

RÉVISION DU RÈGLEMENT DE DÉMOLITION

Présentation du projet de règlement

Préparé par Sébastien Manseau, urbaniste, conseiller en aménagement
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

V-2019-01-16

CONTEXTE / augmentation du nombre de démolitions + majorité des autorisations délivrées sans comité

Année	Nombre de demandes	Nombre d'autorisations délivrées	Nombre de demandes assujetties au comité
2018 (juillet)	18	4	1
2017	23	19	1
2016	19	16	1
2015	18	17	1
2014	12	10	5
2013	15	14	5

CONSTATS

- ❖ **Définition imprécise d'une « démolition »** versus une « transformation » (50 % du volume)
- ❖ **Maison unifamiliale non assujettie** (hors secteur significatif)
- ❖ **Le pourcentage de la garantie financière exigible n'est pas prévu au règlement**
- ❖ **La possibilité d'exiger la reconstitution du bâtiment original n'est pas prévue au règlement**
- ❖ **Le montant des pénalités exigibles n'est pas dissuasif**

PROBLÉMATIQUES

- ❖ **Intégration des nouveaux bâtiments à leur voisinage** (aucune révision de l'implantation et de l'intégration architecturale)
- ❖ **Perte du patrimoine modeste**
- ❖ **Absence de moyen dissuasif ou correctif proportionné à l'infraction,**
dans les cas de travaux non autorisés

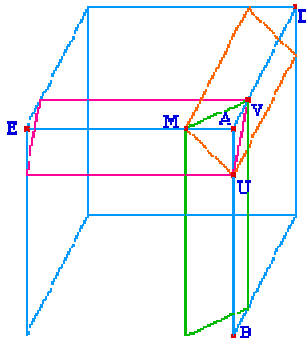
OBJECTIFS

- ❖ **Assurer l'intégration des nouveaux bâtiments à leur voisinage**
- ❖ **Améliorer la protection du patrimoine bâti**
- ❖ **Simplifier l'application du règlement**
- ❖ **Dissuader ou corriger les cas de démolitions non autorisées**

ENJEU 1 / qu'est-ce qu'une démolition?

Définition actuelle :

Destruction de plus de 50 % du volume d'un bâtiment



La notion actuelle de volume est compliquée, imprécise et porte à interprétation.

Plusieurs problèmes d'application en découlent.

Définition proposée :

Destruction de plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment



La notion de volume est remplacée par la notion de superficie cumulée afin d'être totalement objective.

De plus, « démolir » est défini afin de préciser qu'il s'agit de détruire un mur ou un toit en retirant son revêtement et sa structure.

ENJEU 2 / les travaux non assujettis au comité

Principales modifications proposées	Justification
Ne plus exempter un bâtiment dérogatoire érigé sur le même terrain qu'un bâtiment principal et situé à l'arrière de ce bâtiment (maison modeste de fond de cour).	À l'instar de la majorité des arrondissements, il est proposé de ne plus exempter ces bâtiments, car ceux-ci méritent une appréciation au cas par cas afin de favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine modeste.
Ne plus exempter une maison unifamiliale , hors secteur significatif et qui ne nécessite pas l'éviction d'un locataire.	À l'instar de la majorité des arrondissements, il est proposé de ne plus exempter ces bâtiments, car ceux-ci méritent une appréciation au cas par cas afin de favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine modeste.
Ne plus exempter un bâtiment vacant , laissé à l'abandon depuis plus de trois ans et pour lequel une demande de permis de construction accompagne la demande d'autorisation de démolition.	À l'instar de la majorité des arrondissements, il est proposé de ne plus exempter ces bâtiments, car cela encourage à laisser vacant des bâtiments.
Exempter un garage situé dans un secteur significatif et qui n'est pas recouvert en tout ou en partie de brique ou de pierre ou toute autre dépendance qui n'est pas un immeuble significatif.	Reformuler pour préciser les cas de dépendances assujetties. <i>Immeuble significatif : toute dépendance est assujettie.</i> <i>Secteur significatif : seulement un garage recouvert en tout ou en partie de brique ou de pierre est assujetti,</i> <i>Hors secteur significatif : aucune dépendance n'est assujettie.</i>

ENJEU 3 / les garanties financières

Situation actuelle :

Une garantie monétaire peut être exigée par le comité en vertu du Règlement.

La Loi prévoit que c'est le règlement, et non pas le comité, qui doit prévoir les garanties financières exigibles.

Modification proposée :

Exiger une garantie financière de :

15 % de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière

20 % de cette valeur, lorsqu'un élément paysager doit être conservé

25 % de cette valeur, lorsqu'un élément architectural doit être conservé

Aucune garantie n'est exigée pour la démolition d'une dépendance.

ENJEU 4 / les pénalités

Situation actuelle :

Amende entre 5 000 \$ à 50 000 \$

Exécution de la garantie seulement lorsque les travaux ne sont pas terminés à temps

Modification proposée :

Amende entre 10 000 \$ et 250 000 \$

Si les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation ou terminés à temps :

Faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie monétaire au paiement des coûts des travaux.

Si le coût des travaux dépasse le montant de la garantie monétaire, le conseil pourra en recouvrer la différence auprès du propriétaire.

Conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

PROCHAINES ÉTAPES

3 décembre 2018 (CA)	Avis de motion et dépôt du projet de règlement <i>Loi sur les cités et villes, a. 356.</i>
16 janvier 2019	Présentation publique
4 février 2019 (CA)	Adoption du règlement <i>Loi sur les cités et villes, a. 356.</i>
Février 2019	Entrée en vigueur suite à la publication de l'avis de promulgation. <i>Loi sur les cités et villes, a. 361.</i>

QUESTIONS ?