

Règlement LAS-0145

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES

- Vu les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);
- Vu l'article 169 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C 11.4)

Attendu qu'il est dans l'intérêt collectif de :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti LaSallois;
- promouvoir la démocratie participative et la transparence dans la gestion des affaires publiques de l'arrondissement;
- encourager l'engagement des citoyens dans la prise de décisions;

À l'assemblée du 30 août 2021, le conseil d'arrondissement de LaSalle décrète :

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

« comité » : le comité de démolition constitué en vertu du présent règlement;

« conseil » : le conseil d'arrondissement de LaSalle;

« démolition » : la démolition de 50 % et plus de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit y compris la structure.

La superficie des portes, fenêtres, cages d'escaliers et autres ouvertures est incluse dans le calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

La superficie d'un mur de fondation et d'un mur mitoyen est exclue du calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

« directeur » : le directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou tout fonctionnaire ou employé qu'il désigne;

« immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre 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;

« logement » : un logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre R-8.1);

« Loi » : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1);

« requérant » : le propriétaire de l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition;

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement, qui ne sont pas définis, ont le sens qui leur est attribué au Règlement de zonage de l'arrondissement de LaSalle (2098) ou au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

SECTION II

APPLICATION

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

SECTION III

COMITÉ DE DÉMOLITION

4. Un comité nommé " comité de démolition " est par les présentes 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, métropole du Québec* (RLRQ, c. C 11.4).

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 IV

OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

6. Il est interdit de démolir un bâtiment sans avoir obtenu, au préalable, un certificat d'autorisation de démolition.

Le fait de démolir un bâtiment sans certificat d'autorisation en contravention au premier alinéa n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir un tel certificat en conformité avec le présent règlement.

SECTION V

TRAVAUX NON ASSUJETTIS À UNE AUTORISATION DU COMITÉ

7. À moins de viser un bâtiment inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et des grands ensembles institutionnels située à l'annexe « C » du règlement sur les P.I.I.A.D numéro **LAS-XX**, l'autorisation du comité n'est pas requise préalablement à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition s'il concerne :

1. La démolition de moins de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment.

La superficie des portes, fenêtres, cages d'escaliers et autres ouvertures est incluse dans le calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

La superficie d'un mur de fondation et d'un mur mitoyen est exclue du calcul de la superficie totale visée au premier alinéa;

2. un bâtiment sans fondation, tel que prévu au *Code de construction du Québec* (B-1.1, r. 2);
3. un bâtiment utilisé à des fins de stations-services, de garage de réparation, d'atelier de débosselage ou de peinture ou lave-auto;
4. un bâtiment accessoire aux groupes « HABITATION », « COMMERCE » ou « INDUSTRIE »;

5. un bâtiment visé par un ordre de démolition en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) ou découlant d'une décision judiciaire;
6. un bâtiment appartenant à la Ville de Montréal et dont la démolition a été autorisée par décision du conseil municipal ou du conseil d'arrondissement.
7. un bâtiment situé dans les zones H12-66, H12-68;
8. un bâtiment dérogatoire érigé à l'arrière d'un bâtiment principal et situé sur le même lot;
9. un bâtiment ayant perdu subitement plus que 50 % de son volume, sans égard aux fondations, à la suite d'un sinistre, lorsque la demande est accompagnée d'une demande de permis de construction, de l'évaluation de l'intérêt patrimonial de l'immeuble réalisée par un consultant en patrimoine, conformément à l'annexe « A » du présent règlement, et d'un rapport d'architecte ou d'ingénieur sur l'état du bâtiment, sa détérioration et un rapport sur l'état de la structure par un ingénieur conformément à l'annexe « B » du présent règlement;
10. 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 LaSalle (P.P.C.M.O.I.) numéro LAS-0041;
11. 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);
12. à moins de viser un bâtiment du groupe « HABITATION », un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un *programme particulier d'urbanisme (P.P.U)* autorisé conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 85 de la Loi, sauf pour un immeuble comprenant un ou plusieurs logements;
13. un bâtiment abritant un usage dérogatoire c1, c3, c4, c5, i1, i2 ou i3 en vertu du règlement de zonage numéro 2098 et situé à l'intérieur d'une zone où un *plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)* est applicable;

Lorsque les travaux sont visés par les paragraphes 1 à 13 ci-dessus, le certificat d'autorisation est alors émis conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION VI

DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

8. Toute demande de certificat d'autorisation 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 dûment rempli;
 2. les noms et adresses du propriétaire et de son mandataire, le cas échéant;
 3. dans le cas où la demande est effectuée par un mandataire, être accompagnée d'une procuration du propriétaire;
 4. l'adresse et la localisation du bâtiment visé par la demande;
 5. le certificat de localisation ou un plan d'implantation (échelle de 1:1000 ou plus grande);
 6. des photographies de l'immeuble et de son voisinage;
 7. un relevé technique, effectué par une personne qualifiée, identifiant tous les matériaux composant les murs, le toit, les planchers et la fondation;
 8. les motifs qui justifient la demande;
 9. l'échéancier des travaux de démolition et, le cas échéant, de reconstruction;
 10. une description des conditions dans lesquelles la démolition se fera;
 11. une déclaration écrite du requérant dégageant la Ville de toute responsabilité à cet égard;
 12. une preuve d'assurance-responsabilité civile d'au moins 2 millions de dollars dégageant la Ville de toute responsabilité;
 13. le paiement des frais d'analyse de la demande de démolition tel qu'indiqué au

- règlement sur les tarifs en vigueur à l'arrondissement;
14. tout autre document nécessaire à l'analyse de la demande ou au respect des règlements en vigueur.

9. Dans le cas où l'autorisation du comité est requise, en plus des documents requis à l'article 8, la demande doit également être accompagnée des documents et des renseignements suivants :
1. Le nombre et la superficie des usages exercés dans le bâtiment;
 2. dans le cas où le bâtiment est assujéti à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre R-8.1), une copie de l'avis aux locataires et les mesures prévues pour le relogement ou la compensation prévus pour chaque locataire;
 3. une étude patrimoniale, réalisée par un consultant en patrimoine, déterminant la valeur historique, architecturale, contextuelle, environnementale ou autre, de l'immeuble, et dont le contenu minimal est identifié à l'annexe « A » Contenu minimal de l'évaluation de l'intérêt patrimonial, du présent règlement;
 4. un rapport d'un architecte ou d'un ingénieur sur l'état du bâtiment et sa détérioration et dont le contenu minimal est identifié à l'annexe « B » Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble, du présent règlement;
 5. un rapport d'un ingénieur sur l'état de la structure du bâtiment;
 6. un estimé du coût des travaux de restauration élaboré 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;
 7. lorsque la demande fait l'objet d'une approbation d'un programme de réutilisation du sol, une somme équivalente à la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation ou à 15 % de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir à titre de garantie bancaire, le montant le plus élevé s'applique. À cet effet, une des formes suivantes s'applique:
 - a. Une lettre de garantie monétaire irrévocable, dont le contenu minimal est établi tel que l'annexe « C » du présent règlement, est remise au secrétaire d'arrondissement préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition par le fonctionnaire ou employé responsable;
 - b. une garantie émise d'un assureur autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances, L.R.Q., c. A-32;
 8. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant les documents requis en vertu des règlements applicables, notamment :
 - a. Les détails du programme;
 - b. les plans d'implantation des constructions existantes et projetées;
 - c. les élévations cotées des constructions projetées ou modifiées;
 - d. le plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant le concept d'aménagement paysages, le stationnement, les aires de circulation et les aires de chargement;
 - e. la volumétrie illustrant l'intégration urbaine de la proposition.

Malgré ce qui précède, la production d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé peut être exigée après que le comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de cette demande, auquel cas l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le comité, de sa décision à la suite de l'analyse du programme préliminaire par le comité.

10. À moins de viser un bâtiment inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et des grands ensembles institutionnels située à l'annexe « C » du règlement sur les P.I.I.A.D, numéro **LAS-XX**, l'article 9 s'applique, à l'exception des paragraphes 4 à 8, pour les cas suivants :
1. Pour un bâtiment abritant un usage dérogatoire c1, c3, c4, c5, i1, i2 ou i3 en vertu du règlement de zonage numéro 2098 et situé à l'intérieur d'une zone où un *plan d'aménagement d'ensemble* (P.A.E.) est applicable ou situé à l'intérieur d'un *programme particulier d'urbanisme* (P.P.U.);
 2. un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet en vertu d'un règlement constitué par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).;
 3. un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet en vertu du règlement constitué pour les projets particuliers de construction, de modification ou

d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) numéro LAS-0041. »

11. Sous réserve de l'article 10, l'article 9 s'applique, à l'exception du paragraphe 7, lorsque le programme de réutilisation du sol dégagé concerne:
 1. Un établissement d'enseignement préscolaire, primaire ou secondaire, un établissement de formation professionnelle ou un établissement d'enseignement aux adultes au sens de la Loi sur l'instruction publique (RLRQ, chapitre I-13.3) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, chapitre E-9.1);
 2. un établissement collégial au sens de la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (RLRQ, chapitre C-29) ou de la Loi sur l'enseignement privé (RLRQ, chapitre E-9.1);
 3. un établissement d'enseignement de niveau universitaire au sens de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (RLRQ, chapitre E-14.1);
 4. un centre local de services communautaires, un centre de réadaptation, un centre hospitalier, un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2);
 5. une garderie ou un centre de la petite enfance faisant l'objet d'un permis en vertu de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (RLRQ, chapitre S-4.1.1);
 6. un immeuble de la Ville de Montréal constitué en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre 11.4);
 7. un immeuble de la Société de transport de Montréal constitué en vertu de la Loi sur les sociétés de transport en commun (RLRQ, chapitre S-30.01);
 8. un bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8).

SECTION VII

AVIS PUBLIC

12. Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, et au moins quinze (15) jours avant la séance au cours de laquelle le comité doit étudier la demande, il 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 aux exigences de la Loi.

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.

13. 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 VIII

SÉANCES DU COMITÉ

14. Les séances du comité sont publiques.
15. Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'une autorisation de 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 sur l'immeuble concerné, faire connaître son opposition motivée au secrétaire du conseil d'arrondissement.
16. Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues.

17. Le comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.
18. 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 des 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. lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les effets sur les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
 5. la valeur patrimoniale de l'immeuble;
 6. l'utilisation projetée du sol dégagé.
19. Le comité rend une décision motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 26 à 28.

20. 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 greffier ou du secrétaire-trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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.

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 deux 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.

SECTION IX

CONDITIONS DE L'AUTORISATION DU COMITÉ

21. Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment :
1. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements;
 2. fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé en application du premier alinéa, pourvu qu'une demande écrite soit transmise par courrier recommandé ou certifié au directeur avant l'expiration de ce délai.

22. La lettre de garantie bancaire, prévue à l'article 9 paragraphe 7, doit :
1. Garantir l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé et, le cas échéant, le respect des conditions imposées par le comité de démolition ;
 2. être irrévocable et inconditionnelle;
 3. être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante jours suivant la

réalisation complète du programme de réutilisation du sol dégagé et les conditions imposées par le comité soient réalisées.

23. Si les conditions de l'autorisation ne sont pas respectées ou si le programme de réutilisation du sol n'est pas réalisé, le conseil peut exécuter la garantie monétaire et à son entière discrétion :

1. 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, si le coût des travaux dépasse le montant de la garantie monétaire, le conseil peut en recouvrer la différence auprès du propriétaire; Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain;

2. conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

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

SECTION X

APPEL

25. Tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil, par écrit, de réviser cette décision.

Le conseil peut, de son propre chef, 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.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour réviser une décision du comité.

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

27. Lorsque le comité ou le conseil autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être transmis, dès que possible, au conseil de la ville de Montréal. L'avis est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

SECTION XI

DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

28. Le directeur délivre le certificat d'autorisation de démolition si :

1. Les plans, documents et renseignements exigés en vertu des articles 8 et 9 ont été fournis;
2. le tarif pour l'obtention du certificat d'autorisation a été payé;
3. le cas échéant, le programme de réutilisation du sol dégagé a été approuvé par le comité et l'autorisation de ce dernier a été obtenue;
4. le cas échéant, la garantie monétaire a été remise conformément à l'article 22;
5. lorsqu'il s'agit de travaux de démolition visés par la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), l'autorisation requise en vertu de cette loi a été obtenue, dans la mesure où l'octroi d'une telle autorisation relève de la compétence de la Ville de Montréal;
6. la preuve de débranchement des services d'électricité, de téléphone, de câblodistribution ou autre, qui pourraient être affectés par les travaux de démolition, a été fournie;

7. les frais équivalents aux coûts des travaux de génie requis dans le cadre des travaux de démolition sont payés comme garantie pour leur exécution, conformément au règlement sur les tarifs en vigueur;
8. les travaux de démolition sont conformes à la réglementation applicable.

29. Le directeur peut révoquer un certificat d'autorisation de démolition après avoir avisé le titulaire par écrit :
1. Lorsqu'une de ces conditions de délivrance n'a pas été respectée;
 2. lorsque le certificat d'autorisation a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

Le titulaire d'un certificat d'autorisation révoqué doit le retourner au directeur dans les 48 heures de l'avis à cet effet.

30. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 25, ni, s'il y a eu une révision en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.
31. Est sans effet un certificat d'autorisation délivré avant l'expiration du délai d'appel ou avant la décision du conseil lorsqu'il y a eu appel.
32. Lorsque l'article 27 trouve application, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :
1. La date à laquelle le conseil de la ville avise l'arrondissement qu'il n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au deuxième alinéa de cet article;
 2. l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

SECTION XII

EXHIBITION DU PERMIS

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 certificat d'autorisation 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 certificat d'autorisation. Ils peuvent également demander que l'exemplaire du certificat d'autorisation de démolition leur soit exhibé.
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 certificat d'autorisation ou y dérogeant, de les cesser sur-le-champ.

SECTION XIII

FIN DES TRAVAUX ET REMISE DE LA GARANTIE

35. 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 émis à cet effet.

Lorsque le projet de démolition ne comprend pas de programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit retirer les fondations, nettoyer, remblayer, niveler le terrain et recouvrir ce dernier d'un couvre-sol végétal.

Tout dommage au domaine public causé par les opérations de démolition doit être réparé aux frais du requérant.

36. Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise à l'expiration des soixante jours suivant la constatation par le directeur de la réalisation complète du programme de réutilisation du sol dégagé.
37. Lorsque le projet de démolition n'est pas assujéti à l'approbation du comité, le certificat

d'autorisation de la démolition est valide pour une durée maximale de (3) mois. Passé ce délai, le certificat d'autorisation devient nul et le projet de démolition doit faire l'objet d'une nouvelle demande de certificat, celle-ci étant assujettie à toutes les conditions pertinentes fixées par ce règlement.

SECTION XIV

DISPOSITIONS PÉNALES

38. Quiconque démolit ou fait démolir un bâtiment sans l'autorisation du comité requise en vertu de l'article 6 ou à l'encontre des conditions de cette autorisation, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.
39. Sous réserve de l'article 38, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :
 1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - i. pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
 - ii. pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$;
 2. s'il s'agit d'une personne morale :
 - i. pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
 - ii. pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$.
40. Malgré l'article 39, commet une infraction et est passible d'une amende maximale de 500 \$:
 1. Quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
 2. la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande d'un fonctionnaire de la municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation.

SECTION XV

ENTRÉE EN VIGUEUR ;

41. Le présent règlement entre en vigueur

ANNEXE « A »

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

- Historique du lieu

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, de l'établissement du lieu à aujourd'hui

FICHES TECHNIQUES SUR LES COMPOSANTES

Bâtiments

- Description
- Date de construction, modifications marquantes
- Concepteurs
- Propriétaires et occupants marquants
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles

- 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 des 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'oeuvre 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

- Qualités 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
- Appartenance 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

ANNEXE « B »

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 construction érigée sur ce 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 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 approfondies 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 :
 - La fondation;
 - la charpente et l'ensemble des éléments structuraux;
 - l'étanchéité de l'enveloppe;
 - le revêtement extérieur et les saillies;
 - la toiture;
 - 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 composantes 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 « C »

Contenu minimal d'une lettre de garantie monétaire irrévocable

La lettre de garantie monétaire irrévocable doit contenir, au moins, les informations suivantes:

1. Le bénéficiaire doit être :

Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

2. Date d'émission

3. Aucune date d'expiration ou renouvellement automatique.

3. Montant de la garantie.

4. La garantie monétaire doit être inconditionnelle et irrévocable.

5. Les modalités d'encaissement doivent être précisées.

6. Aucune justification ne peut être demandée quant au motif d'encaissement.

7. La garantie doit être approuvée par l'arrondissement avant qu'un permis ne puisse être émis.