
**AO-XXX RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES
NUMÉRO AO-109 AFIN D'APPORTER DES AJUSTEMENTS REQUIS PAR LA LOI SUR
L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME EN MATIÈRE DE PATRIMOINE, AINSI QUE DE CLARIFIER
ET BONIFIER CERTAINES DISPOSITIONS**

Vu les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. 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);

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 1 du Règlement régissant la démolition d'immeubles AO-109 est remplacé par l'article suivant :

« **1.** Dans le présent règlement, les termes suivants signifient :

« **Comité** » : le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition constitué en vertu du présent règlement;

« **Conseil** » : le conseil d'arrondissement;

« **Démolition** » : Excluant, les fondations, les murs contigus, le plancher du sous-sol, les bâtiments accessoires d'une superficie de moins de 15 m² et les travaux de restauration, une intervention sur un bâtiment parmi les suivantes :

a. Dans le cas d'un témoin architectural significatif (TAS):

- Destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure des murs extérieurs
- Destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure du plancher
- Destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure du toit d'un immeuble

b. Si l'intervention prévoit la destruction complète ou partielle d'une façade :

- Destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure des murs extérieurs
- Destruction de plus de 40 % de la superficie cumulée de la structure du plancher
- Quand la pente est supérieure à 2:12 ou 16.7 %, destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure du toit d'un immeuble

c. Si l'intervention prévoit la destruction complète ou partielle d'un mur :

- Destruction de plus de 40 % de la superficie cumulée de la structure des murs extérieurs
- Destruction de plus de 40 % de la superficie cumulée de la structure du plancher
- Quand la pente est supérieure à 2:12 ou 16.7 %, destruction de plus de 30 % de la superficie cumulée de la structure du toit d'un immeuble.

Tous les travaux de destruction faisant partie des permis en vigueur, sont cumulatifs et devront être inclus dans les calculs de superficie.

« **Directeur** » : le directeur d'arrondissement adjoint;

« **Façade** » : aux fins du présent règlement, une façade comprend :

1° tous les murs adjacents à une cour avant;

2° tous les murs adjacents à une cour limitrophe à un parc ;

3° tous les murs implantés à une ligne de propriété adjacente à une ruelle et limitrophe à une rue.

« **Garage privé détaché** » : bâtiment accessoire fermé sur les quatre côtés, construit sur le même terrain que le bâtiment principal et servant à remiser les véhicules automobiles des occupants du bâtiment principal;

« **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 ou à un bâtiment construit avant 1940;

« **Lettre de garantie** » : une lettre de garantie monétaire ou une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie;

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

« **Loi** » : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

« **Requérant** » : le propriétaire de l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition et son représentant dûment autorisé;

« **Structure d'un plancher** » : les éléments d'ossature d'un plancher, notamment les solives de bois, les poutres et les colonnes de bois, les dalles de béton et les poutres et poutrelles d'acier;

« **Structure du toit** » : les éléments d'ossature d'une toiture, notamment les chevrons, les fermes, les poteaux courts, les dispositifs de pentes, la structure du plancher de l'entretait et la structure du plafond du dernier niveau d'un bâtiment;

« **Structure des murs extérieurs** » : les éléments de charpente des murs extérieurs, construit à la ligne de lot ou non, notamment les colombages en bois, les colombages en acier, les carrés de madriers sur le champ, les murs de maçonnerie massive, les blocs de béton, les panneaux de béton préfabriqués, le béton coulé et les murs rideaux ou une combinaison de ces éléments. Toutes les façades sont des murs extérieurs;

« **Travaux de restauration** » : action ou processus visant à révéler, à faire retrouver ou à représenter fidèlement une composante architecturale, comme elle était au moment de la construction, tout en protégeant la valeur patrimoniale du bâtiment;

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement, qui ne sont pas définis, ont le sens qui leur est attribué au section 2 du Règlement AO-561 intitulé « Règlement concernant les permis et certificats ». ».

2. L'article 2 de ce règlement est modifié par le remplacement 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. L'article 5 de ce règlement est modifié par :

- 1° le remplacement, au paragraphe 2°, 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) »;
- 2° le remplacement, aux paragraphes 3° et 4°, de « L.R.Q. », par « RLRQ », partout où il se trouve;
- 3° le remplacement, au paragraphe 6°, des mots « un garage privé détaché, sauf pour les garages à caractère patrimonial », par les mots « un bâtiment accessoire de plus de 15 m², sauf pour les garages privés détachés à caractère patrimonial »;
- 4° l'insertion, après le deuxième alinéa, de l'alinéa suivant :

« Le présent article ne s'applique pas aux immeubles patrimoniaux. » ».

4. L'article 6 de ce règlement est modifié par la suppression des mots « en tout ou en partie » après les mots « à la démolition ».

5. L'article 7 de ce règlement est modifié par le remplacement des paragraphes 10° à 15°, par l'alinéa suivant :

« En plus des documents exigés en vertu du premier alinéa, pour les travaux de démolition qui ne sont pas visés à l'article 5, les documents suivants doivent également accompagner la demande :

1° programme de réutilisation du sol dégagé, conformément à la Section VIII du présent règlement comprenant minimalement :

- a. les détails du programme;
- b. les plans d'implantation des constructions existantes et projetées;
- c. le concept des occupations extérieures et des accès;
- d. la volumétrie illustrant l'intégration urbaine de la proposition et les impacts d'ensoleillement et éolien le cas échéant;

2° des plans et élévations détaillés des calculs démontrant les superficies à maintenir en place et à démolir;

3° un rapport de l'état général de l'ensemble de l'immeuble effectué par un expert en la matière. Le rapport d'expertise doit être de type narratif et inclure minimalement les informations prévues à l'annexe A du présent règlement.

4° une évaluation d'intérêt patrimonial produite par un expert en la matière devant inclure minimalement les informations prévues à l'annexe B du présent règlement.

5° tout autre document nécessaire à la bonne compréhension et à l'évaluation de la demande;

6° une estimation des coûts ventilés des travaux de restauration, le cas échéant;

7° un plan de gestion des résidus de construction, de rénovation et de démolition (CRD), incluant les modalités de recyclage ou de réutilisation des matériaux comprenant minimalement :

- a. Programme de séparation et de détournement des résidus de construction, rénovation et démolition;
- b. Mesures de détournement selon la hiérarchie des 3RV :
Identification des matières qui seront réutilisées, dirigés au recyclage, à la valorisation et finalement à l'élimination.

8° un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier proposant des mesures permettant de réduire les nuisances adéquatement, le cas échéant;

9° un relevé et une caractérisation de la végétation existante sur le site et à proximité et qui serait impactée par le projet, incluant le diamètre à hauteur de poitrine (dhp) et les différentes espèces d'arbres et d'arbustes, ainsi qu'un plan de protection des arbres, le cas échéant;

10° dans le cas d'un immeuble situé dans un secteur d'intérêt archéologique, un avis archéologique et une étude du potentiel archéologique réalisée par une personne experte dans le domaine de l'archéologie, comprenant les interventions recommandées, le cas échéant. ».

6. L'article 16 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **16.** Le Comité doit tenir 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. ».

7. L'article 17 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **17.** Avant de rendre sa décision, le Comité évalue la demande selon les 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 éventuelle de l'Immeuble,
- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé;
- 5° la valeur patrimoniale de l'immeuble;
- 6° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
- 7° la gestion écologique sur le chantier des matériaux issus de la démolition;
- 8° les mesures de gestion et de mitigation du chantier;
- 9° la protection du patrimoine archéologique;
- 10° la protection de la canopée sur le site et à proximité. ».

8. L'ajout, après l'article 17, de l'article suivant :

« **17.1** Dans le cas où la demande vise un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être évalués :

- 1° son histoire et sa contribution à l'histoire locale ;
- 2° son degré d'authenticité et d'intégrité ;
- 3° sa représentativité d'un courant architectural particulier ;
- 4° sa contribution au sein d'un ensemble à préserver. ».

9. L'article 22 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **SECTION VIII.I**

GARANTIE FINANCIÈRE

22. Le Comité peut exiger une garantie financière pour assurer le respect de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, cette garantie financière est remise au directeur – Service administratifs du greffe et des relations avec les citoyens et consiste en une lettre de garantie financière.

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 propriétaire doit produire une seconde lettre de garantie à titre de garantie financière supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition, laquelle ne peut excéder 10 % de la valeur au rôle d'évaluation du bâtiment à démolir.

Dans tous les cas, la garantie financière ne peut être inférieure à 5 000 \$.

10. L'article 23 de ce règlement est modifié par l'ajout des mots « ou quand le directeur a constaté que les travaux ont été exécutés en entier conformément au certificat d'autorisation de démolition délivré à cet effet. » après le mot « dégagé ».

11. L'article 28 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **28.** À défaut de respecter les conditions de l'autorisation ou si le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas réalisé ou ne sont pas terminés dans les délais fixés, le conseil peut :

1° conserver la garantie monétaire à titre de pénalité;

ou bien :

2° faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie monétaire au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie financière, en recouvrer la différence du propriétaire;

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais 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. ».

12. L'article 29 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **29.** Tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le Conseil. 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 en vertu du présent article. ».

13. L'article 32 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **32.** Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours prévus à l'article 29 ci-dessus 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. ».

14. L'article 36 de ce règlement est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Lorsque le programme de réutilisation du sol dégagé consiste en des travaux d'aménagement paysager, le requérant doit enlever les fondations, nettoyer, remblayer et niveler le terrain dès que la démolition du bâtiment est complétée, ou dans le cas où le

terrain doit être décontaminé, après la fin des travaux de décontamination, selon la plus tardive des dates. ».

15. L'article 37 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **37.** Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire 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. ».

16. L'article 38 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **38.** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment sans certificat d'autorisation de démolition ou à l'encontre de l'une des conditions du certificat d'autorisation de démolition, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. ».

17. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 38, des articles suivants :

« **38.1** Dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité et procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble patrimonial sans certificat d'autorisation de démolition ou à l'encontre de l'une des conditions du certificat d'autorisation de démolition, commet une infraction et est passible d'une amende d'au plus 1 140 000 \$.

L'immeuble complètement ou partiellement démoli, en contravention au présent règlement, doit être reconstitué par le contrevenant dans un délais de 2 ans après le constat de la démolition par le Directeur.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer le bâtiment, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé le bâtiment, au même titre et selon le même rang que les créances du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

38.2 Quiconque contrevient à l'article 34 commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 300\$ et d'au plus 500\$. ».

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE XX MAI 2025

Laurent Desbois
Maire de l'arrondissement

M^e Julie Desjardins
Secrétaire substitut d'arrondissement