

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE
RÈGLEMENT RCA11 09009-XX**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES
(RCA11 09009)**

Vu les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 169 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du 2024, le conseil d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville décrète :

1. L'article 1 du Règlement sur la démolition d'immeubles (RCA11 09009) est modifié par :

1° le remplacement de la définition de « démolition » par la suivante :

« démolition » : signifie l'une ou l'autre des interventions suivantes :

1° dans le cas d'une destruction ou d'un démantèlement de la structure de la façade équivalant à 50 % ou moins de sa superficie : une intervention entraînant la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la surface cumulée des murs extérieurs incluant les ouvertures, des murs extérieurs intégrés à l'intérieur d'un agrandissement d'un volume, des planchers et du toit d'un immeuble, sans égard aux fondations, aux planchers du sous-sol et aux murs latéraux auxquels est adossé un autre bâtiment. La superficie du toit d'un bâtiment doit être multipliée par un coefficient de 0,5;

2° dans le cas d'une destruction ou d'un démantèlement de la structure de la façade équivalant à plus de 50 % de sa superficie : une intervention entraînant la destruction ou le démantèlement de plus de 25 % de la surface cumulée des murs extérieurs incluant les ouvertures, des murs extérieurs intégrés à l'intérieur d'un agrandissement d'un volume, des planchers et du toit d'un immeuble, sans égard aux fondations, aux planchers du sous-sol et aux murs latéraux auxquels est adossé un autre bâtiment. La superficie du toit d'un bâtiment doit être multipliée par un coefficient de 0,5.

La surface d'un toit est considérée comme détruite ou démantelée lorsqu'elle devient un plancher desservant un nouveau volume construit sur le bâtiment existant. La surface d'un plancher ou d'un toit est considérée comme détruite ou démantelée si les composantes structurales sont rehaussées ou abaissées.

Aux fins des calculs prévus aux paragraphes 1° et 2° de la présente définition, tous les travaux réalisés au cours des cinq dernières années et faisant l'objet d'un permis de construction en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) sont comptabilisés.

Ne sont pas considérés comme une destruction ou un démantèlement, les travaux d'entretien et les travaux de remplacement d'une composante architecturale à l'identique lorsque les composantes structurales qui la supportent sont conservées; »;

2° l'insertion, après la définition de « directeur », des définitions suivantes :

«« garantie financière » : une lettre de garantie monétaire, une lettre de crédit, une traite ou un chèque certifié émis par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie; »;

« immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. 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; »;

3° le remplacement de la définition de « logement » par la suivante :

«« logement » : un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01); ».

2. L'article 4 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement du paragraphe 3° par le suivant :

« 3° un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur, sans égard aux fondations, par suite d'un incendie ou de quelque autre sinistre; »;

2° le remplacement, au paragraphe 4°, des mots « *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) » par les mots « *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4) »;

3° le remplacement du paragraphe 7° par le suivant :

« 7° un bâtiment dont la démolition nécessite une autorisation du ministre de la Culture et des Communications ou du conseil municipal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002); »;

4° l'ajout des paragraphes suivants :

« 8° une construction ou un bâtiment temporaire;

9° un bâtiment visé par un ordre de démolition en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018). »;

- 5° le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :
- « Le premier alinéa ne s'applique pas à un immeuble patrimonial et à un immeuble significatif. ».
3. Le paragraphe 1° de l'article 5 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., c. R-8.1) » par les mots « Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01) ».
4. L'article 5 de ce règlement est modifié par l'ajout du paragraphe suivant :
- « 10° un rapport de caractérisation détaillant la végétation existante sur le terrain, incluant les mesures de conservation et de préservation des arbres. ».
5. Les paragraphes 6° à 13° de l'article 8 de ce règlement sont remplacés par les suivants :
- « 6° un rapport de caractérisation détaillant la végétation existante sur le terrain, incluant les mesures de conservation et de préservation des arbres;
- 7° un rapport d'expertise portant sur l'état général de l'ensemble de l'immeuble ainsi qu'une estimation des coûts ventilés des travaux de restauration ou de réhabilitation, le cas échéant;
- 8° une étude de potentiel de démantèlement et de réemploi des matériaux;
- 9° un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé comprenant :
- a) des plans montrant les occupations prévues du bâtiment;
- b) des plans d'implantation et de volumétrie des constructions existantes et projetées;
- 10° tout autre document nécessaire à l'évaluation du projet. ».
6. Le troisième alinéa de l'article 11 de ce règlement est remplacé par le suivant :
- « 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. ».
7. Le deuxième alinéa de l'article 15 de ce règlement est remplacé par le suivant :
- « 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. ».
8. L'article 16 de ce règlement est remplacé par le suivant :
- « **16.** Avant de rendre sa décision, le comité considère les oppositions reçues et évalue la demande selon les critères suivants :

- 1° l'état de l'immeuble visé par la demande;
- 2° sa valeur patrimoniale;
- 3° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique et de la qualité de vie du voisinage;
- 4° la possibilité de conserver l'immeuble en tout ou en partie dans un souci patrimonial;
- 5° le coût de restauration de l'immeuble;
- 6° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 7° le démantèlement de certains éléments de l'immeuble, le tri sur place des résidus de démolition et le réemploi de certains de ceux-ci dans le projet de remplacement;
- 8° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de reloger les locataires;
- 9° l'impact écologique de la démolition, notamment au regard de la végétation existante;

Lorsque la demande d'autorisation concerne un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être évalués :

- 1° son histoire;
- 2° sa contribution à l'histoire locale;
- 3° son degré d'authenticité et d'intégrité;
- 4° sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver;
- 5° la réutilisation des matériaux et l'intégration de composantes architecturales d'origine dans le projet de remplacement. ».

9. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 20, des articles suivants :

« **20.1.** Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit fournir à l'arrondissement une garantie financière visant à assurer le respect de toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé fixée par le comité ou le conseil.

La garantie financière visée au premier alinéa doit minimalement comporter les informations suivantes :

- 1° numéro de la lettre de garantie;
- 2° nom du demandeur;
- 3° nom du bénéficiaire;
- 4° nom de l'institution financière;
- 5° date d'émission;

- 6° date d'expiration;
- 7° lieu d'expiration;
- 8° montant en dollars canadiens;
- 9° nature et lieu des travaux;
- 10° engagement à payer sur demande écrite certifiant que le demandeur est en défaut;
- 11° nom et coordonnées d'un responsable de l'institution financière l'ayant délivrée;
- 12° endroit et date de signature;
- 13° signature;

La garantie financière visée au premier alinéa doit :

- 1° être délivrée par une institution canadienne;
- 2° être irrévocable et inconditionnelle;
- 3° demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux et les conditions fixées par le comité ou le conseil soient réalisés.

20.2. Le montant de la garantie financière visée à l'article 20.1 doit être égal à 10 % 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 garantie financière supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition.

Le montant de la garantie financière visée au deuxième alinéa doit être égal à 5 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain. ».

10. Le titre de la section VII de ce règlement est remplacé par le suivant :

« RÉVISION DE LA DÉCISION ».

11. L'article 24 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **24.** Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil 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. ».

12. La première phrase de l'article 25 de ce règlement est remplacée par la suivante :

« Le conseil doit tenir une audition sur la demande de révision au plus tard soixante (60) jours après la réception de cette demande. ».

13. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 27, de l'article suivant :

« **27.1.** Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que la décision n'est pas portée en révision ou lorsque le conseil, en révision d'une décision du comité, autorise la démolition d'un tel immeuble, un avis de sa décision doit être transmis sans délai au conseil municipal qui peut, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du comité ou du conseil. L'avis est accompagné d'une copie de tous les documents produits par le requérant. ».

14. L'article 29 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **29.** Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 24 ni, s'il y a une révision en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 27.1 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 municipal avise l'arrondissement qu'il n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu à cet article;
- 2° l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet article. ».

15. Le titre de la section X de ce règlement est modifié par l'ajout, après les mots « FIN DES TRAVAUX », des mots « ET REMISE DE LA GARANTIE FINANCIÈRE ».

16. L'article 33 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **33.** Sur demande du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie financière lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par le directeur de l'exécution complète et conforme des travaux et du respect des conditions imposées dans l'autorisation. ».

17. Les articles 34 et 35 de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« **34.** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans le certificat d'autorisation requis en vertu de l'article 3 commet une infraction et est passible :

- 1° pour une première infraction, d'une amende de 700 \$ à 1 000 \$;
- 2° pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$.

35. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans l'autorisation du comité requise en vertu de l'article 3 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 \$.

Malgré le premier alinéa, l'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi. ».

GDD : 1248373009

Émilie Thuillier
Mairesse d'arrondissement

Chantal Châteauvert
Secrétaire d'arrondissement
