

Modification réglementaire

Garanties bancaires et amendes

Assemblée publique de consultation

22 août 2018

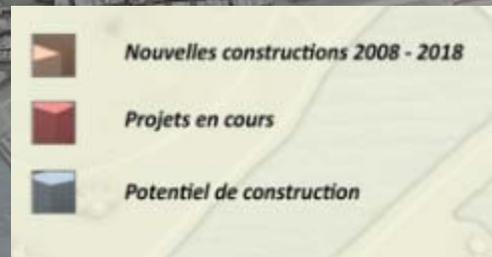
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises



Contexte

Développement accéléré du centre-ville au cours de la dernière décennie.

Rareté croissante des terrains vacants.





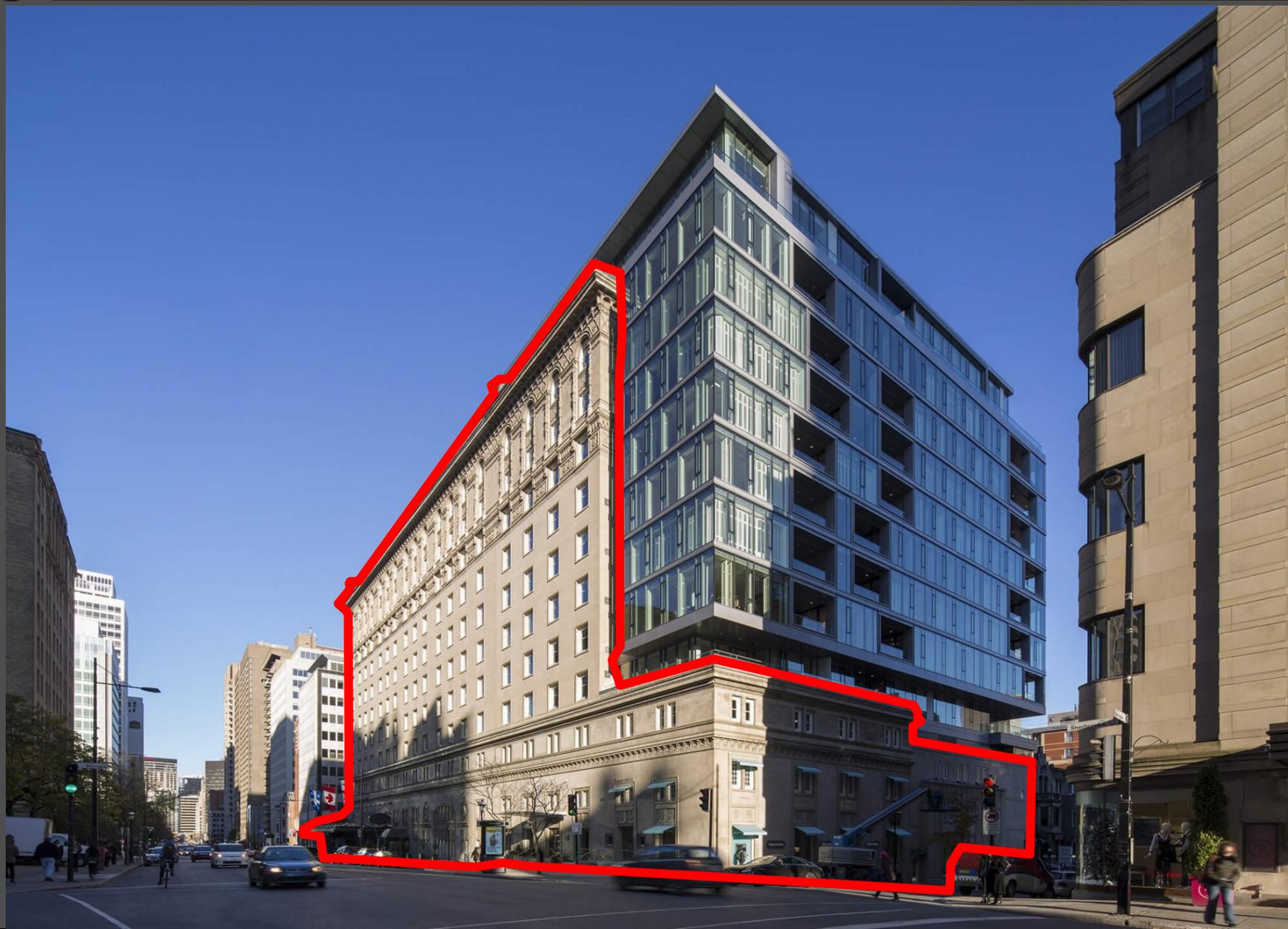
Définition de démolition

Destruction de plus de 40% du volume hors-sol d'une construction.

Lorsque l'autorisation de démolir est accordée à un demandeur, celui-ci doit fournir une garantie monétaire valide jusqu'à la réalisation du projet.

Lorsqu'une transformation de bâtiment est autorisée, le conseil peut également exigée une garantie monétaire afin d'assurer la conservation/restauration des éléments d'origine.

Transformation d'un bâtiment de valeur patrimoniale





Garanties monétaires: situation actuelle

Règlement sur la démolition d'immeubles

- 20 % de la valeur du bâtiment;
- 25 % lorsqu'une composante du bâtiment à démolir doit être conservée.

Règlement d'urbanisme

Pour la transformation d'un bâtiment, le conseil peut demander une garantie 5 % de la valeur du bâtiment afin d'assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine.



Garanties monétaires: Proposition

Règlement sur la démolition d'immeubles

- 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain;
- 25 % lorsqu'une composante du bâtiment à démolir doit être conservée.

Règlement d'urbanisme

Pour la transformation d'un bâtiment, le conseil peut demander une garantie 5 % de la valeur du bâtiment afin d'assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine.



Garanties monétaires : Proposition

Règlement sur la démolition d'immeubles

- 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain;
- garantie monétaire supplémentaire de 10 % lorsqu'une composante du bâtiment à démolir doit être conservée.

Règlement d'urbanisme

Pour la transformation d'un bâtiment, le conseil peut demander une garantie 5 % de la valeur du bâtiment afin d'assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine.



Garanties monétaires : Proposition

Règlement sur la démolition d'immeubles

- 15 % de la valeur du bâtiment et du terrain;
- garantie monétaire supplémentaire de 10 % lorsqu'une composante du bâtiment à démolir doit être conservée.

Règlement d'urbanisme

Pour la transformation d'un bâtiment, le conseil peut demander une garantie 10 % de la valeur du bâtiment et du terrain afin d'assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine.



Exemple 1

Rôle foncier

Valeur du bâtiment : 334 700 \$

Valeur du terrain : 183 600 \$

Garantie pour une démolition:

Situation actuelle : 66 940 \$

Proposition : 77 745 \$

Garantie pour une démolition avec éléments à conserver

Situation actuelle : 83 675 \$

Proposition : 129 575 \$





Exemple 2

Valeur du bâtiment : 311 700 \$

Valeur du terrain : 933 200 \$

Valeur du projet : 16,3 M\$

Situation actuelle : 122 600 \$ (0,75 %)

Garantie proposée : 354 750 \$ (2 %)





Exemple 3

Valeur du bâtiment : 122 600 \$

Valeur du terrain : 352 700 \$

Valeur du projet : 27,2 M\$

Situation actuelle : 30 650 \$ (0,11 %)

Garantie proposée : 118 825 \$ (0,43 %)





Exemple 4





Exemple 4





Exemple 4





Exemple 4

Valeur du bâtiment : 148 800 \$

Valeur du terrain : 8,8 M\$

Valeur du projet : 55,4 M\$

Garantie pour une transformation

Garantie actuelle : 7 440 \$ (0,01 %)

Garantie proposée : 894 880 \$ (1,6 %)





Situation actuelle: Amendes

Règlement urbanisme

Règlement sur les projets particuliers

Règlement sur les certificat d'autorisation et d'occupation

Pour une personne physique:

- pour une première infraction, 300 \$ à 500 \$;
- pour une première récidive, 500 \$ à 1 000 \$;
- pour toute autre récidive, 1 000 \$ à 2 000 \$;

Pour une personne morale :

- pour une première infraction, 600 \$ à 1 000 \$;
- pour une première récidive, 1 000 \$ à 2 000 \$;
- pour toute autre récidive, 2 000 \$ à 4 000 \$.

Règlement sur la démolition: 5 000\$ à 50 000\$.



Proposition: Amendes

Règlements sur les projets particuliers, urbanisme et certificats

Amende pour une personne physique:

- première effraction: 1 000 \$;
- toute récidive: 2 000 \$.

Amende pour une personne morale :

- première effraction: 2 000 \$;
- toute récidive: 4 000 \$.

Amende pour une démolition sans autorisation:

- 10 000\$ à 250 000 \$.
- Obligation de reconstitution du bâtiment démoli aux frais du contrevenant.

Merci