## VILLE DE MONTRÉAL

**ARRONDISSEMENT D'ANJOU**

**RÈGLEMENT NUMÉRO RCA 35**

Règlement régissant la démolition d'immeubles

Considérant qu'il y a lieu de réglementer la démolition d'immeubles;

Considérant qu'avis de motion 2007-15 du présent règlement a été donné par le conseiller Andrée Hénault à la séance du 5 juin 2007, et ce, conformément à la loi;

À la séance spéciale du 12 juillet 2007, le conseil de l'arrondissement d'Anjou décrète ce qui suit :

## SECTION I
## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**ARTICLE 1.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

**« bâtiment »** : un bâtiment qui comporte ou a déjà comporté, de façon exclusive ou mixte, une fonction résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle;

**« bâtiment d'intérêt patrimonial » :** bâtiment identifié comme tel au chapitre de l'arrondissement d'Anjou du plan d'urbanisme de Montréal;

**« bâtiment résidentiel » :** un bâtiment qui comporte ou a déjà comporté un ou plusieurs logements, à l'exception d'un bâtiment institutionnel qui comporte ou a déjà comporté un ou plusieurs logements;

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

**« conseil » :** le conseil de l'arrondissement d'Anjou;

**« démolition » :** intervention qui entraîne la destruction de plus de 50% du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations;

**« dépendance » :** un bâtiment, un abri ou un cabinet occupé par un usage accessoire, nécessaire ou utile au fonctionnement de l'usage principal d'un terrain ou d'un bâtiment et situé sur le même terrain, y compris une aire d'entreposage ou une guérite;

**« directeur » :** le directeur – Aménagement urbain, Génie et Services aux entreprises;

**« ensemble urbain d'intérêt » :** un secteur identifié comme tel au chapitre de l'arrondissement d'Anjou du plan d'urbanisme de Montréal;

**« 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);

**« loi » :** la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**« requérant » :** le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition ou son représentant dûment autorisé.

## SECTION II
## COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

**ARTICLE 2.** Un comité nommé « Comité d'étude des demandes de démolition » est par les présentes constitué. Il est formé des membres du comité consultatif d'urbanisme constitué en vertu de l'article 132 de la Charte de la Ville de Montréal.

**ARTICLE 3.** Le directeur ou toute personne désignée par lui agit à titre de secrétaire du Comité. Il soumet ses recommandations sur les demandes mais n'a pas droit de vote.

## SECTION III
## INTERDICTIONS

**ARTICLE 4.** Il est interdit à quiconque de démolir un immeuble à moins que le propriétaire de cet immeuble n'ait au préalable obtenu un permis de démolition à cet effet, conformément à l'article 148.0.10 de la loi.

**ARTICLE 5.** À moins de viser un bâtiment d'intérêt patrimonial ou un immeuble situé dans un ensemble urbain d'intérêt, l'article 4 ne s'applique pas aux travaux de démolition suivants :

1. un bâtiment comportant exclusivement une fonction commerciale ou industrielle;

2. un bâtiment dérogatoire érigé sur le même terrain qu'un bâtiment principal et situé à l'arrière de ce bâtiment;

3. un bâtiment sans fondation;

4. un bâtiment incendié ou endommagé, détruit à plus de 50% de son volume sans égard aux fondations;

5. un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé conformément à un règlement pris en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

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);

7. un bâtiment situé à l'intérieur des limites d'un site du patrimoine constitué conformément à la section IV du chapitre IV de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4);

8. une dépendance dont l'usage est accessoire à l'habitation.

Lorsque les travaux sont visés par les paragraphes 1 à 8, le permis est alors émis conformément à la réglementation en vigueur;

Les paragraphes 6 et 7 n'ont 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);

## SECTION IV
## DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION

**ARTICLE 6.** Toute demande de permis de démolition doit être soumise par le propriétaire de l'immeuble à démolir, ou par son représentant dûment autorisé, au directeur. Une telle demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants, à savoir :

1. les nom et adresse du propriétaire ou de son représentant le cas échéant;
2. l'adresse du bâtiment visé par la demande;
3. les photographies des façades du bâtiment et de son voisinage;
4. le nombre et la superficie des occupations que le bâtiment comporte;
5. les mesures prévues pour relocaliser les locataires s'il en est ou la date depuis laquelle le bâtiment est vacant le cas échéant;
6. les motifs qui justifient la demande de permis de démolition;
7. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation;
8. l'échéancier des travaux de démolition et de reconstruction le cas échéant;
9. tout autre document pertinent jugé nécessaire par le directeur;
10. la preuve du paiement des honoraires et frais prévus au présent règlement.

**ARTICLE 7.** Dans les dix (10) jours de la réception d'une demande de permis de démolition complétée, le directeur en transmet une copie au Comité et au secrétaire d'arrondissement.

## SECTION V
## FRAIS ET HONORAIRES

**ARTICLE 8.** La personne qui demande un permis de démolition doit accompagner sa demande des frais et sommes suivantes :

1. les frais pour la désaffectation des entrées charretières;
2. les frais pour le murage des égouts et pour la disjonction du branchement d'eau;
3. le coût de la demande de permis de démolition tel que fixé par le règlement applicable sur les tarifs;
4. une somme de 1 000 $ afin de couvrir le coût de l'affiche, ainsi que le coût de la publication de l'avis public mentionnés au présent règlement;

## SECTION VI
## AVIS PUBLIC

**ARTICLE 9.** Lorsque le Comité est saisi d'une demande de permis de démolition et au moins quinze (15) jours avant la séance au cours de laquelle le Comité doit étudier la demande, le secrétaire d'arrondissement publie un avis public conformément aux exigences de la loi aux frais du requérant. Un avis de la demande doit être affiché au même moment sur l'immeuble visé par la demande à un endroit facilement visible pour les passants.

**ARTICLE 10.** 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.

## SECTION VII
## SÉANCE DU COMITÉ ET PERMIS

**ARTICLE 11.** Les séances du Comité sont publiques.

**ARTICLE 12.** Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public mentionné au présent règlement ou, à défaut, dans les dix (10) jours, qui suivent l'affichage sur l'immeuble concerné, faire connaître son opposition motivée au secrétaire du conseil d'arrondissement.

**ARTICLE 13.** Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues.

**ARTICLE 14.** Le Comité peut reporter une seule fois le prononcé de sa décision d'au plus deux (2) mois, pour permettre à une personne intéressée qui lui a demandé un délai, d'entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble et de lui conserver son caractère locatif résidentiel.

**ARTICLE 15.** Le Comité peut, en outre, tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

**ARTICLE 16.** Préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire doit soumettre au Comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité. Pour déterminer cette conformité, le Comité 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 suspendu en raison d'un avis de motion. Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le Comité 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 Comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

**ARTICLE 17.** Le Comité accorde le permis de démolition 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 de permis de démolition, le Comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

**ARTICLE 18.** Lorsque le Comité accorde le permis de 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.

**ARTICLE 19.** Le Comité doit, en outre, refuser la demande de permis si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande du permis n'a pas été substantiellement suivie ou si les honoraires exigibles n'ont pas été payés.

**ARTICLE 20.** Le Comité rend une décision motivée.

## SECTION VIII
## GARANTIE MONÉTAIRE

**ARTICLE 21.** Le requérant doit fournir une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du permis, d'une valeur d'au moins cinquante mille dollars (50 000 $) ou d'une valeur égale à celle établie au rôle d'évaluation pour l'immeuble à démolir si cette valeur est inférieure à cinquante mille dollars (50 000 $). Cette garantie monétaire est remise au directeur des Services administratifs de l'arrondissement et, au choix du requérant, consiste 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 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).

**ARTICLE 22.** La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (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.

**ARTICLE 23.** Lorsque le Comité modifie le délai d'exécution conformément à l'article 24, il peut exiger une garantie monétaire supplémentaire.

## SECTION IX
## CONDITIONS DU PERMIS DE DÉMOLITION

**ARTICLE 24.** Lorsque le Comité accorde le permis de 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 la demande lui en soit faite avant l'expiration du délai.

## SECTION X
## RÉVOCATION, NULLITÉ DU PERMIS ET EXÉCUTION DE LA GARANTIE MONÉTAIRE

**ARTICLE 25.** Le Comité peut révoquer un permis après avoir avisé le titulaire par écrit :

1. lorsqu'une des conditions de la délivrance du permis de démolition n'a pas été respectée;

2. lorsque le permis a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts;

Le titulaire d'un permis doit le retourner au directeur dans les dix (10) jours de l'avis à cet effet.

**ARTICLE 26.** Le permis de démolition est sans effet si les travaux qu'il autorise ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité.

**ARTICLE 27.** 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, ils constituent, après enregistrement, une créance prioritaire sur l'immeuble.

## SECTION XI
## APPEL

**ARTICLE 28.** Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le conseil. Tout membre du conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du présent article.

**ARTICLE 29.** Le conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

## SECTION XII
## DÉLIVRANCE DU PERMIS

**ARTICLE 30.** Lorsque le Comité accorde un permis de démolition, le directeur émet ce permis au nom du Comité. Le permis doit stipuler les conditions, s'il y a lieu, lesquelles obligent le requérant.

**ARTICLE 31.** Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 26 ni, s'il y a eu appel au conseil, avant que ce dernier n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

**ARTICLE 32.** Est sans effet un permis délivré avant l'expiration du délai d'appel ou avant la décision du conseil lorsqu'il y a eu appel.

## SECTION XIII
## EXHIBITION DU PERMIS

**ARTICLE 33.** 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 permis de démolition. Le directeur, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent les travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Ils peuvent également demander que l'exemplaire du permis de démolition leur soit exhibé.

**ARTICLE 34.** Le directeur, tout membre du personnel affecté à l'inspection au sein de son service ou tout agent de la paix peuvent ordonner à quiconque effectuant des travaux de démolition sans permis ou y dérogeant, de les cesser sur-le-champ.

## SECTION XIV
## FIN DES TRAVAUX ET REMISE DE LA GARANTIE

**ARTICLE 35.** Les travaux de démolition ou de reconstruction sont terminés lorsque le directeur a constaté qu'ils ont été exécutés en entier conformément au permis de démolition émis à cet effet;

Lorsque le projet de démolition n'implique pas une réutilisation du sol dégagé, le requérant doit enlever les fondations, nettoyer, remblayer et niveler le terrain.

**ARTICLE 36.** Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard soixante (60) jours après la constatation par le directeur de l'exécution complète des travaux.

## SECTION XV
## DISPOSITIONS PÉNALES

**ARTICLE 37.** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis de démolition, commet une infraction et est passible :

1. pour une première infraction, d'une amende de 5 000 $ à 25 000 $;

2. pour une récidive, d'une amende de 10 000 $ à 25 000 $;

De plus, le requérant aura l'obligation de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le Conseil pourra faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dossier, conformément à l'article 27 du présent règlement.

**ARTICLE 38.** Quiconque contrevient aux articles 25, 33 et 34 commet une infraction et est passible d'une amende d'au monts 100,00 $ et d'au plus 500 $.

## SECTION XVI
## APPLICATION

**ARTICLE 39.** Le directeur est chargé de l'application du présent règlement.

**ARTICLE 40.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**Adoption du règlement**
Ce règlement a été adopté à la séance spéciale du 12 juillet 2007.

| | |
|---|---|
| SIGNÉ : Luis Miranda | SIGNÉ : Marie-Thérèse Stephen |
| Maire d'arrondissement | Secrétaire d'arrondissement par intérim |

**Certificat du maire d'arrondissement et du secrétaire d'arrondissement par intérim**

Nous soussignés, maire d'arrondissement et secrétaire d'arrondissement par intérim, certifions par la présente que le règlement numéro RCA 35 est entré en vigueur le 25 juillet 2007.

| | |
|---|---|
| SIGNÉ : Luis Miranda | SIGNÉ : Marie-Thérèse Stephen |
| Maire d'arrondissement | Secrétaire d'arrondissement par intérim |

**Entrée en vigueur**
Ce règlement est entré en vigueur le jour de sa publication, soit le 25 juillet 2007.