



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE KIRKLAND

RÈGLEMENT NO : 2007-54-3

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NO 2007-54 RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES AFIN D'INTÉGRER LES RÈGLES APPLICABLES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL ET D'AUTRES MODIFICATIONS

PROCÉDURE D'ADOPTION

Avis de motion :	4 avril 2022
Dépôt du projet de règlement :	4 avril 2022
Adoption du projet de règlement :	4 avril 2022
Consultation publique :	21 avril 2022
Adoption du règlement :	2 mai 2022
Publication et entrée en vigueur :	6 mai 2022

- CONSIDÉRANT que le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant la démolition d'immeubles se trouve aux articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) et à l'article 141 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002);
- CONSIDÉRANT que conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 4 avril 2022 ;
- CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 4 avril 2022;
- CONSIDÉRANT que le présent règlement a été mis à la disposition du public ;
- CONSIDÉRANT que le préambule fait partie intégrante du présent règlement ;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET STATUE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Le Chapitre 1 est amendé par l'ajout des définitions suivantes à l'article 1, après la définition du mot Immeuble, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

- « Immeuble patrimonial : On entend par immeuble patrimonial un 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* (chapitre T-15.01). »

ARTICLE 2 SÉANCES PUBLIQUES

Le Chapitre 2 est amendé par le remplacement l'article 6 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 6. Décisions du comité

Les séances du comité sont publiques et ses décisions sont prises à la majorité.

Il tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun. »

ARTICLE 3 DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Le Chapitre 3 est amendé par le remplacement l'article 7 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 7. Demande d'autorisation de démolition

Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise au directeur ou au secrétaire par le propriétaire de l'immeuble à démolir ou par son représentant autorisé et être accompagnée des documents suivants :

- a) Une photographie de chacune des façades de l'immeuble à démolir;
- b) Un certificat de localisation ou un plan d'implantation de l'immeuble à démolir;
- c) Un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 1 du *Code des professions* (chapitre C-26), portant sur l'état de l'immeuble visé par la demande et le coût de sa restauration;
- d) Sur demande du directeur, une étude patrimoniale signée par un professionnel au sens de l'article 1 du *Code des professions* (chapitre C-26), portant sur 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. Cette étude peut être requise après que le comité ait rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas

- l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le comité, de sa décision à la suite de l'analyse de l'étude patrimoniale;
- e) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, une déclaration du propriétaire à l'effet que chacun des locataires a été avisé, par écrit, de son intention de d'obtenir une autorisation de démolition et les conditions de relogements des locataires;
 - f) Un programme de réutilisation du sol dégagé dressé conformément au chapitre 4 du présent règlement et accompagné des documents requis. L'ensemble des documents (plans, croquis, simulations visuelles, rapport, etc.) doit permettre une compréhension global du projet;
 - g) Tout autre document pouvant être requis par le directeur, le comité ou le conseil. »

ARTICLE 4 PUBLICATION

Le Chapitre 5 est amendé par le remplacement l'article 14 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 14. Publication d'une demande d'autorisation

Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, pour une période de dix (10) jours, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande indiquant :

- a) La date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le comité étudiera la demande d'autorisation de démolition ;
- b) La désignation de l'immeuble affecté au moyen du numéro civique ou à défaut, du numéro cadastral.

Tout avis visé par le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications. »

ARTICLE 5 DEMANDE DE DÉLAI

Le Chapitre 5 est amendé par le remplacement l'article 17 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 17. Demande de délai pour acquérir un immeuble

Lorsque l'immeuble visé par la demande d'autorisation comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial. »

ARTICLE 6 AUTORISATION

Le Chapitre 5 est amendé par le remplacement l'article 19 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 19. Autorisation de la démolition

Le comité 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 comité doit considérer :

- 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;
- d) L'utilisation projetée du sol dégagé;

- e) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, la possibilité de les relocaliser et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
- f) Les oppositions reçues par le greffier;
- g) La valeur patrimoniale de l'immeuble;
- h) Tout autre critère pertinent. »

ARTICLE 7 DÉCISION

Le Chapitre 5 est amendé par le remplacement l'article 21 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 21. Décision motivée

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).»

ARTICLE 8 GARANTIE FINANCIÈRE

Le Chapitre 5 est amendé par le remplacement des articles 24, 25 et 26 par les suivants, de façon à ce qu'ils se lisent comme suit :

« 24. Garantie financière

Pour garantir l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et le respect de toute condition imposée en vertu de l'article 20, le requérant doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son certificat d'autorisation, une garantie financière de l'exécution du programme tel qu'établie ci-après :

- a) Dans le cas de la démolition d'un immeuble résidentiel :
 - i. Totale : une garantie financière équivalent à cinquante pour cent (50%) de la valeur de l'immeuble telle que portée au rôle d'évaluation s'applique;
 - ii. Partielle : une garantie financière équivalent au pourcentage, déterminé par le directeur, de la valeur de l'immeuble telle que portée au rôle d'évaluation qui sera démolie s'applique.

La garantie financière doit être valide pour une période de vingt-quatre (24) mois suivant la date de l'approbation du programme et être remise au directeur, au plus tard le trentième (30^e) jour suivant la date à laquelle la demande a été faite, sous l'une des formes suivantes : argent comptant, carte de débit ou de crédit, chèque visé, traite bancaire ou lettre de crédit bancaire.

- b) Dans le cas de la démolition d'un immeuble commercial, industriel ou institutionnel, la garantie financière consiste en un engagement du propriétaire de l'immeuble, garanti par une hypothèque de premier rang ou une autre sureté jugée suffisante par la Ville, de payer à la Ville :

1° à la date du 1^{er} anniversaire de la date de délivrance du certificat d'autorisation; et
2° à chaque année par la suite, pour une période maximale de dix (10) ans;

une somme égale à la différence entre le montant des taxes foncières payables à l'égard de l'immeuble, le jour de la présentation de la demande, majoré, à chaque année, de l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal et le montant des taxes foncières payables, suivant la démolition. Cette somme demeure payable jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes :

- 1° la complétion de tous les travaux relatifs à la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé; ou
- 2° l'atteinte du montant de taxes foncières payables à l'égard de l'immeuble le jour de la présentation de la demande majoré, à chaque année, de l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal.

La valeur de tout nouvel immeuble est celle déterminée par le certificat de l'évaluateur.

La somme à payer annuellement est exigible dans les trente (30) jours de l'expédition à cette fin d'une facture émise par la Ville et portera intérêt, au taux légal, à compter de son échéance jusqu'au paiement de celle-ci.

Les frais légaux d'opinion sur les titres, de préparation et de publication de l'hypothèque sont à la charge du propriétaire qui devra, avant la délivrance du certificat d'autorisation, remettre à la Ville la somme fixée par le greffier.

La garantie financière peut, à la demande du propriétaire, être remplacée par une autre sureté jugée suffisante par la Ville.

25. Confiscation et remise de la garantie financière

Les travaux prévus au programme de réutilisation du sol dégagé doivent être terminés à l'expiration du délai fixé par le comité ou le cas échéant, à l'expiration de sa prorogation.

La garantie monétaire prévue à l'article 24 est remise au propriétaire à la fin des travaux visés par le programme de réutilisation du sol dégagé. À défaut de respecter les délais, la garantie financière est confisquée par la Ville.

26. Prorogation

Le comité peut, pour un motif qu'il juge raisonnable, modifier le délai d'exécution des travaux prévus au programme de réutilisation du sol dégagé approuvé, pourvu que la demande soit faite avant l'expiration de ce délai. La décision de proroger le délai est prise par le comité ou par le conseil, le cas échéant. »

ARTICLE 9 DÉMOLITION SANS AUTORISATION

Le Chapitre 7 est amendé par le remplacement l'article 33 par le suivant, de façon à ce qu'il se lise comme suit :

« 33. Démolition sans autorisation

Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la Ville, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins dix mille dollars (10 000 \$) et d'au plus deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).

L'amende maximale est toutefois de un million cent quarante mille dollars (1 140 000 \$) dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

De plus, la Ville peut obliger cette personne à 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, auquel cas l'article 148.0.17 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires. »

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Michel Gibson)

Maire

(Annie Riendeau)

Greffière