



# RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION

**NO R603-2014**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

JUIN 2024

## TABLEAU DE SUIVI DES AMENDEMENTS – RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION

### Abréviations utilisées :

a.	article	form.	formule	pz.	plan de zonage
ab.	abrogé	ill.	illustration	rp.	remplacé
aj.	ajouté	mod.	modifié	s.	section
ann.	annexe	pl.	plan	tab.	tableau
c.	chapitre	pgas.	plan gr. aff. du sol		

NUMERO	TITRE	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR	DISPOSITION(S)
<b>R650-2016</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, PORTANT SUR LA CONSTRUCTION ET LA DÉMOLITION, PORTANT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE, PORTANT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET PORTANT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES DANS LE BUT PRINCIPAL D'AJUSTER ET DE CLARIFIER CERTAINES IMPRÉCISIONS ET OMISSIONS	28-04-2016	- art.21, 34, 68
<b>R729-2019</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET D'AMENDER LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION AFIN DE PRÉCISER LES CRITÈRES APPLICABLES À UNE DÉMOLITION SUR LE BOULEVARD MONSEIGNEUR-DE-LAVAL	20-08-2019	- ajout art. 66.1
<b>R837-2023</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION (R603-2014) ; LE RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS (R714-2019) ; LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS (R604-2014) ET LE RÈGLEMENT DE ZONAGE (R630-2015), AFIN D'ÊTRE CONFORME À LA LOI 69	11-05-2023	- Modif. art.49, 58, 61, 64, 66, 67, 76,79, 80 - Ajout 58.1, 58.2, 79.1 - Abrogé art. 66.1
<b>R849-2023</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION NUMÉRO R603-2014 AFIN QUE LES IMMEUBLES À VALEUR PATRIMONIALE ET SINISTRÉS NE SOIENT PAS EXEMPTÉS DU PROCESSUS D'ATTRIBUTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION	13-07-2023	- Modif.art. 49
<b>R884-2024</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET DE DÉMOLITION (R603-2014) AFIN DE MODIFIER LA COMPOSITION DU COMITÉ DE DÉMOLITION.	05-06-2024	- Modif. art. : 50, 53, 79 - Abrog. Art. 78

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES...1-1</b>
<b>SECTION 1.1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....1-1</b>
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT.....1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ.....1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....1-1
ARTICLE 4	RENOI .....1-1
ARTICLE 5	VALIDITÉ .....1-1
<b>SECTION 1.2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....1-2</b>
ARTICLE 6	STRUCTURE DU RÈGLEMENT .....1-2
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....1-2
ARTICLE 8	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES ET DES SYMBOLES.....1-3
ARTICLE 9	TERMINOLOGIE.....1-3
<b>SECTION 1.3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....1-4</b>
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT .....1-4
ARTICLE 11	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....1-4
ARTICLE 12	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....1-4
ARTICLE 13	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE .....1-4
ARTICLE 14	RESPONSABILITÉ MUNICIPALE .....1-4
ARTICLE 15	DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU REQUÉRANT D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION .....1-4
ARTICLE 16	RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT ET/OU DU PROPRIÉTAIRE .....1-4
ARTICLE 17	DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX .....1-5
ARTICLE 18	PROCURATION.....1-5
ARTICLE 19	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE .....1-5
<b>SOUS-SECTION 1.3.1</b>	<b>.... DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES 1-5</b>
ARTICLE 20	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES.....1-5
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION .....2-6</b>
<b>SECTION 2.1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS ET EMPATTEMENTS.....2-6</b>
ARTICLE 21	TYPES DE FONDATIONS REQUISES .....2-6
ARTICLE 22	CONSTRUCTIONS SUR PILOTIS .....2-6
<b>SECTION 2.2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX D'AQUEDUC, D'ÉGOUT ET AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES .....2-7</b>
ARTICLE 23	RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT SANITAIRE ET PLUVIAL .....2-7
ARTICLE 24	CLAPET ANTI-RETOUR .....2-7
ARTICLE 25	DÉTENDEUR DE PRESSIION (VANNE DE RÉDUCTION DE PRESSIION).....2-8
ARTICLE 26	RESPONSABILITÉ DES BRANCHEMENTS.....2-8
ARTICLE 27	DIAMÈTRE MINIMAL DU BRANCHEMENT SANITAIRE .....2-8

ARTICLE 28	INTERCEPTEUR DE GRAISSE .....	2-8
ARTICLE 29	INSTALLATIONS SEPTIQUES .....	2-8
<b>SECTION 2.3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINES COMPOSANTES D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL .....</b>	<b>2-9</b>
ARTICLE 30	TOITURE .....	2-9
ARTICLE 31	ISOLATION .....	2-9
ARTICLE 32	GARDE-NEIGE .....	2-9
ARTICLE 33	CAMÉRA.....	2-9
ARTICLE 34	BARRIÈRE .....	2-9
<b>SECTION 2.4</b>	<b>DISPOSITIONS CONCERNANT LA FORTIFICATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES .....</b>	<b>2-10</b>
ARTICLE 35	NORMES ANTI-FORTIFICATIONS.....	2-10
ARTICLE 36	DÉLAI DE CONFORMITÉ .....	2-10
<b>SECTION 2.5</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES .....</b>	<b>2-11</b>
ARTICLE 37	PLATE-FORME .....	2-11
ARTICLE 38	CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE .....	2-11
ARTICLE 39	ÉLÉVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE .....	2-11
ARTICLE 40	RACCORDEMENT AUX SERVICES MUNICIPAUX.....	2-11
<b>SECTION 2.6</b>	<b>ANTENNES PARABOLIQUES .....</b>	<b>2-12</b>
ARTICLE 41	ANTENNES PARABOLIQUES .....	2-12
<b>SECTION 2.7</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES .....</b>	<b>2-13</b>
ARTICLE 42	GÉNÉRALITÉS .....	2-13
ARTICLE 43	CONSTRUCTIONS INACHEVÉES .....	2-13
ARTICLE 44	CONSTRUCTIONS ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES.....	2-13
ARTICLE 45	CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU ENDOMMAGÉES À LA SUITE D'UN SINISTRE.....	2-13
ARTICLE 46	PROPRETÉ DES TERRAINS .....	2-13
ARTICLE 47	ENTRETIEN ET SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT.....	2-14
<b>SECTION 2.8</b>	<b>SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION.....</b>	<b>2-15</b>
ARTICLE 48	GÉNÉRALITÉS .....	2-15
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION.....</b>	<b>3-16</b>
ARTICLE 49	PROHIBITION .....	3-16
<b>SECTION 3.1</b>	<b>COMITÉ D'ANALYSE DES DEMANDES DE DÉMOLITION .....</b>	<b>3-18</b>
ARTICLE 50	FORMATION DU COMITÉ .....	3-18
ARTICLE 51	POUVOIR DU COMITÉ.....	3-18
ARTICLE 52	FRÉQUENCE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS .....	3-18
ARTICLE 53	QUORUM.....	3-18
<b>SECTION 3.2</b>	<b>PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL.....</b>	<b>3-20</b>
ARTICLE 54	EXIGENCES D'UN PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL.....	3-20

ARTICLE 55	CONTENU DU PROGRAMME .....	3-20
ARTICLE 56	CONTENU ADDITIONNEL DU PROGRAMME .....	3-20
ARTICLE 57	EXCEPTION.....	3-20
<b>SECTION 3.3</b>	<b>PROCÉDURE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION.....</b>	<b>3-21</b>
ARTICLE 58	DEMANDE D'AUTORISATION.....	3-21
ARTICLE 59	FRAIS EXIGIBLES .....	3-21
ARTICLE 60	AVIS DE RÉCEPTION ET CONVOCATION.....	3-22
ARTICLE 61	PUBLICITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION.....	3-22
ARTICLE 62	AVIS AUX LOCATAIRES .....	3-23
ARTICLE 63	OPPOSITION À LA DÉMOLITION .....	3-23
ARTICLE 64	DEMANDE DE DÉLAI POUR ACQUÉRIR UN IMMEUBLE .....	3-23
ARTICLE 65	DÉLAI POUR PERMETTRE L'ACQUISITION PAR UN TIERS.....	3-23
ARTICLE 66	CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION <sup>R837-2023, EEV 11-05-2023</sup> .....	3-23
ARTICLE 66.1	<del>ABROGÉ</del> <sup>R837-2023, EEV 11-05-2023</sup> .....	3-24
<b>SECTION 3.4</b>	<b>DÉCISION DU COMITÉ .....</b>	<b>3-25</b>
ARTICLE 67	ACCEPTATION DE LA DEMANDE .....	3-25
ARTICLE 68	CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES .....	3-26
ARTICLE 69	IMPOSITION DE CONDITIONS .....	3-26
ARTICLE 70	OBLIGATION DE MOTIVATION ET D'INFORMATION.....	3-26
ARTICLE 71	MOTIFS ADDITIONNELS DE REFUS D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION.....	3-27
<b>SECTION 3.5</b>	<b>EXÉCUTION DES TRAVAUX .....</b>	<b>3-28</b>
ARTICLE 72	DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION .....	3-28
ARTICLE 73	GARANTIE MONÉTAIRE POUR L'EXÉCUTION DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ.....	3-28
ARTICLE 74	CONFISCATION DU DÉPÔT DE GARANTIE .....	3-28
ARTICLE 75	REMISE DU DÉPÔT DE GARANTIE .....	3-28
ARTICLE 76	OMISSION D'ENTREPRENDRE LA DÉMOLITION.....	3-29
ARTICLE 77	TRAVAUX DE DÉMOLITION NON COMPLÉTÉS.....	3-29
ARTICLE 78	RÉVISION D'UNE DÉCISION DU COMITÉ <sup>R837-2023,EEV 11-05-2023</sup> .....	3-29
ARTICLE 79	DÉCISION DU CONSEIL LORS D'UNE DEMANDE DE RÉVISION DE LA DÉCISION <sup>R837-2023, EEV 11-05-2023</sup> .....	3-29
ARTICLE 80	DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION .....	3-29
<b>SECTION 3.6</b>	<b>OBLIGATION DU LOCATEUR .....</b>	<b>3-30</b>
ARTICLE 81	ÉVICTION .....	3-30
ARTICLE 82	INDEMNITÉ.....	3-30
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>4-31</b>
ARTICLE 83	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-31

---

**CHAPITRE 1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET**  
**INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1.1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

ARTICLE 1      TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction R603-2014 » de la Ville de Baie-Saint-Paul.

ARTICLE 2      RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, *Règlement de construction numéro R040-97* et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 3      TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-Saint-Paul.

ARTICLE 4      RENOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 5      VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe, ou un alinéa du présent règlement était, ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 6 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules, suivis d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphes identifiés par un chiffre romain, suivi d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

#### **CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**

#### **SECTION 1.1 TITRE DE LA SECTION**

#### **SOUS-SECTION 1.1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION**

#### **ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

- 1° Texte du paragraphe
- a) Texte du sous-paragraphe
- i) Texte du sous-sous-paragraphe

### **ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et durant toutes les circonstances;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel, et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement, ou de tout autre règlement, prévaut sur une disposition générale contradictoire;

- 6° en cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives, ou prohibitives, contenues dans le règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive, ou prohibitive, contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive, ou prohibitive, s'applique.
- 7° avec l'emploi du mot « doit », ou « sera », l'obligation est absolue, alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », qui signifie « ne doit »;
- 8° l'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 9° le mot « quiconque » inclut toute personne morale, ou physique.

## ARTICLE 8

### INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES ET DES SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, ainsi que toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et les diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le texte, les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, la grille des usages et des normes prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille des usages et des normes prévaut.

## ARTICLE 9

### TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 2 du *Règlement de zonage R630-2015 en vigueur*.



## **SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement relève de l'autorité compétente nommée selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

### **ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement sont définis au *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

### **ARTICLE 12 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

### **ARTICLE 13 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont confiés par le *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

### **ARTICLE 14 RESPONSABILITÉ MUNICIPALE**

L'émission d'un permis de construction, ou d'un certificat d'autorisation, par l'autorité compétente ne constitue pas une attestation que le projet de construction soumis est entièrement conforme au *Code national du bâtiment* et autres règlements; le demandeur a la responsabilité de respecter ceux-ci.

L'autorité compétente n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des plans, ni d'inspecter pour la conformité.

### **ARTICLE 15 DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU REQUÉRANT D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Les devoirs et responsabilités du requérant d'un permis, ou d'un certificat d'autorisation, sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

### **ARTICLE 16 RESPONSABILITÉ DU REQUÉRANT ET/OU DU PROPRIÉTAIRE**

L'octroi d'un permis, ou d'un certificat, l'approbation des plans et des devis, ainsi que les inspections exécutées par l'autorité compétente ne peuvent relever le requérant et/ou le propriétaire de sa responsabilité d'exécuter les travaux, ou de faire exécuter les travaux, conformément aux prescriptions du présent règlement.

Il est de plus interdit de débiter les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

La construction doit être réalisée conformément aux plans déposés et approuvés par l'autorité compétente. Toute modification aux plans et documents après l'octroi d'un

permis, d'un certificat, ou l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

ARTICLE 17 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPANT, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant, ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

ARTICLE 18 PROCURATION

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire à l'autorité compétente une procuration dûment signée l'habilitant à présenter une telle demande.

ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un technologue, ou d'un professionnel, en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement, ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels, ou technologues, doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois, ou instructions, applicables en la matière.

**SOUS-SECTION 1.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES**

ARTICLE 20 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'amende.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Ville d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

**CHAPITRE 2**      **DISPOSITIONS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS ET EMPATTEMENTS**

ARTICLE 21      **TYPES DE FONDATIONS REQUISES<sup>1</sup>**

- 1° Un bâtiment principal doit reposer sur des pieux, des pilotis, ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- 2° L'agrandissement de 20 mètres carrés et plus d'un bâtiment principal doit reposer sur des pieux, des pilotis, ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel.

ARTICLE 22      **CONSTRUCTIONS SUR PILOTIS**

L'espace situé sous une construction, ou une partie de construction, sur pilotis située face à la cour avant, la cour avant secondaire, ou la cour latérale, doit être fermé afin d'être non visible à partir de la voie de circulation. Le matériau servant à la fermeture dudit espace doit être autorisé au règlement de zonage.

## **SECTION 2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX D'AQUEDUC, D'ÉGOUT ET AUX INSTALLATIONS SEPTIQUES**

### **ARTICLE 23 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT SANITAIRE ET PLOUVIAL**

Un seul raccordement aux réseaux d'égout sanitaire et pluvial par terrain est autorisé. Le raccordement doit se faire aux tuyaux enfouis sous la rue bornant le terrain.

Il est strictement prohibé de raccorder au réseau d'égout sanitaire, tout drain agricole, ou tout système d'égouttement des toits de bâtiments.

Des dispositions spécifiques peuvent être applicables selon un règlement applicable par le Service des travaux publics de la Ville de Baie-Saint-Paul.

### **ARTICLE 24 CLAPET ANTI-RETOUR**

- 1° Tout propriétaire doit installer le nombre de clapets anti-retour requis, de façon à éviter tout dégât d'eau.
- 2° Ces clapets anti-retour doivent protéger tous les branchements d'égout raccordés directement à l'égout public, notamment ceux reliés à tous les appareils sanitaires, tels que tous les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs ainsi que les siphons localisés sous le niveau de la rue en façade du bâtiment.
- 3° Un, ou des clapets anti-retour doivent protéger tout drain de fondation, de façon à éviter tout dégât d'eau.
- 4° L'emploi d'un dispositif anti-retour inséré à la sortie de l'avaloir de sol, tel un tampon fileté, un dispositif muni d'un flotteur de caoutchouc, ou d'une installation à compression, n'est pas considéré comme un clapet anti-retour, et ne dispense pas le propriétaire de l'obligation d'installer un tel clapet.
- 5° Un clapet anti-retour installé sur une conduite reliée à un évier de toiture ne doit pas être de type normalement fermé, afin de ne pas empêcher la libre circulation de l'air.
- 6° Le propriétaire doit installer les clapets anti-retour de façon à ce qu'ils soient faciles d'accès en tout temps.
- 7° Le propriétaire doit également maintenir les clapets anti-retour en bon état de fonctionnement en tout temps, de façon à éviter que tout résidu n'obstrue la fermeture du clapet anti-retour.
- 8° L'installation, l'entretien et la réparation d'un clapet anti-retour se font par le propriétaire du bâtiment qui en assume les frais et l'entière responsabilité. Ces travaux doivent être effectués selon les règles de l'art par une personne compétente en la matière.
- 9° En cas de défaut du propriétaire de se conformer au présent règlement et d'installer, de rendre facile d'accès, et de maintenir en bon état de fonctionnement en tout temps ses clapets anti-retour, la Ville n'est pas responsable des dommages causés au bâtiment, ou à son contenu.

**ARTICLE 25**                    **DÉTENDEUR DE PRESSION (VANNE DE RÉDUCTION DE PRESSION)**

Tout propriétaire, locataire, ou occupant d'un bâtiment desservi par le réseau d'aqueduc municipal doit installer à ses frais, et maintenir en bon état de fonctionnement, un détendeur de pression sur chaque entrée d'aqueduc qui s'y trouve, et qui est raccordée à l'aqueduc municipal.

Le défaut d'installer ledit détendeur, ou de le maintenir en bon état de fonctionnement, ne constitue pas une infraction au présent règlement; toutefois, la Ville ne sera pas responsable des dommages pouvant résulter de toute inondation, ou autre accident, dû à une trop grande pression à l'intérieur des bâtiments.

**ARTICLE 26**                    **RESPONSABILITÉ DES BRANCHEMENTS**

L'installation, l'entretien ou la réparation d'un branchement privé d'égout sanitaire ou pluvial ou d'un branchement privé d'eau potable se fait par le propriétaire qui en assure les frais et l'entière responsabilité. Le débouchage d'un branchement privé d'égout est de la responsabilité du propriétaire.

Le propriétaire doit s'assurer de ne pas intervertir les branchements privés sanitaire et pluvial. Le branchement privé sanitaire est habituellement situé à droite du branchement privé pluvial lorsque l'on regarde vers la rue à partir du site de la construction.

Un propriétaire doit s'assurer que la bouche à clé du robinet d'arrêt du branchement public d'eau potable desservant sa propriété demeure en tout temps dégagé, accessible, opérable et ne soit pas endommagée.

À défaut de quoi, il est tenu de défrayer le coût de son dégagement, de sa réparation, de sa réfection ou de son remplacement.

**ARTICLE 27**                    **DIAMÈTRE MINIMAL DU BRANCHEMENT SANITAIRE**

Le diamètre minimal du branchement d'égout sanitaire privé doit être de 125 mm

**ARTICLE 28**                    **INTERCEPTEUR DE GRAISSE**

Si un appareil sanitaire, dont les eaux usées contiennent des matières grasses, des huiles, ou des graisses est situé dans une cuisine de type commercial, un restaurant, ou un établissement de soins, ou de détention, un séparateur de graisse est exigé.

**ARTICLE 29**                    **INSTALLATIONS SEPTIQUES**

Tout bâtiment principal, ainsi que tout bâtiment complémentaire muni d'une installation sanitaire, qui n'est pas relié à l'égout sanitaire municipal, doit être raccordé à une installation septique conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements adoptés sous son empire.

**SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINES COMPOSANTES D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

**ARTICLE 30 TOITURE**

La superposition d'une nouvelle toiture à une toiture existante est interdite. Le revêtement de la toiture existante doit être entièrement enlevée avant le rehaussement du bâtiment.

**ARTICLE 31 ISOLATION**

L'isolation d'un bâtiment avec du bran de scie est interdite.

**ARTICLE 32 GARDE-NEIGE**

En vue d'assurer la sécurité du public, tout édifice dont le toit en pente pourrait causer des avalanches de neige, ou de glace, vers une rue, une ruelle, ou un stationnement privé, ou public, doit être pourvu d'un garde-neige solidement attaché au mur, ou à la toiture, de manière à empêcher la neige, ou la glace, de tomber.

**ARTICLE 33 CAMÉRA**

Tout appareil de captage d'images, ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, et devant servir à capter des images hors de la propriété sur laquelle il est installé, peut être installé et utilisé qu'à l'extérieur d'un bâtiment d'un groupe d'usage public, institutionnel, commercial, ou industriel.

**ARTICLE 34 BARRIÈRE<sup>2</sup>**

L'installation d'une barrière visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'accès au terrain est prohibée.

## **SECTION 2.4 DISPOSITIONS CONCERNANT LA FORTIFICATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES**

### **ARTICLE 35 NORMES ANTI-FORTIFICATIONS**

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage, ou la fortification, de tout bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc, ou la poussée de véhicules, ou autre type d'assaut, sont interdits sur l'ensemble du territoire. Sans restreindre la portée des autres dispositions, sont également défendus :

- 1° l'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajourées, ou opaques, à l'intérieur, ou à l'extérieur, du bâtiment;
- 2° l'installation et le maintien de volets de protection pare-balles, ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs, ou aux chocs, autour des ouvertures du bâtiment;
- 3° l'installation et le maintien de porte blindée, ou spécialement renforcée, pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 4° l'installation et le maintien de grillage, ou de barreaux de métal, que ce soit l'entrée d'accès, aux portes, ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol, ou de la cave;
- 5° l'installation de verre de type laminé (H-6), ou de tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes;
- 6° l'installation d'un mur, ou de partie d'un mur, intérieur ou extérieur au bâtiment, ou d'une tour d'observation, en béton armé, ou non armé, ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 7° l'électrification d'une clôture.

### **ARTICLE 36 DÉLAI DE CONFORMITÉ**

Toute construction non conforme aux dispositions de chacun des articles de la présente section doit faire l'objet d'une reconstruction, ou d'une réfection, dans les 6 mois de l'entrée en vigueur du présent règlement, de manière à la rendre conforme à ces dispositions.

## **SECTION 2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS MOBILES**

### **ARTICLE 37 PLATE-FORME**

Une plate-forme à niveau doit être aménagée sur chaque emplacement de maison mobile, et doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il ne se produise d'affaissement, ni toute autre forme de mouvement.

Les saillies ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison, ou des raccordements aux services publics, ni empiéter dans les marges latérales minimales prescrites à la grille des usages et des normes présentes au règlement de zonage en vigueur.

### **ARTICLE 38 CEINTURE DE VIDE TECHNIQUE**

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement apparent, ou de transport apparent, doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. La ceinture de vide technique doit être fermée dans les mêmes délais.

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide sanitaire allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol, et ayant un panneau amovible d'au moins 1 mètre de largeur et de 0,6 mètre de hauteur, afin de permettre l'accès aux raccordements des services d'aqueduc et d'égout sanitaire. Pour la finition de la ceinture de vide technique, un enduit protecteur doit être employé.

### **ARTICLE 39 ÉLÉVATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

Une élévation maximale de 1,5 mètre du plancher du rez-de-chaussée, par rapport au centre de la rue, doit être respectée.

### **ARTICLE 40 RACCORDEMENT AUX SERVICES MUNICIPAUX**

Une maison mobile doit être raccordée aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout ou, s'il y a lieu, à une source d'approvisionnement en eau potable, ainsi qu'à un système septique, conformément aux normes édictées en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), telles qu'appliquées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, et le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs.

Tout raccordement aux services municipaux doit être exécuté sous la surveillance de la Ville, et être protégé contre les effets du gel.

Les raccordements aux services doivent être situés conformément aux positions indiquées dans le *Code de l'ACNOR* pour les parcs de maisons mobiles (2240.7.1, paragraphe 7.2.1).



## **SECTION 2.6      ANTENNES PARABOLIQUES**

### **ARTICLE 41      ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques fixées au sol doivent être soutenues par une structure de métal rivée à une base de béton. Ladite base doit être enfouie à une profondeur suffisante, afin d'assurer à l'ensemble une stabilité adéquate.

Les antennes paraboliques fixées au toit d'un bâtiment doivent être munies d'un support de type trépied. Ce support doit être solidement fixé aux chevrons de la toiture.

Les haubans, ou câbles de soutien, sont prohibés pour le maintien de toute antenne parabolique.

## **SECTION 2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES**

### **ARTICLE 42 GÉNÉRALITÉS**

Toute construction inoccupée, inachevée, ou inutilisée doit être convenablement fermée ou barricadée.

### **ARTICLE 43 CONSTRUCTIONS INACHEVÉES**

Le propriétaire, le créancier, ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux, conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **ARTICLE 44 CONSTRUCTIONS ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES**

Toute construction endommagée, délabrée, ou partiellement détruite, pouvant mettre en danger des personnes, ou qui a perdu la moitié de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation, doit être réparée, ou démolie, et le terrain entièrement nettoyé.

Toute fondation à ciel ouvert pour laquelle aucun permis de construction n'a été émis doit faire l'objet d'une demande de permis de construction, ou de démolition, dans les 3 mois suivant la destruction du bâtiment, ou l'arrêt complet des travaux, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **ARTICLE 45 CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU ENDOMMAGÉES À LA SUITE D'UN SINISTRE**

Toute construction ayant été détruite, ou endommagée, suite à un sinistre résultant d'un cas fortuit, ou d'un acte volontaire, et ayant perdu la moitié (50 %) de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation, peut être reconstruite, conformément aux dispositions du présent règlement, et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Une preuve attestant de la solidité et de la sécurité de la structure d'un bâtiment détruit, ou endommagé, suite à un sinistre résultant d'un cas fortuit, ou d'un acte volontaire, doit être fournie à l'autorité compétente, dans l'éventualité où une demande de reconstruction lui serait formulée, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **ARTICLE 46 PROPRETÉ DES TERRAINS**

1° Il est défendu de laisser sur un terrain, lors de la construction d'un bâtiment, des rebuts de quelque nature que ce soit, des matériaux de construction en désordre, ainsi que des substances de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes. Les matériaux qui pourraient être aéroportés doivent également être retirés;

2° Lors de la construction, tout propriétaire doit maintenir le terrain, le bâtiment et les constructions complémentaires en bon état de conservation et de propreté; il doit voir à ce que les cours et les terrains vagues lui appartenant soient débarrassés de branches, broussailles, mauvaises herbes, débris, ferraille, déchets, détritiques, papiers, bouteilles vides ou substances nauséabondes;

- 3° À défaut par le propriétaire, le locataire, ou l'occupant de se conformer aux dispositions du présent règlement, le Conseil municipal peut faire nettoyer ledit terrain, ou bâtiment, aux frais et dépens du propriétaire, le tout conformément à la loi.

ARTICLE 47

ENTRETIEN ET SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

Un bâtiment principal, ou accessoire, doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin de manière à toujours permettre l'occupation à laquelle il est destiné, et à garantir une apparence de propreté, son intégrité, ainsi que sa sécurité, en conformité avec le présent règlement et les codes applicables.

## **SECTION 2.8 SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION**

### **ARTICLE 48 GÉNÉRALITÉS**

- 1° Toute excavation à ciel ouvert, d'une profondeur égale, ou supérieure, à 1,5 mètre, doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire d'une hauteur minimale de 1,5 mètre;
- 2° A l'issue de la destruction, ou de la démolition, d'une construction, le terrain doit être déblayé et entièrement nettoyé dans les 48 heures;
- 3° Tout chantier de construction doit, en tout temps, être propre et bien entretenu.

## **CHAPITRE 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION**

### ARTICLE 49

### PROHIBITION

La démolition d'un immeuble d'usage résidentiel ou mixte comprenant un, ou plusieurs logements, d'un immeuble de valeur patrimoniale, tout usage confondu faisant partie ou non d'un inventaire architectural, de même que la démolition d'un immeuble à usage autre que résidentiel est interdite, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité une autorisation de démolition, et l'émission, par le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), d'un certificat d'autorisation de démolition.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

Le premier alinéa et toutes dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas en ce qui concerne:

- 1° La démolition d'un immeuble qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement de construction, un règlement prévu à l'article 116, ou à l'article 145.21, de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), ou d'un règlement, ou d'une résolution de contrôle intérimaire, ou à l'encontre d'un plan approuvé en vertu d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ou à l'encontre de toute disposition d'une entente conclue en vertu d'un règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.
- 2° Une démolition requise pour la remise en état d'un immeuble, lorsque cet immeuble a été agrandi, ou modifié, à l'encontre d'un règlement, d'une résolution, d'un plan, ou d'une entente visée au sous-paragraphe a), si cette démolition est ordonnée par la Ville, ou un tribunal.
- 3° Une démolition reprise et ordonnée pour faire cesser toute utilisation du sol, et toute construction entreprise en contravention de l'article 162 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).
- 4° Un démantèlement, ou une destruction partielle portant sur une superficie de plancher représentant une proportion inférieure à 20% de la superficie de plancher de l'immeuble.
- 5° La démolition d'un immeuble incendié, ou autrement sinistré, au point qu'il ait perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie, ou du sinistre. Cette exemption ne s'applique pas à un immeuble inventorié de valeur patrimoniale moyenne, forte ou supérieure situé dans une plaine inondable, et lorsque la perte de valeur est due à une inondation.<sup>R849-2023, eev 13-07-2023</sup>
- 6° La démolition d'un immeuble dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, ou lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie, ou par explosion, et qui est frappé d'une ordonnance de démolition de la Cour supérieure, le tout conformément à l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).
- 7° La démolition d'un bâtiment relié à l'exploitation de matières premières, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment à valeur patrimoniale.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

- 8° La démolition d'un bâtiment relié à la gestion des matières résiduelles, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment à valeur patrimoniale. <sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 9° La démolition d'un bâtiment relié à la récréation, ou aux loisirs, pourvu qu'il soit détenu par un organisme public, ou son mandataire, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment à valeur patrimoniale. <sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 10° La démolition d'un bâtiment relié à un service public, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment à valeur patrimoniale, utilisé : <sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- a) pour l'exploitation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'un réseau de distribution électrique, ou encore d'un réseau de télécommunications qui ne comprend pas de bureaux administratifs;
  - b) pour l'entreposage, ou l'entretien, des biens d'un organisme public, ou de son mandataire;
- 11° La démolition d'un bâtiment accessoire non visé aux paragraphes précédents, sauf s'il s'agit d'un bâtiment essentiel à l'exercice de l'usage principal, ou d'un bâtiment accessoire faisant parti, ou non, d'un de l'*Inventaire des bâtiments secondaires d'intérêt patrimonial dans le périmètre urbain de la ville de Baie-Saint-Paul*, ou de l'*Inventaire des bâtiments agricole de la MRC de Charlevoix*. <sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 12° La démolition d'un bâtiment non résidentiel occupant un emplacement sur lequel un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet de reconstruction, ou d'aménagement, a été approuvé, pourvu que la réalisation du plan d'implantation et d'intégration architecturale nécessite la démolition de ce bâtiment non résidentiel.

## **SECTION 3.1 COMITÉ D'ANALYSE DES DEMANDES DE DÉMOLITION**

### **ARTICLE 50 FORMATION DU COMITÉ**<sup>R883-2024, eev 05-06-2024</sup>

Le Comité est formé des sept (7) membres du Conseil désignés pour un an par le Conseil. Leur mandat est renouvelable.

Tout fonctionnaire municipal, ou consultant, désigné par résolution municipale, peut faire partie du Comité à titre de personne ressource, ou pour accomplir des tâches administratives; toutefois, ces personnes ne peuvent qu'assister aux réunions, et elles n'ont pas le droit de vote sur les décisions du Comité.

Le maire agit à titre de président du comité. Advenant son absence, le maire suppléant agira alors à titre de président du comité.

Le secrétaire-trésorier de la Ville, ou autre fonctionnaire municipal désigné par résolution du Conseil, agit comme secrétaire du comité. Il prépare, entre autre, l'ordre du jour et dresse le procès-verbal de chaque réunion; il reçoit la correspondance, et donne suite aux décisions du Comité.

Si le secrétaire du comité est absent, ou s'il néglige, refuse, ou est incapable d'agir, le Comité peut désigner, parmi ses membres, une personne pour le remplacer.

### **ARTICLE 51 POUVOIR DU COMITÉ**

Un comité de démolition est constitué par le présent règlement, de manière à pouvoir statuer des demandes de permis de démolition, et à exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi, ou le présent règlement.

### **ARTICLE 52 FRÉQUENCE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS**

Le Comité se réunit aussi souvent que le nécessite l'exercice de ses fonctions. Une réunion peut être convoquée par le président, ou le secrétaire, du comité, au moyen d'un avis écrit, ou verbal, transmis ou donné, selon le cas, au plus tard vingt-quatre (24) heures avant l'heure fixée pour le début de celle-ci. Tout membre présent à une réunion peut renoncer à l'avis de convocation. Sa seule présence à la réunion équivaut à une renonciation, sauf s'il y assiste spécialement pour s'opposer à sa tenue en invoquant l'irrégularité de sa convocation.

### **ARTICLE 53 QUORUM**<sup>R883-2024, eev 05-06-2024</sup>

Le quorum du comité est de quatre membres.

#### **1° Incapacité, ou conflit d'intérêts :**

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.

2° Immunité :

Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans le cadre du présent règlement.

3° Régie interne :

Outre les présentes règles de régie interne, d'autres règles de régie interne générales, ou spécifiques, adoptées par résolution du Conseil, peuvent s'appliquer au Comité.



## **SECTION 3.2 PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 54 EXIGENCES D'UN PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL**

Préalablement à l'étude d'une demande pour l'autorisation de démolition, le propriétaire doit soumettre avec sa demande, à l'attention du comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements de la municipalité.

Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements municipaux en vigueur au moment où le programme lui est soumis.

### **ARTICLE 55 CONTENU DU PROGRAMME**

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement, et/ou la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble à démolir. Ceux-ci doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce programme est conforme aux règlements municipaux applicables.

Un échéancier d'exécution des travaux projetés doit y être inclus.

### **ARTICLE 56 CONTENU ADDITIONNEL DU PROGRAMME**

Au cas où le programme de réutilisation du sol prévoit une nouvelle construction, des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain, montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs, ainsi que la position approximative du bâtiment sur le terrain, doivent y être incluses.

Dans le cas où le programme de réutilisation du sol prévoit un nouvel aménagement paysager, un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste doit y être inclus.

Dans tous les cas, un plan montrant la position de tout arbre mature existant doit y être inclus.

### **ARTICLE 57 EXCEPTION**

Le propriétaire n'est pas tenu de soumettre au comité pour approbation un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, dans le cas d'un immeuble non sécuritaire à l'égard duquel la Cour supérieure a ordonné la démolition, suite à une requête prise en vertu de l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

## **SECTION 3.3 PROCÉDURE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION**

### **ARTICLE 58 DEMANDE D'AUTORISATION**

Le requérant d'une autorisation de démolir doit faire une demande de certificat d'autorisation selon les dispositions du *Règlement de permis et certificats* en vigueur. Il doit fournir les informations suivantes :

- 1° le nom et l'adresse du propriétaire de l'immeuble et du requérant;
- 2° un plan indiquant l'emplacement du bâtiment à démolir;
- 3° les dimensions extérieures du bâtiment à démolir;
- 4° des photos de toutes les façades du bâtiment;
- 5° un exposé des motifs de la démolition;
- 6° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- 7° Lorsqu'il s'agit d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logement(s) par un ou des locataire(s);<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 8° Les conditions de relogement du ou des locataire(s);<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 9° La preuve de la transmission de l'avis de demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant;<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>
- 10° Toutes autres informations nécessaires à l'analyse et à la prise de décision de la demande.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

### **ARTICLE 58.1 CONSULTATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)**<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

Dans le cas d'une demande de démolition d'un bâtiment à valeur patrimoniale, le comité de démolition doit obtenir une recommandation du comité consultatif d'urbanisme agissant à titre de conseil local du patrimoine.

### **ARTICLE 58.2 AUDITION PUBLIQUE**<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

Dans le cas d'un bâtiment à valeur patrimoniale, inventorié ou non, le comité tient une audience publique, avant de rendre sa décision.

### **ARTICLE 59 FRAIS EXIGIBLES**

La demande doit être accompagnée du paiement des frais, tel qu'indiqués au tableau ci-joint.

Ces frais sont requis pour l'étude de la demande et la diffusion de L'avis public prévu au présent règlement. Ces frais sont non remboursables.

<b>Démolition d'une construction principale</b>	
Résidentiel	<b>50 \$ + coût de publication de l'avis lorsqu'applicable</b>
Autre usage que résidentiel:	
- moins de 500 m <sup>2</sup> de superficie totale de plancher	<b>250 \$ + coût de publication de l'avis lorsqu'applicable</b>
- plus de 500 m <sup>2</sup> de superficie totale de plancher	<b>500 \$ + coût de publication de l'avis lorsqu'applicable</b>
<b>Démolition d'une construction complémentaire</b>	
Résidentiel	<b>30 \$ + coût de publication de l'avis lorsqu'applicable</b>
Autre usage que résidentiel	<b>50 \$ + coût de publication de l'avis lorsqu'applicable</b>

ARTICLE 60

AVIS DE RÉCEPTION ET CONVOCATION

Le représentant du service d'urbanisme avise le comité de la réception de la demande d'autorisation de démolition dès qu'il s'est assuré que la demande est complète, et que les honoraires et les frais requis pour l'étude et le traitement de ladite demande ont été acquittés.

Le secrétaire du comité, en consultation avec le président du comité, convoque une séance afin d'étudier la demande.

ARTICLE 61

PUBLICITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Dès que le représentant du service d'urbanisme est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande indiquant:

- 1° La date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le comité étudiera la demande d'autorisation de démolition;
- 2° La désignation de l'immeuble affecté au moyen du numéro civique, ou à défaut, du numéro cadastral.

En plus de l'avis public mentionné au premier alinéa, doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande d'autorisation, un avis facilement visible pour les passants pour une période de dix (10) jours, commençant à la date de publication de l'avis public.

L'avis affiché sur l'immeuble doit faire état du fait que l'immeuble concerné fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolition, et indiquer le numéro de téléphone du service d'urbanisme de la ville.

Dans le cas d'un bâtiment de valeur patrimoniale, une copie de l'avis doit être transmise sans délai, au ministre de la Culture et des Communications. <sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

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

ARTICLE 62 AVIS AUX LOCATAIRES

Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

Le requérant doit fournir au comité, avant la tenue de la séance du comité, la preuve qu'il s'est conformé à l'exigence du présent article.

Le comité peut, s'il estime que les circonstances le justifient, reporter le prononcé de sa décision et accorder au requérant un délai maximal de trente (30) jours pour se conformer à cette exigence.

ARTICLE 63 OPPOSITION À LA DÉMOLITION

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, ou à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues.

Il peut tenir une audition publique, s'il l'estime opportun.

ARTICLE 64 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 peut, pour en conserver le caractère locatif résidentiel, 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, les démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un bâtiment de valeur patrimoniale, qu'il soit inventorié ou non, peu importe son usage, et qui est visé par une demande d'autorisation de démolition, afin d'en conserver le caractère patrimonial.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

ARTICLE 65 DÉLAI POUR PERMETTRE L'ACQUISITION PAR UN TIERS

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 (2) 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 66 CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

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 l'état de l'immeuble visé par la demande :

- La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique, ou de la qualité de vie du voisinage;
- La salubrité et l'intégrité;
- La vulnérabilité liée aux contraintes naturelles;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- Tout autre critère pertinent;
- Lorsque l'immeuble comprend un, ou plusieurs logements : le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs, ainsi que la possibilité de relogement des locataires.

Pour ce faire, le comité peut exiger tout rapport et expertise qui permettront de juger adéquatement de l'état du bâtiment.

S'il s'agit d'un bâtiment de valeur patrimoniale, qu'il fasse partie d'un inventaire ou non, en plus des critères précités, le demandeur devra fournir un carnet de santé d'ingénieur et/ou d'architecte, selon le cas, démontrant :

- Une évaluation patrimoniale;
- L'évaluation des travaux nécessaires pour une restauration;
- L'impossibilité de sauvegarder le bâtiment;
- Autres.

ARTICLE 66.1

~~ABROGÉ~~ R837-2023, eev 11-05-2023

## SECTION 3.4 DÉCISION DU COMITÉ

### ARTICLE 67 ACCEPTATION DE LA DEMANDE

Avant de se prononcer sur une demande de permis de démolition, le Comité doit considérer plusieurs critères, que le bâtiment soit inventorié, cité, situé sur un site patrimonial cité, ou non : R837-2023, eev 11-05-2023

- 1° l'état de l'immeuble visé dans la demande;
- 2° la détérioration de l'apparence architecturale;
- 3° le caractère sécuritaire de l'immeuble (solidité de la structure, inflammabilité, etc.);
- 4° l'estimation des efforts de conservation, ou de restauration, nécessaires à la remise en bon état de l'immeuble;
- 5° le coût de la restauration;
- 6° la valeur patrimoniale, ce qui inclus : la valeur historique, ethnologique, archéologique, architecturale, paysagère, urbanistique, sociale, artistique, emblématique, scientifique, technologique, de l'immeuble, ainsi que sa contribution à un ensemble à conserver ; R837-2023, 11-05-2023
- 7° la rareté, ou l'unicité, de l'immeuble;
- 8° le caractère esthétique, ou la qualité de vie du voisinage;
- 9° la fonction de l'immeuble pour le bien-être de la collectivité;
- 10° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 11° l'impact sur le plan financier pour la Ville, R837-2023, eev 11-05-2023
- 12° et tout autre critère pertinent.

Lorsque l'immeuble comprend un, ou plusieurs logements :

- 1° le préjudice causé aux locataires;
- 2° les besoins de logements dans les environs, et la possibilité de relogement à un coût comparable.

Afin de déterminer si un effort de conservation/restauration a été fait avant de procéder à la démolition, les critères suivants peuvent être analysés :

- 1° l'évaluation technique de la réparation, la restauration et l'entretien du bâtiment existant;
- 2° l'évaluation monétaire entre tous les coûts associés à la démolition (incluant le coût du nouveau bâtiment à reconstruire selon les critères à respecter), et ceux associés à la restauration, la réparation, ainsi que la conservation;

3° tout autre critère pertinent, ou similaire.

Afin de déterminer si le programme préliminaire de réutilisation du sol tient compte de la valeur historique, ou patrimoniale, de l'immeuble démoli, les critères suivants peuvent être analysés :

1° les nouveaux éléments sont semblables aux anciens éléments;

2° les nouveaux éléments s'inspirent du caractère du bâtiment démoli, tout en s'exprimant dans un vocabulaire contemporain;

3° l'apparence du nouveau bâtiment doit être compatible avec l'ancienne image laissée par le bâtiment détruit;

4° un souci de traitement architectural (détail et composante) doit être tangible pour le nouveau bâtiment, comme l'était l'ancien bâtiment;

5° tout autre critère pertinent, ou similaire.

Lors de l'analyse d'une demande de permis, le Comité doit respecter les critères qui sont spécifiés dans les règlements d'urbanisme concernant, entre autres, la démolition des bâtiments, ou encore, l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA). Rien dans le présent règlement ne doit être interprété comme allant à l'encontre des autres règlements d'urbanisme.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

## ARTICLE 68 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

Lorsque le Comité accorde le permis, il peut imposer toute condition relative :

1° à la démolition de l'immeuble, ou à la réutilisation du sol dégagé;

2° au relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;

3° au délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Dans le cas du délai de démolition, le Comité peut modifier ce délai pour un motif raisonnable, si la demande lui en est faite avant l'expiration du délai de démolition.

## ARTICLE 68<sup>3</sup>

## ARTICLE 69 IMPOSITION DE CONDITIONS

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble, à la réutilisation 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 70 OBLIGATION DE MOTIVATION ET D'INFORMATION

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

ARTICLE 71

MOTIFS ADDITIONNELS DE REFUS D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, ou si les frais et honoraires exigibles n'ont pas été payés.



## **SECTION 3.5 EXÉCUTION DES TRAVAUX**

### **ARTICLE 72 DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION**

Lorsque le comité accorde l'autorisation, 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 la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

### **ARTICLE 73 GARANTIE MONÉTAIRE POUR L'EXÉCUTION DU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ**

Si un programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le requérant doit fournir à la ville, préalablement à la délivrance de son certificat, une garantie monétaire pour l'exécution de ce programme selon le montant applicable, tel que ci-après établi:

- 1° Dans le cas d'une démolition partielle d'un immeuble résidentiel unifamilial: 3 000 \$;
- 2° Dans le cas d'une démolition totale d'un immeuble résidentiel unifamilial: 5 000 \$;
- 3° Dans le cas d'une démolition partielle de tout autre type d'immeuble comprenant un ou plusieurs logements: 5 000,00 \$.
- 4° Dans le cas d'une démolition totale de tout autre type d'immeuble comprenant un, ou plusieurs logements: 10 000 \$.
- 5° Dans le cas d'une démolition partielle de tout autre type d'immeuble: 5 000 \$.
- 6° Dans le cas d'une démolition totale de tout autre type d'immeuble: 15 000 \$.

Cette garantie monétaire doit être valide pour une période de vingt-quatre mois suivant la date de l'approbation du programme, et être présentée au représentant du service d'urbanisme, au plus tard le trentième (30ième) jour suivant la date d'une demande à cet effet, sous l'une des deux formes suivantes:

- 1° Un chèque visé;
- 2° Une lettre de garantie bancaire;
- 3° Une traite bancaire.

### **ARTICLE 74 CONFISCATION DU DÉPÔT DE GARANTIE**

Les travaux du programme de réutilisation du sol dégagé doivent être complétés à l'expiration du délai fixé par le comité, ou le cas échéant, à l'expiration de sa prorogation, faute de quoi la garantie monétaire est confisquée par la Ville.

### **ARTICLE 75 REMISE DU DÉPÔT DE GARANTIE**

La garantie monétaire est remise au propriétaire à la fin des travaux visés par le programme de réutilisation du sol dégagé, sous réserve de l'article précédent.

ARTICLE 76 OMISSION D'ENTREPRENDRE LA DÉMOLITION

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, ou si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais prévus à l'émission du certificat d'autorisation, l'autorisation de démolition est sans effet.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

ARTICLE 77 TRAVAUX DE DÉMOLITION NON COMPLÉTÉS

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 est situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que la créance visée au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 78 ~~ABROGÉ~~<sup>R837-2023, eev 11-05-2023, R883-2024, eev 05-06-2024</sup>

ARTICLE 79 DÉCISION DU CONSEIL LORS D'UNE DEMANDE DE RÉVISION DE LA DÉCISION<sup>R837-2023, eev 11-05-2023, R883-2024, eev 05-06-2024</sup>

Les décisions du comité sont finales et sans possibilité de révision.

ARTICLE 79.1 POUVOIR DE DÉSARRETOUR DE LA MRC<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

Lorsque le comité autorise la démolition d'un bâtiment de valeur patrimoniale et que la décision n'est pas portée en révision, ou lorsque le conseil révisé la décision et autorise la démolition, un avis de décision doit être notifié à la MRC sans délai.

L'avis est accompagné des copies de tous les documents produits par le propriétaire, ainsi que tout autre document et information pouvant servir à l'analyse du dossier.

Le conseil de la MRC peut exercer un pouvoir de désaveu, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivants la réception de l'avis. La décision doit être motivée.

La résolution du désaveu du conseil de la MRC, incluant les motifs, est transmise sans délai à la Ville.

ARTICLE 80 DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) avant l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours, afin que la MRC puisse se prononcer sur son pouvoir de désavouer la décision du comité de démolition.<sup>R837-2023, eev 11-05-2023</sup>

## **SECTION 3.6 OBLIGATION DU LOCATEUR**

### **ARTICLE 81 ÉVICTION**

Le locateur à qui une autorisation de démolir a été délivrée peut évincer un locataire pour démolir un logement. Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé au règlement de permis et certificats en vigueur.

### **ARTICLE 82 INDEMNITÉ**

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant. L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives. La présente indemnité ne s'applique pas au locateur s'il doit démolir son immeuble, suite à un sinistre.

**CHAPITRE 4**      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 83      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi*.

---

Jean Fortin, Maire

---

Émilien Bouchard, Greffier

---

Date de l'entrée en vigueur

---

<sup>1</sup> R650-2016, eev 28 avril 2016

<sup>2</sup> R650-2016, eev 28 avril 2016

<sup>3</sup> R650-2016, eev 28 avril 2016