

RÈGLEMENT ADOPTÉ À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VALCOURT À L'HÔTEL DE VILLE DE VALCOURT, LE LUNDI 02 JUILLET 2019 À 19:00 HEURES ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:

Madame et Messieurs les Conseillers

JACQUES BLANCHARD	siège 1	VICKY BOMBARDIER	siège 2
PIERRE TÉTRAULT	siège 3	JIMMY ROYER	siège 4
JULIEN BUSSIÈRES	siège 6		

L'assemblée est sous la présidence de

DANY ST-AMANT MAIRE SUPPLÉANT

RÈGLEMENT 613

REGLEMENT RELATIF A LA DEMOLITION D'IMMEUBLES

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), d'adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles ;

ATTENDU QU' il y a lieu d'adopter un règlement de démolition afin d'assurer un contrôle des démolitions sur le territoire et de favoriser la réutilisation du sol des bâtiments démolis ;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption a été régulièrement suivie ;

ATTENDU QU' un avis de motion et le dépôt du projet de règlement a été donné le 17 juin 2019 par monsieur le conseiller Pierre Tétrault ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE VICKY BOMBARDIER, APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER PIERRE TÉTRAULT ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

À CES CAUSES, QU'il soit ordonné et statué comme suit :

Article 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Définition

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

«**Comité**» : le comité constitué en vertu du présent règlement ;

«**Logement**» : un logement au sens de la Loi sur la régie du logement ;

«**Immeuble public**» : un bâtiment appartenant à une municipalité, à une municipalité régionale de comté, au gouvernement provincial, au gouvernement fédéral, à une commission scolaire, à une fabrique, à une institution religieuse, à une corporation épiscopale ou à leurs mandataires ;

«**Superficie brute totale des planchers**» : la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs, incluant les espaces de stationnement, le cas échéant.

Article 3 Administration

À moins d'une disposition à l'effet contraire, l'administration du présent règlement est confiée au comité.

Article 4 Application

L'officier municipal est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre des constats d'infraction s'il y a lieu.

RÈGLEMENT 613 (SUITE I)

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 permis. L'officier municipal chargé de l'application du présent règlement peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Il doit cependant, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

Article 5

Comité

5.1 Composition

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal désignés par le conseil municipal.

5.2 Durée du mandat

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an. Leur mandat est renouvelable.

5.3 Démission, vacances, renouvellement

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

5.4 Mandat

Le comité a pour mandat :

- a) d'accepter ou de refuser les demandes de permis de démolition ;
- b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

Article 6

Obtention du permis

6.1 Prohibition

Il est interdit de démolir un immeuble à moins que le propriétaire n'ait, au préalable, obtenu du comité un permis à cet effet.

6.2 Exceptions

Toutefois, l'article 6.1 du présent règlement ne s'applique pas pour la démolition d'un immeuble qui se trouve dans l'une des catégories suivantes :

- a) lors d'une démolition partielle. Constitue une démolition partielle le fait de démolir 30 % ou moins de la superficie brute totale des planchers ;
- b) un bâtiment agricole ;
- c) un bâtiment accessoire détaché ou isolé au sens du règlement de zonage de la Ville de Valcourt ;
- d) lorsque le propriétaire désire démolir un immeuble ayant fait l'objet d'un sinistre (incendie, tornade, inondation, etc.). Dans ce cas, il doit faire la preuve, par un rapport préparé et signé par un évaluateur agréé, que ledit immeuble a perdu plus de la moitié de sa valeur telle qu'établie au rôle d'évaluation de la Ville de Valcourt (OMRE de la MRC du Val-Saint-François) ;
- e) lorsque la municipalité, par résolution, exige qu'un immeuble soit démoli pour des raisons de sécurité, d'insalubrité ou de vétusté ;
- f) la reconstruction d'un garage dont les fondations demeurent;

RÈGLEMENT 613 (SUITE II)

- g) dans le cas où l'immeuble est infesté de fourmis charpentières et qu'un rapport d'un exterminateur le confirme;
- h) dans le cas où l'immeuble est infesté par la méréle pleureuse et autres champignons lignivores et qu'un rapport avec photos d'un expert en bâtiment le confirme.

Article 7

Permis

7.1 Demande d'un permis de démolition

Tout propriétaire qui se propose de démolir un immeuble doit faire une demande de permis à cet effet par écrit sur des formulaires fournis par la Ville et fournir les informations suivantes :

- a) L'identification du demandeur : nom, prénom et adresse du propriétaire et, si applicable, nom, prénom et adresse du représentant dûment autorisé.
- b) L'identification précise de l'utilisation du sol actuelle et de l'utilisation proposée à la suite de la démolition de la construction.
- c) Un plan à l'échelle montrant :
 - la limite du terrain visé et son identification cadastrale ;
 - la projection au sol de chaque bâtiment existant sur le terrain et l'identification de celui devant faire l'objet de la démolition ;
 - la limite de l'emprise de rue ;
 - la localisation de tout cours d'eau situé sur le terrain visé ou sur un terrain contigu ;
 - les détails requis pour assurer la bonne compréhension des travaux.
- d) une description de l'immeuble à être démolir;
- e) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- f) un exposé des motifs de la démolition;
- g) l'identification de l'endroit où seront remisés les matériaux et rebuts provenant de la démolition;
- g) le délai requis pour la démolition;
- h) un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements en vigueur;
- i) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement du ou des locataires.;

Coût

7.2 Le coût exigible pour l'étude du dossier ainsi que pour l'exécution du processus prévu par le présent règlement est de deux cents dollars (200 \$).

7.3 Le coût exigible pour la délivrance du permis de démolition est de trente dollars (30 \$).

Article 8

Consultation

8.1 Avis public

Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, le greffier fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants et ce, au moins dix (10) jours avant que siège le comité. Il est toutefois dispensé de faire publier un avis public de la demande.

Malgré ce qui précède, lorsque l'immeuble appartient à la Ville de Valcourt, un avis public de la demande doit être publié conformément à la loi régissant la municipalité et ce, au moins dix (10) jours avant que siège le comité.

RÈGLEMENT 613 (SUITE III)

Pour l'application du présent règlement, le comité est saisi d'une demande dès que la demande est complète et que l'officier a reçu tous les documents requis par le présent règlement.

8.2 Avis aux locataires

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié ou par tout autre moyen, un avis de la demande de permis à chacun des locataires de l'immeuble.

Le propriétaire doit remettre à la Ville la preuve de l'envoi de l'avis aux locataires ou une preuve à l'effet que ceux-ci ont reçu cet avis et ce, avant la tenue de la réunion du comité de démolition.

8.3 Opposition

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix (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.

8.4 Assemblée publique

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une de ses séances qui doivent être publiques.

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 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 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 procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

9.2 Critère

Le comité accorde le permis 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 de permis de démolition, le comité doit considérer :

- a) l'état de l'immeuble visé dans la demande ;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;
- c) le coût de la restauration ;
- d) l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements ;
- e) le préjudice causé aux locataires ;
- f) les besoins de logement dans les environs et ;
- g) la possibilité de relogement des locataires.

RÈGLEMENT 613 (SUITE IV)

9.3 Refus

Le comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les coûts exigibles n'ont pas été payés.

9.4 Conditions

Lorsque le comité accorde le permis, 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 pour l'émission d'un permis

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévus par l'article 10.1 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

9.6 Transmission de la décision

La décision du comité concernant la délivrance du permis doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause par poste recommandée.

Si la décision est remise en mains propres au demandeur, la signature du formulaire joint en annexe « 1 » pourra remplacer l'envoi par poste recommandée.

Article 10

Appel

10.1 Délai d'appel

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de 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 Audition

Le conseil municipal entend l'appel.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de l'article 10.1.

10.3 Décision

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

Le conseil ne peut prendre en considération un document nouveau qui n'aurait pas été soumis au comité de démolition lors de la demande initiale.

Article 11

Garantie

Lorsque la demande de permis est approuvée, le requérant doit fournir, préalablement à la délivrance dudit permis, une garantie monétaire de l'exécution des conditions imposées par le comité, le cas échéant, telles que décrites à l'article 9.4.

Le comité détermine, en considération du programme préliminaire de réutilisation du sol, le montant de la garantie devant être versé, lequel ne devra excéder vingt-cinq pour cent (25 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

RÈGLEMENT 613 (SUITE V)

Article 12

Exécution des travaux

12.1 Délai

Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol, tels que prévus dans la décision du comité, doivent être entrepris et terminés.

12.2 Modification du délai

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite au moins deux (2) mois avant l'expiration de ce délai.

12.3 Expiration du délai

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

12.4 Exécution

Si les travaux de démolition et de réutilisation du sol ne sont pas terminés dans le délai fixé, la Ville pourra exercer la garantie monétaire prévue à l'article 11 du présent règlement.

De même, le conseil pourra faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire. Les frais ainsi faits par le conseil constituent, après enregistrement, une charge privilégiée sur le terrain où était situé l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale. L'enregistrement du privilège s'opère par dépôt d'un avis du greffier.

12.5 Modification du plan de réutilisation du sol

Dans le cas où le demandeur désire modifier le plan de réutilisation du sol accepté par le comité de démolition lors de sa demande initiale, il devra soumettre le nouveau plan de réutilisation du sol au comité de démolition et ce, en payant d'abord les frais de deux cents dollars (200 \$) pour l'étude du dossier.

Article 13

Obligation du locateur

13.1 Éviction

Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la délivrance du permis.

13.2 Indemnité

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages 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 à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

RÈGLEMENT 613 (SUITE VI)

Article 14

Dispositions pénales

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins dix mille dollars (10 000 \$) et d'au plus deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).

Le contrevenant devra, en outre, reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstruire l'immeuble conformément au règlement, le conseil pourra faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Lesdits frais constituent, après enregistrement, une charge privilégiée sur l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale. L'enregistrement du privilège s'opère par dépôt d'un avis du greffier.

Également, Est passible d'une amende maximale de 500\$:

- a) quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ;
- b) la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande d'un fonctionnaire de la municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation.

Article 15

Dispositions pénales

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adoptée par la résolution 181 19-07-02.


Dany St-Amant, Maire suppléant


Manon Beauchemin, Greffière

RÈGLEMENT 613 (SUITE VII)

ANNEXE 1

FORMULAIRE – ACCUSÉ DE RÉCEPTION DE LA DÉCISION EN VERTU DE L'ARTICLE 9.6



1155, rue St-Joseph, Valcourt (Qc) J0E 2L0
Tel : 450.532.3313 | Fax : 450.532.3424
www.valcourt.ca

ACCUSÉ DE RÉCEPTION DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Je, soussigné(e), _____
(nom du propriétaire ou son représentant, en lettres moulées)

confirme avoir reçu le procès-verbal de la séance publique du comité de démolition tenue le

_____ (date de la séance)

pour la propriété située au _____
(adresse)

des mains de : _____
(nom de l'officier municipal, en lettres moulées)

et renonce à sa transmission par poste recommandée, tel qu'il est prévu par l'article 148.0.18 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et l'article 9.6 du Règlement 613 relatif à la démolition d'immeubles.

Signé à Valcourt, le : _____
(date)

Par : _____
(signature du propriétaire ou son représentant)



1155, rue St-Joseph, Valcourt (Qc) J0E 2L0

CERTIFICAT DE PROCÉDURE D'ADOPTION ET DE PUBLICATION

Je, soussignée, greffière de la Ville de Valcourt, certifie par la présente, que les procédures suivantes ont été effectuées en vertu du **Règlement 613 – relatif à la démolition d'immeubles** soit :

Avis de motion	Résolution 172-19-06-17
Adoption du projet de règlement	Résolution 172-19-06-17
Adoption du règlement	181-19-07-02 Résolution
Avis public mentionnant l'entrée en vigueur du règlement	05 juillet 2019 Informateur

Je, soussignée, greffière de la Ville de Valcourt, certifie par la présente, que j'ai affiché l'avis public d'entrée en vigueur du règlement **Règlement 613 – relatif à la démolition d'immeubles** au bureau de la municipalité de la Ville de Valcourt et en l'insérant dans le journal mensuel de la municipalité intitulé: L'INFORMATEUR édition de juillet 2019 circulant dans la municipalité.

En foi de quoi, je donne ce certificat, ce 09 juillet 2019

Manon Beauchemin

Manon Beauchemin
Greffière



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL, TENUE LE 02 JUILLET 2019 À 19H00 À L'HÔTEL DE VILLE DE VALCOURT

LA SÉANCE EST SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE :

Dany St-Amant, Maire suppléant

Les conseillers et les conseillères présents :

Jacques Blanchard, siège 1

Vicky Bombardier, siège 2

Pierre Tétrault, siège 3

Jimmy Royer, siège 4

Julien Bussières, siège 6

Les conseillers et les conseillères absents :

Renald Chênevert, Maire

« RÉSOLUTION NUMÉRO 181-19-07-02

RÈGLEMENT 613 - RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE VICKY BOMBARDIER, APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER PIERRE TÉTRAULT ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

D' adopter le **RÈGLEMENT 613 intitulé : RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

Copie du règlement est joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante.

ADOPTÉE »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME SIGNÉE À VALCOURT, CE 3 JUILLET 2019.

Manon Beauchemin, Greffière

Le texte final de la présente résolution sera adopté lors de la prochaine séance ordinaire du Conseil