

Projet de Règlement numéro RCA02-19003-3

Règlement modifiant le Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles (RCA02-19003) afin de se conformer à la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d’autres dispositions législatives en plus d’optimiser l’évaluation des projets de démolition

Avis de motion	:
Adoption du projet de règlement	:
Consultation publique	:
Adoption du règlement	:
Certificat de conformité	:
Avis public	:
Entrée en vigueur	:

PROJET

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

2

Vu les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre. C 11-4);

Vu l'article 169 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C 11-4);

ATTENDU qu'il est dans l'intérêt collectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti lachinois, de promouvoir la démocratie participative et la transparence dans la gestion des affaires publiques de l'arrondissement et d'encourager l'engagement des citoyens dans la prise de décisions;

À la séance du (date d'adoption du règlement), le conseil d'arrondissement de Lachine décrète :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le Règlement est modifié à l'article 1.1 par l'ajout, après les mots « tout immeuble », des mots suivants : « et de tout immeuble patrimonial ».
3. Le Règlement est modifié par le remplacement de l'article 1.2 par l'article suivant :
« 1.2 L'autorisation du comité est requise préalablement à la délivrance d'un permis de démolition, sauf s'il concerne :
 - a) un bâtiment ayant perdu subitement plus de 50 % de sa valeur au rôle d'évaluation foncière, à la suite d'un sinistre et qui n'est pas un immeuble patrimonial;
 - b) un bâtiment sans fondation, tel que prévu au Code de construction du Québec (B-1.1, r.2) et qui n'est pas un immeuble patrimonial;
 - c) une structure métallique extérieure utilisée ou ayant été utilisée à des fins de pont roulant et qui n'est pas situé dans le secteur du programme particulier d'urbanisme (PPU) Lachine-Est;
 - d) un bâtiment construit à des fins de station-service, de garage de réparation, d'atelier de débosselage ou de peinture ou de lave-auto et qui n'est pas un immeuble patrimonial;
 - e) une dépendance (bâtiment accessoire) située dans un secteur significatif soumis à des critères, qui n'est pas recouverte en tout ou en partie de brique ou de pierre et tout autre dépendance et qui n'est pas un immeuble patrimonial;
 - f) un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé en vertu d'une résolution du conseil adoptée conformément au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine numéro RCA16-19002* et qui n'est pas un immeuble patrimonial; »
 - g) un bâtiment qui doit être démoli 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 de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4)* et qui n'est pas un immeuble patrimonial;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

3

h) un bâtiment visé par un ordre de démolition en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)* et qui n'est pas un immeuble patrimonial.

Lorsque les travaux sont visés par les paragraphes a) à h) ci-dessus, le permis de démolition est alors émis conformément à la réglementation en vigueur. »

4. Le Règlement est modifié à l'article 2.1 par :

1° la suppression, de la définition du terme « bâtiment accessoire »;

2° l'insertion, après la définition du terme « comité », des définitions suivantes :

i) conseil : le conseil d'arrondissement de Lachine;

ii) démolition : signifie l'une ou l'autre des interventions suivantes :

1° dans le cas d'une destruction ou d'un démantèlement de la structure de la façade principale **équivalent à 30 % ou moins** de sa superficie :

une intervention entraînant la destruction ou le démantèlement de **plus de 50% de la surface cumulée des murs extérieurs** incluant les ouvertures, des murs extérieurs intégrés à l'intérieur d'un agrandissement d'un volume, des planchers et du toit d'un immeuble, sans égard aux fondations, aux planchers du sous-sol et aux murs latéraux auxquels est adossé un autre bâtiment. La superficie du toit d'un bâtiment doit être multipliée par un coefficient de 0,5;

2° dans le cas d'une destruction ou d'un démantèlement de la structure de la façade principale équivalent à **plus de 30 %** de sa superficie :

une intervention entraînant la destruction ou le démantèlement de **plus de 25% de la surface cumulée des murs extérieurs** incluant les ouvertures, des murs extérieurs intégrés à l'intérieur d'un agrandissement d'un volume, des planchers et du toit d'un immeuble, sans égard aux fondations, aux planchers du sous-sol et aux murs latéraux auxquels est adossé un autre bâtiment. La superficie du toit d'un bâtiment doit être multipliée par un coefficient de 0,5;

La surface d'un toit est considérée comme détruite ou démantelée lorsqu'elle devient un plancher desservant un nouveau volume construit sur le bâtiment existant. La surface d'un plancher ou d'un toit est considéré comme détruite ou démantelée si les composantes structurales sont rehaussées ou abaissées.

Aux fins des calculs prévus aux paragraphes 1° et 2° de la présente définition, tous les travaux réalisés au cours des cinq dernières années et faisant l'objet d'un permis de construction en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)* sont comptabilisés.

Ne sont pas considérés comme une destruction ou un démantèlement, les travaux d'entretien et les travaux de remplacement d'une composante architecturale à l'identique lorsque les composantes structurales qui la supportent sont conservées.

iii) dépendance (bâtiment accessoire): un bâtiment 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 que celui-ci;

iv) directeur : le directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou toute personne qu'il désigne;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

4

3° le remplacement, de la définition du terme « immeuble », par les définitions suivantes :

- i) 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 ou un lieu de culte patrimonial ou un ensemble patrimonial institutionnel ou un ensemble industriel exceptionnel inscrits à la liste du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);

4° le remplacement, dans la définition du terme « logement », des mots « Loi sur la Régie du logement (LRQ., chapitre R-8.1 » par les mots suivants : « *Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01)* »;

5° l'ajout après la définition du terme « permis de démolition », des définitions suivantes :

- i) Loi : la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ., chapitre A-19.1)*;
- ii) requérant : le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de permis de démolition;
- iii) secteur d'intérêt archéologique : secteur d'intérêt archéologique identifié à l'annexe E intitulée « Patrimoine archéologique » du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Lachine (R2561-3)*;

6° la suppression de la définition du terme « superficie au sol »;

7° l'ajout, à la fin du premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement, qui ne sont pas définis, ont le sens qui leur est attribué au Règlement sur le zonage de l'arrondissement de Lachine (2710). ».

5. Le Règlement est modifié, à l'article 3.1 par :

1° l'ajout, après les mots « au préalable obtenu », des mots suivants : « une autorisation de démolition de la part du comité ou du conseil, le cas échéant, ou;

2° l'ajout, à la fin du premier alinéa, des mots suivants : « conformément au présent règlement »;

3° l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Le fait de démolir un bâtiment sans permis de démolition en contravention au premier alinéa n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir un tel permis conformément au présent règlement. »

6. Le Règlement est modifié, aux articles 3.2, 3.3. et 6.1, par le remplacement des mots « Directeur - Aménagement urbain et services aux entreprises » par le mot suivant : « directeur ».

7. Le Règlement est modifié, par le remplacement de l'article 3.2, par les articles suivants :

« **3.2.** Toute demande de permis de démolition doit être soumise au directeur par le propriétaire ou son mandataire. Une telle demande doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

1° le formulaire de demande de permis dûment rempli;

2° les nom et adresse du propriétaire et de son mandataire, le cas échéant;

3° dans le cas où une demande est effectuée par un mandataire, elle être accompagnée d'une procuration du propriétaire;

4° l'adresse du bâtiment visé par la demande;

5° les motifs qui justifient la demande;

6° des photographies de l'immeuble et de son voisinage;

7° lorsque requis et jugé nécessaire par le directeur, un relevé technique, effectué par une personne experte dans le domaine, notamment en histoire, en patrimoine, en architecture, en ingénierie de structure, etc., identifiant tous les matériaux composant les murs, le toit, les planchers et la fondation;

8° une description des conditions dans lesquelles la démolition se fera;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

5

9° une preuve d'assurance-responsabilité civile d'au moins 2 millions de dollars dégageant la Ville de toute responsabilité;

10° l'échéancier des travaux de démolition et, le cas échéant, de reconstruction;

11° le paiement des frais d'analyse de la demande de démolition tel qu'indiqué au Règlement sur la tarification en vigueur de l'arrondissement de Lachine;

12° tout autre document nécessaire à l'analyse de la demande.

3.2.1 Dans le cas où l'autorisation du comité de démolition est requise, la demande doit également être accompagnée des documents et renseignements suivants :

1° les photographies des façades des bâtiments existants et des bâtiments voisins;

2° le nombre, le type et la superficie des logements et des établissements actuels et projetés dans l'immeuble;

3° dans le cas d'un bâtiment qui contient des logements loués assujettis à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01), une copie de l'avis aux locataires et les mesures prévues pour reloger les locataires ou la compensation prévue pour chaque locataire. Dans le cas de logements vacants, des photographies des logements devront être fournies pour le démontrer et la date à laquelle ils sont inutilisés;

4° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour vérifier la conformité à la réglementation :

- i. les détails du programme;
- ii. les plans d'implantation des constructions existantes et projetées;
- iii. le concept des occupations extérieures et des accès;
- iv. la volumétrie illustrant l'intégration urbaine de la proposition et les impacts d'ensoleillement et éolien le cas échéant;

5° l'échéancier des travaux de démolition, de reconstruction, le cas échéant;

6° tout autre document pertinent jugé nécessaire par le directeur :

- i. un rapport d'expertise de l'état général de l'ensemble de l'immeuble. Ce rapport doit être de type analytique et inclure minimalement les informations prévues à l'annexe A du présent règlement;
- ii. une étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble devant inclure minimalement les informations prévues à l'annexe B du présent règlement;

7° le certificat de localisation correspondant à la situation actuelle de l'immeuble et datant de 10 ans ou moins à la date de la demande;

8° une estimation des coûts ventilés des travaux de restauration élaborés par un expert dans le domaine. Ce rapport doit identifier, clairement, si la démolition complète du bâtiment est la seule solution viable en fonction du coût de la restauration incluant les économies de la réutilisation des matériaux;

9° un plan de gestion des matériaux issus de la démolition, proposant une gestion écologique des matériaux en favorisant notamment des méthodes de déconstruction et le tri des composantes à la source, le cas échéant;

10° un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier proposant des mesures permettant de réduire les nuisances adéquatement, le cas échéant;

11° un plan relevé et une caractérisation de la végétation existante sur le site et à proximité et qui serait impactée par le projet, incluant le diamètre à hauteur de poitrine (DHP) et les différentes espèces d'arbres et d'arbustes, ainsi qu'un plan de protection des arbres, le cas échéant;

12° un rapport d'investigation permettant d'identifier la présence de matières dangereuses et, le cas échéant, un plan de décontamination et de gestion de ces contaminants;

13° dans le cas d'un immeuble situé dans un secteur d'intérêt archéologique, un avis archéologique et une étude du potentiel archéologique comprenant les interventions recommandées, le cas échéant;

14° lorsque la nature des travaux ou le contexte le justifie, tout renseignement ou document supplémentaire pour réaliser l'évaluation du projet;

15° le paiement des montants exigés au *Règlement sur la tarification* de l'arrondissement de Lachine, en vigueur;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

6

16° lorsque la demande fait l'objet d'une approbation d'un programme de réutilisation du sol, une garantie monétaire tel qu'indiquée à l'article 6.5. ».

8. Le Règlement est modifié par le remplacement de l'article 3.4 :
« **3.4** Le directeur agit à titre de secrétaire du comité. Il soumet ses recommandations sur les demandes mais n'a pas le droit de vote. »;
9. Le Règlement est modifié, à l'article 4.1 par l'insertion, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications. »
10. Le Règlement est modifié, à l'article 4.3 par le remplacement des mots « les immeubles industriels », par les mots suivants : « un immeuble industriel et qui n'est pas un immeuble patrimonial ».
11. Le Règlement est modifié, à l'article 5.2 par :
 - 1° l'ajout, au deuxième alinéa, après les mots « le comité doit considérer », des mots suivants « les critères d'évaluation suivants : »;
 - 2° par l'ajout, après les mots « le caractère architectural, historique ou culturel de l'immeuble », des mots suivants : « sa valeur patrimoniale, la possibilité de conserver l'immeuble en tout ou en partie dans un souci patrimonial, le démantèlement de certains éléments de l'immeuble, le tri sur place des résidus de démolition et le réemploi de certains de ceux-ci dans le projet de remplacement, l'impact écologique de la démolition, notamment au regard de la végétation existante.

En plus des critères indiqués au deuxième alinéa, les critères d'évaluation suivants doivent être considérés :

- restreindre la démolition, autant que faire se peut, à un immeuble ou des parties d'immeubles jugés irrécupérables dans un souci de transition écologique;
- évaluer si le niveau d'intérêt patrimonial d'un immeuble justifie sa conservation;
- prendre en compte la contribution de l'immeuble à la cohérence de la trame urbaine et du paysage de la rue;
- favoriser la participation du projet de remplacement à la transition écologique.

3° l'ajout, après le deuxième alinéa, des éléments suivants :

« Lorsque la demande de permis de démolition concerne un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être évalués :

- i) son histoire;
- ii) sa contribution à l'histoire locale;
- iii) son degré d'authenticité et d'intégrité;
- iv) sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;
- v) la réutilisation des matériaux et l'intégration de composantes architecturales d'origine dans le projet de remplacement.

12. Le Règlement est modifié, à l'article 5.4 par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Le comité rend une décision motivée. La décision du Comité est transmise à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié. ».
13. Le Règlement est modifié, à l'article 5.6 par l'ajout, à la fin, des mots suivants : « lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun. ».

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

7

14. Le Règlement est modifié, à l'article 5.7 par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial. ».
15. Le Règlement est modifié, à l'article 5.8, par l'ajout, après le premier alinéa, des alinéas suivants :
- « Le conseil doit tenir une audition sur la demande de révision au plus tard soixante (60) jours après la réception de cette demande. Il peut ajourner une audition à une date ultérieure qui ne doit pas dépasser trente (30) jours.
- Le conseil peut entendre à l'audition tous les experts utiles. ».
16. Le Règlement est modifié, à l'article 5.10 par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Le conseil d'arrondissement peut, dans les 30 jours d'une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision. ».
17. Le Règlement est modifié, par l'ajout, après l'article 5.11, de l'article suivant :
- « **5.11.1** Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que la décision n'est pas portée en révision ou lorsque le conseil, en révision d'une décision du comité, autorise la démolition d'un tel immeuble, un avis de sa décision doit être transmis, dès que possible, au conseil municipal qui peut, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité ou du conseil. L'avis doit être accompagné d'une copie de tous les documents produits par le requérant.
18. Le Règlement est modifié, à l'article 6.2, par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant : « Lorsque l'article 5.11.1 trouve son application, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :
- 1^o la date à laquelle le conseil municipal avise l'arrondissement qu'il n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à cet article;
- 2^o l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet article. ».
19. Le Règlement est modifié par le remplacement de l'article 6.5, par les articles suivants :
- « **6.5** Préalablement à la délivrance du permis de démolition, le requérant doit produire auprès du directeur une lettre de garantie bancaire à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé fixée par le comité ou le conseil.

La lettre de garantie monétaire visée au premier alinéa doit minimalement comporter les informations suivantes :

- 1^o nom du demandeur;
- 2^o nom du bénéficiaire qui doit être : Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1C6;
- 3^o nom de l'institution financière;
- 4^o date d'émission;
- 5^o aucune date d'expiration ou renouvellement automatique;
- 6^o montant de la garantie en dollars canadiens;
- 7^o nature et lieu des travaux;
- 8^o engagement à payer sur demande écrite certifiant que le demandeur est en défaut;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

8

9^o endroit et date de signature;

10^o signature;

La lettre de garantie monétaire visée au premier alinéa doit :

1^o garantir le respect des conditions imposées par le comité de démolition et, le cas échéant, l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;

2^o être délivrée par une institution canadienne;

3^o être irrévocable et inconditionnelle;

4^o demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux et les conditions fixées par le comité ou le conseil soient réalisés.

6.5.1 La garantie monétaire visé à l'article 6.5 doit être au moins égal à 5 % jusqu'à un maximum de 100 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Dans le cas d'une composante architecturale du bâtiment à démolir qui doit être conservée ou restaurée afin d'être intégrée dans le programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit produire une garantie financière supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition.

Le montant de la garantie financière visé au deuxième alinéa doit être égale à 5 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble occupé ou ayant été occupé par un usage résidentiel comprenant un maximum de 8 logements pour lequel la garantie monétaire doit être au moins égale à un montant de 2 500 \$ par logement, sans être inférieure à la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Malgré le premier alinéa, aucune garantie monétaire n'est requise dans le cas où le bâtiment visé par la demande est une dépendance (bâtiment accessoire) et qui n'est pas un bâtiment patrimonial. »

20. Le Règlement est modifié par la suppression de l'article 6.6.

21. Le Règlement est modifié, à l'article 6.7, par l'ajout après le deuxième paragraphe du paragraphe suivant : « 3^o lorsque le permis de démolition est émis avant l'expiration du délai d'appel ou avant la décision du conseil d'arrondissement lorsqu'il y a eu appel. »

22. Le Règlement est modifié, par le remplacement de la première phrase du premier alinéa de l'article 6.9, par les phrases suivantes :

« **6.9** Lorsqu'une des conditions de la délivrance du permis de démolition n'est pas respectée ou si le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas réalisé ou si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut exécuter la garantie monétaire et à son entière discrétion :

1^o faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie monétaire au paiement du coût des travaux. Dans le cas de travaux de démolition ou de déconstruction, si le coût des travaux dépasse le montant de la garantie monétaire, le conseil peut en recouvrer la différence auprès du propriétaire;

2^o conserver la garantie monétaire à titre de pénalité. »

23. Le Règlement est modifié par la suppression de l'article 6.10.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

9

24. Le Règlement est modifié, à l'article 6.12, par :
- 1° l'ajout, au début de la deuxième phrase du premier alinéa, des mots suivants : « le directeur, »;
 - 2° le remplacement de la dernière phrase du premier alinéa, par la suivante : « Ils peuvent également demander que l'exemplaire du permis de démolition leur soit exhibé. »;
25. Le Règlement est modifié, par l'ajout, après l'article 6.12, de l'article suivant :
- « **6.12.1** Le directeur, un fonctionnaire ou employé de l'arrondissement désigné par le conseil peut ordonner à quiconque effectuant des travaux de démolition sans permis de démolition ou y dérogeant de les cesser immédiatement. »
26. Le Règlement est modifié, par le remplacement de l'article 7.2 par l'article suivant :
- « **7.2** Ce comité est formé des membres du comité consultatif d'urbanisme conformément à l'article 169 de *l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4)*. »
27. Le Règlement est modifié, à l'article 7.5, par le remplacement dans la deuxième phrase des mots « d'un » par les mots suivants : « d'au moins deux (2) membres et par l'ajout, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant :
- « Dans le cas d'une révision d'une décision du comité concernant un immeuble patrimonial, la présence d'au moins trois (3) membres du conseil d'arrondissement forme le quorum. »
28. Le Règlement est modifié, à l'article 8.1 par :
- 1° l'insertion, après les mots « la démolition d'un immeuble », des mots suivants : « sans l'autorisation du comité requise en vertu de l'article 1.2 », et par l'insertion, après les mots « des conditions du permis de démolition », des mots suivants : « en vertu de l'article 3.1 »;
 - 2° l'ajout, avant les mots « est passible », des mots suivants : « commet une infraction et »;
 - 3° le remplacement des mots et nombres « cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) » par les mots suivants : « 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. »;
 - 4° l'ajout, après le premier alinéa, des alinéas suivants :
« 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 la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). L'immeuble ainsi démoli doit être reconstitué par le contrevenant. ».
29. Le Règlement est modifié, par l'ajout, après l'article 8.1, de l'article suivant :
- « **8.1.1** Sous réserve de l'article 8.1, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :
- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, amende de 1 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$;
 - 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT LACHINE

10

30. Le Règlement est modifié, à l'article 8.2, par :

1° l'ajout, au début de la première phrase, des mots suivants : « Malgré l'article 8.1.1, commet une infraction et est passible d'une amende maximale de 500 \$: »;

2° la suppression, à la fin du premier alinéa, des mots suivants : « est passible d'une amende minimale de cent dollars (100\$) n'excédant pas cinq cents dollars (500 \$). »

31. Le Règlement est modifié par l'ajout, à titre d'annexe I, du document intitulé « Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble » joint à l'annexe A du présent règlement.

32. Le Règlement est modifié par l'ajout, à titre d'annexe II, du document intitulé « Étude patrimoniale » joint à l'annexe B du présent règlement.

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

ANNEXE I

ANNEXE A – Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble

ANNEXE II

ANNEXE B – Étude patrimoniale

MAIRESSE
ARRONDISSEMENT DE LACHINE

SECRÉTAIRE D'ARRONDISSEMENT
ARRONDISSEMENT DE LACHINE

ANNEXE A

Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble

Première partie – Objet de l'expertise et mandat

Inclure :

- la localisation du bâtiment et de toute autre construction érigée sur le terrain;
- la date, l'heure et les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de la visite du bâtiment;
- une description précise du mandat d'expertise confié par le client;
- une indication des moyens utilisés pour procéder à l'analyse, ainsi que la liste des calculs, analyses et enquêtes approfondies réalisés;
- une description détaillée des systèmes, des composantes et du type de construction du bâtiment.

Deuxième partie – Analyse exhaustive

Fournir :

- un inventaire complet des observations en regard des calculs, analyses et enquêtes approfondis énoncés en première partie du rapport d'expertise. Chacune des observations doit être appuyée de photographies datées montrant l'état de l'ensemble des composantes intérieures et extérieures du bâtiment, notamment :
 - o la fondation;
 - o la charpente et l'ensemble des éléments structuraux;
 - o l'étanchéité de l'enveloppe;
 - o le revêtement extérieur et les saillies;
 - o la toiture;
 - o tout autre élément pertinent;
- une position argumentée quant à l'intégrité et la stabilité générale du bâtiment.

Troisième partie – Résumé

Produire :

- un résumé des constats identifiés en deuxième partie du rapport d'expertise;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment présente une condition nécessitant sa démolition, un énoncé des considérations démontrant l'impossibilité technique de récupérer le bâtiment, le cas échéant;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses comportements présentent une condition dangereuse, une description des mesures ayant été déployées pour rendre les lieux sécuritaires;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent un état de dégradation avancé, une description des principaux facteurs ayant mené à cette dégradation (ex. depuis combien de temps il y a absence de chauffage dans le bâtiment ou depuis combien de temps le bâtiment n'est pas correctement barricadé.).

ANNEXE B

Étude patrimoniale

SECTION 1 - RECHERCHE DOCUMENTAIRE PRÉALABLE

SITUATION ACTUELLE

Identification

- Nom du lieu;
- Adresse ou emplacement du lieu;
- Arrondissement;
- Propriétaire;
- Plan du lieu dans son contexte;
- Photos.

Statut

- Désignation en tant que lieu historique national (fédéral);
- Statut en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (provincial ou municipal);
- Désignation patrimoniale dans le Plan d’urbanisme;
- Potentiel archéologique selon le Plan d’urbanisme;
- Autres statuts pertinents.

État du lieu

- Morphologie, topographie et environnement naturel;
- Contexte urbain;
- Organisation spatiale;
- Usage.

SYNTHÈSE DE L’ÉVOLUTION DU LIEU

CHRONOLOGIE

Analyse de l’évolution du lieu et de son contexte urbain

- Tracés;
- Toponymie;
- Lotissement et acquisition(s) du terrain;
- Constructions et aménagements;
- Institutions et personnages associés;
- Phénomènes, traditions ou événements associés.

Iconographie

Cartes, photos ou illustrations du lieu, depuis son établissement à aujourd’hui.

Bâtiments

- Description;
- Date de construction, modifications marquantes;
- Concepteurs;
- Propriétaires et occupants marquants;
- Fonctions d’origine et actuelles significatives;
- Iconographie.

Paysage

- Découpage du lieu en sous-entités paysagères, le cas échéant;
- Description des sous-entités et éléments paysagers (végétaux, hydriques, construits, minéraux);
- Date d'aménagement, modifications marquantes;
- Concepteurs;
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles;
- Vues significatives;
- Iconographie.

Autres composantes (le cas échéant)

- Description;
- Iconographie.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES DOCUMENTAIRES**AUTEUR****DATE****SECTION 2 – LA GRILLE D'ANALYSE PAR LES VALEURS****VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE**

- Signification identitaire ou spirituelle : Pour un groupe donné, qualités emblématiques aux niveaux spirituel, politique, social ou culturel
- Esprit du lieu : Liens entre les éléments matériels et immatériels (rituels, festivals, savoir-faire, récits, etc.)

VALEUR HISTORIQUE

- Évolution urbaine du lieu : Élément fondateur, jalon ou catalyseur de l'histoire du développement urbain;
- Phénomène de société : représentation d'un phénomène social, économique ou politique significatif;
- Événement ou personnage associé : Emplacement d'un événement historique, lieu d'activité d'un personnage ou d'un groupe;
- Âge comparatif du lieu : Ancienneté par rapport au milieu ou à de comparables

VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE

- Qualité de la conception : Appréciation de la composition
- Importance des concepteurs : Influence et notoriété des concepteurs (urbanistes, architectes, artistes, etc. (si connus);
- Importance du lieu dans l'œuvre des concepteurs : Importance relative dans le corpus des concepteurs si connus)
- Importance artistique comparée du lieu ; Importance relative par rapport à des comparables en termes d'époque, de fonction ou autre critère
- Perception du lieu : Expérience sensorielle, connaissance, sensibilité

VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE

- Qualité du paysage culturel : Coexistence de phénomènes naturels et culturels
- Contribution du milieu d'insertion au lieu : Éléments du milieu qui renforcent les qualités du lieu

- Contribution du lieu au contexte urbain : Éléments du lieu qui contribuent à rehausser les qualités urbaines
- Appartenances à un système : Appartenance à un réseau de lieux liés (ex : stations de pompage, bains publics)
- Qualité de repère visuel : repère urbain
- Vues significatives : Contribution à une expérience sensorielle positive

VALEURS SPÉCIFIQUES

- Valeur scientifique ou technique
- Valeur archéologique
- Valeur d'usage
- Valeur écologique