

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

RÈGLEMENT 2015-13
SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

AVIS DE MOTION : 6 juillet 2015
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 24 août 2015
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2 septembre 2015

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement a pour objet d'interdire les travaux de démolition complète ou partielle d'un immeuble à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu une autorisation du comité de démolition et que la Ville n'ait délivré un certificat autorisant la démolition.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

Règlement 2015-13 sur la démolition d'immeubles

ATTENDU qu'un avis de motion a été dûment donné par la conseillère Marilou Alarie lors de la séance ordinaire du conseil du 6 juillet 2015;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Tous travaux de démolition parmi les suivants sont soumis au présent règlement et interdits à moins que la Ville n'ait délivré un certificat d'autorisation à cet effet :

- a) La démolition entraînant une destruction totale ou partielle de plus de 50 % du volume net, hors sol, d'un bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel, sans égard aux fondations;
- b) La démolition de plus de 50 % de la superficie des murs extérieurs d'un bâtiment résidentiel, commercial ou industriel;
- c) La démolition totale ou partielle d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié au plan d'urbanisme.

Toutes dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas en ce qui concerne :

- a) Une démolition exigée par la Ville, d'un immeuble qui aurait été construit à l'encontre d'un règlement d'urbanisme;
- b) Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1);
- c) La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
- d) La démolition d'un bâtiment dont la situation présente une urgence pour des motifs de sécurité publique.

ARTICLE 3 LOI OU RÈGLEMENT DU GOUVERNEMENT DU CANADA OU DU QUÉBEC

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec, notamment à la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q. c. R-8.1).

ARTICLE 4 RENVOI GÉNÉRAL À UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Dans le présent règlement, un renvoi à un règlement d'urbanisme est un renvoi ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toutes les modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, une disposition des règlements d'urbanisme à laquelle fait référence le présent règlement.

ARTICLE 5 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions. Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

ARTICLE 6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués à l'index terminologique constituant l'annexe A du *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanismes* URB-ADM2009. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

COMITÉ :

Comité de démolition constitué en vertu du présent règlement.

CONSEIL :

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville.

DÉMOLITION :

Démantèlement ou destruction complète ou partielle d'un bâtiment résultant, soit en la destruction des murs et/ou tout autre élément construit originaux rattaché au bâtiment ou d'une partie de ceux-ci, en une réduction du volume net du bâtiment ou en une réduction de sa superficie de plancher.

LOGEMENT :

Un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., c. R-8.1).

CERTIFICAT :

Certificat d'autorisation délivré suite à l'approbation d'une demande de démolition d'un immeuble en application des dispositions du présent règlement.

VILLE :

La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville.

VOLUME NET D'UN BÂTIMENT :

Le volume net d'un bâtiment est l'espace occupé par ce dernier mesuré par ses dimensions extérieures, excluant les saillies.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 8 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par résolution du conseil.

ARTICLE 9 DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et les devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la Ville, les devoirs et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanismes* URB-ADM2009 en vigueur.

FORMATION DU COMITÉ ET PERSONNES-RESSOURCES

ARTICLE 10 FORMATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Est constitué un comité ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et exercer tous les autres pouvoirs prévus au chapitre V.0.1 du Titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

Ce comité est formé de trois (3) membres du conseil désignés pour un an par le conseil et dont le mandat est renouvelable.

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel dans une affaire dont est saisi le comité de démolition, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par ce dernier pour la durée restante du mandat ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

ARTICLE 11 PERSONNES-RESSOURCES

En tout temps et au besoin, le directeur du Développement urbain, le directeur adjoint ainsi que le chef de la Division d'urbanisme, permis et inspection de cette direction agissent comme personnes-ressources auprès du comité. Lorsque requis, un inspecteur en bâtiment ou tout autre professionnel en architecture, en histoire ou en urbanisme, peut également agir comme personne-ressource auprès du comité.

ARTICLE 12 SECRÉTAIRE

Le conseil nomme le secrétaire du comité qui est responsable d'assurer son fonctionnement.

DEMANDE D'AUTORISATION

ARTICLE 13 CONTENU D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise sur le formulaire prévu à cette fin au fonctionnaire désigné par le propriétaire de l'immeuble concerné ou par son représentant autorisé et être accompagnée des documents suivants :

- a) Le cas échéant, une procuration du propriétaire autorisant le mandataire à agir en son nom;
- b) Les motifs qui justifient la demande d'autorisation de démolition;
- c) Une photo en couleur de chaque façade de l'immeuble, prise dans les 30 jours précédant la demande, en identifiant celles à démolir;
- d) Des photos en couleur des immeubles voisins et lui faisant face;

- e) Un certificat de localisation ou un plan d'implantation de l'immeuble à démolir;
- f) Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et le numéro de licence de l'entrepreneur général responsable de la démolition et la description des moyens techniques utilisés pour procéder à la démolition et au nettoyage des lieux;
- g) L'occupation actuelle du bâtiment et, le cas échéant, les mesures prévues pour relocaliser les locataires s'il en est ou la date depuis laquelle il est vacant ;
- h) Dans le cas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, un rapport préparé par un architecte désigné par la Ville, indiquant les coûts de restauration et de construction à encourir pour lui redonner sa pleine valeur et démontrant que la construction est dans un tel état qu'elle ne peut être raisonnablement rénovée. Ce rapport est aux frais du requérant;
- i) Dans le cas de la démolition de plus de 50 % du volume d'un bâtiment résidentiel unifamilial construit avant 1963, une étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble produite par un professionnel désigné par la Ville. Ce rapport est aux frais du requérant;
- j) Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- k) L'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction ;
- l) Peuvent aussi être soumis pour examen, tout autre document tels que rapports techniques, avis professionnels et images décrivant l'état de détérioration de l'immeuble, de ses systèmes, de sa structure et de ses matériaux, que le requérant juge appropriés pour appuyer sa demande.

ARTICLE 14 PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement du terrain et la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble à démolir. Ils doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce programme est conforme aux règlements municipaux en vigueur au moment du dépôt de la demande.

Le programme doit notamment inclure des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du ou des bâtiments destinés à remplacer l'immeuble à démolir, montrant de façon claire et suffisamment détaillée :

- a) Leur localisation;
- b) Leur volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, nombre de logements, etc.);
- c) La forme du toit,
- d) Les matériaux et couleurs qui seront utilisés;
- e) La nature et la couleur des matériaux, des éléments construits, rattachés ou non au bâtiment tels que les perrons, balcons, escaliers, patios, volets, abri de déchets, etc.;
- f) La localisation et les dimensions prévues des accès à la rue, allées, espaces de stationnement et espaces de chargement et de déchargement.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit être conforme aux règlements de la Ville en vigueur au moment du dépôt de la demande.

Lorsque le programme de réutilisation du sol comprend une intervention assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale selon le *Règlement sur les PIIA* URB-PIIA2009, le comité tient compte des recommandations du comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 15 ACQUITTEMENT DES HONORAIRES ET DES FRAIS

Sur présentation de la demande d'autorisation et des documents l'accompagnant, le requérant doit acquitter les honoraires et les frais prévus au présent règlement.

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

ARTICLE 16 DEMANDE COMPLÈTE

La demande de démolition est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

ARTICLE 17 VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande au présent règlement et aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension adéquate de la demande.

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande de démolition est transmise au comité de démolition pour évaluation.

ARTICLE 18 PUBLICITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Lorsque le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, le greffier doit sans délai faire publier un avis public de la demande au plus tard 15 jours avant la tenue de la rencontre du comité au cours de laquelle il statuera sur ladite demande.

Au même moment, un avis facilement visible pour les passants doit être affiché sur l'immeuble visé. L'affiche et l'avis public doivent comprendre les éléments suivants :

- 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 de la voie de circulation et de son numéro d'immeuble ou à défaut, du numéro cadastral;
- c) Que toute personne voulant s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier.

ARTICLE 19 AVIS AUX LOCATAIRES

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

Le requérant doit remettre au comité la preuve de l'envoi de tout avis transmis en vertu du présent article, et ce, au plus tard 10 jours après la publication de l'avis.

ARTICLE 20 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, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier.

ARTICLE 21 DEMANDE DE DÉLAI POUR ACQUÉRIR UN IMMEUBLE

Lorsque l'immeuble visé par la demande d'autorisation comprend un (1) ou plusieurs logements locatifs, 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.

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 22 CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

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.

Pour se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer notamment :

- a) L'état, la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique de l'immeuble visé dans la demande;
- b) La valeur patrimoniale de l'immeuble;
- c) La détérioration de la qualité de vie du voisinage le cas échéant;
- d) Le coût de la restauration;
- e) L'utilisation projetée du sol dégagé et sa conformité aux règlements en vigueur, notamment au *Règlement sur les PIIA* URB-PIIA2009 et le cas échéant, la recommandation du comité consultatif d'urbanisme;
- f) Lorsque l'immeuble comprend un (1) ou plusieurs logements locatifs, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.
- g) Les opportunités de récupération et de valorisation des matériaux et des équipements du bâtiment à démolir;
- h) La durabilité environnementale du projet d'utilisation projetée du sol dégagé.

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

Le comité peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander au requérant qu'il fournisse à ses frais toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé et signé par un professionnel.

ARTICLE 23 EFFET D'UN AVIS DE MOTION OU D'UNE MODIFICATION D'UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue d'adopter ou de modifier un règlement d'urbanisme visé au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1), aucune demande de démolition ni aucun programme de réutilisation du sol dégagé ne peut être approuvé, ni aucun certificat accordé pour l'exécution de travaux de démolition ou relatifs à la réalisation d'un programme de réutilisation du sol dégagé qui, advenant l'adoption de l'un ou l'autre de ces règlements, affecterait l'objet de la demande.

Le premier alinéa cesse d'être applicable aux travaux projetés de démolition et aux travaux relatifs au programme de réutilisation du sol dégagé le jour qui suit de deux (2) mois la présentation de l'avis de motion si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire, le jour qui suit de quatre (4) mois celui de son adoption s'il n'est pas en vigueur à cette date.

Toutefois, lorsque dans les deux (2) mois qui suivent la présentation de l'avis de motion, le règlement de modification fait l'objet, en vertu de l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1), d'un second projet de règlement, le premier alinéa cesse d'être applicable aux travaux de démolition projetés et à ceux relatifs à la réutilisation du sol dégagé le jour qui suit de quatre (4) mois la présentation de l'avis de motion si le règlement n'est pas adopté à cette date ou, dans le cas contraire, le jour qui suit de quatre (4) mois son adoption s'il n'est pas en vigueur à cette date.

ARTICLE 24 SÉANCES DU COMITÉ

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

ARTICLE 25 DÉCISIONS DU COMITÉ

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

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

ARTICLE 26 CONDITIONS DICTÉES PAR LE COMITÉ

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il doit fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol doivent être entrepris et terminés.

Il peut aussi imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment :

- a) Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un (1) ou plusieurs logements locatifs;
- b) Exiger la gestion durable des matériaux (mesures de valorisation ou récupération);
- c) Exiger une garantie monétaire pour l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir.

ARTICLE 27 APPEL D'UNE DÉCISION DU COMITÉ

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil. L'appel doit être fait sur demande écrite et motivée et doit être reçu au bureau du greffier de la Ville au plus tard le trentième (30^e) jour suivant celui où a été rendue la décision.

Tout membre du conseil qui est aussi membre du comité, s'il n'est pas lui-même l'auteur de l'appel, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du présent l'article.

Le conseil rend sa décision au plus tard lors de la deuxième (2^e) séance ordinaire du conseil suivant le jour de la réception de l'appel. Il rend toute décision qu'il estime appropriée en remplacement de celle du comité. La décision du conseil est sans appel.

ARTICLE 28 DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours de la décision du comité ou, s'il y a eu appel de la décision, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

ARTICLE 29 MODIFICATION AU DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX OU AU PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai approuvé pour l'exécution des travaux, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai. La décision de prolonger le délai est prise par résolution du comité ou du conseil, le cas échéant.

ARTICLE 30 EXÉCUTION DES TRAVAUX

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

ARTICLE 31 TRAVAUX NON ENTREPRIS OU NON COMPLÉTÉS

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si les travaux de démolition et de réutilisation du sol 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 32 GARANTIE MONÉTAIRE

La garantie monétaire exigée par le comité 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.

OBLIGATIONS

ARTICLE 33 HONORAIRES ET FRAIS

Les honoraires et frais exigibles pour l'étude et le traitement d'une demande d'autorisation de démolition, pour la publication des avis publics nécessaires et pour la délivrance du certificat sont établis au *Règlement 2014-18 sur la tarification*, en vigueur à la présentation de la demande.

ARTICLE 34 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir un logement. Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déménagement.

Si les dommages-intérêts résultant du préjudice 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 au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

CONTRAVENTION, INFRACTION ET RECOURS

ARTICLE 35 CONTRAVENTION OU INFRACTION

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Commets également une infraction le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'une propriété immobilière ou mobilière qui cause, tolère ou laisse subsister une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ou dont la propriété qu'il possède, loue ou occupe n'est pas conforme à l'une de ses dispositions dudit règlement.

Quiconque conseille, encourage ou incite une autre personne à faire ou ne pas faire une chose qui constitue une infraction au présent règlement ou qui accomplit ou omet d'accomplir une chose ayant pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction commet lui-même cette infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant, que celui-ci ait été ou non poursuivi ou déclaré coupable.

ARTICLE 36 SANCTION D'UNE 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 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

En sus de l'amende et des frais pouvant être imposés en vertu du premier alinéa du présent l'article, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis, peut-être tenu par décision du comité ou du conseil le cas échéant, de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut par 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 les dispositions du deuxième alinéa de l'article 31 relatif aux « Travaux non entrepris ou non complétés » s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

ARTICLE 37 INFRACTION CONTINUE

Toute infraction au présent règlement qui se continue pour plus d'une journée est considérée comme une infraction distincte et séparée pour chaque jour où elle se continue.

ARTICLE 38 CERTIFICAT

Ni la délivrance d'un constat d'infraction, ni le paiement de l'amende qui en découle ne dispensent le contrevenant de se procurer un certificat exigé par le présent règlement.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 39 CERTIFICATS DÉJÀ ÉMIS

Dans le cas où un certificat d'autorisation aurait déjà été délivré en vertu d'un règlement d'urbanisme antécédent de la Ville, les travaux peuvent être exécutés conformément à ce règlement, dans la mesure où ils sont effectués pendant la période de validité du certificat d'autorisation.

ARTICLE 40 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

MARTIN MURRAY
MAIRE

LUCIE TOUSIGNANT
GREFFIÈRE