



DÉMOLITION D'IMMEUBLES

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

Cette procédure d'exception vise à protéger les immeubles pouvant présenter un intérêt patrimonial ainsi qu'à éviter les évictions de locataires dans notre cadre bâti résidentiel existant. Elle vise également à encadrer la réutilisation du sol dégagé tout en permettant au comité d'étude des demandes de démolition (CÉDD) d'imposer toute condition à cet effet (délai de réalisation des travaux, conservation de certains éléments, stratégie de commémoration, réduction des impacts sur le milieu, etc.).

Dans un souci de développement durable, il importe de rappeler que la conservation d'un bâtiment offre une plus faible empreinte écologique que la construction d'un nouveau bâtiment.

DÉFINITION D'UNE DÉMOLITION

Au sens de la réglementation, une démolition se définit comme étant la destruction de plus de 40% du volume hors-sol d'une construction. Sauf pour quelques exceptions, une autorisation du CÉDD est requise pour la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition.

AVIS DE RECEVABILITÉ D'UNE DÉMOLITION

Afin de bien amorcer le traitement d'une demande d'autorisation de démolition, votre projet peut préalablement faire l'objet d'un avis de recevabilité par un professionnel de l'arrondissement. Cette demande facultative doit être initiée au moyen du formulaire de demande d'avis de recevabilité d'une démolition, incluant les documents à y joindre, et en acquittant le tarif en vigueur (consultez la fiche - Avis de recevabilité sur la démolition d'un bâtiment).

PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Avant tout, votre demande d'autorisation de démolition doit être précédée d'une rencontre avec un agent du cadre bâti et un architecte de l'arrondissement. Cette étape est utile afin d'établir la bonne procédure d'approbation s'appliquant à votre situation, pour évaluer sommairement la conformité de votre projet de remplacement et pour valider les pièces à fournir.

DÉPÔT DE LA DEMANDE

Une demande d'autorisation de démolition doit être déposée au comptoir des permis du bureau Accès Montréal de Ville-Marie (consultez le formulaire énonçant les pièces à fournir). L'évaluation d'une demande s'effectue en prenant en considération l'état de l'immeuble visé, la détérioration de l'apparence architecturale, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé, le préjudice causé aux locataires résidentiels et tout autre critère pertinent.

TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Les délais d'analyse et de traitement liés à la demande d'autorisation d'une démolition peuvent varier de **quatre à huit mois** à partir du dépôt de celle-ci, excluant l'avis de recevabilité. Pour en savoir plus sur les différentes étapes, consultez la procédure d'approbation à la fin de la présente fiche.

BÂTIMENTS NON VISÉS PAR LE CÉDD

Une présentation au comité d'étude des demandes de démolition n'est pas nécessaire dans tous les cas. Voici quelques exemples de situations où la démolition d'un bâtiment bénéficie d'un processus simplifié :

BÂTIMENTS NON VISÉS PAR LE CÉDD (SUITE)

- un bâtiment dérogatoire de type commercial ou industriel, situé en fond de lot et à plus de 3m en retrait de l'alignement de construction ;
- un bâtiment dérogatoire érigé sur le même terrain qu'un bâtiment principal et situé à l'arrière de ce bâtiment ;
- un bâtiment sans fondations ;
- un bâtiment conçu exclusivement à des fins de station-service, de réparation et d'entretien de véhicules routiers ou de lave-auto ;
- une dépendance dont l'usage est accessoire à l'habitation, sauf si elle fait partie d'un immeuble d'intérêt ;
- un bâtiment incendié ou détruit à plus de 60% de son volume sans égard aux fondations ;
- un bâtiment visé par un ordre de démolir en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018).

Notez bien que la démolition d'un bâtiment non visé par le CÉDD nécessite tout de même une demande de certificat d'autorisation. Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter un agent du cadre bâti au comptoir de permis du bureau Accès Montréal - Ville-Marie.

ÉTUDE ET ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Dans certains cas, une étude patrimoniale produite par un expert s'avère une pièce à fournir pour évaluer la valeur patrimonial du bâtiment à démolir. L'élaboration d'un énoncé d'intérêt patrimonial peut également se révéler nécessaire. Piloté par la Ville de Montréal dans le cadre de l'étude de votre projet, l'énoncé est une démarche participative à laquelle participe les intervenants impliqués dans le projet et qui évalue la valeur du bâtiment en fonction notamment de ses aspects historique, social, archéologique, symbolique, paysager urbain, artistique et architectural.

POUR EN SAVOIR PLUS

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

ville.montreal.qc.ca/villemarie

ÉVALUATION DU PROJET DE REMPLACEMENT

Les aspects généraux du projet de remplacement seront évalués initialement dans le cadre de la demande de démolition. Lorsque vous déposerez ensuite votre demande de permis de construction, l'intégration architecturale du projet de remplacement sera évaluée en vertu de la procédure de révision de projet du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en fonction de critères relatifs à chaque secteur (consultez la fiche de la procédure de révision de projet).

GARANTIE MONÉTAIRE

Préalablement à la délivrance d'un certificat de démolition, dans le but d'assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du projet de remplacement, la réglementation exige la transmission d'une lettre de garantie monétaire 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 projet de remplacement, le requérant doit en plus transmettre une seconde lettre de garantie monétaire égale à 10% de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.

LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Advenant que votre bâtiment possède un statut patrimonial provincial, la procédure d'approbation de démolition d'immeuble peut varier du contenu de cette fiche. Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter un agent du cadre bâti et un architecte au comptoir de permis du bureau Accès Montréal - Ville-Marie.

Cette fiche explicative n'a aucune valeur légale. Elle a été conçue pour faciliter la compréhension de la procédure prévue au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215). En cas de contradiction, le règlement prévaut.

PROCÉDURE D'APPROBATION

DÉMOLITION D'IMMEUBLES AVEC CÉDD

