

CA-24-215	Règlement sur la démolition d'immeubles (Codification administrative)
------------------	--

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

CHAPITRE I **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

SECTION I **DÉFINITIONS**

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

- « bâtiment résidentiel » : un bâtiment qui comporte ou a déjà comporté un ou plusieurs logements, à l'exception d'un bâtiment institutionnel;
- « comité » : le Comité d'étude des demandes de démolition constitué en vertu du présent règlement;
- « conseil » : le conseil d'arrondissement;
- « démolition » : Une intervention sur un bâtiment parmi les suivantes:
 - 1° destruction de plus de 40 % du volume hors-sol d'une construction;
 - 2° intervention qui, jumelée à des travaux autorisés en vertu d'un permis de construction non périmé délivré précédemment et pour lequel la réalisation de ceux-ci n'est pas complétée, a pour effet d'entraîner la destruction de plus de 40 % du volume hors-sol d'une construction;
- « 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 de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises;
- « immeuble d'intérêt » : un immeuble identifié comme tel au règlement d'urbanisme;
- « lettre de garantie » : une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie exerçant son activité au Québec;
- « logement » : un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (RLRQ,

chapitre R-8.1);
« Loi » : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);
« règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
« requérant » : le propriétaire du bâtiment visé par la demande de certificat d'autorisation de démolition ou son représentant dûment autorisé;
« unité de paysage » : un secteur identifié comme tel au règlement d'urbanisme. 282.109, a. 161.

SECTION II

APPLICATION

2. Le directeur est chargé de l'application du présent règlement.

CHAPITRE II

DÉMOLITIONS SOUMISES AU COMITÉ

SECTION I

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

3. Un comité nommé « Comité d'étude des demandes de démolition » est constitué. Il 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 (RLRQ, chapitre C-11.4).

4. Un membre qui cesse son mandat avant la fin de celui-ci, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, pour la durée de son empêchement ou pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

5. Le directeur agit à titre de secrétaire du comité. Il soumet ses recommandations sur les demandes mais n'a pas droit de vote.

SECTION II

BÂTIMENTS VISÉS PAR UNE AUTORISATION DU COMITÉ

6. Il est interdit à quiconque de démolir un bâtiment à moins que le propriétaire de ce bâtiment n'ait au préalable obtenu une autorisation du comité.
282.109, a. 162.

7. L'article 6 ne s'applique pas aux travaux de démolition visant les bâtiments suivants :

- 1° un bâtiment dérogatoire de type commercial ou industriel, situé en fond de lot et à plus de 3 m en retrait de l'alignement de construction;
- 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 fondations;
- 4° un bâtiment conçu exclusivement à des fins de station-service, de réparation et d'entretien de véhicules routiers ou de lave-auto;
- 5° *(supprimé)*;
- 6° une dépendance dont l'usage est accessoire à l'habitation, sauf si elle fait partie d'un immeuble d'intérêt;
- 7° un bâtiment incendié ou détruit à plus de 60 % de son volume sans égard aux fondations;
- 8° un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé en vertu de l'article 612a de la Charte de la Ville de Montréal (S.Q. 1959-1960, chapitre 102);
- 9° 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 (RLRQ, chapitre C-11.4);
- 10° un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé par résolution du conseil d'arrondissement conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) adopté conformément à la section XI du chapitre IV du titre I de la Loi;
- 11° un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un programme particulier d'urbanisme autorisé conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 85 de la Loi;
- 12° un bâtiment ayant comporté au plus un logement au cours des 10 dernières années et situé en tout ou en partie sur un site patrimonial classé, cité ou déclaré, un immeuble patrimonial classé ou une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé au sens de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 13° un bâtiment visé par un ordre de démolir en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

282.117, a. 2.

SECTION III

AVIS PUBLIC

8. Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition et au moins 15 jours avant la séance au cours de laquelle le comité doit étudier la demande, le secrétaire d'arrondissement publie un avis public 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.

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

SECTION IV

SÉANCES DU COMITÉ

10. Les séances du comité sont publiques.

11. Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public mentionné à la section III du présent chapitre ou dans les 10 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. Le comité peut tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

14. Lorsque le bâtiment visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir ce bâtiment 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 le bâtiment.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus 2 mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

15. Le comité doit refuser la demande d'autorisation de démolition si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé déroge aux règlements de la municipalité ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

16. Le comité accorde l'autorisation 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 d'autorisation de démolition, le comité doit considérer les critères suivants :

- 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° tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

17. Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolition, il peut imposer toute condition relative à la démolition du bâtiment ou à la réutilisation du sol dégagé.

18. Le comité rend une décision motivée et la transmet sans délai, par courrier recommandé ou certifié, à toute partie en cause.

SECTION V

CONDITIONS DE L'AUTORISATION DE DÉMOLITION

19. Lorsque le comité accorde une autorisation 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 qu'une demande écrite soit transmise par courrier recommandé au directeur avant l'expiration du délai.

Lorsqu'il modifie le délai conformément au deuxième alinéa, les sections III et IV du présent chapitre ne s'appliquent pas.

20. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, le requérant doit produire une lettre de garantie à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.

La garantie monétaire doit être égale à 15 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

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

La garantie monétaire visée au troisième alinéa doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Dans tous les cas, la garantie monétaire ne peut être inférieure à 1 000 \$.

La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition et le programme de réutilisation du sol dégagé soient complétés.

282.115, a. 4.

21. L'autorisation de démolition est sans effet si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité.

22. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil pourra exécuter la garantie monétaire et à son entière discrétion :

- 1° exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie monétaire au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie monétaire, en recouvrer la différence du propriétaire;
- 2° conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

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

- 1° lorsqu'une des conditions de délivrance 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.

SECTION VI

APPEL

24. Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de la décision du comité par écrit devant le conseil.

25. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

CHAPITRE III

DÉMOLITIONS SOUMISES AU TITRE VIII DU RÈGLEMENT D'URBANISME

26. Le présent chapitre s'applique aux bâtiments visés aux paragraphes 7 et 12 de l'article 7.

282.117, a. 3.

27. La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation de la démolition par le conseil conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme.

La délivrance d'un permis de construction est conditionnelle à l'approbation du programme de réutilisation du sol dégagé par le conseil conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme.

L'approbation visée par le premier alinéa a pour objectif d'assurer la consolidation

harmonieuse du tissu urbain, selon les critères suivants :

- 1° le bâtiment présente un faible intérêt architectural, patrimonial ou urbain;
- 2° le bâtiment nuit à la qualité de vie du voisinage;
- 3° le bâtiment constitue une sous-utilisation du sol;
- 4° la démolition du bâtiment permet de réaliser un projet de remplacement mieux intégré au milieu et qui offre une plus-value.

L'approbation visée par le deuxième alinéa a pour objectif de contribuer à la mise en valeur et à la conservation du caractère d'ensemble du milieu d'insertion, selon les critères suivants :

- 1° la construction et ses aménagements extérieurs contribuent à mettre en valeur le domaine public et à créer un environnement sécuritaire;
- 2° l'apparence extérieure de la construction et l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs favorisent l'intégration du projet dans son milieu environnant et contribuent à rehausser l'attrait et la qualité de vie du voisinage;
- 3° les bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les éléments naturels d'intérêt qui se trouvent encore dans le secteur ou sur le tronçon de rue visée sont mis en valeur;
- 4° l'usage prévu pour le bâtiment est compatible et complémentaire avec le milieu environnant.

28. Lorsque le conseil exige une garantie monétaire visant à assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé conformément aux plans approuvés dans un délai qu'il détermine, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 15 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Dans le cas où une composante architecturale du bâtiment à démolir doit être conservée ou restaurée afin d'être intégrée dans le programme de réutilisation du sol dégagé et que le conseil exige une garantie monétaire supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition conformément aux plans approuvés dans un délai qu'il détermine, cette seconde garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

Dans tous les cas, la garantie monétaire ne peut être inférieure à 1 000 \$ et doit demeurer en vigueur jusqu'à l'expiration du délai déterminé par le conseil.

282.115, a. 5.

29. Dans le cas d'un bâtiment ayant une superficie de plancher de 500 m² ou plus et visé au paragraphe 12 de l'article 7, le conseil exige la garantie monétaire mentionnée à l'article 28 comme condition d'approbation des plans relatifs au programme de réutilisation du sol dégagé, et ce, afin d'assurer la réalisation de ce programme conformément aux plans approuvés dans un délai qu'il détermine.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

30. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans autorisation ou à l'encontre des conditions d'une autorisation commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment démoli sans autorisation doit être reconstitué.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer le bâtiment, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé le bâtiment, au même titre et selon le même rang que les créances du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

282.115, a. 6.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

31. Le présent règlement remplace le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-007).

32. Le présent règlement entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-224) remplaçant le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-107)

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement sur la démolition d'immeubles (en vigueur le 2 août 2014, dossier 1136347062) par les règlements CA-24-282.109 (en vigueur le 31 octobre 2016; dossier 1166347002), CA-24-282.115 (en vigueur le 2 novembre 2018; dossier 1187303007) et CA-24-282.117 (en vigueur le 6 juin 2018; dossier 1197303002)