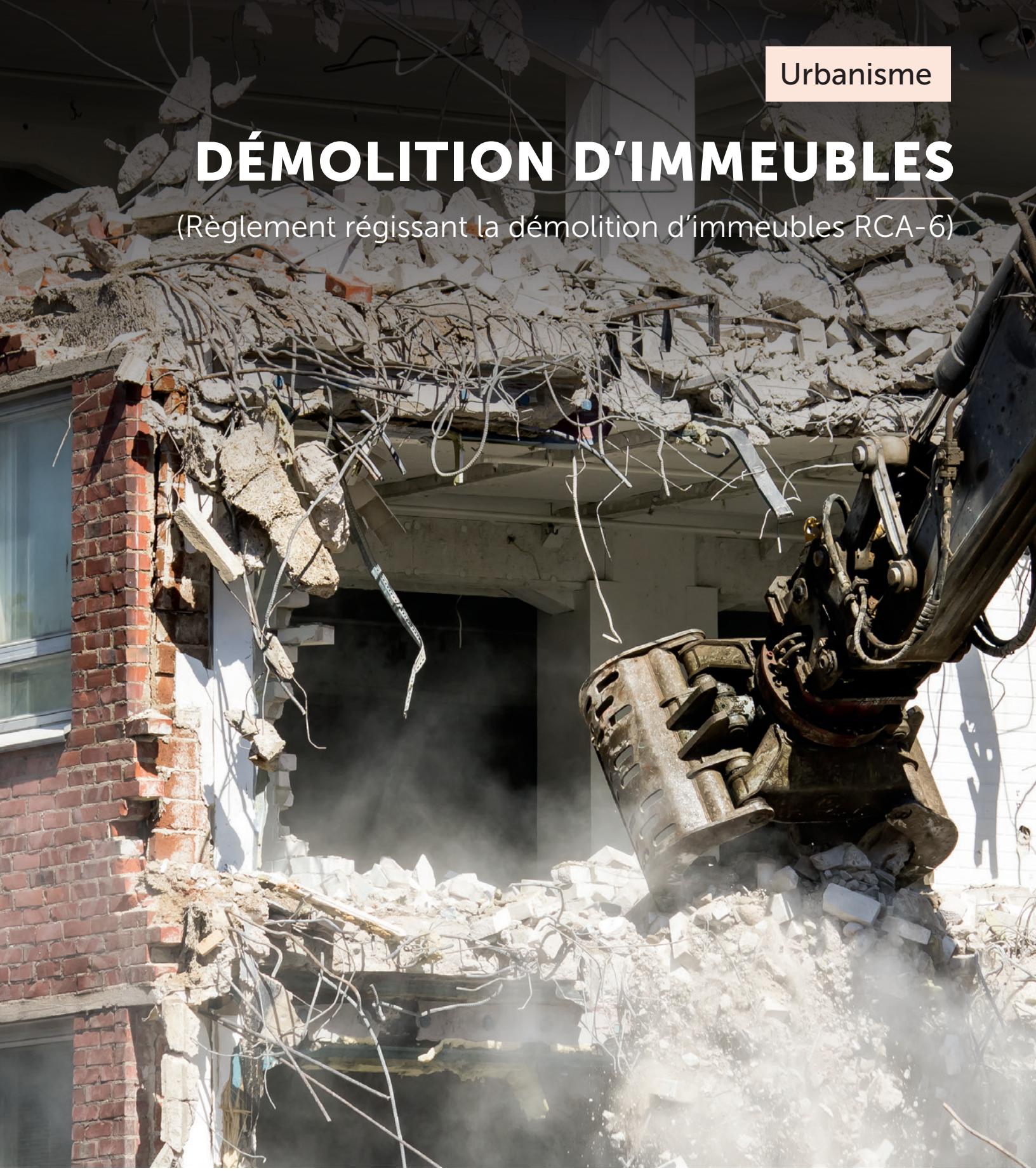
Urbanisme

DÉMOLITION D'IMMEUBLES

(Règlement régissant la démolition d'immeubles RCA-6)



Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal

La demande de démolition d'immeubles est une procédure d'exception qui vise à protéger la cadre bâti existant pouvant présenter un intérêt patrimonial sur le territoire de l'arrondissement ainsi qu'à éviter les évictions de locataires en secteur résidentiel. Elle vise également à encadrer la réutilisation du sol dégagé tout en permettant au comité de démolition 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, notons que la conservation d'un bâtiment offre une plus faible empreinte écologique que la construction d'un nouveau bâtiment.

IMPORTANT

Il est interdit à quiconque de démolir un immeuble à moins que le propriétaire de cet immeuble n'ait au préalable obtenu une autorisation de démolition à cet effet.

QU'EST-CE QU'UNE DÉMOLITION AU SENS DU RÈGLEMENT? (ART. 1 DU RÈGLEMENT RCA-6)

Une démolition d'un immeuble est considérée lorsqu'une des interventions suivantes est réalisée :

1. Quand l'intervention ne prévoit pas la destruction ou le démantèlement d'une façade, une intervention entraînant la destruction de plus 50 % de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment;

   OU

2. Quand l'intervention prévoit la destruction ou le démantèlement d'une façade, une intervention entraînant la destruction de plus de 25 % de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs du bâtiment.

La superficie des ouvertures de la surface des murs extérieurs, comme les portes et fenêtres, est incluse dans le calcul de la superficie visée à la présente définition.

La superficie des fondations, des planchers du sous-sol et des murs latéraux auxquels sont adossés un autre bâtiment est exclue du calcul de la superficie visée à la présente définition.

Un plancher ou un toit sont considérés comme détruits lorsque leur structure n'est plus portante.

Une façade est considérée comme démolie lorsqu'elle a perdu plus de 50 % de sa structure.

BÂTIMENTS NON ASSUJETTIS AU COMITÉ DE DÉMOLITION (ART. 5 DU RÈGLEMENT RCA-6)*

- Sauf s'il s'agit d'un immeuble d'intérêt patrimonial, un bâtiment incendié ou endommagé, démoli à plus de 75 % de la surface cumulée des planchers, du toit et des murs extérieurs, en tenant compte des ouvertures de la surface des murs extérieurs, sans toutefois inclure dans ce calcul les fondations, les planchers du sous-sol et les murs latéraux adossés à un autre bâtiment.
- Un bâtiment situé en tout ou en partie sur un site patrimonial classé, cité ou déclaré, un immeuble patrimonial classé ou une aire de protection d'un immeuble patrimonial classé au sens de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi.
- Une dépendance dont l'usage est accessoire à l'habitation.
- Un bâtiment utilisé exclusivement à des fins de station-service.
- Un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (RCA-148).
- Un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction ou d'aménagement autorisé conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4).
- Un bâtiment visé par un ordre de démolir en vertu du Règlement sur la construction et la transformation des bâtiments (11-018) ou en vertu d'un jugement final rendu par un tribunal.

*La démolition d'un bâtiment non visé par le comité de démolition nécessite tout de même une demande de certificat d'autorisation.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les demandes sont étudiées par les membres du comité de démolition en fonction de plusieurs critères :

- État de l'immeuble visé
- Détérioration de l'apparence architecturale
- Coût de la restauration
- Utilisation projetée du sol dégagé
- Préjudice causé aux locataires résidentiels
- Tout autre critère jugé pertinent

Dans le cas d'une maison *shoebox*, des critères additionnels peuvent s'appliquer afin d'assurer leur conservation et mise en valeur.

DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Une demande d'autorisation de démolition doit être déposée au comptoir des permis, auprès d'un agent du cadre bâti. Afin de réduire les délais et de faciliter l'analyse du dossier, aucune demande incomplète ne sera enregistrée.

GARANTIE MONÉTAIRE (ART. 20 À 21. DU RÈGLEMENT RCA-6)

Afin de s'assurer de la réalisation du projet qui remplacera le bâtiment démoli, une garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète du programme de réutilisation du sol dégagé, excluant l'aménagement des espaces intérieurs, conformément aux conditions imposées par le comité de démolition.

De plus, une partie de cette garantie peut couvrir l'aménagement paysager. La partie du montant de la garantie financière associée à ces travaux doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'aménagement paysager, conformément aux conditions imposées par le comité de démolition.

DOCUMENTS REQUIS

- ☐ Lettre de procuration (si le requérant n'est pas le propriétaire)
- ☐ Photographies des façades du bâtiment et de son milieu environnant
- ☐ Nombre et superficie des occupations du bâtiment, s'il y a lieu
- ☐ Certificat de localisation
- ☐ Description des mesures de relocalisation des locataires, le cas échéant, ou, date de vacance de l'immeuble ou de ses unités locatives
- ☐ Motifs appuyant la demande d'autorisation de démolition
- ☐ Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé incluant les plans requis pour en vérifier la conformité à la réglementation municipale. Lorsque le programme implique l'agrandissement ou la construction d'un nouveau bâtiment, la demande doit inclure les documents suivants :
  - ☐ Plan d'implantation illustrant le projet et les bâtiments voisins
  - ☐ Élévations et leur intégration dans le cadre bâti environnant
  - ☐ Détails du programme tels que la superficie de plancher du bâtiment, l'aire du bâtiment, le nombre de logements ou d'établissements ainsi que leur superficie, le pourcentage d'espaces végétalisés par rapport à la superficie du terrain, le taux d'implantation, la densité et le pourcentage de maçonnerie et d'ouverture de la façade
  - ☐ Tout autre document nécessaire à l'évaluation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé
- ☐ Calendrier proposant l'échéancier d'exécution des travaux de démolition et de reconstruction du projet de remplacement, le cas échéant
- ☐ Rapport d'expertise sur l'état de l'ensemble de l'immeuble produit par un expert en la matière, respectant la structure et incluant minimalement les informations indiquées à l'annexe A du règlement RCA-6
- ☐ Étude patrimoniale produite par un expert en la matière, respectant la structure et incluant minimalement les informations et la grille d'analyse indiquées à l'annexe B du règlement RCA-6

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION D'IMMEUBLE

Rencontre avec un agent du cadre bâti et prise d'information en amont

Dépôt de la demande de démolition complète au comptoir des permis

Analyse règlementaire de la demande par un agent du cadre bâti et un conseiller en aménagement

Présentation du dossier au CCU en orientation, en prévision du comité de démolition

Publication d'un avis public et affichage, 15 jours avant la tenue du comité de démolition

Décision du comité de démolition

Période de 30 jours pour interjeter l'appel du comité

Sans appel

Appel

Présentation du dossier au conseil d'arrondissement

Approbation

Refus

Délivrance du certificat d'autorisation de démolition*

* Le certificat de démolition est émis en même temps que le permis de construction du projet de remplacement. Aucune démolition d'immeuble ne sera autorisée avant l'émission du permis pour la nouvelle construction.

Pour en savoir plus

Afin d'obtenir plus d'information concernant un projet futur ou pour l'enregistrement d'une demande complète de démolition, présentez-vous au comptoir des permis de Rosemont–La Petite-Patrie.

Cette fiche synthèse n'a aucune valeur juridique. Elle a été conçue pour faciliter la compréhension de la réglementation. En cas de contradiction, le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA-6) prévaut.

Coordonnées

Comptoir des permis
5650, rue D'Iberville, 2e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3

Téléphone : 311
Site internet : montreal.ca/rpp

Heures d'accueil

Du lundi au vendredi : de 8 h 30 à 16 h 30

Édition : février 2022