

La démolition d'un bâtiment principal est interdite, à moins que le propriétaire n'ait, au préalable, obtenu du conseil une autorisation à cet effet ou qu'un certificat d'autorisation ait été délivré pour la démolition d'un bâtiment vétuste ou d'un bâtiment accessoire de plus de 20 m².

Pour un immeuble dont l'état est 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 ou pour un bâtiment accessoire de plus de 20 m², à l'exception de certains bâtiments d'intérêt patrimonial, un certificat d'autorisation doit être délivré par la Division permis et inspection.

Pour tout autre bâtiment principal, les normes suivantes s'appliquent:

Conditions préalables

- Avant le traitement de la demande, le propriétaire doit soumettre au conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.
- Si le conseil en décide ainsi, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son autorisation, une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, d'un montant fixé par le conseil, mais n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.
- Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Ville.

Procédure

- 1) Dès que le conseil reçoit une demande d'autorisation de démolition, il fait afficher sur l'immeuble visé par la demande **un avis public** facilement visible par les passants.
- 2) Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un **avis** de la demande d'autorisation à chacun des **locataires** de l'immeuble, le cas échéant.
- 3) Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son **opposition** motivée au greffier de la Ville.
- 4) Le conseil **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.
- 5) Le conseil 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 exigibles n'ont pas été payés.
- 6) La décision du conseil concernant la démolition doit être motivée et **transmise** sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.
- 7) Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par **l'inspecteur en bâtiment** de la Ville avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.
- 8) **Le conseil peut imposer une garantie financière d'exécution de travaux de 5% de la valeur du bâtiment à démolir.**
- 9) En tout temps **pendant l'exécution des travaux** de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation.



Détails

- Lorsque le conseil accorde l'autorisation, il peut imposer toute **condition** relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.
- Lorsque le conseil accorde l'autorisation, il peut fixer **le délai** dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. Le conseil peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.
- Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le conseil, l'autorisation de démolition est sans effet.
- Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.
- Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du conseil ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une **amende** d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.
- Certaines conditions s'appliquent en présence d'une installation septique. Lors de la démolition, la fosse septique doit être désaffectée. Celle-ci doit être vidangée et enlevée ou être remplie de gravier, de sable, de terre ou d'un matériau inerte. Finalement, une inspection de la municipalité doit être réalisée.

Démolition d'une piscine creusée

- Le remblaiement d'une piscine creusée ne nécessite aucun permis, à la condition que les travaux se fassent sur une aire inférieure à 250 m² et situés à plus de 30 mètres de tout cours d'eau, lac, milieu humide, fossé ou rue desservie par un égout pluvial ou combiné. Dans le cas contraire, il faut se référer à la fiche d'information N° 56 concernant le remaniement des sols. Des matières résiduelles ne peuvent en aucun temps être jetées à l'intérieur d'une piscine et servir au remblayage.
- La bonne pratique veut que la structure soit démantelée en démolissant le fond et les côtés de la piscine, ce qui permettra le libre écoulement des eaux souterraines et d'infiltration. La structure peut toutefois demeurer en place si elle n'est pas une source de contamination au sens de l'article 20 de la LQE et si elle ne fait pas l'obligation d'un retrait en raison d'un règlement ou d'un certificat d'autorisation. Une structure de piscine non démolie constitue un passif qui doit être mentionné aux futurs acquéreurs.

Documents et informations requis

Pour que votre demande soit traitée, vous devez déposer les documents suivants :

- complétez la fiche **RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX - DEMANDE DE PERMIS N° 72**;
- une procuration si le demandeur n'est pas le propriétaire. Voir fiche **PROCURATION N° 70**;
- une description écrite de l'immeuble à être démolit et des travaux exécutés;
- une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- un exposé des motifs de la démolition pour un bâtiment principal vétuste, une confirmation de l'état du bâtiment par un expert (technicien en bâtiment, architecte ou un évaluateur);
- l'identification de l'endroit où seront remis ou éliminés les matériaux et rebuts provenant de la démolition du bâtiment, des installations septiques et des ouvrages de captage des eaux souterraines;
- un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- mesure de contrôle de l'érosion. Voir fiche **REMANIEMENT DES SOLS N° 56**;
- le coût du certificat d'autorisation **de 57 \$ doit être défrayé au dépôt de la demande**. Celui-ci ne sera pas remboursé lors d'une annulation ou d'un refus.

Mise en garde

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.