'a pas droit de vote.

5. Nul ne peut procéder à la démolition d'un bâtiment dont la liste figure en annexe I du présent règlement, sans avoir, au préalable, obtenu un permis à cet effet, conformément au présent règlement.

## **LE PERMIS DE DÉMOLITION**

6. Toute demande de permis de démolition doit être soumise par le propriétaire du bâtiment à démolir, ou par son représentant dûment autorisé, au directeur. Une telle demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- a) les nom et adresse du propriétaire et de son représentant, le cas échéant;
- b) l'adresse du bâtiment visé par la demande;
- c) les photographies des façades du bâtiment et de son voisinage;
- d) le nombre et la superficie des occupations que le bâtiment comporte;
- e) les motifs qui justifient la demande de permis de démolition;
- f) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- g) le cas échéant, le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation;
- h) l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction;
- i) le cas échéant, tout autre document pertinent jugé nécessaire par le directeur;
- j) la preuve du paiement des honoraires et frais prévus au présent règlement.

7. Dans les quinze (15) jours de la réception d'une demande de permis de démolition complétée, le directeur en transmet une copie au comité.

8. Le coût de la demande de permis de démolition est établi à 150,00 \$. Ce montant comprend les frais d'étude du dossier ainsi que de publication d'un avis dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité. Ce montant est non remboursable.

9. Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le comité doit considérer :

- a) l'état du bâtiment visé dans la demande;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale du caractère esthétique et ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) l'évaluation architecturale relevée par l'étude de la firme Patri-Arch;
- d) le coût de restauration;
- e) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- f) tout autre critère pertinent.

10. Le comité accorde le permis de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties;

## **AVIS PUBLIC**

11. Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit faire afficher, sur le bâtiment 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. Le contenu de ces avis doit être conforme aux exigences de la Loi.

## **SÉANCES DU COMITÉ ET PERMIS**

12. Les séances du comité sont publiques.

13. Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public mentionné au présent règlement ou, à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage sur le bâtiment concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

14. Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

15. Le comité peut reporter une seule fois le prononcé de sa décision d'au plus deux (2) mois, pour permettre à une personne intéressée de faire valoir ses arguments.

16. Préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire doit, si demande lui en a été faite par le directeur, soumettre au comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Ville. Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

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

18. 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.

19. 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.

## **GARANTIE MONÉTAIRE**

20. Le comité peut exiger une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du permis, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir. Cette garantie monétaire est remise au directeur et, au choix du requérant, consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes:

- a) une lettre de garantie;
- b) des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou du Canada ou par une municipalité québécoise;
- c) une garantie émise par un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q., c. A-32).

21. La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète du programme de réutilisation du sol dégagé. Elle doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

22. Lorsque le comité modifie le délai d'exécution conformément à l'article 23, il peut exiger le prolongement de la garantie monétaire.

### **CONDITIONS DU PERMIS DE DÉMOLITION**

23. Lorsque le comité accorde le permis de démolition, 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 du délai.

### **RÉVOCATION, NULLITÉ DU PERMIS ET EXÉCUTION DE LA GARANTIE MONÉTAIRE**

24. Le comité peut révoquer un permis après avoir avisé le titulaire par écrit:
- a) lorsqu'une des conditions de la délivrance du permis de démolition n'a pas été respectée;
  - b) lorsque le permis a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

Le titulaire d'un permis révoqué doit le retourner au directeur dans les dix (10) jours de l'avis à cet effet.

25. Le permis de démolition est sans effet si les travaux qu'il autorise ne sont pas entrepris dans le délai fixé par le comité.

26. 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 le bâtiment, 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.

### **APPEL**

27. Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit, devant le conseil. Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du présent article.

28. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision qu'il juge à propos.

### **DÉLIVRANCE DU PERMIS**

29. Lorsque le comité accorde un permis de démolition, le directeur délivre ce permis au nom du comité. Le permis doit stipuler les conditions, s'il y a lieu, lesquelles obligent le requérant.

30. Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 27 ni, s'il y a eu appel au conseil, avant que ce dernier n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

31. Est sans effet, un permis délivré avant l'expiration du délai d'appel ou avant la décision du conseil lorsqu'il y a eu appel.

### **EXHIBITION DU PERMIS**

32. 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 de démolition. Le directeur, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux, et ce, afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Ils peuvent également demander que l'exemplaire du permis de démolition leur soit exhibé.

Le refus de laisser le personnel autorisé à pénétrer sur les lieux ou d'exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible de l'amende prévue à l'article 37 du présent règlement.

33. Le directeur, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent ordonner à quiconque effectuant des travaux de démolition sans permis ou y dérogeant, de les cesser sur-le-champ.

### **FIN DES TRAVAUX ET REMISE DE LA GARANTIE**

34. Les travaux de démolition ou de reconstruction sont terminés lorsque le directeur a constaté qu'ils ont été exécutés en entier, conformément au permis de démolition délivré à cet effet.

Lorsque le projet de démolition n'implique pas une réutilisation du sol dégagé, le requérant doit enlever les fondations, nettoyer, remblayer et niveler le terrain.

35. Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard, soixante (60) jours après la constatation par le directeur, de l'exécution complète des travaux.

### **DISPOSITIONS PÉNALES**

36. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis de démolition, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

37. Quiconque contrevient aux articles 24 et 32 commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus, 500 \$.

### **APPLICATION**

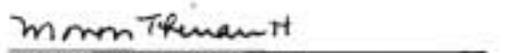
38. Le directeur est chargé de l'application du présent règlement.

### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

39. Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

Adopté à l'assemblée régulière du 11 mai 2004.

  
Daniel Ashby, maire

  
Me Manon Thériault, greffière

**ANNEXE A**

**BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

<b>Numéro civique</b>	<b>Désignation</b>	<b>Nomination</b>
27	Montée	Des Bouleaux
3	Rang	Côte-Saint-Christophe
Chapelle Saint-Joseph		Rue de la Fabrique
244-246	rue	De la Fabrique
248	rue	De la Fabrique
2	montée	Griffin
4	montée	Griffin
53	rue	Lanctôt
2	montée	Lasaline
4	montée	Lasaline
6	montée	Lasaline
10-12	montée	Lasaline
227	rue	Leber
227	rue	Létourneau
228-230	rue	Létourneau
240-242	rue	Létourneau
256	rue	Létourneau
261-263	rue	Létourneau
267-269	rue	Létourneau
271	rue	Létourneau
273-275	rue	Létourneau
276	rue	Létourneau
233	rue	Mercier
104	rue	Petit Saint-Régis nord
116	rue	Petit Saint-Régis nord
140	rue	Petit Saint-Régis nord
157-159	rue	Petit Saint-Régis Sud
383	rang	de la Petite Côte
390	rang	de la Petite Côte
<b>Maison du chemin du Révérend</b>		
3	rue	Saint-André
5	rue	Saint-André
7-9	rue	Saint-André
11-13	rue	Saint-André
161	chemin	Ste-Catherine
190	croissant	Ste-Catherine
217	chemin	Ste-Catherine
185	croissant	Ste-Catherine
400	rang	Saint-François-Xavier
410	rang	Saint-François-Xavier
415	rang	Saint-François-Xavier
469	rang	Saint-François-Xavier

*mt*

Numéro civique	Désignation	Nomination
483	rang	Saint-François-Xavier
493	Rang	Saint-François-Xavier
507	rang	Saint-François-Xavier
521	rang	Saint-François-Xavier
545	rang	Saint-François-Xavier
400	rang	Saint-Ignace
410	rang	Saint-Ignace
2-8	rue	Saint-Joseph
10-14	rue	Saint-Joseph
17	rue	Saint-Joseph
21-23	rue	Saint-Joseph
25-27	rue	Saint-Joseph
133	rue	Saint-Pierre
154-156	rue	Saint-Pierre
160-162	rue	Saint-Pierre
178	rue	Saint-Pierre
179-181	rue	Saint-Pierre
183-185	rue	Saint-Pierre
204	rue	Saint-Pierre
208	rue	Saint-Pierre
209-211	rue	Saint-Pierre
210	rue	Saint-Pierre
212-214	rue	Saint-Pierre
213	rue	Saint-Pierre
216-218	rue	Saint-Pierre
221-223	rue	Saint-Pierre
225-227	rue	Saint-Pierre
229	rue	Saint-Pierre
231-233	rue	Saint-Pierre
236-238	rue	Saint-Pierre
237	rue	Saint-Pierre
239	rue	Saint-Pierre
242-244 (presbytère)	rue	Saint-Pierre
242-244 (Église)	rue	Saint-Pierre
245	rue	Saint-Pierre
249	rue	Saint-Pierre
251	rue	Saint-Pierre
255-257	rue	Saint-Pierre
259	rue	Saint-Pierre
267	rue	Saint-Pierre
269A	rue	Saint-Pierre
271	rue	Saint-Pierre
273	rue	Saint-Pierre
277	rue	Saint-Pierre
279	rue	Saint-Pierre
281-283	rue	Saint-Pierre
285-287	rue	Saint-Pierre
290	rue	Saint-Pierre

*mt*

Numéro civique	Désignation	Nomination
292	rue	Saint-Pierre
297	rue	Saint-Pierre
299	rue	Saint-Pierre
304	rang	Saint-Pierre
310	rang	Saint-Pierre
320	rang	Saint-Pierre
321-323	rang	Saint-Pierre
322	rang	Saint-Pierre
326	rang	Saint-Pierre
345	rang	Saint-Pierre
360	rang	Saint-Pierre
365	rang	Saint-Pierre
370	rang	Saint-Pierre
378	rang	Saint-Pierre
385	rang	Saint-Pierre
400	rang	Saint-Pierre
450	rang	Saint-Pierre Nord
464	rang	Saint-Pierre-Nord
499	rang	Saint-Pierre-Nord
541	rang	Saint-Pierre Nord
558	rang	Saint-Pierre-Nord
568-570	rang	Saint-Pierre-Nord
582	rang	Saint-Pierre Nord
610	rang	Saint-Pierre Nord
615	rang	Saint-Pierre Nord
633	rang	Saint-Pierre Nord
646-648	rang	Saint-Pierre Nord
670	rang	Saint-Pierre-Nord
706	rang	Saint-Pierre-Nord
728	rang	Saint-Pierre Nord
752	rang	Saint-Pierre-Nord
771	rang	Saint-Pierre-Nord
437	rang	Saint-Pierre Sud
481	rang	Saint-Pierre Sud
493	rang	Saint-Pierre Sud
506	rang	Saint-Pierre Sud
521-523	rang	Saint-Pierre Sud
543	rang	Saint-Pierre Sud
561	rang	Saint-Pierre Sud
581	rang	Saint-Pierre Sud
599	rang	Saint-Pierre Sud
615	rang	Saint-Pierre Sud
659	rang	Saint-Pierre Sud
685	rang	Saint-Pierre Sud
717	rang	Saint-Pierre Sud
729	rang	Saint-Pierre Sud
755	rang	Saint-Pierre Sud
769	rang	Saint-Pierre Sud

mt

Numéro civique	Désignation	Nomination
777	rang	Saint-Pierre Sud
783	rang	Saint-Pierre Sud
811	rang	Saint-Pierre Sud
823	rang	Saint-Pierre Sud
309	montée	Saint-Régis
250	rang	Saint-Régis Nord
302	rang	Saint-Régis Nord
316	rang	Saint-Régis-Nord
336	rang	Saint-Régis-Nord
377	rang	Saint-Régis Nord
518	rang	Saint-Régis Nord
552	rang	Saint-Régis Nord
575	rang	Saint-Régis Nord
588	rang	Saint-Régis Nord
594	rang	Saint-Régis Nord
624	rang	Saint-Régis-Nord
671	rang	Saint-Régis Nord
699	rang	Saint-Régis Nord
321	rang	Saint-Régis Sud
361	rang	Saint-Régis Sud
371	Rang	Saint-Régis-Sud
426	rang	Saint-Régis Sud
499	rang	Saint-Régis Sud
564	rang	Saint-Régis Sud
575	rang	Saint-Régis Sud
605	rang	Saint-Régis Sud
705	rang	Saint-Régis Sud
751	rang	Saint-Régis Sud
203	rue	Saint-Roch
205	rue	Saint-Simon
240	rue	Saint-Simon
301	rue	Saint-Simon
1	rue	Tremblay

*Mut*