

# CODIFICATION ADMINISTRATIVE

L'AN DEUX MILLE ONZE

Titre modifié  
par les  
règlements  
1876 et 2099

## RÈGLEMENT NO 1848

Démolition de tout immeuble autre que résidentiel, à l'exception des habitations situées dans un secteur villageois, ou destinés à un usage agricole, situé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel, tel que modifié par les règlements numéros 1876, 2099, 2538, U-2567 et 2603

---

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 14 novembre 2011;

CONSIDÉRANT l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ci-après appelée « Loi » ;

**LE 28 NOVEMBRE 2011, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

### **Article 1 – Immeubles visés**

*(Modifié par les règlements 1876, 2099, 2538, U-2567 et 2603)*

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 1939;
- 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;
- d) Les bâtiments accessoires à usage commercial et industriel situés à l'extérieur d'un secteur villageois identifié au règlement de zonage de la Ville de Mirabel;

### **Article 2 – Application**

Tout inspecteur en bâtiment est responsable de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infractions.

L'inspecteur en bâtiment peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au certificat d'autorisation de démolition.

#### **Article 2.1 Définitions**

*(Modifié par le règlement U-2567)*

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);

### **Article 3 – Comité**

*(Modifié par les règlements U-2567 et 2603)*

Un comité ayant pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et exercer tous les autres pouvoirs y relatif, doit être constitué.

Le comité est composé des membres du conseil municipal. La durée du mandat est d'un (1) an et est renouvelable à moins d'avis contraire du conseil.

Ses séances sont publiques.

### **Article 4 – Démolition sans autorisation**

Il est interdit à tout propriétaire d'un immeuble visé par le présent règlement de démolir un immeuble, à moins d'avoir obtenu, au préalable, du comité de démolition, une autorisation à cet effet. *(Modifié par le règlement U-2567)*

S'il advient qu'un immeuble est démoli sans autorisation, le contrevenant doit reconstituer l'immeuble ainsi démoli à la demande du conseil de la Ville de Mirabel.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, conformément à la Loi.

### **Article 5 – Demande d'autorisation de démolition**

*(Modifié par les règlements U-2567 et 2603)*

#### **5.1 Demande d'autorisation de démolition**

Tout propriétaire d'un immeuble à démolir doit faire une demande d'autorisation à cet effet, par écrit, sur des formulaires remis par la Ville et doit fournir les informations ou documents suivants:

- a) les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire;
- b) être signé par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé;
- c) une description de l'immeuble à être démoli;
- d) une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) un exposé des motifs de la démolition;
- f) l'identification de l'endroit où seront remis les matériaux et rebuts provenant de la démolition;
- g) le délai requis pour la démolition;
- h) fournir un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et de reconstruction de l'immeuble remplaçant l'immeuble à démolir;
- i) le coût estimé de la restauration de l'immeuble à être démoli;

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.

## 5.2 *Abrogé (Modifié par le règlement 1876)*

### **Article 6 – Affiche et avis public**

*(Modifié par le règlement U-2567)*

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.

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

*(Modifié par le règlement U-2567)*

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.

### **Article 7 – Décision du comité**

*(Modifié par le règlement U-2567)*

#### 7.1 Considérations

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.

#### 7.2 Conditions et garantie

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.

#### 7.3 Décision motivée

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.

#### 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.

#### 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.

### **Article 8 – Exécution des travaux**

*(Modifié par le règlement U-2567)*

#### 8.1 Délai de démolition

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.

#### 8.2 Délai modifié

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

#### 8.3 Obligations des locataires

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.

### **Article 9 – Dispositions pénales**

#### 9.1 Infraction reliée à la démolition (*Modifié par le règlement U-2567*)

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.

#### 9.2 Infraction reliée à l'entrave à un fonctionnaire (*Modifié par le règlement U-2567*)

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.

#### 9.3 Application du Code de procédure pénal du Québec

Les dispositions du code de procédure pénale du Québec s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement.

### **Article 10 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

JEAN BOUCHARD, MAIRE SUPPLEANT

---

SUZANNE MIREAULT, GREFFIÈRE