

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**RÈGLEMENT NO U-2567** modifiant le règlement de démolition numéro 1848 pour tenir compte des particularités relatives aux immeubles patrimoniaux cités et de se conformer à la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives.

---

CONSIDÉRANT 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 Mirabel a adopté un règlement portant le numéro 1848, en ce qui concerne la démolition d'immeuble dans les limites du territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT la sanction le 1<sup>er</sup> avril 2021 de la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (LQ 2021 c.10) qui oblige les municipalités à adopter un règlement conforme aux dispositions du chapitre V.0.1 du titre I de cette Loi, telles que modifiées par ladite Loi;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a l'obligation de modifier son règlement de démolition numéro 1848 pour se conformer;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil adoptait le 27 mars 2023, le projet de règlement numéro PU-2567;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce conseil tenue le 27 mars 2023;

**LE 8 MAI 2023, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

1. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 1, lequel se lira comme suit :

Le présent règlement vise tout immeuble, ainsi que ses bâtiments accessoires, situé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

À l'exception du cas d'un immeuble patrimonial, le présent règlement ne s'applique pas aux cas suivants:

- a) Les bâtiments résidentiels situés à l'extérieur d'un secteur villageois identifié au règlement de zonage de la Ville de Mirabel et construit après 1940;
  - b) Les bâtiments agricoles;
  - c) Les immeubles incendiés ou autrement sinistrés au point qu'ils aient perdu plus de 50 % de leur valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
2. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout de l'article 2.1, lequel se lira comme suit:

**Article 2.1 Définitions**

Dans le présent règlement, on entend par:

- a) « démolition » : une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 50 % ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations et/ou qui a pour effet de lui faire perdre 50 % et plus de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment des travaux. Pour un immeuble patrimonial, il s'agit d'une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15 % ou plus du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations;
  - b) «immeuble patrimonial» : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre 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;
  - c) «logement» : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01);
3. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 3, lequel se lira comme suit:

#### **Article 3 – Comité de démolition**

Un comité ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et exercer tous les autres pouvoirs prévus au chapitre V.01 sur la démolition d'immeubles à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) doit être constitué.

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal, que celui-ci nomme par résolution. Le mandat des membres est d'une durée de 1 an et il est renouvelable automatiquement à moins d'un avis contraire du conseil municipal.

Ses séances sont publiques.

4. Le règlement 1848 est modifié à son article 4 par le remplacement des mots « conseil municipal » par les mots « comité de démolition » dans le premier aliéna.
5. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout des alinéas suivants à l'article 5.1, lesquels se liront comme suit:

Suivant le dépôt d'une demande complète, le propriétaire doit faire installer une affiche sur l'immeuble visé par la demande. Cette affiche doit inclure les éléments suivants:

- a) Une mention à l'effet que l'immeuble est visé par une demande de démolition;
- b) La date, l'heure et le lieu de la séance publique au cours de laquelle le comité de démolition statuera sur la demande d'autorisation;
- c) Le libellé suivant : « Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître, par écrit, son opposition motivée au greffier de la Ville »;

De plus, le propriétaire de l'immeuble visé par la demande doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

6. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 6, lequel se lira comme suit:

**Article 6 – Affiche et avis public**

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

De plus, lorsque le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition visant un immeuble patrimonial, il doit, sans délai, faire publier un avis public de la demande. Une copie de cet avis doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

7. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout de l'article 6.1, lequel se lira comme suit:

**Article 6.1 – Intervention d'un acquéreur potentiel**

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 greffier 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.

8. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement du titre de l'article 7, lequel se lira comme suit:

**Article 7 – Décision du comité**

9. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 7.1, lequel se lira comme suit:

Le comité de démolition autorise la démolition s'il est convaincu de son opportunité, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de se prononcer sur la demande de démolition, le comité doit notamment considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, sa valeur patrimoniale, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et il peut prendre en considération la qualité du programme de réutilisation du sol dégagé.

Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires ainsi que les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs doivent également être pris en compte.

Dans le cas d'une demande de démolition concernant un immeuble patrimonial, le comité doit également considérer l'histoire de

l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver. Le comité doit également prendre en considération les oppositions reçues. De plus, il doit tenir une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

Si le greffier a reçu une demande de prolongation conformément à l'article 6.1, le comité peut, s'il estime que les circonstances le justifient, reporter le prononcé de sa décision et accorder 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.

10. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 7.2, lequel se lira comme suit:

Si le comité autorise la démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble et/ou à la réutilisation du sol dégagé.

Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le comité peut exiger une garantie monétaire pour assurer le respect de toute condition qu'il a fixée.

11. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 7.3, lequel se lira comme suit:

La décision du comité concernant la demande de démolition doit être motivée et transmise, sans délai, à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

La décision doit être accompagnée d'un avis qui explique les règles de révision applicables tel que prévu à l'article 7.4.

12. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout de l'article 7.4, lequel se lira comme suit:

7.4 Demande de révision

Lorsqu'une décision vise la démolition d'un immeuble patrimonial, toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision.

Le conseil peut confirmer la décision du comité de démolition ou prendre toute autre décision.

13. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout de l'article 7.5, lequel se lira comme suit:

7.5 Émission du certificat d'autorisation

Sauf dans le cas d'une demande visant un immeuble patrimonial, le certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble visé par le présent règlement peut être émis après la séance du comité lors de laquelle la demande de démolition a été acceptée.

Dans le cas d'une demande visant un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré

avant l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 7.4 ou s'il y a eu une demande de révision en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait statué sur la demande de révision.

14. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement de l'article 8.1, lequel se lira comme suit:

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

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

Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais auprès 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.

15. Le règlement 1848 est modifié à son article 8.2 par le remplacement du mot « conseil » par le mot « comité ».

16. Le règlement 1848 est modifié par l'ajout de l'article 8.3, lequel se lira comme suit:

8.3 Obligations des locateurs

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir un logement. Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

17. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 9.1 par le suivant:

Le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 10 000\$ et d'au plus 250 000\$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette Loi.

18. Le règlement 1848 est modifié par le remplacement du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 9.2 par le suivant:

Le contrevenant est passible d'une amende d'un montant minimum de 200 \$ pour une première infraction, d'un montant minimum de 400 \$ pour une deuxième infraction et d'un montant de 500 \$ pour toute infraction subséquente. L'amende maximale est d'un montant de 500 \$ pour toute infraction à la présente disposition.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

19. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_  
Patrick Charbonneau, maire

\_\_\_\_\_  
Suzanne Mireault, greffière