



M^e Guillaume Arcand
Avocat en droit municipal

Le règlement de démolition : quelles sont les meilleures pratiques?

L'encadrement et le contrôle de la démolition d'immeubles par les villes et les municipalités ont été resserrés en 2021 avec l'adoption de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021 c.10; projet de loi n° 69). Cette loi contenait des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (« LAU »), rendant notamment obligatoire l'adoption par les corps municipaux d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles au plus tard le 1^{er} avril 2023.

Plusieurs municipalités étaient déjà familières avec de tels règlements, considérant que le pouvoir d'en adopter un existait à la LAU depuis 2005. Pour d'autres cependant, ce fut l'occasion de connaître et d'approprier rapidement ce mécanisme qui n'avait jusque-là jamais été utilisé par leur organisation. C'est donc dans ce contexte, où certains corps municipaux ont dû rédiger et adopter à la hâte leur règlement sur la démolition d'immeubles afin de respecter la date butoir du 1^{er} avril 2023, que nous estimons pertinent de vous présenter quelques « bonnes pratiques » quant au contenu et à l'application de cet outil nouvellement obligatoire, afin que votre organisation puisse l'utiliser à son plein potentiel.

Objectifs visés

Afin que les municipalités comprennent l'importance de la rédaction de leur règlement de démolition et les différentes possibilités qui leur sont offertes dans ce contexte, il nous apparaît primordial de connaître l'étendue des objectifs qu'il peut permettre d'atteindre.

D'ailleurs, contrairement à ce que peuvent laisser croire le contexte du projet de loi n° 69 et le fait qu'il contienne en grande partie des modifications à la *Loi sur le patrimoine culturel*, les objectifs poursuivis par la municipalité avec son règlement de démolition n'ont pas tous à être en lien avec la protection d'immeubles ayant un caractère patrimonial ou historique. Par exemple, une municipalité peut légitimement viser à prévenir (ou amoindrir) une pénurie de logements en évitant la démolition d'immeubles locatifs. On peut également chercher à encourager les bonnes pratiques environnementales, en favorisant l'utilisation d'immeubles existants et en limitant ainsi la consommation de matériaux de construction. De plus, le règlement peut être un bon moyen de contrôler l'utilisation du sol qui sera faite en remplacement d'un immeuble dont la démolition aura été autorisée.

Immeubles visés

Il est prévu à la LAU que le règlement sur la démolition d'immeubles doit viser minimalement (et obligatoirement) les immeubles patrimoniaux. Les municipalités ont cependant la liberté de désigner d'autres types d'immeubles pour lesquels le règlement sera applicable, et nous les encourageons à faire preuve de créativité dans l'établissement des critères permettant d'établir les immeubles visés. Il est notamment possible de cibler des immeubles en fonction de leur date de construction, de l'usage qui en est fait, de leur situation géographique ou même en fonction des matériaux dont ils sont constitués. Il serait donc envisageable à titre d'exemple, d'exempter de l'application du règlement de démolition tous les immeubles situés dans un quartier industriel, à l'exception de ceux construits avant une année donnée et de ceux ayant une charpente en bois (sans égard à leur année de construction).

Mentionnons cependant qu'à défaut de dispositions permettant de déterminer à quels immeubles s'applique le règlement, la LAU prévoit que l'ensemble des immeubles du territoire d'une municipalité y seront assujettis.

Travaux visés

Mentionnons qu'en l'absence d'une définition de la notion de « démolition » dans la LAU, il faut tenir pour acquis que tous les « travaux de démolition », aux sens commun et usuel du terme, sont visés par le règlement de démolition. Cela englobe donc forcément les situations de démolition « partielle » d'un immeuble, de sorte qu'il devient selon nous nécessaire de bien définir dans le règlement ce que constitue une « démolition partielle », afin d'éviter tout conflit d'interprétation. À cette fin, plusieurs façons de faire sont envisageables. Il peut être établi au règlement que seuls les travaux de démolition affectant un certain pourcentage de la superficie au sol de l'immeuble sont assujettis au règlement. Cette façon de faire est simple d'application, mais a le désavantage de ne pas viser les travaux effectués uniquement sur un étage d'un immeuble (et donc n'affectant pas sa « superficie au sol » à proprement parler). On peut également établir le seuil en pourcentage de volume de l'immeuble, mais cette méthode fait en sorte que certains travaux pourraient indûment échapper à l'application du règlement. Par exemple, la démolition d'une façade de pierres ou de briques d'un intérêt patrimonial notable n'affecte pas un très grand volume d'un immeuble, même si elle implique des conséquences importantes quant à son aspect physique. Il peut donc être utile de prévoir que certains types de travaux sont expressément considérés comme étant une « démolition partielle » d'un immeuble (par exemple, « tous les travaux d'enlèvement ou de démantèlement du revêtement extérieur d'un immeuble »), en faisant évidemment attention de ne pas dénaturer la notion au point où on pourrait reprocher à la municipalité de régir au-delà de ce qui lui est permis.

Retenons qu'il est important de se questionner sur la portée pratique des critères utilisés pour qualifier certains travaux de « démolition partielle », afin de s'assurer que les objectifs visés par le règlement sont atteints.

Critères d'analyse d'une demande

La loi prévoit certains critères qui doivent obligatoirement être étudiés par le comité de démolition avant qu'il ne rende sa décision concernant une demande de démolition, mais là encore, la municipalité peut faire preuve de créativité dans l'établissement d'autres critères à examiner, selon les objectifs qu'elle s'est fixés. On peut par exemple inviter le comité à analyser les demandes de démolition en fonction de la durabilité environnementale des projets envisagés (comme la présence d'initiatives de réutilisation ou de revalorisation des matériaux de démolition). On pourrait

également établir un critère en lien avec les efforts fournis par le propriétaire pour maintenir l'immeuble en bon état (et ainsi éviter les cas de « démolition par abandon »), ou avec les inconvénients de la rénovation du bâtiment plutôt que sa démolition, afin de s'assurer de la réelle nécessité de la démolition envisagée.

Conclusion

Vous constaterez que le présent texte ne consiste qu'en un très bref survol de ce que nous considérons être de bonnes pratiques dans la rédaction et l'application de votre règlement de démolition. Nous espérons cependant qu'il vous permettra d'entamer une réflexion sur toute l'étendue des possibilités qui sont offertes par la LAU aux municipalités afin de modeler leur règlement selon leurs besoins et de saisir l'utilité pratique que peut avoir cet outil pour orienter les projets envisagés sur le patrimoine bâti de leur territoire.



POUR QUE VOUS N'AYEZ PAS À CHOISIR ENTRE PROXIMITÉ & EXPERTISE

Possédant **14 places d'affaires** réparties dans **8 régions** du Québec, Cain Lamarre a la capacité d'offrir une expertise de haut niveau combinée à une fine connaissance du milieu et des enjeux locaux. Ce sont plus de **250 professionnels** en droit municipal et de l'environnement qui composent, au quotidien, avec plusieurs lois particulières et qui s'assurent de faire respecter ces règlements devant les instances judiciaires appropriées, afin de répondre aux besoins de leur clientèle.