

## Avis public



### PROMULGATION RÈGLEMENT RCA23 17399

---

AVIS est par les présentes donné que le règlement ci-après décrit a été adopté par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 5 février 2024 est réputé conforme au plan d'urbanisme et est entré en vigueur le 15 février 2024 :

#### **RÈGLEMENT RCA23 17399 :**

Règlement modifiant le *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) afin de se conformer à la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives en plus d'optimiser l'évaluation des projets de démolition.

Le présent avis ainsi que le règlement sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace](http://montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 15 février 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

---

**RCA23 17399      RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES (RCA02 17009) AFIN DE SE CONFORMER À LA LOI MODIFIANT LA LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN PLUS D'OPTIMISER L'ÉVALUATION DES PROJETS DE DÉMOLITION.**

---

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

Vu les articles 148.0.1 à 148.0.24 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

À la séance du 5 février 2024, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 2 du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17009) est modifié par :

- 1° la suppression de la définition de « conseil »;
- 2° l'insertion, après la définition « directeur », de la définition suivante :  
  
« « 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 des mots « la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1) », par les mots « le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01) » à la définition de « logement »;
- 4° l'insertion, après la définition « requérant », de la définition suivante :  
  
« « secteur d'intérêt archéologique » : secteur d'intérêt archéologique identifié à l'Annexe C du présent règlement; ».

2. L'article 6.1 de ce règlement est modifié par :

- 1° l'insertion, aux paragraphes 1°, 2° et 3°, après les mots « et qui n'est pas », des mots « un immeuble patrimonial, »;
- 2° l'insertion, aux paragraphes 1°, 2° et 3°, après les mots « un secteur significatif », des mots « soumis à des critères »;
- 3° l'insertion, au paragraphe 4°, après les mots « Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017) », des mots « et qui n'est pas un immeuble patrimonial »;
- 4° l'insertion, au paragraphe 5°, après les mots « métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4) », des mots « et qui n'est pas un immeuble patrimonial »;
- 5° la suppression du paragraphe 6;
- 6° l'insertion, au paragraphe 7°, après les mots « un secteur significatif », des mots « soumis à des critères »;
- 7° l'insertion, au paragraphe 7°, après les mots « et qui n'est pas », des mots « un immeuble patrimonial ou »;

8° le remplacement, au paragraphe 8°, des mots « ou découlant d'une décision judiciaire » par les mots « qui n'est pas un immeuble patrimonial ».

3. L'article 6.3 de ce règlement est remplacé par :

« **6.3** Dans le cas où l'autorisation du comité est requise, la demande doit également être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

- 1° les photographies des façades des bâtiments existants et des bâtiments voisins;
- 2° le nombre, le type et la superficie des logements et des établissements actuels et projetés dans l'immeuble;
- 3° le certificat de localisation correspondant à la situation actuelle de l'immeuble et datant de 10 ans ou moins à la date de la demande;
- 4° un rapport d'expertise portant sur l'état général de l'ensemble de l'immeuble. Ce rapport doit être de type analytique et inclure minimalement les informations prévues à l'annexe A du présent règlement;
- 5° une étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble devant inclure minimalement les informations prévues à l'annexe B du présent règlement;
- 6° dans le cas où le bâtiment contient des logements loués assujettis à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01), une copie de l'avis aux locataires et les mesures prévues pour le relogement ou la compensation prévus pour chaque locataire. Dans le cas de logements vacants, des photographies des logements devront être fournies pour le démontrer;
- 7° le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé 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.
- 8° une estimation des coûts ventilés des travaux de restauration, le cas échéant;
- 9° un plan de gestion des matériaux issus de la démolition, proposant une gestion écologique des matériaux en favorisant notamment des méthodes de déconstruction et le tri des composantes à la source, le cas échéant;
- 10° un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier proposant des mesures permettant de réduire les nuisances adéquatement, le cas échéant;
- 11° 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;
- 12° un rapport d'investigation permettant d'identifier la présence de matières dangereuses et, le cas échéant, un plan de décontamination et de gestion de ces contaminants;
- 13° dans le cas d'un immeuble situé dans un secteur d'intérêt archéologique, un avis archéologique et une étude du potentiel archéologique comprenant les interventions recommandées, le cas échéant;
- 14° lorsque la nature des travaux ou le contexte le justifie, tout renseignement ou document supplémentaire pour réaliser l'évaluation du projet. ».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après le titre de la section VII, de l'article suivant :

« **10.1** Les séances du comité sont publiques. ».

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

« 13. 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. ».

**6.** L'article 14 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 6°, des paragraphes suivants :

« 7° la gestion écologique des matériaux issus de la démolition;

8° les mesures de gestion et de mitigation du chantier;

9° la protection du patrimoine archéologique;

10° dans le cas où la demande vise un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être pris en compte :

- a) son histoire;
- b) sa contribution à l'histoire locale;
- c) son degré d'authenticité et d'intégrité;
- d) sa représentativité d'un courant architectural particulier;
- e) sa contribution au sein d'un ensemble à préserver. ».

**7.** L'article 21.1. de ce règlement est modifié par l'insertion, après les mots « pas réalisé, le conseil », des mots « d'arrondissement ».

**8.** Le titre de la section IX de ce règlement est remplacé par « RÉVISION DE LA DÉCISION ».

**9.** L'article 25 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 25. Tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil d'arrondissement, par écrit, de réviser cette décision.

Le conseil d'arrondissement 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 d'arrondissement, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil d'arrondissement pour réviser une décision du comité. ».

**10.** L'article 28 de ce règlement est modifié par le remplacement du mot « appel » par les mots « une demande de révision de la décision ».

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

« 29. Est sans effet un certificat d'autorisation délivré avant l'expiration du délai pour demander une révision de la décision qui autorise la démolition ou avant la révision du conseil d'arrondissement d'une telle décision. ».

**12.** L'article 34 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le premier alinéa, des alinéas suivants :

« 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, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

L'immeuble ainsi démoli doit être reconstitué par le contrevenant.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble, le conseil d'arrondissement 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 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. ».

**13.** Ce règlement est modifié par l'ajout des annexes suivantes :

- 1° l'annexe A intitulée « Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble » jointe en annexe 1 au présent règlement;
- 2° l'annexe B intitulée « Étude patrimoniale » jointe en annexe 2 du présent règlement;
- 3° l'annexe C « Plan des secteurs d'intérêt archéologique ».

---

**ANNEXE 1**

ANNEXE A - Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble

**ANNEXE 2**

ANNEXE B - Étude patrimoniale

**ANNEXE 3**

ANNEXE C - Plan des secteurs d'intérêt archéologique

---

GDD : 1236290037

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-  
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE 5  
FÉVRIER 2024.**

---

La mairesse d'arrondissement,  
Gracia Kasoki Katahwa

---

La secrétaire d'arrondissement,  
Geneviève Reeves, avocate

## **ANNEXE A - Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble**

### Première partie – Objet de l'expertise et mandat

#### Inclure :

- la localisation du bâtiment et de toute construction érigée sur le terrain;
- la date, l'heure et les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de la visite du bâtiment;
- une description précise du mandat d'expertise confié par le client;
- une indication des moyens utilisés pour procéder à l'analyse, ainsi que la liste des calculs, analyses et enquêtes approfondies réalisés;
- une description détaillée des systèmes, des composantes et du type de construction du bâtiment.

### Deuxième partie – Analyse exhaustive

#### Fournir :

- un inventaire complet des observations en regard des calculs, analyses et enquêtes approfondies énoncés en première partie du rapport d'expertise. Chacune des observations doit être appuyée de photographies datées montrant l'état de l'ensemble des composantes intérieures et extérieures du bâtiment, notamment :
  - la fondation;
  - la charpente et l'ensemble des éléments structuraux;
  - l'étanchéité de l'enveloppe;
  - le revêtement extérieur et les saillies;
  - la toiture;
  - tout autre élément pertinent.
- une position argumentée quant à l'intégrité et la stabilité générale du bâtiment.

### Troisième partie – Résumé

#### Produire :

- un résumé des constats identifiés en deuxième partie du rapport d'expertise;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment présente une condition nécessitant sa démolition, un énoncé des considérations démontrant l'impossibilité technique de récupérer le bâtiment, le cas échéant;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent une condition dangereuse, une description des mesures ayant été déployées pour rendre les lieux sécuritaires;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent un état de dégradation avancé, une description des principaux facteurs ayant mené à cette dégradation (ex. depuis combien de temps il y a absence de chauffage dans le bâtiment ou depuis combien de temps le bâtiment n'est pas correctement barricadé). ».

## **ANNEXE B - Étude patrimoniale**

### **SECTION 1 - RECHERCHE DOCUMENTAIRE PRÉALABLE**

#### **SITUATION ACTUELLE**

##### Identification de l'immeuble

- Nom du lieu
- Adresse ou emplacement du lieu
- Arrondissement
- Propriétaire
- Plan du lieu dans son contexte
- Photos

##### Statut

- Désignation en tant que lieu historique national (fédéral)
- Statut en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (provincial ou municipal)
- Désignation patrimoniale dans le Plan d'urbanisme
- Potentiel archéologique selon le Plan d'urbanisme
- Autres statuts pertinents

##### État du lieu

- Morphologie, topographie et environnement naturel
- Contexte urbain
- Organisation spatiale
- Usage

#### **SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU LIEU**

##### Chronologie

- Historique du lieu

##### Analyse de l'évolution du lieu et de son contexte urbain

- Tracés
- Toponymie
- Lotissement et acquisition(s) du terrain
- Constructions et aménagements
- Institutions et personnages associés
- Phénomènes, traditions ou événements associés
- Iconographie

Cartes, photos ou illustrations, de l'établissement du lieu à aujourd'hui

#### **FICHES TECHNIQUES SUR LES COMPOSANTES**

##### Bâtiments

- Description
- Date de construction, modifications marquantes
- Concepteurs
- Propriétaires et occupants marquants
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles
- Iconographie

##### Paysage

- Découpage du lieu en sous-entités paysagères, le cas échéant
- Description des sous-entités et éléments paysagers (végétaux, hydriques, construits, minéraux)
- Date d'aménagement, modifications marquantes
- Concepteurs
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles
- Vues significatives
- Iconographie

##### Autres composantes (le cas échéant)

- Description
- Iconographie

## BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES DOCUMENTAIRES

- Auteur
- Date

## SECTION 2 - LA GRILLE D'ANALYSE PAR LES VALEURS

### VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE

- Signification identitaire ou spirituelle : Pour un groupe donné, qualités emblématiques aux niveaux spirituel, politique, social ou culturel
- Esprit du lieu : Liens entre les éléments matériels et immatériels (rituels, festivals, savoir-faire, récits, etc.)

### VALEUR HISTORIQUE

- Évolution urbaine du lieu : Élément fondateur, jalon ou catalyseur de l'histoire du développement urbain
- Phénomène de société : Représentation d'un phénomène social, économique ou politique significatif
- Événement ou personnage associé : Emplacement d'un événement historique, lieu d'activité d'un personnage ou d'un groupe.
- Âge comparatif du lieu : Ancienneté par rapport au milieu ou à des comparables

### VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE

- Qualité de la conception : Appréciation de la composition
- Importance des concepteurs : Influence et notoriété des concepteurs (urbanistes, architectes, artistes, etc.) (si connus)
- Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs : Importance relative dans le corpus des concepteurs (si connus)
- Importance artistique comparée du lieu : Importance relative par rapport à des comparables en termes d'époque, de fonction ou autre critère
- Perception du lieu : Expérience sensorielle, connaissance, sensibilité

### VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE

- Qualités du paysage culturel : Coexistence de phénomènes naturels et culturels
- Contribution du milieu d'insertion au lieu : Éléments du milieu qui renforcent les qualités du lieu
- Contribution du lieu au contexte urbain : Éléments du lieu qui contribuent à rehausser les qualités urbaines
- Appartenance à un système : Appartenance à un réseau de lieux liés (ex : stations de pompage, bains publics)
- Qualité de repère visuel : Repère urbain
- Vues significatives : Contribution à une expérience sensorielle positive

### VALEURS SPÉCIFIQUES

- Valeur scientifique ou technique
- Valeur archéologique
- Valeur d'usage
- Valeur écologique

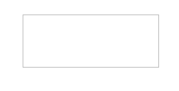
### VALEURS SPÉCIFIQUES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL (tel que défini au présent règlement)

- sa contribution à l'histoire locale
- son degré d'authenticité et d'intégrité
- sa représentativité d'un courant architectural particulier
- sa contribution à un ensemble à préserver ».



# Annexe C - Plan des secteurs d'intérêt archéologique

Règlement modifiant le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCAoz 17009).

-  Secteur d'intérêt archéologique
-  Secteur d'intérêt archéologique à statut
-  Limite de propriété
-  Limite d'arrondissement



Modifications incluses dans la présente codification :

À jour au 2023-11-13 - MISE EN GARDE  
Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

