



DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Le règlement relatif à la démolition d'immeubles vise à assurer un contrôle de la démolition des immeubles dans un contexte de rareté des logements, à protéger les locataires d'un immeuble, à protéger un bâtiment ayant une valeur patrimoniale ainsi qu'à encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé à la suite d'une démolition complète ou partielle d'un immeuble.

DÉMOLITION

Intervention qui entraîne la destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment, ou en totalité, sans égard aux fondations. C'est également l'action de démonter pièce par pièce un immeuble ou d'enlever un immeuble de quelque manière que ce soit en vue de dégager le sol sur lequel il est érigé.

IMMEUBLES ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT

La démolition de tout bâtiment principal ou d'une partie de celui-ci est interdite sans l'obtention au préalable d'un certificat d'autorisation de démolition.

Ci-dessous les bâtiments assujettis :

1. Immeuble **patrimonial**;
2. Immeuble situé dans le secteur **Marquette**, soit **construit avant 1950**, soit inscrit dans **l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de la MRC**;
3. Immeuble situé dans le secteur **Mingan** (Hauterive), **construit avant 1955**;
4. Immeuble dont la démolition pourrait avoir un impact sur le parc immobilier : sont concernés les **immeubles de 6 logements et plus**.

PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

La demande doit être présentée au comité de démolition pour approbation. Chaque demande est évaluée de la façon suivante :

1. Considérer les oppositions reçues des citoyens suite à la publication de l'avis de démolition ;
2. Considérer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et déterminer si le projet de remplacement s'intègre au milieu d'insertion, notamment quant à l'occupation projetée, l'implantation, la hauteur ou la volumétrie du bâtiment, etc. ;
3. Évaluer la demande en regard aux critères définis dans le règlement de démolition.

Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le comité doit en plus :

- considérer la valeur patrimoniale de l'immeuble et, le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel ;
 - considérer l'impact de la perte de l'immeuble patrimonial dans son environnement ;
 - considérer l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver, sa valeur émotionnelle, artistique, éducative, culturelle, symbolique, paysagère, de rareté et d'âge;
4. Consulter la décision du conseil municipal lorsque la décision du comité est dirigée en appel par les parties prenantes ;
 5. Consulter l'avis de la MRC lorsque la demande de démolition vise un immeuble patrimonial.

DÉLAI DE TRAITEMENT

À la suite du dépôt de la demande complète, quatre à six semaines sont généralement nécessaires avant de connaître la décision du comité de démolition.

DEMANDE D'APPEL

Après la décision du comité de démolition, toute personne peut, dans les 30 jours suivant la décision, interjeter appel de cette décision devant le conseil municipal. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut donc être délivré avant l'expiration de ce délai de 30 jours.

Pour un immeuble patrimonial, dans les 90 jours suivant la décision du comité ou la révision du conseil, la MRC doit donner son avis. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut donc être délivré avant l'obtention de cet avis.

DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

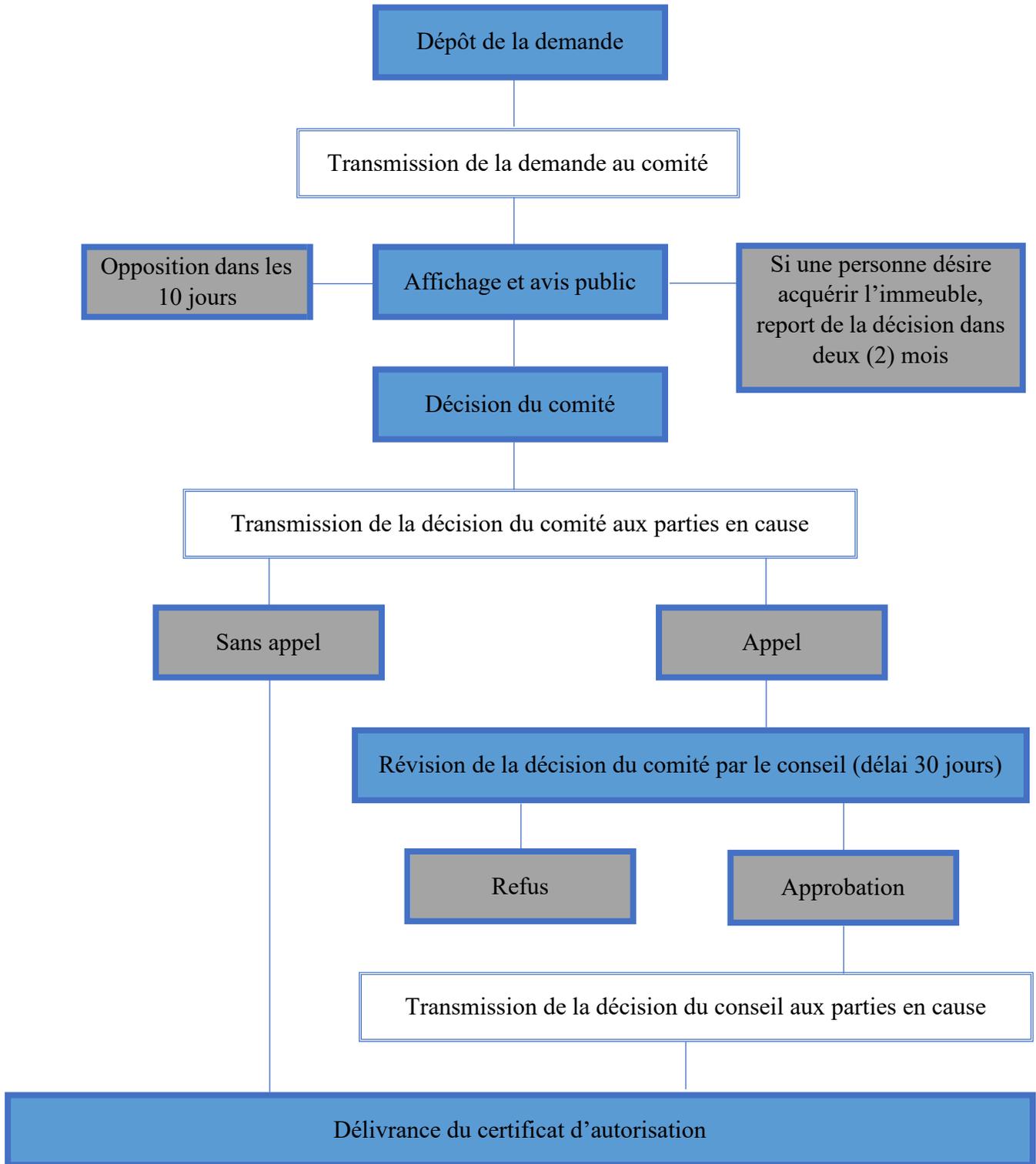
Aucun certificat de démolition ne peut être délivré avant l'obtention d'une résolution favorable de la part du conseil municipal sur la demande de démolition. Le fonctionnaire désigné délivre le certificat si les conditions prévues à ladite résolution sont respectées et si la demande est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

Avant d'entamer les travaux de démolition, les délais et indemnités accordés aux locataires doivent être respectés.

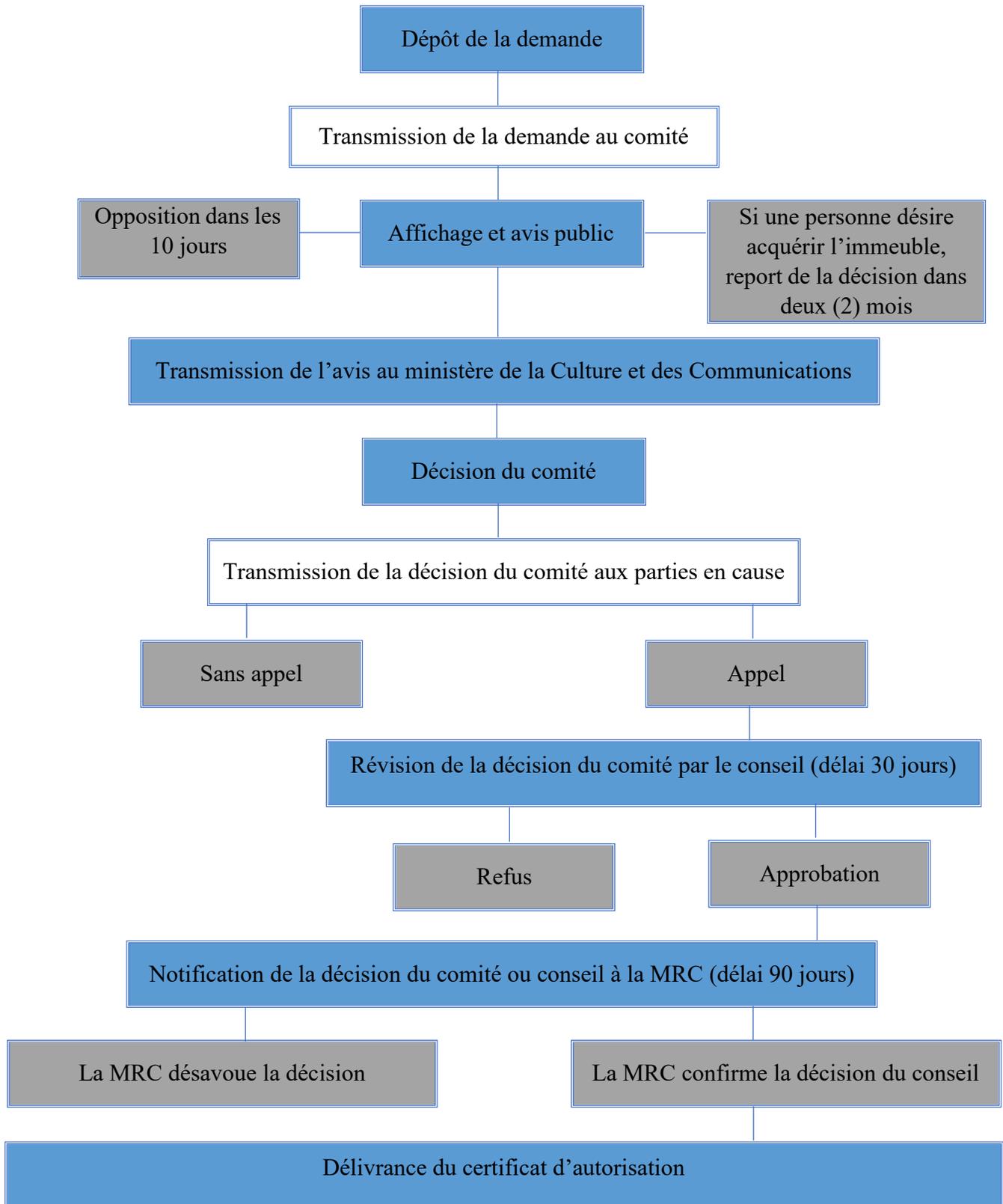
Pour plus de détails, veuillez consulter le règlement en suivant ce lien :

<https://www.ville.baie-comeau.qc.ca/services/reglementation/permis-et-urbanisme/autres-demandes-et-procedures/demande-dautorisation-de-demolition/>

Parcours d'une demande de démolition relatif à un immeuble principal



Parcours d'une demande de démolition relatif à un immeuble patrimonial



Cheminement d'une demande

1

Dépôt de la demande

Le dépôt de la demande se fait au niveau de la Direction de l'urbanisme et service à la clientèle : remplissage d'un formulaire et dépôt du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

2

Opposition et période d'affichage citoyenne

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

3

Consultation publique

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues. Le comité délibère à huis clos après avoir entendu les citoyens et les parties. Il revient en séance pour le prononcé de sa décision.

4

Décision du comité de démolition

La décision du comité est motivée et est transmise à toute partie en cause, incluant un avis. L'avis doit expliquer les règles relatives à la révision de la décision par le conseil.

5

Révision de la décision du comité de démolition

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet au Service du greffe. Le conseil révisé la décision du comité et la décision est sans appel.

6

Transmission de la décision à la MRC

Lorsque la demande concerne un immeuble patrimonial, un avis de la décision prise par le conseil ou le comité doit également être notifié sans délai à la MRC qui peut ou pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu.

7

Délivrance du certificat d'autorisation de démolition

L'autorité compétente délivre le certificat après le 30e jour de la date de décision du comité ou après la révision du conseil. Pour un immeuble patrimonial, le permis est délivré après consultation de la MRC.

