
Ville de Trois-Rivières

(2021, chapitre 51)

Règlement sur la démolition d'immeubles

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES

1. Le présent règlement interdit la démolition, totale ou partielle, d'un bâtiment principal, d'un garage intégré ou d'un immeuble de valeur patrimoniale à moins que le propriétaire n'ait préalablement obtenu du Conseil une autorisation à cet effet.

Pour les fins du présent règlement, on entend par un immeuble de valeur patrimoniale :

1° un immeuble visé par la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002);

2° un immeuble visé par la loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (L.R.C. (1985), ch. H-4);

3° un immeuble de valeur patrimoniale moyenne, bonne, supérieure ou exceptionnelle, tel que désigné dans la base de données patrimoniale de la Ville de Trois-Rivières. Peut notamment inclure, mais de manière non limitative, un calvaire, un chemin de croix, un mausolée et un moulin.

2. Le Conseil, comme s'il était le comité constitué en vertu de l'article 148.0.3 de la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), autorise les demandes de démolition et exerce tout autre pouvoir que lui confèrent la loi et le présent règlement.

3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Trois-Rivières à l'exclusion de la zone agricole protégée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1). Cependant, le présent règlement s'applique l'intérieur de la zone agricole protégée lorsque l'objectif est de remplacer un bâtiment principal par un autre.

4. Les travaux de démolition suivants sont exemptés de l'application du présent règlement :

1° les travaux effectués pour se conformer à un jugement définitif rendu par un tribunal compétent;

2° les travaux effectués pour se conformer à une demande écrite des services juridiques de la Ville, suite à un mandat octroyé par son Comité exécutif;

3° les travaux de démolition effectués sur un immeuble dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes, selon une opinion en ce sens du Directeur de la sécurité incendie et de la sécurité civile;

4° les travaux de démolition effectués sur un immeuble appartenant à la Ville.

5. Le directeur de la Direction de l'Aménagement et du développement urbain et le Directeur de la Direction de la sécurité incendie et de la sécurité civile, ainsi que leurs représentants autorisés, sont responsables de l'application du présent règlement.

6. Un renvoi à un autre règlement implique un renvoi à toutes les modifications qui y ont été apportées depuis son adoption.

CHAPITRE II

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

SECTION I

TRANSMISSION

7. Une demande d'autorisation de démolition totale ou partielle d'un immeuble doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire de l'immeuble à démolir ou son mandataire autorisé, sur le formulaire prévu à cet effet.

8. Ce formulaire doit être dûment rempli, signé par le propriétaire ou son mandataire autorisé et être accompagné de tous les documents et renseignements suivants :

1° le nom et les coordonnées du propriétaire-requérant, de son mandataire, de l'entrepreneur, de l'ingénieur, de l'architecte et de toute autre personne responsable des travaux;

2° la procuration donnée par le propriétaire établissant le mandat de toute personne autorisée à agir en son nom;

3° le rapport portant sur l'état physique de l'immeuble, notamment et de manière non limitative, son apparence architecturale et son état de dangerosité. Ce rapport doit être signé par un professionnel, au sens de l'article 1 du Code des professions (RLRQ, chapitre C-26), ayant les compétences requises pour évaluer ces aspects;

4° l'estimé des coûts de la restauration de l'immeuble;

5° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

6° le plan de localisation, à l'échelle, de l'immeuble à démolir;

7° des photographies de l'immeuble à démolir et des immeubles voisins;

8° l'échéancier et le coût probables des travaux de démolition;

9° dans le cas d'un immeuble locatif, la déclaration du propriétaire disant que chacun des locataires a été avisé, par écrit, de son intention d'obtenir une autorisation de démolition auprès du Conseil;

10° tout autre document jugé utile au soutien du projet déposé.

9. Les droits exigibles pour le traitement d'une demande d'autorisation de démolition doivent être versés lors du dépôt de celle-ci. Ils sont fixés par le Règlement sur les tarifs exigibles pour l'obtention de permis ou certificats ou le traitement de certaines demandes en matière d'urbanisme et sur le montant des amendes découlant d'une infraction à certains outils d'urbanisme (2016, chapitre 51).

10. La demande ne peut être traitée et transmise au Conseil que lorsque le formulaire est entièrement rempli, signé par le propriétaire ou son mandataire autorisé et accompagné de tous les documents et renseignements exigés.

SECTION II

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

11. Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est exigé et doit inclure tous les documents et renseignements suivants:

1° l'échéancier du projet de remplacement et le coût probable de sa réalisation;

2° dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination et le coût probable de ces travaux;

3° les plans de construction sommaires et les élévations en couleurs de toutes les façades extérieures. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les matériaux de revêtement extérieur, les dimensions du bâtiment, la localisation des ouvertures et autres composantes architecturales, les pentes de toit;

4° une perspective en couleurs de la construction projetée dans son milieu d'insertion;

5° le plan projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée ainsi que le plan projet de toute opération cadastrale projetée, lesquels doivent être préparés par un arpenteur-géomètre. Ces plans doivent montrer tous les éléments susceptibles de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment et de manière non limitative, les dimensions de chaque construction projetée et ses distances par rapport aux lignes du terrain;

6° l'usage des constructions projetées;

7° le plan des aménagements extérieurs et paysagers proposés incluant des aires de stationnement, de chargement et de déchargement et de transition, des clôtures, des haies et des installations septiques;

8° tout autre document jugé utile au soutien du projet déposé.

12. Ce programme peut être soumis au Conseil pour approbation préalablement à l'étude de la demande d'autorisation de démolition.

13. Le programme proposé ne peut être approuvé que s'il est conforme à la réglementation municipale en vigueur au moment où il est soumis au Conseil.

SECTION III

AVIS

14. Un avis doit être :

1° afficher visiblement pour les passants sur l'immeuble dès que le Conseil est saisi d'une demande complète d'autorisation de démolition;

2° publier sans délai, sauf dans les cas suivants :

a) lorsque l'usage du bâtiment à démolir est dérogatoire par rapport aux dispositions du règlement sur le zonage de la Ville;

b) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont l'usage principal est industriel.

3° indiquer le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Conseil statuera sur la démolition de l'immeuble ainsi que le texte suivant :

« Toute personne qui veut s'opposer à la démolition 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. ».

SECTION IV

IMMEUBLE LOCATIF

15. Le propriétaire d'un immeuble locatif ou son mandataire autorisé doit aviser par écrit chacun des locataires de celui-ci qu'il a l'intention de transmettre à la Ville une demande d'autorisation afin de le démolir.

16. Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, chapitre T-15.01), une personne qui désire acquérir cet immeuble 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 l'immeuble.

17. Lorsque le Conseil estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à la personne qui désire acquérir cet immeuble un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir.

Le Conseil peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

18. L'éviction du locataire peut se faire seulement lorsque le propriétaire a obtenu une autorisation de démolition.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit :

1° l'expiration du bail ou;

2° l'expiration d'un délai de trois mois suivant la décision du Conseil.

CHAPITRE III

DÉCISION DU CONSEIL

19. Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, les aspects suivants doivent être considérés par le Conseil:

1° l'état de l'immeuble visé par la demande;

2° la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique et de l'impact sur la qualité de vie du voisinage;

3° le coût de la restauration;

- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- 6° les oppositions reçues par le greffier;
- 7° l'évaluation patrimoniale de l'immeuble;
- 8° tout autre critère pertinent.

20. Lorsqu'il est jugé opportun, le Conseil peut tenir une assemblée publique de consultation.

21. Le Conseil accorde l'autorisation lorsqu'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

22. Le Conseil 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.

Il peut également fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés.

23. Le Conseil peut exiger du propriétaire une garantie monétaire pour assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et le respect de toute autre condition imposée.

Lorsque le Conseil fixe le montant de la garantie monétaire, ce montant doit minimalement couvrir, en plus du montant en lien avec le programme de réutilisation du sol dégagé et le respect de toute autre condition imposée le cas échéant, le coût des travaux relatifs à la démolition de l'immeuble, en plus de la valeur foncière inscrite au rôle d'évaluation municipal du bâtiment à démolir et, s'il y a lieu, la décontamination du sol.

Pour les fins du présent règlement, on entend par garantie monétaire une lettre de garantie émise par une institution financière d'une durée suffisante pour assurer le respect des conditions applicables.

24. La décision du Conseil doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

25. Une décision favorable du Conseil ne constitue pas un certificat d'autorisation de démolition. Elle n'exempte pas le propriétaire d'obtenir un certificat d'autorisation de démolition conformément au présent règlement et au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE IV

CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION ET ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

26. Un certificat d'autorisation de démolition est délivré par le fonctionnaire désigné après que le Conseil a eu rendu sa décision.

27. Préalablement à la délivrance de son certificat d'autorisation, le propriétaire doit s'engager, par écrit, à respecter toute condition imposée par le Conseil, entre autres, les conditions relatives à la démolition de l'immeuble, à la réutilisation du sol dégagé et au relogement d'un locataire.

28. Lorsqu'une garantie monétaire est exigée du propriétaire, celle-ci doit être donnée à la Ville préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation requis aux termes du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE V

MODIFICATION DE L'AUTORISATION ET DES CONDITIONS

29. Les conditions relatives à la démolition d'un immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé peuvent être modifiées par le Conseil à la demande du propriétaire.

La demande de modification doit être traitée comme une nouvelle demande.

30. Le délai fixé pour entreprendre et réaliser les travaux pourvu que la demande soit faite avant son expiration peut être modifié par le Conseil pour des motifs raisonnables.

Les ajustements nécessaires sont apportés à l'ensemble des documents, sans frais.

31. Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers avant que les travaux ne soient entièrement remplis, le nouvel acquéreur ne peut poursuivre ces travaux avant d'avoir obtenu, conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement sur le permis et certificat en vigueur, un nouveau certificat d'autorisation de démolition.

32. Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, pendant les travaux ou après l'achèvement des travaux, la personne qui a fourni à la Ville la garantie monétaire exigée continue à être assujettie à l'obligation de la maintenir en vigueur tant que ne sont pas remplies les conditions imposées par le Conseil, à moins que le nouvel acquéreur ne fournisse la nouvelle garantie monétaire exigée par le Conseil, laquelle devra être conforme à l'article 33.

33. Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers, la Ville peut encaisser la garantie monétaire, qui avait été fournie par le vendeur, si le nouvel acquéreur n'exécute pas les travaux entrepris ou ne remplit pas les conditions imposées par la résolution du Conseil.

CHAPITRE VI

EXÉCUTION DES TRAVAUX

34. Lorsque les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Conseil, l'autorisation de démolition est sans effet.

35. À partir du moment où ils sont entrepris, les travaux de démolition doivent être réalisés de façon continue, à l'intérieur du délai imparti.

36. La garantie monétaire exigée par le Conseil est remise au propriétaire après constatation, par les représentants autorisés de la Direction de l'Aménagement et du développement urbain et de la Direction de la sécurité incendie et de la sécurité civile, que les travaux relatifs à la démolition de l'immeuble, à la décontamination du sol, s'il y a lieu, et au programme de réutilisation du sol dégagé ont été réalisés et que les conditions imposées par le Conseil ont été remplies.

37. Lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou lorsque les conditions imposées par le Conseil n'ont pas été remplies, la Ville peut encaisser la garantie monétaire.

38. Lorsque les travaux ne sont pas terminés dans les délais fixés, le Conseil peut également les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

39. En plus de l'amende dont il peut être passible par ailleurs, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans l'autorisation du Conseil ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000,00 \$ et d'au plus 250 000,00 \$.

40. De plus, suivant une décision en ce sens du Conseil, cette personne pourrait devoir reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble, le Conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire.

41. Les frais prévus aux articles 38 et 40 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.

42. 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.

L'autorité compétente peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Conseil. Sur demande, l'autorité compétente doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Ville, attestant sa qualité.

43. Le présent règlement remplace le Règlement sur la démolition d'immeubles (2002, chapitre 8).

44. Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Édicté à la séance du Conseil du 6 avril 2021.

M. Jean Lamarche, maire

M^e Yolaine Tremblay, greffière