

---

RÈGLEMENT NUMÉRO 2014-013

---

RÈGLEMENT SUR LA DEMOLITION D'IMMEUBLE SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ  
DE PAPINEAUVILLE

---

- CONSIDÉRANT que la municipalité de Papineauville est régie par le *Code municipal* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement de l'urbanisme* accorde le droit, par son chapitre V.0.1 aux articles 148.0.1 à 148.0.26, d'adopter un règlement pour gérer la démolition des immeubles sur son territoire;
- CONSIDÉRANT la présence de bâtiment de valeur et la volonté de la municipalité de gérer la réutilisation du sol avant que les bâtiments ne soient démolis;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné par monsieur le conseiller Paul Gagnon lors de la séance du 22 avril 2014;

**EN CONSÉQUENCE,**

**LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2014-013 DE LA MUNICIPALITÉ DE PAPINEAUVILLE ORDONNE  
CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

---

Le préambule ci-dessus énoncé fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 DÉFINITION ET TERMINOLOGIE**

---

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent:

**Comité** : le comité constitué en vertu du présent règlement.

**Démolition** : démolition de 50 % ou plus du volume d'un bâtiment, excluant une démolition rendue nécessaire suite à un sinistre.

Les définitions prescrites à l'article 1.4 « Terminologie » du Règlement sur les permis et certificats numéro 2004-03-02 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitée, sauf si celle-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro 2004-03-02 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

**ARTICLE 3 ADMINISTRATION**

---

À moins de dispositions contraires, l'administration du présent règlement est confiée au conseil municipal, qui constitue le Comité.

**ARTICLE 4 APPLICATION**

---

Tout fonctionnaire de la municipalité désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

## **ARTICLE 5 COMITÉ**

---

### **5.1 Composition**

Le comité est composé de tous les membres du conseil municipal et siège en même temps que le conseil.

### **5.2 Mandat**

Le comité a pour mandat :

- a) d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujettie au présent règlement;
- b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

## **ARTICLE 6 OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION**

---

La démolition d'un immeuble est interdite à moins d'avoir été autorisée par le comité, sauf dans le cas des immeubles suivants :

- a) un bâtiment agricole;
- b) un bâtiment relié à un service institutionnel et administratif, pourvu qu'il soit détenu par un organisme public ou son mandataire;
- c) un bâtiment relié à un service public utilisé :
  - 1° pour l'exploitation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'un réseau de distribution électrique ou d'un réseau de télécommunications qui ne comprend pas de bureaux administratifs;
  - 2° pour l'entreposage ou l'entretien des biens d'un organisme public ou de son mandataire;
- 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 situé dans la zone patrimoniale désignée par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 2014-009;
- e) un bâtiment occupant un emplacement sur lequel un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été approuvé, en autant que la démolition de ce bâtiment soit nécessaire à la réalisation du projet;
- f) un bâtiment ayant perdu au moins 50% de sa valeur suite à un incendie ou un sinistre;
- g) un bâtiment qui pose un risque à la sécurité;
- h) un bâtiment temporaire.

## **ARTICLE 7 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 2004-03-02*. Il doit fournir les informations suivantes :

- a) le nom et l'adresse du propriétaire de l'immeuble et du requérant;
- b) un plan indiquant les superficies extérieures du bâtiment ainsi que les parties qui seront conservées et celles qui seront démolies;
- c) des photos de toutes les façades du bâtiment;
- d) un document justifiant la démolition du bâtiment et les moyens techniques utilisées;
- e) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ou un engagement à faire niveler le terrain dans les 72 heures suivant la démolition;
- f) la durée anticipés des travaux;
- g) une preuve d'assurance responsabilité;

h) nom et adresse du lieu de l'enfouissement ou de dépôt des matériaux issus de la démolition (exemple : matériaux secs, huile à fournaise, contenu de l'installation septique, etc.)

## **ARTICLE 8 PROCESSUS**

---

### **8.1 Avis public**

Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants et contenant le texte de l'article 8.3.

### **8.2 Avis aux locataires**

Dans le cas d'un immeuble contenant plusieurs logements, le propriétaire doit informer ses locataires, par courrier recommandé ou certifié, qu'une demande d'autorisation de démolition a été déposée pour l'immeuble.

### **8.3 Opposition**

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire-trésorier de la municipalité.

### **8.4 Comité consultatif d'urbanisme**

Après l'expiration du délai de dix jours pour le dépôt des oppositions, la demande est soumise au Comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme doit examiner le dossier et soumettre ses recommandations par écrit au conseil.

### **8.5 Assemblée publique**

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

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

Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel, peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des 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 seule fois.

## **ARTICLE 9 DÉCISION DU COMITÉ**

---

### **9.1 Conformité de la décision**

Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les dispositions réglementaires applicables sont respectées.

Les décisions sont prises à majorité simple des membres du conseil.

### **9.2 Critères**

Le comité accorde l'autorisation de démolir 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 démolir, le comité doit considérer :

- l'état de l'immeuble visé dans la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique;
- l'impact sur la qualité de vie du voisinage;

- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- le préjudice causé aux locataires;
- les besoins de logements dans les environs;
- la possibilité de relogement des locataires;
- la valeur patrimoniale du bâtiment;
- tout autre critère pertinent.

### **9.3 Refus**

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

### **9.4 Conditions**

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolir, il peut imposer toute condition relative à la démolition 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.

### **9.5 Délai préalable à l'émission d'un certificat d'autorisation**

Aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement de permis et certificats 2004-03-02 ne peut être délivré avant l'expiration du délai d'appel de trente (30) jours prévu par l'article 10.1 du présent règlement.

S'il y a appel, aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant cette délivrance.

### **9.6 Transmission de la décision**

La décision du comité concernant une demande de démolir un immeuble doit être motivée et transmise à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

## **ARTICLE 10 APPEL**

---

### **10.1 Délai d'appel**

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours suivant la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au greffier de la Ville.

### **10.2 Décision**

Le conseil peut confirmer sa décision ou rendre toute décision qu'il aurait dû rendre.

## **ARTICLE 11 EXÉCUTION DES TRAVAUX**

---

### **11.1 Délai**

Lorsque le comité accorde une autorisation de démolir, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

### **11.2 Modification**

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

### **11.3 Expiration du délai**

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

Dans le cas d'un logement comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut dans le mois s'adresser à la Régie du logement pour faire fixer le loyer.

#### **11.4 Exécution**

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

### **ARTICLE 12 OBLIGATION DU LOCATEUR**

---

#### **12.1 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 avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

#### **12.2 Indemnité**

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

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 qui doit démolir son immeuble suite à un sinistre.

### **ARTICLE 13 DISPOSITIONS PÉNALES**

---

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolir ou à l'encontre des conditions applicables, est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).

Le contrevenant doit, de plus, reconstituer l'immeuble ainsi démoli

### **Article 14 PRÉSÉANCE**

---

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition inconciliable d'un autre règlement, notamment les dispositions du Règlement sur les des permis et certificats 2004-03-02.

### **ARTICLE 15 ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de présentation : 22 avril 2014  
Adoption du règlement : 20 mai 2014  
Entrée en vigueur : 23 mai 2014

Original signé

---

Christian Beauchamp  
Maire

Original signé

---

Martine Joannis  
Directrice générale  
Secrétaire-trésorière