



VILLE DE MASCOUCHE

Règlement numéro 1254 régissant la démolition d'immeubles



Septembre 2018

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE

Résolution
Numéro

RÈGLEMENT NUMÉRO 1254
RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

- ATTENDU QUE** le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement régissant la démolition d'immeubles se trouve aux articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)* et à l'article 141 de la *Loi sur le patrimoine culturel (R.L.R.Q., c. P-9.002)* ;
- ATTENDU QUE** le règlement régissant la démolition d'immeubles vise à assurer le contrôle de la démolition de tout immeuble visé en interdisant la démolition, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet ;
- ATTENDU QUE** ce règlement représente un instrument de choix afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et la réutilisation adéquate du sol dégagé;
- ATTENDU QUE** conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec*, le conseil municipal de la Ville de Mascouche peut adopter un règlement régissant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville ;
- ATTENDU QUE** l'article 148.0.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil municipal de s'attribuer les fonctions conférées à un comité de démolition par le chapitre V.0.1 du Titre I de cette loi ;
- CONSIDÉRANT QU'** avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance tenue le 17 septembre 2018 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 180917-26;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par monsieur le conseiller Eugène Jolicoeur
appuyé par monsieur le conseiller Roger Côté

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le Règlement numéro 1254, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 3	OBJECTIF	1-1
ARTICLE 4	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-1
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE	1-1
ARTICLE 6	RENOIS.....	1-2
CHAPITRE 2	DÉMOLITIONS SOUMISES AU CONSEIL.....	2-1
ARTICLE 7	OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU CONSEIL	2-1
ARTICLE 8	EXCEPTION	2-1
ARTICLE 9	DEMANDE CONCERNANT UN IMMEUBLE VISÉ PAR UNE EXCEPTION	2-2
CHAPITRE 3	PROCÉDURE D'AUTORISATION.....	3-1
SECTION 1	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	3-1
ARTICLE 10	DÉPÔT	3-1
ARTICLE 11	FRAIS EXIGIBLES.....	3-1
ARTICLE 12	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS.....	3-1
ARTICLE 13	EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	3-2
ARTICLE 14	CADUCITÉ	3-3
ARTICLE 15	DATE DE RÉCEPTION	3-3
SECTION 2	MESURES DE CONSULTATION	3-3
ARTICLE 16	AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC.....	3-3
ARTICLE 17	AVIS AUX LOCATAIRES.....	3-3
ARTICLE 18	OPPOSITION À LA DEMANDE DE DÉMOLITION	3-4
SECTION 3	DÉCISION DU CONSEIL.....	3-4
ARTICLE 19	EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME.....	3-4
ARTICLE 20	REPORT DE LA DÉCISION.....	3-4
ARTICLE 21	CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	3-5
ARTICLE 22	DÉCISION DU CONSEIL.....	3-5

ARTICLE 23	CONDITIONS D'ACCEPTATION.....	3-5
ARTICLE 24	DÉLAI DE DÉMOLITION	3-6
ARTICLE 25	DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	3-6
ARTICLE 26	GARANTIE MONÉTAIRE	3-6
ARTICLE 27	ENCAISSEMENT	3-6
ARTICLE 28	REMBOURSEMENT	3-7
ARTICLE 29	MODIFICATION DES CONDITIONS	3-7
CHAPITRE 4	AIDE FINANCIÈRE.....	4-1
ARTICLE 30	SUBVENTION	4-1
CHAPITRE 5	SANCTIONS.....	5-1
ARTICLE 31	INSPECTION ET ENTRAVE.....	5-1
ARTICLE 32	PÉNALITÉ	5-1
ARTICLE 33	ORDONNANCE DE RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE	5-1
ARTICLE 34	CRÉANCE PRIORITAIRE.....	5-1
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	6-1
ARTICLE 35	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement régissant la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Mascouche.

ARTICLE 3 OBJECTIF

Le présent règlement 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, à encadrer et ordonner la réutilisation du sol dégagé à la suite d'une démolition complète ou partielle d'un immeuble.

ARTICLE 4 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Ville relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement.

L'autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de l'aménagement du territoire désignés dans le Règlement numéro 1238 concernant l'organisation administrative de la ville de Mascouche, ou toute autre personne désignée par le conseil.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le Règlement sur le zonage numéro 1103, sauf si le contexte indique un sens différent.

Dans le présent règlement, on entend par « logement » un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ, c R-8.1).

ARTICLE 6

RENOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification ou remplacement que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 2 DÉMOLITIONS SOUMISES AU CONSEIL

ARTICLE 7 OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU CONSEIL

Il est interdit à quiconque de démolir plus de 50 % du volume d'un bâtiment sans égard aux fondations, à moins que le propriétaire de ce bâtiment n'ait, au préalable, obtenu une autorisation du conseil.

ARTICLE 8 EXCEPTION

L'article 7 du présent règlement ne s'applique pas à la démolition des immeubles suivants :

- a) Un bâtiment complémentaire ;
- b) Une maison mobile ;
- c) Un bâtiment agricole ;
- d) Un bâtiment ayant perdu cinquante pour cent (50 %) ou plus de sa valeur au rôle à la suite d'un sinistre, à l'exception d'un bâtiment situé à l'intérieur du site du noyau villageois, tel que défini au « Territoire 3 » de l'annexe « A » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1089 ;
- e) Un bâtiment qui présente un danger pour la sécurité du public, et ce, lorsqu'il y a urgence d'agir ;
- f) Un bâtiment à démolir afin de permettre un projet d'infrastructure d'utilité publique à la demande d'un organisme public ou de son mandataire ;
- g) Un bâtiment lié à un service institutionnel, administratif ou récréatif pourvu qu'il appartienne à un organisme public ou son mandataire ;
- h) Un bâtiment conçu exclusivement à des fins de station-service, de réparation et d'entretien de véhicules routiers ou de lave-auto ;
- i) Un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé par résolution du conseil conformément au Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

- j) Un bâtiment construit avant le 1^{er} septembre 2018 sur le site de l'ancien aéroport de Mascouche.

ARTICLE 9

DEMANDE CONCERNANT UN IMMEUBLE VISÉ PAR UNE EXCEPTION

La démolition d'un immeuble visé par une des exceptions prévues à l'article 8 demeure toutefois assujettie à l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré conformément au Règlement numéro 1090 sur les permis et certificats.

Le chapitre 3 du présent règlement ne s'applique pas à une telle demande.

CHAPITRE 3 PROCÉDURE D'AUTORISATION

SECTION 1 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 10 DÉPÔT

Toute demande de démolition d'un immeuble doit être transmise à l'autorité compétente par le requérant ou son mandataire autorisé.

ARTICLE 11 FRAIS EXIGIBLES

Le tarif applicable à une demande de démolition est celui prévu au Règlement sur la tarification des services municipaux numéro 1137. Ce montant n'est pas remboursable, même en cas de refus de la demande.

De plus, sont à la charge du requérant les frais reliés à l'affichage, sur l'immeuble visé par la demande, d'un avis facilement visible pour les passants.

ARTICLE 12 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS

Toute demande de démolition doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- a) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble visé ou un document établissant qu'il détient une option d'achat et, le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- b) Un certificat de localisation ou d'implantation réalisé par un arpenteur géomètre illustrant la position de toutes constructions érigées sur le terrain visé par la demande ;
- c) Des photos de l'immeuble visé et des bâtiments, équipements, constructions existantes sur ce terrain ;
- d) Un exposé sur les motifs justifiant la démolition ;
- e) Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les informations suivantes :
 - l'identification cadastrale du terrain ;

- La description de l'usage pour lequel sera utilisé le terrain ou pour lequel un nouveau bâtiment sera érigé ;
 - La description des travaux inhérents à la construction ou l'implantation du nouveau bâtiment, incluant les plans et les élévations de manière à avoir une compréhension claire du projet ;
 - L'implantation des constructions sur le terrain ;
 - Le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès ;
 - Une simulation visuelle ou une maquette montrant l'insertion dans la trame bâtie du projet de remplacement prévu dans le programme de réutilisation du sol ;
 - Les phases de développement, les estimations des investissements et des retombées économiques ;
 - Des photos d'inspirations ou de projets similaires précédemment réalisés par le demandeur, le cas échéant.
 - L'aménagement paysager du terrain avant les travaux, les espaces à déboiser ou à excaver, les arbres à conserver ainsi que la localisation et la description des plantations des haies, d'arbres et d'arbustes, des bandes végétales et des bandes tampons;
- f) Le paiement du tarif fixé au Règlement numéro 1137 sur la tarification des services municipaux et des frais associés à l'affichage d'un avis sur l'immeuble.

Le requérant peut aussi joindre tout document qu'il juge utile au soutien de sa demande.

Les plans fournis pour une demande de démolition doivent être à l'échelle de 1 : 500 à 2 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Trois (3) copies papier ainsi qu'une (1) copie numérique en format original éditable et en PDF de tous les documents ou études soumis sont requises.

ARTICLE 13

EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis. Elle transmet ensuite transmet la demande au conseil.

Si les renseignements et documents sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents exigés aient été fournis par le requérant.

L'autorité compétente peut aussi dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements et documents exigés lorsqu'elle estime que les caractéristiques du projet de démolition font en sorte qu'ils ne sont pas nécessaires ou pertinents.

ARTICLE 14

CADUCITÉ

La demande de démolition devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à partir du dépôt de la demande.

Lorsqu'une demande de démolition est devenue caduque, le requérant doit à nouveau payer les frais relatifs à une demande. À défaut de le faire dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

Lorsque le requérant se désiste de sa demande, les documents fournis lui sont remis.

ARTICLE 15

DATE DE RÉCEPTION

La date à laquelle le conseil est saisi d'une demande de démolition est celle à laquelle l'ensemble des documents et renseignements requis ont été soumis à l'autorité compétente.

SECTION 2

MESURES DE CONSULTATION

ARTICLE 16

AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC

Dès que le conseil est saisi d'une demande de démolition, l'autorité compétente fait afficher sur l'immeuble un avis facilement visible pour les passants pour une période de dix (10) jours.

De plus, l'autorité compétente doit, et ce, sans délai, faire publier un avis public concernant la demande.

ARTICLE 17

AVIS AUX LOCATAIRES

Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de démolition à chacun des locataires de l'immeuble et en fournir la preuve au conseil avant la séance au cours de laquelle sa demande est étudiée.

ARTICLE 18 **OPPOSITION À LA DEMANDE DE DÉMOLITION**

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la ville.

Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

L'avis sur l'immeuble, l'avis public et les avis aux locataires doivent reproduire le premier et le deuxième alinéa du présent article.

SECTION 3 **DÉCISION DU CONSEIL**

ARTICLE 19 **EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Avant de se prononcer sur une demande de démolition, le conseil prend l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

Le comité doit alors examiner la demande à la lumière des critères d'évaluation prévus à l'article 21 et vérifier si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé respecte la réglementation municipale.

Le comité peut demander, si nécessaire, des renseignements et des documents supplémentaires au requérant afin d'assurer une bonne compréhension du projet et d'en mesurer les impacts. Il peut également exiger du requérant qu'il fasse réaliser une étude ou une expertise complémentaire. Il peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande.

Au terme de cet examen, le comité formule ses recommandations au conseil, qui n'est pas lié par celles-ci.

ARTICLE 20 **REPORT DE LA DÉCISION**

Lorsque l'immeuble visé par la demande de démolition comprend un ou plusieurs logements, 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 poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 (2) mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le conseil ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

ARTICLE 21

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Avant de se prononcer sur une demande de démolition, le conseil doit considérer les critères suivants :

- a) L'état de l'immeuble ;
- b) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage de l'immeuble ;
- c) Le coût de restauration de l'immeuble ;
- d) L'authenticité et l'importance du style architectural ;
- e) Les oppositions reçues ;
- f) L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- g) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - le préjudice causé aux locataires ;
 - les besoins en logements dans le secteur ;
 - la possibilité de relogement des locataires.

ARTICLE 22

DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil accueille la demande de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de celle-ci compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Il doit toutefois la refuser si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé déroge à un autre règlement d'urbanisme.

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

ARTICLE 23

CONDITIONS D'ACCEPTATION

Lorsque le conseil accueille la demande de démolition, 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 locatifs.

ARTICLE 24

DÉLAI DE DÉMOLITION

Lorsque le conseil accueille la demande de démolition, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

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

Si les travaux ont débuté, mais ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

ARTICLE 25

DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'autorité compétente délivre un certificat d'autorisation de démolition au requérant si les conditions prévues dans la décision du conseil sont respectées.

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.

ARTICLE 26

GARANTIE MONÉTAIRE

Si des conditions sont imposées en vertu de l'article 23, le conseil peut exiger que le requérant fournisse, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions.

Le conseil peut également exiger une garantie monétaire pour garantir l'exécution du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

La garantie monétaire doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition et le programme de réutilisation du sol dégagé soient complétés.

ARTICLE 27

ENCAISSEMENT

En cas de défaut du requérant, l'autorité compétente peut, au terme d'un préavis dans lequel elle met le requérant en demeure de remédier à la situation dans un délai raisonnable, encaisser la garantie monétaire détenue par la Ville.

ARTICLE 28

REMBOURSEMENT

Dans les trente (30) jours suivants la fin des travaux, le requérant doit en aviser l'autorité compétente. Celle-ci procède au remboursement des sommes versées si les conditions et exigences ont été respectées.

ARTICLE 29

MODIFICATION DES CONDITIONS

Lorsque le conseil a accueilli une demande de démolition et qu'il a imposé des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, il peut modifier les conditions, en tout temps, à la demande du requérant. Il peut aussi, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

Toute demande de modification majeure des conditions relatives au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est traitée comme une nouvelle demande.

CHAPITRE 4 AIDE FINANCIÈRE

ARTICLE 30 SUBVENTION

Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (RLRQ, c. I-15), le conseil peut accorder une subvention aux fins de la démolition de bâtiments irrécupérables, impropres à leur destination ou incompatibles avec leur environnement, ou aux fins de l'aménagement des terrains ou de la réparation des immeubles dégagés par la démolition.

Le montant d'une subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

CHAPITRE 5 **SANCTIONS**

ARTICLE 31 **INSPECTION ET ENTRAVE**

L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition afin de vérifier si ceux-ci sont exécutés conformément à la décision du conseil.

Sur demande, la personne représentant l'autorité compétente doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

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

1° quiconque empêche l'autorité compétente de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ;

2° 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 de l'autorité compétente, un exemplaire du certificat d'autorisation.

ARTICLE 32 **PÉNALITÉ**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'une autorisation commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.

ARTICLE 33 **ORDONNANCE DE RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE**

En plus de payer une amende, la personne ayant procédé ou fait procéder à la démolition peut être obligée de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour elle de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier.

ARTICLE 34 **CRÉANCE PRIORITAIRE**

Les frais encourus par la Ville de Mascouche lorsqu'elle doit faire exécuter des travaux en vertu des articles 24 et 33 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 ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 35 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

(signé)

Guillaume Tremblay, maire

(signé)

M^e Raynald Martel, greffier et directeur
des services juridiques

Avis de motion : 180917-26 / 17 septembre 2018
Adoption du projet : 180917-26 / 17 septembre 2018
Adoption : 181015-17 / 15 octobre 2018
Approbation MRC Les Moulins :
Entrée en vigueur :