

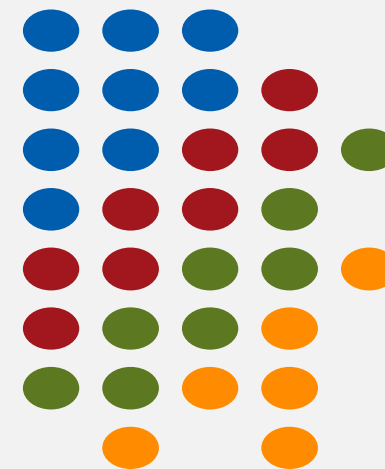
# Présentation détaillée en lien avec la consultation écrite

## Projet de règlement numéro 428-00-2022 relatif à la démolition d'immeubles

Période de consultation : 25 février au 14 mars 2022

Document approuvé par Marie-Pierre Tremblay, urb.,  
Directrice des Services de l'urbanisme et du développement durable

24 février 2022





## Contenu de la présentation détaillée

Nous présenterons...

- Les raisons pour lesquelles nous tenons une consultation écrite;
- La situation actuelle de la réglementation;
- Les objectifs et contenus du projet de règlement;
- Les étapes menant à l'adoption du règlement;
- La procédure pour nous faire parvenir vos commentaires et vos questions.



## Consultation écrite

La Municipalité de McMasterville, dans le contexte de la pandémie, est contrainte à adapter ses pratiques en matière de consultation publique.

Dans le cadre de l'adoption du règlement 428-00-2022, puisque nous ne pouvons pas tenir une assemblée publique, et ce dans le but de limiter la transmission du virus, le conseil municipal souhaite permettre à toute personne ou tout organisme de faire parvenir ses questions ou ses commentaires par écrit .

Le tout tel que prévu et encadré par les arrêtés ministériels.



Projet de règlement 428-00-2022

## Objets du projet de règlement



## Contexte

N'ayant pas de règlement encadrant la démolition actuellement, aucune norme ne permet d'interdire la démolition d'un bâtiment principal.

La Municipalité doit se doter d'une réglementation à cet effet. Cela est une exigence de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Nous devons adopter un tel règlement au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2023 et celui-ci doit minimalement viser les immeubles patrimoniaux.

Toutefois, pour le moment, dans le cas des immeubles construits avant 1940, le Ministère de la Culture et des Communications doit être informé du dépôt d'une demande de démolition au moins 90 jours avant l'émission d'un certificat d'autorisation.

**Si ces derniers ne s'opposent pas, la municipalité DOIT délivrer le certificat d'autorisation.**



## Objectifs du nouveau règlement

Régir, limiter et encadrer la démolition de certains immeubles;

Une fois la démolition du bâtiment acceptée, nous assurer d'obtenir au préalable un projet de nouvelle construction qui répond à la réglementation de la municipalité et qui s'intègre dans le cadre bâti espéré;

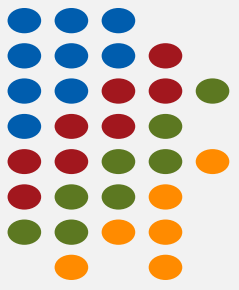


# Contenu du projet de 428-00-2022 – chapitre 1

## Section 1 – dispositions déclaratoires

*Comprend les articles 1 à 3*

- Le règlement relatif à la démolition d'immeubles a pour but de régir la démolition de **certain**s immeubles sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de McMasterville;



# Contenu du projet de 428-00-2022 – chapitre 1

## Section 2 – Dispositions interprétatives

*Comprend les articles 4 à 9*

- Afin d’assurer le sens de certains termes dans le présent règlement, on définit entre autres les mots suivants:
  - **Démolition** : Démantèlement ou destruction complète ou partielle d’un immeuble;
  - **Immeuble** : Bâtiment ou construction
  - **Immeuble patrimonial** : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, 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;
  - **Logement** : Un logement au sens de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01);
  - **Sol dégagé** : Ensemble du terrain où se situait l’immeuble démoli





# Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 1

## Section 3 – Dispositions administratives

*Comprend les articles 10 et 11*

- Les Services de l'urbanisme et du développement durable ou toute autre personne désignée par le conseil municipal agiront comme l'autorité compétente;

## Section 4 – Dispositions relatives au comité de démolition

*Comprend les articles 12 à 22*

- Le comité de démolition sera formé de 3 membres du conseil et d'un substitut;
- Leur mandat est d'une durée d'un an et pourra être renouvelable;
- Les séances du comité seront publiques;



# Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

## Section 1 – Immeubles assujettis

### *Comprend l'article 23*

- La démolition d'un immeuble est interdite, à moins que le propriétaire n'ait été autorisé à cet effet conformément au présent règlement.

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

- a) Un bâtiment accessoire;
- b) Un bâtiment temporaire ;
- c) Un immeuble appartenant à la Municipalité;
- d) Une démolition partielle d'un immeuble représentant 33 % ou moins de sa superficie au sol, sans égards aux fondations;
- e) Une démolition exigée par la Municipalité d'un immeuble construit à l'encontre des règlements d'urbanisme;
- f) Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 ou 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);
- g) Un immeuble ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un sinistre;
- h) Un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre majeur au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (RLRQ, chapitre S-2.3);
- i) Une démolition requise pour permettre la réalisation d'un projet à une fin municipale.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 2 – Demande d'autorisation

*Comprend les articles 24 à 30*

- Tout propriétaire qui désire procéder à la démolition d'un immeuble doit au préalable obtenir un certificat d'autorisation émis par l'autorité compétente;
- Le coût de la demande ainsi que les taxes municipales de la propriété où se trouve l'immeuble devront être payés avant que la demande ne soit étudiée;
- Si les renseignements et documents sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu. Si les documents et renseignements requis ne sont pas déposés dans un délai de trois mois à partir du dépôt de la demande, celle-ci devient caduque.
- Il est possible de demander au comité un avis préliminaire quant à la recevabilité d'un projet de réutilisation du sol dégagé ou de la démolition de l'immeuble;



# Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

## Section 2 – Demande d'autorisation

*Comprend les articles 24 à 30*

- Pour une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le propriétaire ou le mandataire doit fournir entre autres les renseignements et documents suivants:
  - Une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir;
  - Des photographies de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble ainsi que du terrain;
  - Un plan d'implantation et de localisation;
  - Un plan illustrant les arbres sur le terrain;
  - La justification de la démolition;
  - L'échéancier et le coût probable des travaux de démolition;
  - Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.
  - Dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale et un estimation des coût de restauration;
  - Dans le cas d'un immeuble à logements, un avis aux locataire et leurs conditions de relogement;



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 3 – Procédure d’information et d’opposition

*Comprend les articles 31 à 35*

- Un avis public doit être affiché de façon visible pour les passants sur l’immeuble visé par une demande de démolition ainsi que sur le site internet de la Municipalité;
- Sur cet avis, le jour, l’heure, l’endroit et l’objet de la séance du comité seront indiqués;
- Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l’avis public doit être transmise au ministre de la Culture et des Communications;
- Lors du dépôt de la demande d’autorisation de démolition, le requérant doit envoyer un avis par la poste recommandée à chacun des locataires de l’immeuble;
- Toute personne qui veut s’opposer à la démolition, doit, dans les dix (10) jours de la publication de l’avis public ou qui suivent l’affichage de l’avis sur l’immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition au greffier-trésorier de la Municipalité.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 3 – Procédure d’information et d’opposition

*Comprend les articles 31 à 35*

- 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 peut demander un délai pour le faire, tant que le comité n’a pas rendu sa décision;
- Lorsque l’immeuble visé par la demande est patrimonial, une personne qui désire acquérir cet immeuble afin d’en conserver le caractère patrimonial peut aussi demander un délai;

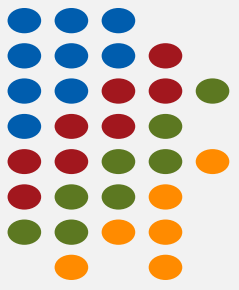


# Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

## Section 4 – Décision du comité

*Comprend les articles 36 à 40*

- Avant de rendre sa décision, le comité doit prendre en compte les critères suivants:
  - a) La valeur patrimoniale de l'immeuble ou son statut de reconnaissance ;
  - b) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, 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;
  - c) L'état de l'immeuble visé par la demande;
  - d) La détérioration de l'immeuble;
  - e) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le coût de sa restauration;
  - f) L'utilisation projetée du sol dégagé;
  - g) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
  - h) S'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la démolition;
  - i) Tout autre critère pertinent.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 4 – Décision du comité

*Comprend les articles 36 à 40*

- Lorsqu'une demande est relative à un immeuble patrimonial, le comité de démolition doit consulter le comité consultatif d'urbanisme qui agit à titre de conseil local au patrimoine;
- La demande du comité doit être motivée qu'elle soit positive ou négative;
- Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
  - fixer le délai dans lequel les travaux de démolition ou de réutilisation du sol doivent être entrepris et terminés;
  - si l'étude patrimoniale ou le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été présenté au comité, exiger de soumettre un tel document afin que le comité l'approuve;
  - exiger une garantie monétaire;
  - déterminer les conditions de relogement d'un locataire.





## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 4 – Décision du comité

*Comprend les articles 36 à 40*

- La décision du comité concernant la démolition sera transmise par poste recommandée.

### Section 5 – Révision de la décision du comité

*Comprend les articles 41 à 43*

- Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité demander au conseil de réviser cette décision en transmettant une demande au greffier-trésorier de la Municipalité;



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 5 – Révision de la demande du comité

*Comprend les articles 41 à 43*

- Le conseil peut, de son propre chef, dans les trente (30) jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette demande;
- Le conseil municipal demeure souverain et peut confirmer, modifier ou infirmer la décision du comité. La décision du conseil doit toutefois être motivée;
- La décision du conseil doit être transmise à toutes les parties en cause par poste recommandée.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 6 – Procédure de désaveu

*Comprend les articles 44 et 45*

- Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que la demande n'est pas portée en révision, un avis de sa décision doit être notifié à la Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu;
- Un avis de la décision prise par le conseil en révision d'une décision du comité doit également être notifié à la Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu;
- Le conseil de la Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu peut, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de l'avis désavouer la décision du comité ou du conseil.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 7 – Délivrance du certificat d'autorisation de démolition

*Comprend l'article 46*

- Aucun certificat de démolition ne peut être délivré par l'autorité compétente avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévus au règlement pour s'opposer;
- S'il y a une révision, le certificat d'autorisation ne peut pas être délivré avant que le conseil ait rendu sa décision;
- On prévoit également un délai, pouvant aller jusqu'à 90 jours, concernant la délivrance d'un certificat d'autorisation dans une situation de désaveu.

### Section 8 – Conditions de l'autorisation

*Comprend les articles 47 à 49*

- Le règlement prévoit des règles concernant la garantie monétaire qui peut être exigée par le comité, le mode de paiement et les modalités de remboursement par exemple;



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 2

### Section 8 – Conditions de l'autorisation

*Comprend les articles 47 à 49*

- Lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou que les conditions imposées par le comité ne sont pas remplies, la Municipalité peut encaisser la garantie monétaire;
- Les conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé peuvent être modifiées par le comité à la demande du propriétaire;
- Lorsque l'immeuble fait l'objet, d'une cessation à un tiers avant que les travaux ne soient exécutés, le nouvel acquéreur doit s'engager par écrit à respecter le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé qui a été approuvé ainsi que l'ensemble des conditions de l'autorisation de démolition avant de poursuivre les travaux.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 3

### Section 1 – Dispositions diverses

*Comprend les articles 50 à 52*

- La personne en autorité sur les lieux doit avoir en tout temps un exemplaire du certificat d'autorisation;
- À toute heure raisonnable un fonctionnaire de la Municipalité peut pénétrer sur les lieux afin de vérifier si les travaux sont conformes à la décision du comité;
- Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, l'autorisation n'est plus valide.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 3

### Section 2 – Pénalités, sanctions et recours

*Comprend les articles 53 à 59*

- Est passible d'une amende d'au moins 200\$ et d'au plus 500\$ :
  - quiconque empêche un fonctionnaire de la Municipalité de pénétrer sur les lieux;
  - Si la personne en autorité refuse de présenter, sur demande d'un fonctionnaire de la Municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation.
- Quiconque procède à la démolition d'un bâtiment sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000\$ et d'au plus 250 000\$. Pour un immeuble cité conformément à la loi sur le patrimoine culturel ou situé dans un site patrimonial, l'amende maximale est de 1 140 000\$.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 3

### Section 2 – Pénalités, sanctions et recours

*Comprend les articles 53 à 59*

- Toute personne ayant procédé à la démolition d'un immeuble ou ayant permis cette démolition sans avoir préalablement obtenu une autorisation et un certificat d'autorisation peut être contrainte de reconstituer l'immeuble;





## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 3

### Section 2 – Pénalités, sanctions et recours

*Comprend les articles 53 à 59*

- Une autorisation de démolition peut être révoquée dans les cas suivants:
  - Les travaux n'ont pas débuté ou ne sont pas terminés à l'intérieur du délais;
  - Les règlements municipaux et les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés;
  - Des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement ont été produits;
  - Les conditions imposées à la délivrance de l'autorisation ne sont pas respectées.



## Contenu du projet de 428-00-2022 – Chapitre 3

### Section 2 – Pénalités, sanctions et recours

*Comprend les articles 53 à 59*

- Toutes dépenses encourues par la Municipalité par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants;
- Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Municipalité contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal.

## Approbation référendaire

Les dispositions du règlement 428-00-2022 ne sont pas soumises à l'approbation référendaire.





Projet de règlement 428-00-2022

## Conclusion de la consultation écrite

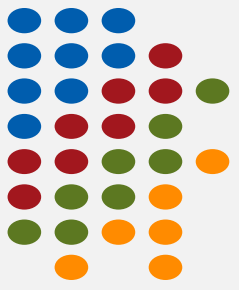




## Processus d'adoption du règlement 428-00-2022

Prochaines étapes :

- Analyse des questions et commentaires reçus au cours de la consultation écrite qui se terminera 14 mars 2022;
- Ajustements au règlement si nécessaire;
- Adoption du règlement;
- Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de La Vallée-du-Richelieu;
- Entrée en vigueur.



## Questions et commentaires

Toute personne ou organisme peut transmettre ses questions ou ses commentaires par écrit jusqu'au 14 mars 2021, par l'un des moyens de communication suivants :

- Par courriel, à l'adresse électronique [info@mcmasterville.ca](mailto:info@mcmasterville.ca) en indiquant « **Question ou commentaire relatifs à la consultation sur le projet de règlement 428-00-2022** » dans l'objet du message;
- Par lettre adressée au 255, boulevard Constable, McMasterville, Québec, J3G 6N9 ou déposée dans la boîte aux lettres située devant l'hôtel de ville à l'adresse mentionnée précédemment en indiquant « **Question ou commentaire relatifs à la consultation sur le projet de règlement 428-00-2022** » sur l'enveloppe.

L'ensemble des questions et commentaires reçus par écrit seront portés à l'attention du conseil municipal avant l'adoption du règlement.



## Avis public

Il est possible de consulter l'avis public concernant la présente consultation sur notre site internet sous la rubrique « La Municipalité », dans la section « Conseil municipal » ou en cliquant sur le lien suivant :

[Avis public.](#)

Merci de votre intérêt

