PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE L'ÉRABLE
VILLE DE PLESSISVILLE

RÈGLEMENT 1509

SUR LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

LE LUNDI, deuxième jour du mois de février deux mille neuf, à une séance régulière du conseil municipal de la Ville de Plessisville, tenue à l'hôtel de ville de Plessisville, à laquelle étaient présents les membres du conseil :

Michel Gosselin, Gaétan Blier, Sonia Gosselin, Bernardin Ruel et Jacques Vallée.

Formant quorum sous la présidence du maire, monsieur Jacques Martineau.

ATTENDU que de l'avis du conseil municipal, il est dans l'intérêt public d'exercer un meilleur contrôle sur la démolition de bâtiments sur le territoire de la Ville de Plessisville;

ATTENDU l'avis de motion donné par monsieur Jacques Vallée, conseiller, à la séance régulière du 1er décembre 2008;

À CES CAUSES, le conseil de la Ville de Plessisville ordonne et statue ainsi qu'il suit, savoir :

SECTION 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.- Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

« bâtiment » :	« toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, ou des choses »
« bâtiment principal » :	« bâtiment servant à un usage principal »
« conseil » :	« conseil municipal de la ville de Plessisville »
« officier responsable » :	« le Directeur de l'Urbanisme, ou son représentant autorisé»
« requérant » :	« personne qui demande une autorisation de démolir un bâtiment principal à titre de propriétaire de ce bâtiment ou à titre de représentant autorisé de ce propriétaire »
« usage principal » :	« fin principale à laquelle on destine un terrain, un bâtiment ou toute autre construction ou fin principale pour laquelle un terrain où l'on érige, agrandit, modifie, restaure ou rénove un bâtiment ou toute autre construction »
« Ville » :	« Ville de Plessisville »

2.- Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé et le territoire assujetti au règlement est le territoire de la Ville.

SECTION II
LIMITATION DU DROIT DE DÉMOLIR UN BÂTIMENT PRINCIPAL

3.- Nul ne peut démolir ou faire démolir un bâtiment principal, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Conseil. Une autorisation de démolir un bâtiment principal accordée par le Conseil ne dégage pas le propriétaire de ce bâtiment ou le requérant de l'obligation d'obtenir, avant le début des travaux de démolition, un certificat d'autorisation conformément au règlement de la Ville sur les permis et certificats.

4.- L'article 3 ne s'applique pas à un bâtiment principal utilisé à des fins industrielles, à un bâtiment principal dont la démolition est exigée par la Ville dans le cadre de l'application d'un règlement municipal relatif à la salubrité ou aux nuisances ou à un bâtiment principal ayant perdu plus de 50% de sa valeur à la suite d'un sinistre.

SECTION III
PROCÉDURE DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

5.- Toute demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal doit :

1º être faite par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, tel que prévu à l'annexe 1 jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante;

2º faire connaître les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire et, s'il y a lieu, du requérant;

3º faire connaître les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone de l'entrepreneur responsable de l'exécution des travaux;

4º être signée par le propriétaire ou, s'il y a lieu, par le requérant;

5º indiquer la date prévue de début et de fin des travaux projetés;

6º être accompagnée d'un programme préliminaire de réutilisation du terrain dégagé;

7º être accompagnée de tout autre renseignement requis par l'officier responsable pour la vérification de la conformité des travaux projetés au présent règlement et à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce;

8º être accompagnée, s'il y a lieu, d'une preuve attestant que chacun des locataires a reçu une copie de l'avis exigé en vertu de l'article 19.

6.- Le programme préliminaire de réutilisation du terrain dégagé prévu au paragraphe 6º de l'article 5 doit indiquer :

1º l'utilisation projetée du terrain dégagé et, s'il y a lieu, du bâtiment devant être érigé sur ce terrain;

2º dans le cas d'un bâtiment devant comprendre des logements ou des chambres en location, le nombre total de tels logements ou chambres en location;

3º s'il y a lieu, la valeur prévue du bâtiment devant être érigé sur ce terrain.

Il doit également être accompagné des croquis, à l'échelle d'au moins 1 :100 montrant le bâtiment projeté (vues en plan et en élévation) et l'aménagement projeté du terrain (aire d'agrément, voies privées de circulation, cases de stationnement).

7.- Une demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal est transmise au Conseil dès que l'officier responsable a constaté la conformité de la demande aux articles 5 et 6 ainsi que la conformité au règlement de zonage de la Ville du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévu à l'article 6.

Dans le cas où la conformité au règlement de zonage de la Ville du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ne peut être obtenue que par une modification de ce règlement, l'officier responsable transmet au Conseil la demande d'autorisation pour la démolition du bâtiment en indiquant que la conformité au règlement de zonage de la Ville, de ce programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, ne peut être obtenue que par l'adoption d'un tel règlement modificateur.

8- Lorsque le Conseil est saisi d'une demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal, il doit, le plus rapidement possible, faire afficher sur le bâtiment visé par la demande un avis indiquant que toute personne, qui veut s'opposer à sa démolition, doit faire connaître par écrit son opposition au greffier de la Ville. Le Conseil doit également faire publier le plus rapidement possible un avis public de la demande dans un journal distribué sur son territoire.

9.- Toute personne qui veut s'opposer à la démolition d'un bâtiment principal doit, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur le bâtiment visé par la demande ou dans les dix jours qui suivent la date de la parution de l'avis public dans un journal distribué sur le territoire de la Ville (le délai de dix jours venant à terme le plus tardivement prévalant), faire connaître, par écrit, son opposition motivée au greffier de la Ville.

10.- Avant de rendre sa décision, le Conseil doit prendre en considération, s'il y a lieu, les oppositions déposées au bureau du greffier. Le Conseil rend sa décision en séance publique. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

11.- Le Conseil se prononce sur la demande d'autorisation de démolition sur la base des critères suivants :

1º l'état du bâtiment principal visé par la demande de démolition;

2º s'il y a lieu, l'importance du bâtiment en regard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine immobilier du secteur environnant;

3º s'il y a lieu, les coûts estimés d'une éventuelle restauration du bâtiment eu égard à sa valeur actuelle;

4º la compatibilité de l'utilisation projetée du terrain dégagé avec les usages adjacents et son impact sur la qualité de vie du voisinage;

5º dans le cas d'un bâtiment comprenant un ou des logements ou chambres en location, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

12.- Le Conseil autorise la démolition d'un bâtiment principal s'il est convaincu de l'opportunité de cette démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

13.- Lorsque le Conseil autorise la démolition d'un bâtiment principal, il peut, le cas échéant :

1º imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé;

2º fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et complétés en tenant compte :

a) de l'article 16;
b) de la date prévisible d'entrée en vigueur, s'il y a lieu, du règlement modifiant le règlement de zonage de la Ville aux fins de rendre conforme le programme préliminaire de réutilisation du terrain dégagé;
c) des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) relatives à l'éviction d'un locataire.

14.- La décision du Conseil relativement à une demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal doit être motivée et transmise sans délai au propriétaire et, s'il y a lieu, aux locataires, par courrier recommandé ou certifié.

15.- Si les travaux de démolition autorisés par le Conseil ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par celui-ci, alors l'autorisation de démolition devient sans effet. Le Conseil peut, pour un motif valable, prolonger ce délai si une demande à cet effet lui a été adressée par écrit avant l'expiration de ce délai.

16.- Toute personne peut, dans les trente jours de la décision du Conseil prise en vertu de l'article 12, interjeter appel de cette décision auprès du Conseil, lequel statue sur cet appel dans les meilleurs délais.

17.- Aucun certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal ne peut être émis par un officier municipal :

1º avant l'expiration du délai de trente jours prévu à l'article 16;

2º avant que le Conseil n'ait statué sur un appel de la décision rendue par lui conformément à ce même article;

3º avant l'entrée en vigueur, s'il y a lieu, du règlement modifiant le règlement de zonage de la Ville dont il est fait mention à l'article 7.

18.- Préalablement à l'émission, par un officier municipal, du certificat autorisant la démolition d'un bâtiment principal, le propriétaire du bâtiment doit remettre à la Ville une garantie monétaire de l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé approuvé par le Conseil. Cette garantie doit être d'un montant égal à 50% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du bâtiment principal visé par la demande d'autorisation de démolition.

Cette garantie monétaire doit prendre l'une quelconque des formes suivantes :

1º un chèque certifié, un mandat bancaire ou une traite bancaire payable à la Ville;

2º une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière en faveur de la Ville et valide pour une période de 365 jours.

Advenant le défaut par le propriétaire de débuter les travaux visés par le programme préliminaire dans un délai d'au plus 350 jours à compter de la date d'émission du certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment principal, la Ville encaissera la garantie monétaire à titre de dommages liquidés.

SECTION IV
DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT COMPRENANT
UN LOGEMENT OU UNE CHAMBRE EN LOCATION

19.- Lorsqu'une demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment principal vise un bâtiment comprenant des logements ou des chambres en location, le propriétaire de ce bâtiment doit faire parvenir à chacun des locataires, par courrier recommandé, un avis l'informant de la présentation de cette demande au Conseil. Cet avis doit, au moins, inclure le texte contenu à l'annexe 2, jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

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

21.- Si le Conseil estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la date du dépôt de la demande visée à l'article 20 pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Conseil ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

SECTION V
INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

22.- Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans autorisation du Conseil ou ne respecte pas une condition imposée à la résolution accordant l'autorisation, commet une infraction et est passible d'une amende maximale de 25 000 $.

23.- Le Conseil peut obliger le propriétaire d'un bâtiment principal démoli sans son autorisation à reconstituer ce bâtiment. À défaut par ce propriétaire de reconstituer le bâtiment, le Conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais auprès de ce dernier. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé le bâtiment au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5º de l'article 2651 du *Code civil*; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

24.- Sans restreindre la portée des articles 22 et 23, la Ville peut exercer, contre quiconque contrevient au présent règlement, tout autre recours prévu par la loi.

SECTION VI
DISPOSITION FINALE

25.- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

A D O P T É

Donné à Plessisville, ce 3e jour
du mois de février 2009

Le secrétaire-trésorier, Le maire,

RENÉ TURCOTTE, o.m.a. JACQUES MARTINEAU

ANNEXE 1
(Article 5.- 1º)

VILLE DE PLESSISVILLE
RÈGLEMENT NO. 1509
RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITON DES BÂTIMENTS

DEMANDE DE CERTIFICAT DE DÉMOLITION

DEMANDEUR

Nom : _____
Adresse : _____
Téléphone : _____

PROPRIÉTÉ À DÉMOLIR

☐ Complète
☐ Partielle

Propriétaire : _____
Adresse : _____
(si différente de celle
du demandeur) : _____
Usage actuel de la propriété : _____
OU
Dernier usage : _____
Année de construction : _____
Raisons de la démolition : _____
_____
_____

SIGNATURE DU PROPRIÉTAIRE :

_____

_____
DATE

DOCUMENTS REQUIS LORS DE LA DEMANDE

	Requis	Reçu	Date reçue
- Photos de chacune des façades du bâtiment	☐	☐	_____
- Une copie du certificat de localisation (si existant)	☐	☐	_____
- Échéancier des travaux	☐	☐	_____
- Description de la méthode de démolition	☐	☐	_____
- Description du nouvel usage prévu	☐	☐	_____
- Plans du nouveau bâtiment (s'il y a lieu)	☐	☐	_____
- Programme de réutilisation du terrain	☐	☐	_____

Règlement nº 1509

ANNEXE 2
(Article 19)

CONTENU MINIMAL DE L'AVIS PAR LEQUEL LE PROPRIÉTAIRE DOIT AVISER CHACUN DES OCCUPANTS D'UN LOGEMENT OU D'UNE CHAMBRE EN LOCATION

L'avis exigé en vertu de l'article 19 du présent règlement et par lequel un propriétaire doit informer chacun des occupants d'un logement ou d'une chambre en location de son intention de procéder à la démolition du bâtiment, doit au moins contenir le texte suivant :

« ○ Un propriétaire qui dépose une demande d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment comprenant un ou des logements ou une ou des chambres en location doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des occupants d'un logement ou d'une chambre en location.

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

○ Si le Conseil municipal estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux mois à compter de la date du dépôt de la demande pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Conseil municipal ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

○ Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locateur pour démolir un logement ou une chambre.

○ Un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ou sa chambre en location avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

○ Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement ou de sa chambre en location une indemnité de trois 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 sont payables sur présentation des pièces justificatives ».

Règlement nº 1509

Province de Québec
M.R.C. de l'Érable
Ville de Plessisville

AVIS PUBLIC

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1509 SUR LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

AVIS PUBLIC est donné par le soussigné, secrétaire-trésorier de la Ville de Plessisville, de ce qui suit :

QUE le conseil municipal, lors de la séance régulière du 2 février 2009, a adopté le Règlement numéro 1509 Sur la démolition des bâtiments, afin d'exercer un meilleur contrôle sur la démolition de bâtiments sur le territoire de la municipalité.

QU'IL peut être pris connaissance dudit règlement au bureau du soussigné sis au 1700, rue Saint-Calixte à Plessisville, aux heures normales de bureau et copies peuvent être obtenues selon les tarifs en vigueur.

Donné à Plessisville, ce 3e jour
du mois de février 2009

Le secrétaire-trésorier,

RENÉ TURCOTTE, OMA

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je, soussigné, René Turcotte, secrétaire-trésorier de la Ville de Plessisville, certifie sous mon serment d'office avoir affiché le présent avis public à la porte de l'hôtel de ville, le 3e jour du mois de février 2009, conformément à la *Charte de la Ville de Plessisville* (S.Q. 3-4 Élizabeth II, 1954-55) et l'avoir fait publier dans le journal « L'Avenir de l'Érable » édition du 11 février 2009.

Donné à Plessisville, ce 12e jour
du mois de février 2009

Le secrétaire-trésorier,

RENÉ TURCOTTE, OMA