



RÈGLEMENT NUMÉRO CA28 0019

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

VU l'article 169 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4);

VU les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

À sa séance du 8 septembre 2009, le conseil de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève décrète :

CHAPITRE I DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« bâtiment d'intérêt patrimonial » : un bâtiment identifié comme tel au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (CA28 0015);

« bâtiment accessoire » : bâtiment dont l'utilisation est accessoire et subordonnée à l'utilisation du bâtiment principal et situé sur le même terrain que le bâtiment principal;

« bâtiment principal » : un bâtiment dans lequel s'exerce l'usage principal du terrain sur lequel ledit bâtiment est édifié;

« Charte » : la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4)

« Comité » : le comité d'étude des demandes de démolition constitué en vertu du présent règlement;

« Conseil » : le conseil de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève;

« démolition » : une intervention qui entraîne la destruction de plus de 30 % du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations;

« directeur » : le directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève de la Ville de Montréal ou son représentant;

« lettre de garantie » : une lettre de garantie monétaire ou une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie;

« logement » : un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1);

« secteur de valeur exceptionnelle » : un secteur identifié comme tel au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (CA28 0015);

« secteur d'intérêt particulier » : un secteur identifié comme tel au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (CA28 0015).

CHAPITRE II

APPLICATION

2. L'application du présent règlement relève du directeur.

CHAPITRE III

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

3. Un comité nommé « comité d'étude des demandes de démolition » est par les présentes constitué. Conformément à l'article 169 de l'annexe C de la Charte, les fonctions dévolues à ce comité sont exercées par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève.

CHAPITRE IV

AUTORISATION

4. Il est interdit à quiconque de démolir un bâtiment principal d'une des catégories suivantes, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu une autorisation de démolition conformément au présent règlement :

- 1° un bâtiment situé dans un secteur de valeur exceptionnelle;
- 2° un bâtiment situé dans un secteur d'intérêt particulier;
- 3° un bâtiment d'intérêt patrimonial situé à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle;
- 4° un bâtiment construit avant le 17 juin 1946.

5. Il est interdit à quiconque de démolir un bâtiment accessoire d'une superficie au sol supérieure à 15 m² d'une des catégories suivantes, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu une autorisation de démolition conformément au présent règlement :

- 1° un bâtiment situé dans un secteur de valeur exceptionnelle;
- 2° un bâtiment situé sur le terrain d'un bâtiment d'intérêt patrimonial situé à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle.

6. Les travaux de démolition des bâtiments suivants peuvent faire l'objet de la délivrance d'un certificat d'autorisation en vertu du Règlement sur les permis et certificats pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Genève (CA28 0011), sans que le propriétaire ait au préalable obtenu une autorisation de démolition conformément au présent règlement :

- 1° un bâtiment incendié ou endommagé par une cause naturelle, ayant perdu plus de 50 % de son volume;
- 2° un bâtiment qui présente une condition dangereuse, autre qu'un bâtiment situé dans un secteur de valeur exceptionnelle ou qu'un bâtiment d'intérêt patrimonial, et qui doit être démolit d'urgence afin d'assurer la sécurité des lieux et du voisinage;
- 3° un bâtiment construit à l'encontre d'un règlement municipal, si cette démolition est exigée par la Ville ou par un tribunal;
- 4° un bâtiment qui doit être démolit afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte, sauf pour un bâtiment comprenant un ou plusieurs logements;
- 5° un bâtiment qui doit être démolit afin de réaliser un programme particulier d'urbanisme autorisé conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);
- 6° un bâtiment qui est un monument historique cité conformément à la section III du chapitre IV de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4).

Lorsque les travaux sont visés par le paragraphe 6 du premier alinéa, ce paragraphe n'a pas pour effet de relever le requérant de son obligation d'obtenir les autorisations prévues par la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4). Le certificat d'autorisation est alors délivré après l'obtention de l'autorisation prévue par la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4) et conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE V

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

7. Une demande d'autorisation de démolition d'un bâtiment assujettie au présent règlement doit comprendre :

- 1° les photographies des façades du bâtiment et de son voisinage;
- 2° le nombre et la superficie des occupations que le bâtiment comporte;

- 3° les mesures prévues pour reloger les locataires s'il en est ou, s'il est vacant, depuis quand;
- 4° les motifs qui justifient la demande de démolition;
- 5° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation;
- 6° l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction, le cas échéant;
- 7° tout autre document pertinent jugé nécessaire par le directeur, notamment :
 - a) un rapport d'expertise de l'état général de l'ensemble de l'immeuble;
 - b) une étude patrimoniale produite par un professionnel en la matière et élaborée à partir des trois volets suivants :
 - i) valeur documentaire;
 - ii) valeur architecturale;
 - iii) valeur contextuelle;
- 8° le paiement des montants fixés au Règlement sur les tarifs de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève en vigueur.

CHAPITRE VI

AVIS PUBLIC

8. Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, le secrétaire d'arrondissement doit faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande conformément à l'article 148.0.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

9. Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble et en fournir la preuve au Comité avant la séance au cours de laquelle sa demande est étudiée.

CHAPITRE VII

SÉANCES DU COMITÉ

10. Les séances du Comité sont publiques.

11. Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public mentionné au présent règlement ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire d'arrondissement.

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

13. 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 secrétaire d'arrondissement pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le Comité estime que les circonstances le justifient, il peut reporter le prononcé de sa décision et accorder à l'intervenant un délai pour permettre aux négociations d'aboutir.

Le délai accordé à la personne intéressée est d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition ou, le cas échéant, de la réception de la demande écrite. Le Comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une seule fois.

14. Le Comité peut tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

15. Le Comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties en tenant compte, notamment, des considérations suivantes :

- 1° l'état de l'immeuble visé par la demande;
- 2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- 3° le coût de la restauration;
- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 5° le préjudice causé aux locataires;
- 6° les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- 7° l'intérêt architectural, patrimonial ou historique du bâtiment;
- 8° tout autre critère pertinent.

16. Le Comité rend une décision motivée.

17. La décision du Comité est transmise à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

CHAPITRE VIII

CONDITIONS D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

18. Lorsque le Comité autorise la démolition, 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.

19. Lorsque le Comité autorise la démolition, 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 par courrier recommandé ou certifié avant l'expiration du délai.

20. Le Comité peut exiger une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir. Cette garantie monétaire consiste, au choix du requérant, en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- 1° une lettre de garantie;
- 2° des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou le gouvernement du Canada ou par une municipalité québécoise;
- 3° une garantie émise d'un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q. c. A-32);
- 4° un cautionnement hypothécaire sur l'immeuble visé par la demande de démolition.

21. La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des 60 jours suivant la date prévue de la réalisation complète du programme de réutilisation du sol dégagé. Elle doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

22. Lorsque le Comité modifie le délai d'exécution conformément à l'article 19 du présent règlement, le requérant doit fournir une garantie monétaire dont le délai d'expiration couvre la totalité du délai supplémentaire accordé.

23. Le Comité peut révoquer une autorisation de démolition après avoir avisé le titulaire par écrit :

- 1° lorsqu'une des conditions de l'autorisation de démolition n'a pas été respectée;
- 2° lorsque l'autorisation de démolition a été accordée par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

En pareil cas, le certificat d'autorisation de démolition est également révoqué et les droits qu'il confère au titulaire sont perdus.

Le titulaire d'un certificat d'autorisation révoqué doit le retourner au directeur dans les dix jours de l'avis à cet effet.

24. L'autorisation de démolition est sans effet si les travaux qu'elle autorise ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité.

En pareil cas, le certificat d'autorisation de démolition est également sans effet et les droits qu'il confère au titulaire sont perdus.

25. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, au choix du Conseil, exécuter la garantie monétaire. S'il recouvre les frais du propriétaire, ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

CHAPITRE IX

APPEL

26. Tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le Conseil.

27. Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre, en tenant compte des oppositions reçues conformément à l'article 11 et des considérations prévues à l'article 15 du présent règlement.

28. En cas d'appel, le Conseil peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, tout délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés, exiger une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et révoquer une autorisation de démolition, le cas échéant, conformément au chapitre VIII du présent règlement.

CHAPITRE X

DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

29. Lorsque le Comité autorise la démolition, le directeur émet un certificat d'autorisation conformément au Règlement sur les permis et certificats pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève (CA28 0011).

Le certificat d'autorisation doit stipuler les conditions imposées par le Comité, le cas échéant, lesquelles obligent le requérant.

30. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 26 du présent règlement.

Si un appel a été interjeté conformément à l'article 26 du présent règlement, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

31. Est sans effet un certificat d'autorisation de démolition délivré avant l'expiration du délai d'appel ou avant la décision du Conseil lorsqu'il y a eu appel.

CHAPITRE XI FIN DES TRAVAUX

32. Le directeur peut ordonner à quiconque effectuant des travaux de démolition visés aux articles 8 et 9 sans avoir obtenu une autorisation du Comité ou y dérogeant, de les cesser sur-le-champ.

33. Les travaux de démolition ou de reconstruction sont terminés lorsque le directeur a constaté qu'ils ont été exécutés en entier conformément au certificat d'autorisation de démolition.

Lorsque le projet de démolition ne comprend pas de programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit enlever les fondations, nettoyer, remblayer et niveler le terrain.

34. Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par le directeur de l'exécution complète des travaux.

CHAPITRE XII DISPOSITIONS PÉNALES

35. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble assujéti au présent règlement sans autorisation ou à l'encontre des conditions de l'autorisation de démolition commet une infraction et est passible:

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 5 000 \$ à 50 000 \$;
- b) pour une récidive, d'une amende de 10 000 \$ à 50 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 10 000 \$ à 50 000 \$;
- b) pour une récidive, d'une amende de 20 000 \$ à 50 000 \$.

36. Quiconque contrevient au troisième alinéa de l'article 27 commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 500 \$.

CHAPITRE XIII DISPOSITION FINALE

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

RÈGLEMENT NUMÉRO CA28 0019
RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Richard Bélanger
Maire d'arrondissement

M Saâd Moumni
Secrétaire d'arrondissement

Avis de motion : 3 août 2009
Adoption du règlement : 8 septembre 2009
Publication et entrée en vigueur : 13 septembre 2009