



## **VILLE DE MASCOUCHE**

### **Règlement numéro 1324 régissant la démolition d'immeubles**

---



**Août 2023**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE  
VILLE DE MASCOUCHE**

Résolution  
1324

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1324  
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 12 juin 2023 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 230612-23;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par monsieur le conseiller  
appuyé par monsieur le conseiller

**ET RÉSOLU UNANIMEMENT :**

**QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ**, par le Règlement numéro 1324, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>1-1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1-1</b>
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT .....	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENT REMPLACÉ .....	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 4	OBJECTIF .....	1-1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1-2</b>
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE .....	1-2
ARTICLE 6	RENOIS.....	1-2
ARTICLE 7	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	1-2
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>COMITÉ DE DÉMOLITION.....</b>	<b>2-1</b>
ARTICLE 8	COMPOSITION DU COMITÉ.....	2-1
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL .....</b>	<b>3-2</b>
ARTICLE 9	OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION.....	3-2
ARTICLE 10	DÉPÔT .....	3-2
ARTICLE 11	FRAIS EXIGIBLES.....	3-2
ARTICLE 12	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS.....	3-2
ARTICLE 13	EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	3-4
ARTICLE 14	CADUCITÉ DE LA DEMANDE .....	3-4
ARTICLE 15	DATE DE RÉCEPTION .....	3-4
ARTICLE 16	AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC.....	3-5
ARTICLE 17	AVIS AUX LOCATAIRES.....	3-5
ARTICLE 18	OPPOSITION À LA DEMANDE DE DÉMOLITION .....	3-5
ARTICLE 19	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR LA DÉMOLITION .....	3-5
ARTICLE 20	CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	3-6
ARTICLE 21	OBJECTIFS APPLICABLES AU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ.....	3-7
ARTICLE 22	EXAMEN PAR LE CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE .....	3-9
ARTICLE 23	EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	3-9
ARTICLE 24	CONFOMIRTÉ AUX RÈGLEMENTS.....	3-10

---

---

ARTICLE 25	DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION .....	3-10
ARTICLE 26	CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE .....	3-10
ARTICLE 27	DÉLAI DE DÉMOLITION .....	3-10
ARTICLE 28	GARANTIE MONÉTAIRE .....	3-11
ARTICLE 29	TRANSMISSION D'UN AVIS À LA MRC OU AU MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS .....	3-11
ARTICLE 30	POUVOIR DE DÉSAVEU .....	3-12
ARTICLE 31	DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	3-12
ARTICLE 32	ENCAISSEMENT .....	3-12
ARTICLE 33	REMBOURSEMENT .....	3-12
ARTICLE 34	MODIFICATION DES CONDITIONS .....	3-13
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DEMANDE D'AUTORISATION D'UN IMMEUBLE NON PATRIMONIAL .....</b>	<b>4-1</b>
ARTICLE 35	OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION.....	4-1
ARTICLE 36	EXCEPTION .....	4-1
ARTICLE 37	DÉPÔT .....	4-2
ARTICLE 38	FRAIS EXIGIBLES.....	4-2
ARTICLE 39	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS.....	4-2
ARTICLE 40	EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	4-4
ARTICLE 41	CADUCITÉ DE LA DEMANDE .....	4-4
ARTICLE 42	DATE DE RÉCEPTION .....	4-4
ARTICLE 43	AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC.....	4-5
ARTICLE 44	AVIS AUX LOCATAIRES.....	4-5
ARTICLE 45	OPPOSITION À LA DEMANDE DE DÉMOLITION .....	4-5
ARTICLE 46	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR LA DÉMOLITION .....	4-5
ARTICLE 47	CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	4-6
ARTICLE 48	OBJECTIFS APPLICABLES AU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ.....	4-6
ARTICLE 49	EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	4-8
ARTICLE 50	CONFOMIRTE AUX RÈGLEMENTS.....	4-8
ARTICLE 51	DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION .....	4-8
ARTICLE 52	CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE .....	4-9
ARTICLE 53	DÉLAI DE DÉMOLITION .....	4-9
ARTICLE 54	GARANTIE MONÉTAIRE .....	4-9

---

---

ARTICLE 55	DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	4-10
ARTICLE 56	ENCAISSEMENT .....	4-10
ARTICLE 57	REMBOURSEMENT .....	4-10
ARTICLE 58	MODIFICATION DES CONDITIONS .....	4-10
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>AIDE FINANCIÈRE.....</b>	<b>5-11</b>
ARTICLE 59	SUBVENTION .....	5-11
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>SANCTIONS.....</b>	<b>6-11</b>
ARTICLE 60	INSPECTION ET ENTRAVE.....	6-11
ARTICLE 61	PÉNALITÉ .....	6-11
ARTICLE 62	ORDONNANCE DE RECONSTITUTION DE L'IMMEUBLE .....	6-12
ARTICLE 63	CRÉANCE PRIORITAIRE.....	6-12
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>7-12</b>
ARTICLE 64	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	7-12

**CHAPITRE 1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**ARTICLE 1**      **TITRE DU RÈGLEMENT**

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

**ARTICLE 2**      **RÈGLEMENT REMPLACÉ**

Est remplacé par le présent règlement, le Règlement 1254 régissant la démolition d'immeubles de Ville de Mascouche.

**ARTICLE 3**      **TERRITOIRE ASSUJETTI**

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

**ARTICLE 4**      **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**      **VALIDITÉ**

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente.

## **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 en vigueur, sauf si le contexte indique un sens différent.

Dans le présent règlement, on entend par « immeuble patrimonial » un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi. En l'absence d'un tel inventaire patrimonial adopté par la MRC Les Moulins, est également visé un immeuble construit avant 1940.

Dans le présent règlement, on entend par « logement » un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

### **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.

## **SECTION 3**                    **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 7**                    **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.

**CHAPITRE 2      COMITÉ DE DÉMOLITION****SECTION 1      COMITÉ DE DÉMOLITION****ARTICLE 8      COMPOSITION DU COMITÉ**

Par le présent règlement, le Conseil s'attribue les fonctions conférées au comité de démolition en vertu du chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), et ce, conformément à l'article 148.0.3 de cette même loi.

À cette fin, lors d'une séance publique, le conseil municipal exerce tout pouvoir que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ou le présent règlement.

**CHAPITRE 3            DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL**

**SECTION 1            TRAVAUX DE DÉMOLITION DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE  
AUTORISATION**

**ARTICLE 9            OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Il est interdit à quiconque de démolir un immeuble patrimonial, partiellement ou totalement, à moins que le propriétaire de ce bâtiment n'ait, au préalable, obtenu une autorisation du comité de démolition et un certificat d'autorisation délivré conformément au règlement sur les permis et certificats.

**SECTION 2            PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE**

**ARTICLE 10            DÉPÔT**

Toute demande de démolition d'un immeuble patrimonial 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.

**ARTICLE 12            DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS**

Toute demande de démolition d'un immeuble patrimonial 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 intérieures et extérieures, d'une résolution adéquate, 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 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 ;
  - L'aménagement paysager du terrain avant les travaux, les espaces à déboiser ou à excaver, les arbres existants à conserver, les arbres existants à abattre ainsi que la localisation et la description des plantations des haies, d'arbres et d'arbustes, des bandes végétales et des bandes tampons;
- f) une description des travaux nécessaires à la rénovation du bâtiment ainsi qu'un estimé de leur coût ;
- g) S'il s'agit du motif de la démolition, une expertise en matière de salubrité, d'intégrité du bâtiment ou de vulnérabilité ;
- h) Tout autre document exigé par le CLP, le CCU ou le comité de démolition.

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.

Une (1) copie numérique en format original, éditable et en PDF de tous les documents ou études soumis est requise.

### 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 la demande au comité de démolition.

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 DE LA DEMANDE

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 comité de démolition 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 3**            **ÉTUDE DE LA DEMANDE**

#### **ARTICLE 16**            **AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC**

Dès que le comité de démolition 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. Pour un immeuble patrimonial, l'avis public doit préciser la date et l'heure de la tenue de l'audience publique durant laquelle sera évaluée la demande de démolition.

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

Une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

#### **ARTICLE 17**            **AVIS AUX LOCATAIRES**

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

#### **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 comité de démolition doit considérer les oppositions reçues ; ses séances sont publiques.

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

#### **ARTICLE 19**            **ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR LA DÉMOLITION**

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du (greffière, greffier ou greffière-trésorière, greffier-trésorier, selon le cas) pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

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 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.

## **SECTION 4**

## **DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

### ARTICLE 20

### CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

- a) L'état de l'immeuble, par exemple, son état d'entretien, les travaux de rénovation requis, etc. ;
- b) La détérioration de l'apparence architecturale et de la qualité de vie du voisinage de l'immeuble ;
- c) Le coût de restauration de l'immeuble ;
- d) L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- e) Les oppositions reçues ;
- f) L'atteinte des objectifs applicables au programme préliminaire de réutilisation 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.
- h) Sa valeur patrimoniale ;
- i) L'histoire de l'immeuble, par exemple, sa date de construction (valeur d'âge), les modifications que l'immeuble a subies au fil du temps, etc. ;

- j) La contribution de l'immeuble à l'histoire locale (valeur d'usage), par exemple par des usages passés ou actuels y ayant pris place, par des personnages importants y ayant vécu ou exercés leurs activités, etc. ;
- k) Le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble (valeur d'authenticité), incluant la conservation de ses composantes d'origine ou la compatibilité des transformations que l'immeuble a subi avec le style architectural, etc.
- l) La représentativité de l'immeuble d'un courant architectural particulier (valeur d'architecture) ;
- m) La contribution de l'immeuble à un ensemble à préserver, par exemple, la localisation dans le Vieux-Mascouche, la localisation sur un tronçon de chemin de campagne, etc. ;
- n) La valeur de rareté de l'immeuble ;
- o) La valeur citoyenne, par exemple, la valeur symbolique accordée à l'immeuble ;
- p) Le degré de protection accordé à l'immeuble et l'existence et le type de programme de subvention visant l'immeuble ;
- q) Le degré de connaissances de l'immeuble, par exemple, la disponibilité de plans ou de photos anciennes, l'information sur les occupants et les usages passés, l'information sur les transformations passées, etc.

Le comité de démolition peut, selon le contexte, accorder plus ou moins de poids à l'un ou l'autre de ces critères lorsqu'il doit se prononcer sur une demande. Aucun de ces critères d'évaluation n'est en soi déterminant.

## ARTICLE 21

### OBJECTIFS APPLICABLES AU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le comité de démolition étudie le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé en considérant, notamment, le respect des objectifs suivants :

- a) Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visant un ou plusieurs lots en droit acquis évite d'ajouter un nouveau bâtiment

principal ou un logement supplémentaire dans les secteurs inadéquats à la densification. Ces secteurs sont les suivants :

- a. Les secteurs hors du périmètre urbain ;
- b. Les secteurs de faible densité, à l'intérieur du périmètre urbain, qui sont partiellement ou non desservis par le réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire ;
- b) L'impact sur la circulation, sur la préservation des espaces verts et sur la croissance urbaine résidentielle du territoire pour un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ayant pour effet d'ajouter un bâtiment principal ou au moins un logement supplémentaire ;
- c) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment projeté tient compte des marges de recul avant et latérales des bâtiments du secteur et vise à conserver un alignement cohérent avec les autres bâtiments ;
- d) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, le volume du bâtiment projeté doit s'intégrer au volume des bâtiments du secteur, notamment en ce qui concerne la largeur, la hauteur, le gabarit général et les modulations du bâtiment (ex. avancé / retrait, saillie) ;
- e) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, l'architecture du bâtiment proposé doit être de qualité supérieure sur les élévations visibles de la rue ;
- f) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité. Sont notamment considérés comme des arbres de qualité, ceux dont l'essence atteint une grande hauteur à maturité, ceux qui apportent des bienfaits dans leur contexte d'insertion (ex. ombrage sur une aire de stationnement ou une aire d'agrément, arbre d'alignement en cour avant, arbres faisant partie d'un massif boisé, etc.), les arbres matures, etc. ;
- g) Le projet privilégie la plantation de nouveaux arbres qui doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent;
- h) Les aménagements, toute construction et toute implantation doivent favoriser l'intégration la plus harmonieuse à l'environnement nature du site et la mise en valeur d'éléments exceptionnels.

Le Comité de démolition peut, selon le contexte, accorder plus ou moins de poids à l'un ou l'autre de ces objectifs lorsqu'il doit se prononcer sur une demande. Aucun de ces objectifs d'évaluation n'est en soi déterminant.

En cas d'incompatibilité entre les objectifs de cet article et les objectifs ou les critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ce sont les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui ont préséance.

## ARTICLE 22

### EXAMEN PAR LE CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

Avant de se prononcer sur une demande de démolition, le comité de démolition prend l'avis du conseil local du patrimoine.

Le conseil local du patrimoine doit alors examiner la demande à la lumière des critères d'évaluation prévus à l'article 20.

Le conseil local du patrimoine 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 conseil local du patrimoine formule ses recommandations au comité de démolition, qui n'est pas lié par celles-ci.

## ARTICLE 23

### EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

Le comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande à la lumière des critères d'évaluation prévus à l'article 20 et vérifier si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé respecte les objectifs prévus à l'article 21.

Le comité consultatif d'urbanisme 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 consultatif d'urbanisme formule ses recommandations au comité de démolition, qui n'est pas lié par celles-ci.

#### ARTICLE 24                      CONFOMIRTÉ AUX RÈGLEMENTS

Le Comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables soient rencontrées.

#### ARTICLE 25                      DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité accorde ou refuse la demande d'autorisation.

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

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### ARTICLE 26                      CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE

Lorsque le comité de démolition 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 27                      DÉLAI DE DÉMOLITION

Lorsque le comité de démolition 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 comité de démolition, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si les travaux ont débuté, mais ne sont pas terminés dans le délai fixé, le comité de démolition 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

## ARTICLE 28

### GARANTIE MONÉTAIRE

Si des conditions sont imposées en vertu de l'article 26, le requérant doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions à moins que celles-ci soient réalisées préalablement à la délivrance du permis. Le présent alinéa ne s'applique pas :

- a) À un projet de démolition d'un bâtiment unifamilial isolé dont le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment unifamilial isolé.

Cette garantie doit être d'un montant égal à 25 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du bâtiment principal visé par la demande d'autorisation de démolition. Le montant de la garantie monétaire ne peut toutefois pas excéder 100 000 \$.

Cette garantie monétaire est remise au requérant lorsque les conditions ont été intégralement réalisées.

## **SECTION 5**

### **PROCÉDURE DE RÉVISION ET DE DÉSAVEU**

## ARTICLE 29

### TRANSMISSION D'UN AVIS À LA MRC OU AU MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS

Lorsque le Comité de démolition autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC.

L'avis est accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.

Tant que l'inventaire prévu au premier alinéa de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel n'a pas été adopté par la MRC à l'égard du territoire de la

Ville de Mascouche, l'avis est plutôt transmis au ministère de la Culture et des Communications.

ARTICLE 30

POUVOIR DE DÉSAVEU

Le Conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité de démolition.

Le ministère de la Culture et des Communications peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, décider de classer l'immeuble visé.

ARTICLE 31

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 comité de démolition sont respectées.

Lorsque la demande concerne un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes:

- a. la date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu;
- b. l'expiration du délai de 90 jours prévu à l'article 30 du présent règlement.

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 32

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 33

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 34MODIFICATION DES CONDITIONS

Lorsque le comité de démolition 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      DEMANDE D'AUTORISATION D'UN IMMEUBLE NON PATRIMONIAL**

**SECTION 1      TRAVAUX DE DÉMOLITION DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE  
AUTORISATION**

**ARTICLE 35      OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

Il est interdit à quiconque de démolir plus de 50 % du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations, à moins que le propriétaire de ce bâtiment n'ait, au préalable, obtenu une autorisation du comité de démolition et un certificat d'autorisation délivré conformément au règlement sur les permis et certificats.

**ARTICLE 36      EXCEPTION**

L'article 35 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 d'évaluation à la suite d'un sinistre ;
- 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 dépanneur, 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<sup>er</sup> septembre 2018 sur le site de l'ancien aéroport de Mascouche.

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

## **SECTION 2 PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE**

### **ARTICLE 37 DÉPÔT**

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

### **ARTICLE 38 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 39 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS**

Toute demande de démolition d'un immeuble 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 existants à conserver, les arbres existants à abattre ainsi que la localisation et la description des plantations des haies, d'arbres et d'arbustes, des bandes végétales et des bandes tampons ;
- f) Tout autre document exigé par le CLP, le CCU ou le comité de démolition.

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.

Une (1) copie numérique en format original, éditable et en PDF de tous les documents ou études soumis sont requises.

#### ARTICLE 40

#### 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 la demande au comité de démolition.

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 41

#### CADUCITÉ DE LA DEMANDE

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 42

#### DATE DE RÉCEPTION

La date à laquelle le comité de démolition 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 3            ÉTUDE DE LA DEMANDE**

#### **ARTICLE 43            AVIS SUR L'IMMEUBLE ET AVIS PUBLIC**

Dès que le comité de démolition 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 44            AVIS AUX LOCATAIRES**

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

#### **ARTICLE 45            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 comité de démolition doit considérer les oppositions reçues ; ses séances sont publiques.

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

#### **ARTICLE 46            ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR LA DÉMOLITION**

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du (greffière, greffier ou greffière-trésorière, greffier-trésorier, selon le cas) 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 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.

## **SECTION 4 DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION**

### **ARTICLE 47 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

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

- a) L'état de l'immeuble ;
- b) La détérioration de l'apparence architecturale et de la qualité de vie du voisinage de l'immeuble ;
- c) Le coût de restauration de l'immeuble ;
- d) L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- e) Les oppositions reçues ;
- f) L'atteinte des objectifs applicables au programme préliminaire de réutilisation 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 48 OBJECTIFS APPLICABLES AU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ**

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le comité de démolition étudie le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé en considérant, notamment, le respect des objectifs suivants :

- a) Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé visant un ou plusieurs lots en droit acquis évite d'ajouter un nouveau bâtiment principal ou un logement supplémentaire dans les secteurs inadéquats à la densification. Ces secteurs sont les suivants :

- a. Les secteurs hors du périmètre urbain ;
- b. Les secteurs de faible densité, à l'intérieur du périmètre urbain, qui sont partiellement ou non desservis par le réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire.
- b) L'impact sur la circulation, sur la préservation des espaces verts et sur la croissance urbaine résidentielle du territoire pour un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé ayant pour effet d'ajouter un bâtiment principal ou au moins un logement supplémentaire ;
- c) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment projeté tient compte des marges de recul avant et latérales des bâtiments du secteur et vise à conserver un alignement cohérent avec les autres bâtiments ;
- d) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, le volume du bâtiment projeté doit s'intégrer au volume des bâtiments du secteur, notamment en ce qui concerne la largeur, la hauteur, le gabarit général et les modulations du bâtiment (ex. avancé / retrait, saillie) ;
- e) Lorsque le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comporte la reconstruction d'un bâtiment, l'architecture du bâtiment proposé doit être de qualité supérieure sur les élévations visibles de la rue ;
- f) La préservation des arbres existants de qualité. Sont notamment considérés comme des arbres de qualité, ceux dont l'essence atteint une grande hauteur à maturité, ceux qui apportent des bienfaits dans leur contexte d'insertion (ex. ombrage sur une aire de stationnement ou une aire d'agrément, arbre d'alignement en cour avant, arbres faisant partie d'un massif boisé, etc.), les arbres matures, etc. ;
- g) La plantation de nouveaux arbres qui doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes ; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent ;
- h) Les aménagements, toute construction et toute implantation doivent favoriser l'intégration la plus harmonieuse à l'environnement naturel du site et la mise en valeur d'élément identitaire exceptionnel.

Le comité de démolition peut, selon le contexte, accorder plus ou moins de poids à l'un ou l'autre de ces objectifs lorsqu'il doit se prononcer sur une demande. Aucun de ces objectifs n'est en soi déterminant.

En cas d'incompatibilité entre les objectifs de cet article et les objectifs ou les critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration

architecturale, ce sont les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui ont préséance.

#### ARTICLE 49

#### EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

Le comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande à la lumière des critères d'évaluation prévus à l'article 47 et vérifier si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé respecte les objectifs prévus à l'article 48.

Le comité consultatif d'urbanisme 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 consultatif d'urbanisme formule ses recommandations au comité de démolition, qui n'est pas lié par celles-ci.

#### ARTICLE 50

#### CONFORTÉ AUX RÈGLEMENTS

Le Comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables soient rencontrées.

#### ARTICLE 51

#### DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité accorde ou refuse la demande d'autorisation.

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

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 52

CONDITIONS RELATIVES À L'AUTORISATION DE LA DEMANDE

Lorsque le comité de démolition 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 53

DÉLAI DE DÉMOLITION

Lorsque le comité de démolition 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 comité de démolition, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si les travaux ont débuté, mais ne sont pas terminés dans le délai fixé, le comité de démolition 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 ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 54

GARANTIE MONÉTAIRE

Si des conditions sont imposées en vertu de l'article 52 le requérant doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, une garantie monétaire pour assurer le respect de ces conditions à moins que celles-ci soient réalisées préalablement à la délivrance du permis. Le présent alinéa ne s'applique pas :

- a) À un projet de démolition d'un bâtiment unifamilial isolé dont le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé prévoit la construction d'un bâtiment unifamilial isolé.

Cette garantie doit être d'un montant égal à 25 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du bâtiment principal visé par la demande d'autorisation de démolition. Le montant de la garantie monétaire ne peut toutefois pas excéder 100 000 \$.

Cette garantie monétaire est remise au requérant lorsque les conditions ont été intégralement réalisées.

## **SECTION 5 PROCÉDURE DE RÉVISION ET DE DÉSAVEU**

### **ARTICLE 55 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 comité de démolition 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 56 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 57 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 58 MODIFICATION DES CONDITIONS**

Lorsque le comité de démolition 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 5**      **AIDE FINANCIÈRE**

### **ARTICLE 59**      **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 6**      **SANCTIONS**

### **ARTICLE 60**      **INSPECTION ET ENTRAVERE**

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 comité de démolition.

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 61**      **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 :

a. d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble sans valeur patrimoniale ;

b. d'au moins 25 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble patrimonial de valeur faible ;

- c. d'au moins 35 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble patrimonial de valeur moyenne ;
- d. d'au moins 100 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble patrimonial de valeur bonne ;
- e. d'au moins 200 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble patrimonial de valeur supérieure ;
- f. d'au moins 250 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour un immeuble patrimonial de valeur exceptionnelle ;
- g. d'au moins 250 000 \$ et d'au plus 1 140 000 \$ pour un immeuble patrimonial cité.

**ARTICLE 62**

**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 63**

**CRÉANCE PRIORITAIRE**

Les frais encourus par la Ville de Mascouche lorsqu'elle doit faire exécuter des travaux en vertu de l'article 62 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 7**

**DISPOSITIONS FINALES**

**ARTICLE 64**

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

*(Signé)*

\_\_\_\_\_  
Guillaume Tremblay, maire

*(Signé)*

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Nathalie Bohémier, greffière et directrice  
des services juridiques

Avis de motion : 230612-23 / 12 juin 2023  
Adoption du projet : 230612-24 / 12 juin 2023  
Consultation publique : 22 juin 2023  
Adoption : 230710-16 / 10 juillet 2023  
Entrée en vigueur :