

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DES LAURENTIDES  
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 302-2023**  
**RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

PROCÉDURE	DATE	NUMÉRO
Avis de motion	2023/06/06	12177-06-2023
Adoption du projet de règlement	2023-06-06	12178-06-2023
Adoption du règlement	2023-08-01	12233-08-2023
Délivrance du certificat de conformité par la MRC	2023-08-18	2023.08.9115
Avis public d'entrée en vigueur	2023-09-06	
Amendé par le règlement		
Abrogé par le règlement		



No de résolution  
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC  
M.R.C. DES LAURENTIDES  
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

## RÈGLEMENT 302-2023

### RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

**ATTENDU QU'**en vertu des articles 148.0.2 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles;

**ATTENDU QUE** le règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011 est en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Mont-Blanc et exige un certificat de démolition avant de procéder à celle-ci;

**ATTENDU QU'**un règlement relatif à la démolition d'immeubles s'avérera utile notamment pour la protection du patrimoine bâti et la réutilisation du sol dégagé;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal désire permettre aux citoyens d'être entendus concernant les demandes de démolition portant atteinte au patrimoine bâti de la municipalité;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les projets de démolition d'immeubles sur son territoire;

**ATTENDU QU'**avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 6 juin 2023.

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:**

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

##### **ARTICLE 1 :**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

##### **ARTICLE 2 :**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à la démolition d'immeubles » et le numéro 302-2023.

##### **ARTICLE 3 : DÉFINITIONS**

- « Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité.
- « Démolition » : Intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 50% ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations, y compris son déménagement ou son déplacement. Pour un immeuble patrimonial, il s'agit d'une intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15% ou plus du volume d'un immeuble, sans égard aux fondations, y compris son déménagement ou son déplacement.
- « Immeuble » : Bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante.



No de résolution  
ou annotation

- « 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.
- « Logement » : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).
- « Municipalité » : La Municipalité de Mont-Blanc.
- « Règlements d'urbanisme » : Les règlements adoptés par la Municipalité en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).
- « Requérent » : Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition ou son représentant dûment autorisé.
- « Sols dégagés » : L'emplacement libéré par la démolition d'un immeuble. Il s'agit strictement du sol où était érigé ce dernier.

#### **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

##### **ARTICLE 4 :**

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du *Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011*, est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction.

#### **INTERVENTION ASSUJETTIE**

##### **ARTICLE 5 :**

Il est interdit à quiconque de démolir, en tout ou en partie, un immeuble patrimonial, à moins que le propriétaire n'ait préalablement obtenu du Conseil une autorisation à cet effet.

Le fait que l'immeuble ne soit pas assujetti au présent règlement en vertu du premier alinéa ne dispense pas le requérant de l'obligation d'obtenir le certificat d'autorisation nécessaire avant de procéder à la démolition en vertu du *Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011*.

#### **ATTRIBUTION AU CONSEIL DES FONCTIONS CONFÉRÉES PAR LA LOI AU COMITÉ DE DÉMOLITION**

##### **ARTICLE 6 :**

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 ces fins, lors d'une séance publique, le conseil municipal :

- 1) étudie les demandes de démolition;
- 2) accepte ou refuse les demandes d'autorisation de démolir un bâtiment assujetti au présent règlement;



No de résolution  
ou annotation

- 3) impose toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé;
- 4) exerce tout autre pouvoir que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ou le présent règlement;
- 5) peut s'adjoindre des personnes ressources de compétence reconnue dans les domaines reliés à l'architecture, le patrimoine, l'urbanisme, l'ingénierie et/ou tout autre domaine pertinent à la demande.

## DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

### ARTICLE 7 :

Une demande écrite de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise à la Municipalité, accompagnée de tout document exigé par le présent règlement et du dépôt de la somme exigée à l'article 11.

### ARTICLE 8 :

Toute demande doit être faite par écrit, sur le formulaire prévu à cet effet, et être accompagnée des documents pertinents à la prise de décision du Conseil, mais doit minimalement être accompagnée des éléments suivants :

- a) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant ou de son représentant autorisé;
- b) l'identification et la localisation de tout immeuble ou bâtiment faisant l'objet de la demande;
- c) des photographies de l'immeuble visé par la demande;
- d) la description de toute autre construction existante sur l'immeuble;
- e) l'usage actuel et projeté de l'immeuble;
- f) les motifs de la démolition;
- g) s'il s'agit d'un immeuble comprenant des unités de logement, leur nombre, l'état de l'occupation au moment de la demande et les possibilités de relogement des occupants;
- h) l'échéancier des travaux prévus comprenant, notamment, la date et le délai de la démolition;
- i) un certificat de localisation à jour;
- j) un plan d'implantation de tout bâtiment et aménagement projetés;
- k) le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- l) une étude patrimoniale signée par un professionnel compétent en cette matière comprenant, de manière non limitative, la valeur patrimoniale du bâtiment (archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique), l'estimation du coût de restauration du bâtiment, son état de conservation ainsi que la méthodologie utilisée. Le signataire de l'étude est une personne autre que celle mandatée pour la réalisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- m) estimation des coûts de travaux de démolition et de réaménagement du terrain produite par un professionnel.

La demande doit être signée par le requérant ou son représentant dûment autorisé.

### **ARTICLE 9 :**

Avec sa demande, le propriétaire doit soumettre au Conseil, pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doit:

- a) préciser les aménagements proposés si le sol dégagé demeure vacant;
- b) préciser les aménagements et l'utilisation si le sol dégagé ne comporte pas la construction d'un ou plusieurs bâtiments principaux;
- c) les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté;
- d) les plans de construction de chaque bâtiment projeté;
- e) les matériaux et couleurs choisis pour les revêtements extérieurs;
- f) l'échéancier de réalisation;

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la Municipalité. Pour déterminer cette conformité, le Conseil doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Conseil ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension; la décision du Conseil est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

L'étude de la demande de certificat d'autorisation de démolition ne peut débuter sans l'approbation de ce programme par le Conseil.

### **ARTICLE 10**

Si le programme préliminaire de réutilisation du sol est approuvé, le propriétaire doit fournir à la Municipalité, préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation, une garantie financière d'exécution de ce programme. Cette garantie financière doit :

1. Cette garantie doit être d'un montant égal à 100 % de la valeur de l'estimation des coûts de travaux de démolition et de réaménagement du terrain.
2. Prendre la forme d'un chèque visé émis à l'ordre de la Municipalité de Mont-Blanc et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière, ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle d'une institution financière;
3. Être valide pour une période de six (6) mois après la date limite de fin des travaux. Elle doit être renouvelée au moins trente (30) jours avant son expiration si les travaux visés par les permis ou certificats ne sont pas terminés;
4. Être remboursée lorsque tous les travaux visés par les permis ou certificats ont été exécutés en conformité avec la décision du Conseil et les permis ou certificats délivrés.

### **ARTICLE 11**

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'autorisation de démolition sont fixés à 500 \$. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.



No de résolution  
ou annotation

## PROCESSUS D'ANALYSE

### ARTICLE 12

Dès que le Conseil est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants. Cet avis doit reproduire le texte de l'article 13 du présent règlement.

Lorsque l'immeuble visé est un immeuble patrimonial, copie de cet avis doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

### ARTICLE 13

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la Municipalité.

### ARTICLE 14

Avant de rendre sa décision, le Conseil doit considérer les oppositions reçues.

Il doit tenir une audition publique si la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial.

Il peut, dans tout autre cas, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

## DÉCISION DU CONSEIL

### ARTICLE 15

Le Conseil doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

### ARTICLE 16

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

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le Conseil doit considérer certains critères, notamment:

- a) l'état de l'immeuble visé par la demande;
- b) la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- c) le coût de la restauration;
- d) l'utilisation projetée du sol dégagé;
- e) le préjudice causé aux locataires;
- f) les besoins de logements dans les environs;
- g) la possibilité de relogement des locataires;
- h) sa valeur patrimoniale, incluant l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant



No de résolution  
ou annotation

architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.

#### **ARTICLE 17**

Le Conseil peut, s'il le juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande, demander au requérant qu'il fournisse, à ses frais, toute précision supplémentaire, toute information ou tout rapport préparé par un professionnel.

#### **ARTICLE 18**

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, 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.

#### **ARTICLE 19**

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

#### **ÉMISSION DU CERTIFICAT**

#### **ARTICLE 20**

Un certificat d'autorisation ne peut être émis que suite à la plus hâtive des dates suivantes :

1. la date à laquelle la municipalité régionale de comté avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu;
2. l'expiration du délai de 90 jours suivant la réception par la MRC de l'avis de la décision municipale.

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES COMPRENANT UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS**

#### **ARTICLE 21**

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

#### **ARTICLE 22**

Si une personne désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel, elle peut, tant que le Conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier-trésorier de la Municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

#### **ARTICLE 23**

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 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 seule fois.



No de résolution  
ou annotation

#### **ARTICLE 24**

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.

#### **ARTICLE 25**

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.

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX**

#### **ARTICLE 26**

Si une personne désire acquérir un immeuble pour en conserver le caractère patrimonial, elle peut, tant que le Conseil n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier-trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

#### **EXÉCUTION DES TRAVAUX**

#### **ARTICLE 27**

Lorsque le Conseil accorde l'autorisation, 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 que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

#### **ARTICLE 28**

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, 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.

#### **ARTICLE 29**

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil 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.





No de résolution  
ou annotation

## INSPECTION

### ARTICLE 30

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. Un fonctionnaire de la Municipalité désigné par le Conseil peut pénétrer, à toute heure raisonnable (entre 7 et 19 heures), sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Conseil. Sur demande, le fonctionnaire de la Municipalité doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Municipalité, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de 1000 \$:

- 1° quiconque empêche un fonctionnaire de la Municipalité 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 d'un fonctionnaire de la Municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation.

## CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

### ARTICLE 31

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, notamment la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*.

### ARTICLE 32


Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la Municipalité, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolition ou à l'encontre des conditions applicables est passible, en plus des frais, 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 (RLRQ, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.


La Municipalité peut également demander au tribunal d'ordonner à cette personne de reconstituer l'immeuble ainsi démoli et, à défaut, d'autoriser la municipalité à procéder à la reconstitution et en recouvrer les frais du propriétaire, en application de l'article 148.0.17 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

### ARTICLE 33

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
\_\_\_\_\_  
Jean Simon Levert  
Maire

  
\_\_\_\_\_  
Matthieu Renaud  
Directeur général et greffier-trésorier