

**PROJET DE RÈGLEMENT 1609
RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

**DRAFT BY-LAW 1609
CONCERNING DEMOLITION OF BUILDINGS**



**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
PUBLIC CONSULTATION MEETING
13 FÉVRIER 2024 | FEBRUARY 13, 2024**

Ce document de présentation sera disponible en ligne le lendemain de cette soirée de consultation publique, à l'adresse suivante :

westmount.org/consultationpublique-sau

Cette assemblée publique présente un résumé du contenu du projet de règlement no. 1609.

Le projet de règlement complet est disponible à l'adresse suivante :

westmount.org/wp-content/uploads/2023/01/Projet-de-reglement-1609.pdf

This presentation will be available online the day after this public consultation meeting, at the following address:

westmount.org/publicconsultation-up

This public meeting is a summary of the content of the draft By-law no. 1609.

The draft by-law is available at the following address:

DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE / *AGENDA*

- **MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS /
*CONTEXT AND OBJECTIVES***
- **PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /
*PRESENTATION OF DRAFT BY-LAW NO. 1609***
- **PROCÉDURES D'ADOPTION ET PROCHAINES ÉTAPES /
*ADOPTION PROCESS AND NEXT STEPS***
- **QUESTIONS**

MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS

CONTEXT AND OBJECTIVES

MISE EN CONTEXTE / *CONTEXT*

Projet de loi 69 provincial modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (adoptée le 25 mars 2021) :

- Plusieurs changements concernant la connaissance et à la protection du patrimoine immobilier, ainsi qu'au contrôle des démolitions
- Toutes les municipalités doivent adopter un règlement de démolition s'appliquant aux immeubles patrimoniaux

Contexte à Westmount :

- Règlement no. 1317 concernant la démolition en vigueur depuis septembre 2006
- Nécessité de réviser le règlement de démolition actuel afin d'être conforme au projet de loi 69 et de mieux encadrer les demandes de démolition

Provincial draft bill 69 amending the Cultural Heritage Act and the Planning and Development Act (adopted on 25 March 2021) :

- *Changes concerning the understanding and protection of immovable heritage and the control of demolitions*
- *All local municipalities must adopt demolition by-laws for heritage buildings.*

Existing context in Westmount :

- *By-law no. 1317 concerning demolition in force since September, 2006*
- *The current demolition by-law needs to be revised to comply with Bill 69 and to provide a better framework for demolition requests.*

OBJECTIF / OBJECTIVE

OBJECTIF : Le nouveau Projet de règlement no. 1609 vise à abroger le Règlement no. 1317 concernant la démolition actuellement en vigueur

Principaux changements :

- 1) ASSURER UNE CONFORMITÉ AU PROJET DE LOI 69**
- 2) MIEUX RÉPONDRE À LA MISSION DE PROTECTION ET LA CONSERVATION DU PATRIMOINE DE WESTMOUNT**
Certaines dispositions ont été modifiées afin de s'assurer que la démolition d'un immeuble constitue le dernier ressort puisque cette solution est irréversible
- 3) INTÉGRER LE NOUVEAU CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE DANS LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION**
Ce rôle était jadis assuré par le Comité consultatif d'urbanisme

OBJECTIVE: The new draft by-law no. 1609 aims to repeal by-law no. 1317 concerning demolition currently in force

Main changes:

- 1) ENSURE COMPLIANCE WITH BILL 69**
- 2) IMPROVING THE PROTECTION AND PRESERVATION OF THE HERITAGE OF WESTMOUNT**
Certain provisions have been amended to ensure that demolition of a building is the last solution, because it is irreversible
- 3) INTEGRATE THE NEW LOCAL HERITAGE COUNCIL INTO THE DEMOLITION APPLICATION PROCESS**
This role was formerly assumed by the Planning Advisory Committee

**PROJET DE RÈGLEMENT 1609
RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

DRAFT BY-LAW NO. 1609

CONCERNING THE DEMOLITION OF BUILDINGS

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES (articles 1.1 à 1.13)

- a. 1.1-1.2 : Dispositions déclaratoires
- a. 1.3 à 1.5 : Dispositions interprétatives
- a. 1.6 à 1.13 : Dispositions administratives

FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE 1 :

- **Article 1.5 – Terminologie**
Ajout de plusieurs définitions afin de mieux préciser les termes employés (22 termes)
(avant : 10 termes)

CHAPTER 1 – DECLARATORY, INTERPRETATIVE AND ADMINISTRATIVE PROVISIONS (articles 1.1 to 1.13)

- a. 1.1 -1.2: *Declaratory provisions*
- a. 1.3 to 1.5: *Interpretative provisions*
- a. 1.6 to 1.13: *Administrative provisions*

HIGHLIGHTS OF CHAPTER 1:

- **Article 1.5 – Terminology**
Addition of several definitions to clarify the terms used (22 terms)
(before: 10 terms)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /

CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

- **Article 1.9 – Infractions, recours et pénalités – démolition non autorisée**

Amendes entre :

- 125 000 \$ et 1 140 000 \$ pour catégorie I* et immeuble patrimonial
- 75 000 \$ et 1 140 000 \$ pour catégories I, II, III ou non catégorisé
- 15 000 \$ et 1 140 000 \$ pour tout immeuble (>50 % façade avant)
- 10 000 \$ et 1 140 000 \$ pour bâtiment accessoire

(avant : amendes entre 500 \$ et 50 000 \$ pour démolitions non autorisées)

- **Article 1.9 – Violations, recours, and penalties – unauthorized demolition**

Fines between:

- *125,000 and \$1,140,000 for Category I* and heritage buildings*
- *75,000 and \$1,140,000 for category I, II, III or non-categorized buildings*
- *15,000 and \$1,140,000 for any building (>50% frontage)*
- *10,000 and \$1,140,000 for accessory buildings*

(before: fines of between \$500 and \$50,000 for unauthorized demolition)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

CHAPITRE 2 – COMITÉ DE DÉMOLITION (articles 2.1 à 2.5)

- a. 2.1 : Constitution
- a. 2.2 : Composition
- a. 2.3 : Présidence
- a. 2.4 : Secrétaire
- a. 2.5 : Mandat

FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE 2 :

- **Article 2.2 – Composition**
Conformément à la loi, le Conseil municipal s'attribue les fonctions et pouvoirs du Comité de démolition
(avant : idem)

CHAPTER 2 – DEMOLITION COMMITTEE (articles 2.1 to 2.5)

- a. 2.1: Constitution
- a. 2.2: Composition
- a. 2.3: Chairmanship
- a. 2.4: Secretary
- a. 2.5: Mandate

HIGHLIGHTS OF CHAPTER 2:

- **Article 2.2 – Composition**
*In accordance with the law, the City Council assigns itself the powers and exercises conferred to a Demolition Committee
(before: same)*

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /

CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

- **Article 2.5 – Mandat**

- 1) Autoriser ou refuser les demandes d'autorisation de démolition d'un immeuble
- 2) Imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé
- 3) Exercer tout autre pouvoir que lui confère le règlement no.1609

(avant : même mandat conformément à la Loi)

- **Article 2.5 – Mandate**

- 1) *Authorize or refuse applications for authorization for demolition of an immovable;*
- 2) *Impose any conditions relating to the demolition of the immovable or the reuse of the vacated land*
- 3) *Exercise any other power conferred on it by By-law no. 1609*

(before: same mandate in accordance with the Law)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

CHAPITRE 3 – DÉMOLITIONS ASSUJETTIES (articles 3.1 à 2.2)

- a. 3.1 : Immeubles visés par une autorisation du comité
- a. 3.2 : Immeubles non visés par une autorisation du comité

FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE 3 :

- **Article 3.1 – Immeubles visés par une autorisation du comité**
Les travaux de restauration ne sont pas considérés comme des travaux de démolition.
(avant : idem, mais n'était pas précisé au règlement)

CHAPTER 3 – REGULATED DEMOLITIONS (articles 3.1 to 3.2)

- a. 3.1 : **Buildings subject to committee authorization**
- a. 3.2 : **Buildings not subject to committee authorization**

HIGHLIGHTS OF CHAPTER 3 :

- **Article 3.1 – Buildings subject to committee authorization**
Restoration work is not considered as demolition.
(before: same, but not specified in the by-law)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

Pour un immeuble de catégorie I* ou immeuble patrimonial (bâtiments cités), les travaux sont considérés comme une démolition lorsqu'il y a :

- une démolition de plus de 20 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit

ou

- une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers

.....

For a Category I* building or heritage building (listed buildings), the work is considered to be demolition when there is :

- *demolition of more than 20% of the combined surface area of the exterior walls and roof*

or

- *demolition of more than 50% of the floor area*

Avant :

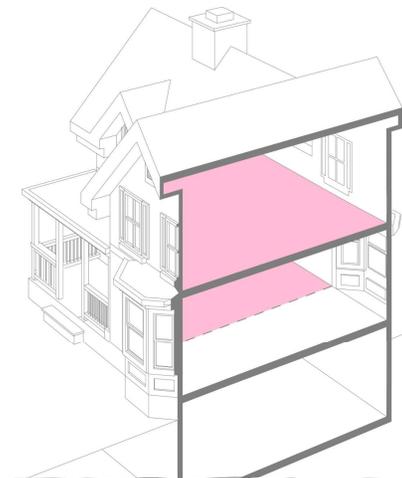
- Catégorie I* : >0 %

Before:

- Category I* : >0 %



Ex. : une démolition de plus de 20 % de la superficie cumulée des murs extérieurs / *demolition of more than 20% of the combined surface area of the exterior walls and roof*



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers / *demolition of more than 50% of the floor area*

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

Pour un immeuble de catégorie I, II, III ou non catégorisé au sens du PIIA :

- une démolition de plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit

ou

- une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers

.....

For a Category I, II or III building, or an unclassified building as defined in the By-law on SPAIP in effect:

- *demolition of more than 50% of the combined surface area of the exterior walls*

or

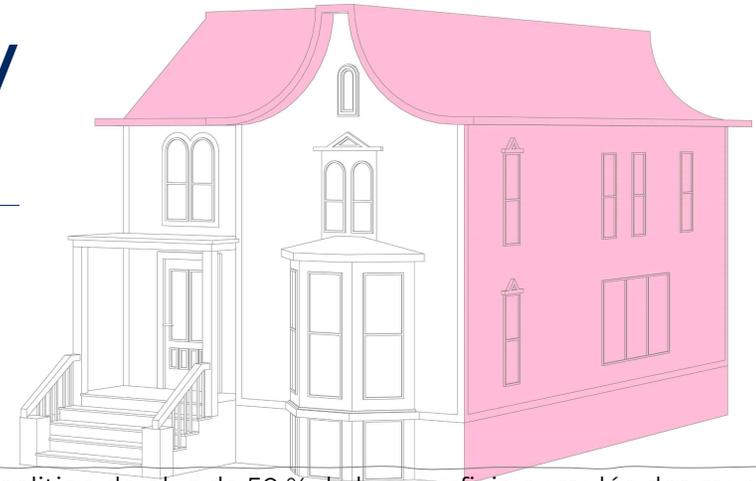
- *demolition of more than 50% of the floor area*

Avant :

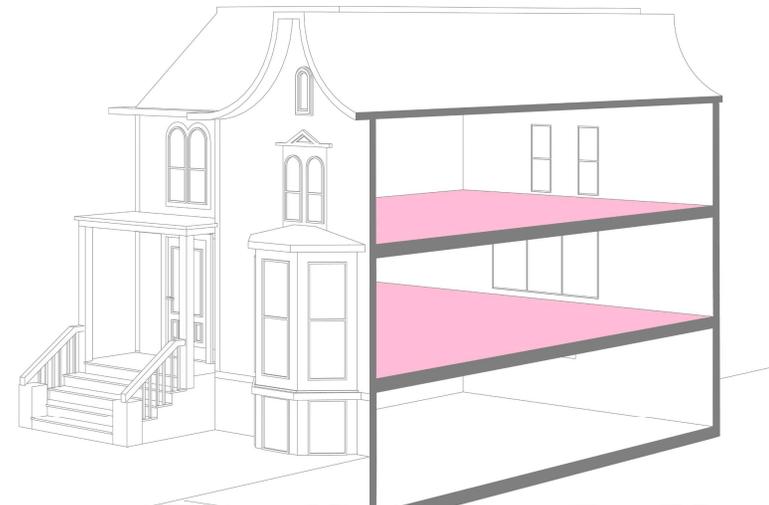
- Catégorie I : >50 % plus murs extérieurs et toit ou >10 % de la façade principale
- Autres bâtiments : >50 % superficie murs extérieurs et toit

Before:

- *Category I: >50% external walls and roof or >10% of the main façade*
- *Other buildings: >50% external wall and roof area*



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit / *demolition of more than 50% of the combined surface area of the exterior walls*



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers / *demolition of more than 50% of the floor area*

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

Pour un bâtiment accessoire :

- une démolition de plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit

ou

- une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers

Avant : idem (% plancher n'était pas considéré)

For an accessory building:

- demolition of more than 50% of the combined surface area of the exterior walls and roof

or

- demolition of more than 50% of the floor area

Before: same (floor % was not considered)

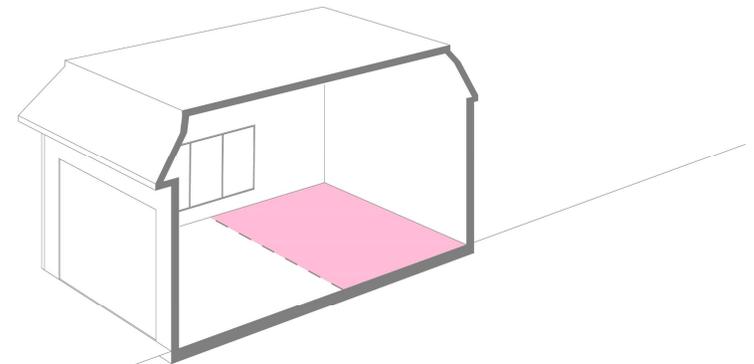
Définition de bâtiment accessoire / definition of accessory building :

Un bâtiment annexe détaché, dépendant d'un bâtiment principal et situé sur le même lot ou terrain que celui-ci et utilisé ou destiné à procurer une meilleure jouissance dudit bâtiment principal, à l'exception des bâtiments accessoires municipaux. /

A subordinate detached building appurtenant to a principal building and located on the same lot or parcel of land as the principal building and which is used or intended to provide better or more convenient enjoyment of the principal building, except municipal accessory buildings.



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit du bâtiment accessoire / demolition of more than 50% of the combined surface area of the exterior walls and roof



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la superficie des planchers du bâtiment accessoire / demolition of more than 50% of the floor area

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

Pour tout immeuble :

une démolition de plus de 50 % de la façade principale

For any immovable :

demolition of more than 50% of the main façade



Ex. : une démolition de plus de 50 % de la façade principale /
demolition of more than 50% of the main façade

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

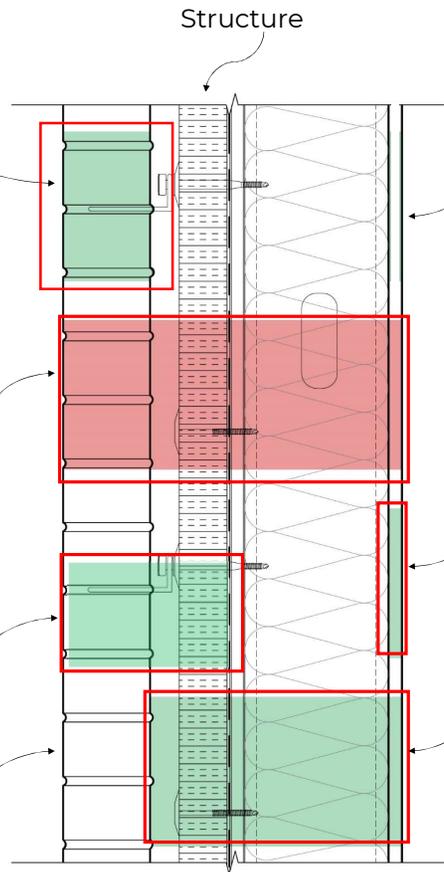
Quels travaux sont considérés
comme une démolition? /
What works are considered a
demolition?

N'est pas une démolition : retrait du revêtement extérieur /
Not a demolition : removal of the exterior cladding

Considéré comme une démolition =
une ouverture ou percement dans la pleine épaisseur du mur
Considered as demolition =
an opening or piercing of the full thickness of the wall

N'est pas une démolition : retrait du revêtement extérieur et structure affectée /
Not a demolition : removal of the exterior cladding and affected structure

Parement extérieur /
Exterior cladding



Finition intérieur /
Interior finish

N'est pas une démolition : retrait de la finition intérieur /
Not a demolition : removal of the interior finish

N'est pas une démolition : retrait du revêtement intérieur et structure affectée /
Not a demolition : removal of the internal cladding and affected structure

Ex. : coupe d'un mur / wall section

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

CHAPITRE 4 – DEMANDE D'AUTORISATION ET PROCÉDURE (articles 4.1 à 4.19)

- a. 4.1 à 4.4 : Dépôt de la demande
- a. 4.5 à 4.9 : Étude de la demande
d'autorisation
- a. 4.10 à 4.17 : Décision du comité
- a. 4.18 à 4.19 : Modification de
l'autorisation et des
conditions

CHAPTER 4 – AUTHORIZATION APPLICATION AND PROCEDURE (articles 4.1 to 4.19)

- a. 4.1 à 4.4 : *Submission of application
for authorization*
- a. 4.5 à 4.9 : *Review of authorization
application*
- b. 4.10 à 4.17 : *Decision of the committee*
- a. 4.18 à 4.19 : *Modification of authorization
and conditions*

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE DÉMOLITION (CHAPITRE 4)

Dépôt de la demande de démolition et paiement des frais applicables

Analyse préliminaire de la demande (SAU)

Publication de l'avis public et période de 10 jours pour soumettre une opposition à la démolition

Consultation du Conseil Local du Patrimoine de Westmount

Séance publique du Comité de démolition

Affichage de la décision du comité de démolition avant l'émission du permis

Période de 30 jours pour demander une révision de la décision du comité
Avis MCC des immeubles construits avant 1940 (au moins 90 jours avant le permis)
Transfert à l'agglomération de tout immeuble répertorié dans l'inventaire patrimonial

Demande de démolition autorisée
Prochaine étape : Demande de permis de construction

Cheminement du dossier pour permis de construction en PIIA auprès du CCU et décision du Conseil

Émission des permis de démolition et de construction simultanément

DEMOLITION APPLICATION PROCESS (CHAPTER 4)

Submitting a demolition application and paying the applicable fees

Preliminary analysis of the application (UPD)

Publication of the public notice and 10-day period to submit an objection to the demolition

Consultation with the Westmount Local Heritage Council

Public meeting of the Demolition Committee

Posting of the Demolition Committee's decision before the permit is issued

30-day period for requesting a revision of the committee's decision
Notification to MCC of any building built before 1940 (at least 90 days before the permit)
Transfer to the agglomeration of any immovable listed in the heritage inventory

Authorization for an application for demolition
Next step: Construction permit application

Processing of building permit application under the SPAIP with the PAC and decision by the city council

Issuing demolition and building permits at the same time

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /

CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE 4 :

Article 4.1 – Documents à soumettre

- Bonification de la documentation à soumettre afin de permettre à la Ville de mieux comprendre :
 - ❑ La valeur patrimoniale de l'immeuble
 - ❑ L'état du bâtiment
 - ❑ Les méthodes de déconstruction ou de démolition
 - ❑ Les mesures prises pour la réutilisation des matériaux
 - ❑ Impact sur le voisinage
 - ❑ Préjudice causé aux locataires, le cas échéant

(avant : liste limitée dans le règlement sur les permis et certificat – sera abrogée)

HIGHLIGHTS OF CHAPTER 4 :

Article 4.1 – Documents to be submitted

- *Improvement of the documentation to be submitted to allow the City to have a better understanding of :*
 - ❑ *The heritage value of the building*
 - ❑ *The condition of the building*
 - ❑ *Deconstruction or demolition methods*
 - ❑ *Measures taken to reuse materials*
 - ❑ *Impact on the neighborhood*
 - ❑ *Damage caused to tenants, if any*

(before: limited list in the Permits and Certificates By-law - will be repealed)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /

CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

Article 4.3 – Avis aux locataires

- Un avis doit être transmis à chacun des locataires pour les bâtiments comprenant plusieurs logements

(avant : aucune information à ce sujet)

Article 4.8 – Consultation du conseil local du patrimoine de Westmount

- Le comité de démolition doit consulter le conseil local du patrimoine sur la demande d'autorisation de démolir le bâtiment

(avant : c'était le CCU qui était consulté, maintenant il n'est plus impliqué dans la demande d'autorisation de démolir, mais uniquement au moment d'évaluer le PIIA)

Article 4.3 - Notice to tenants

- *A notice must be sent to every tenant in buildings with several dwellings*

(before: no information on this subject)

Article 4.8 - Consultation with the Westmount Local Heritage Council

- *The Demolition committee must consult the Local Heritage Council on the application for permission to demolish the building.*

(before: the PAC was consulted, now it is no longer involved in the application for permission to demolish, but only when the SPAIP is being assessed)

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 /

CONTENT OF DRAFT BY-LAW NO. 1609

Article 4.10 – Critères d'évaluation de la demande

- Ajout de critères d'analyse plus précis et sensibles aux nouvelles réalités :
 - ❑ Niveau d'historicité, d'authenticité et d'intégrité
 - ❑ Impact sur le voisinage
 - ❑ Réutilisation des matériaux de démolition
 - ❑ Préjudice causé aux locataires, le cas échéant

(avant : les critères d'analyse étaient très généraux (état de l'immeuble, coût de la restauration, projet de réutilisation))

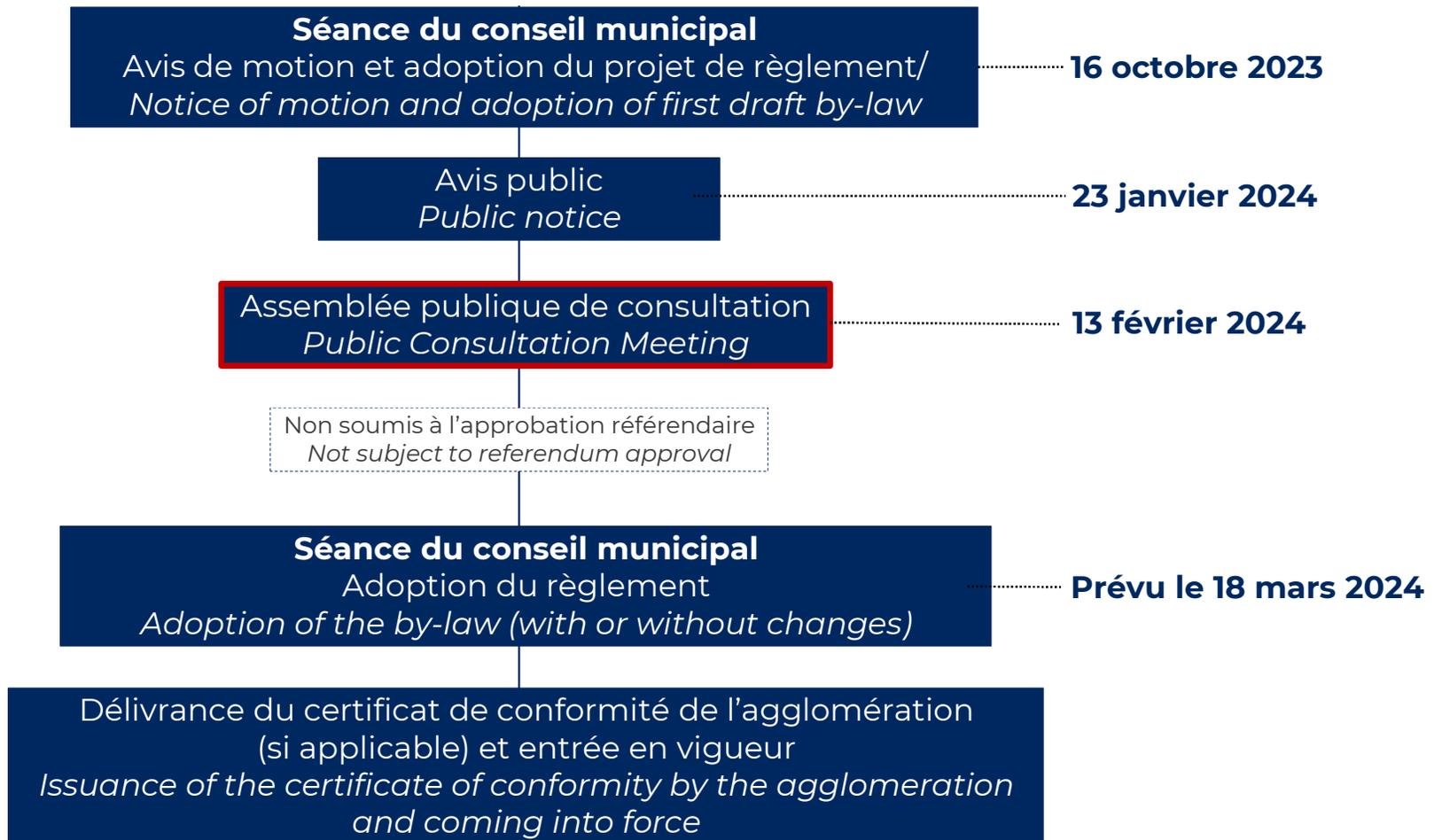
Article 4.10 – Application evaluation criteria

- *Addition of more precise analysis criteria sensitive to new realities:*
 - ❑ *Level of historicity, authenticity and integrity*
 - ❑ *Impact on the neighborhood*
 - ❑ *Reuse of demolition materials*
 - ❑ *Prejudice to tenants, if any*

(before: The analysis criteria was fairly general (condition of the building, cost of restoration, re-use project))

PROCÉDURES D'ADOPTION ET PROCHAINES ÉTAPES

***ADOPTION PROCESS AND
NEXT STEPS***



QUESTIONS?

Pour questions ou commentaires, SVP les adresser à :
M. Frédéric Neault, dir. Service de l'aménagement urbain
fneault@westmount.org

For questions or comments, please contact:
Mr Frédéric Neault, dir., Urban Planning Dept
fneault@westmount.org

MERCI!

THANK YOU!

**SECTION POUR USAGE INTERNE
/ À UTILISER AU BESOIN - NE
PAS PRÉSENTER**

CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT NO. 1609 / *CONTENTS OF DRAFT BY-LAW NO. 1609*

RÉSUMÉ

• Article 3.1 – Immeubles visés par une autorisation du comité (suite)

- Catégorie I* et immeuble patrimonial (bâtiments cités) :
 - ❑ >20 % murs extérieurs et toit
 - ❑ >50 % des planchers
- Catégories I, II, III et non catégorisé :
 - ❑ >50 % murs extérieurs et toit
 - ❑ >50 % des planchers
- >50 % de la façade principale de tout bâtiment
- Bâtiment accessoire :
 - ❑ >50 % murs extérieurs et toit
 - ❑ >50 % des planchers

(Avant :

- Catégorie I* : >0 % (maison Goode...)
- Catégorie I : 50 % plus murs extérieurs et toit ou plus ou 10 % de la façade principale
- Autres bâtiments : >50 % superficie murs extérieurs et toit)

• Article 3.1 – Buildings subject to committee authorization (continued)

- *Category I* and heritage building (listed building):*
 - ❑ >20% of exterior walls and roof
 - ❑ >50% of floors
- *Categories I, II, III and non-categorized:*
 - ❑ >50% exterior walls and roof
 - ❑ >50% of floors
- *>50% of the front facade of any building*
- *Accessory building*
 - ❑ >50% exterior walls and roof
 - ❑ >50% of floors

(Before:

- *Category I*: >0 % (Goode House...)*
- *Category I: Any "substantial" demolition (substantial = definition according to category)*
- *Other buildings: >50% external wall and roof area)*

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS (AVANT / APRÈS)

SUMMARY OF THE MAIN CHANGES (BEFORE / AFTER)

Situation actuelle / Actual situation (Règlement / By-law 1317)	Situation projetée / Proposed situation (Nouveau règlement / New By-law 1609)
Amendes entre 500 \$ et 50 000 \$ pour démolitions non autorisées	Amendes entre : <ul style="list-style-type: none"> • 125 000 \$ et 1 140 000 \$ pour catégorie I* et immeuble patrimonial • 75 000 \$ et 1 140 000 \$ pour catégories I, II, III ou non catégorisé • 15 000 \$ et 1 140 000 \$ pour tout immeuble (>50 % façade avant) • 10 000 \$ et 1 140 000 \$ pour bâtiment accessoire
<i>Fines of between \$500 and \$50,000 for unauthorized demolition</i>	<i>Fines between:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 125,000 and \$1,140,000 for Category I* and heritage buildings • 75,000 and \$1,140,000 for category I, II, III or non-categorized buildings • 15,000 and \$1,140,000 for any building (>50% frontage) • 10,000 and \$1,140,000 for accessory buildings

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS (AVANT / APRÈS)

SUMMARY OF THE MAIN CHANGES (BEFORE / AFTER)

Situation actuelle / <i>Actual situation</i> (Règlement / <i>By-law 1317</i>)	Situation projetée / <i>Proposed situation</i> (Nouveau règlement / <i>New By-law 1609</i>)
<p>Démolitions assujetties :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Catégorie I* : >0 % (maison Goode...) • Catégorie I : Toute démolition « substantielle » (substantiel = définition selon la catégorie) • Autres bâtiments : >50 % superficie murs extérieurs et toit 	<p>Démolitions assujetties :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Catégorie I* et immeuble patrimonial : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> >20 % murs extérieurs et toit <input type="checkbox"/> >50 % des planchers • Catégories I, II, III et non catégorisé : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> >50 % murs extérieurs et toit <input type="checkbox"/> >50 % des planchers • >50 % de la façade avant de tout bâtiment • Bâtiment accessoire <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> >50 % murs extérieurs et toit <input type="checkbox"/> >50 % des planchers <p>À cela s'ajoute l'obligation de reconstituer l'immeuble démoli, sans quoi la Ville peut procéder aux travaux avec créance prioritaire.</p>
<p><i>Demolitions subject to the By-Law:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Category I* : >0 % (Goode House...)</i> • <i>Category I : Any "substantial" demolition (substantial = definition according to category)</i> • <i>Other buildings: : >50% external wall and roof area</i> 	<p><i>Demolitions subject to the By-Law:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Category I* and heritage building:</i> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>>20% of exterior walls and roof</i> <input type="checkbox"/> <i>>50% of floors</i> • <i>Categories I, II, III and non-categorized:</i> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>>50% exterior walls and roof</i> <input type="checkbox"/> <i>>50% of floors</i> • <i>>50% of the front facade of any building</i> • <i>Accessory building</i> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>>50% exterior walls and roof</i> <input type="checkbox"/> <i>>50% of floors</i> <p><i>In addition, the demolished building must be rebuilt, otherwise the City may proceed with the work with priority claim.</i></p>

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS AVANT / APRÈS

SUMMARY OF THE MAIN CHANGES BEFORE / AFTER

Situation actuelle / Actual situation (Règlement / By-law 1317)	Situation projetée / Proposed situation (Nouveau règlement / New By-law 1609)
<p>Les critères d'analyse sont très généraux (état de l'immeuble, coût de la restauration, projet de réutilisation)</p>	<p>Des critères d'analyse plus précis et sensibles à de nouvelles réalités sont ajoutés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Critères précédents • Nouveaux critères : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Niveau d'historicité, d'authenticité et d'intégrité <input type="checkbox"/> Impact sur le voisinage <input type="checkbox"/> Réutilisation des matériaux de démolition <input type="checkbox"/> Préjudice causé aux locataires, le cas échéant
<p><i>The analysis criteria are fairly general (condition of the building, cost of restoration, re-use project).</i></p>	<p><i>More precise analysis criteria sensitive to new realities have been added:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Previous criteria</i> • <i>New criteria :</i> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Level of historicity, authenticity and integrity</i> <input type="checkbox"/> <i>Impact on the neighborhood</i> <input type="checkbox"/> <i>Reuse of demolition materials</i> <input type="checkbox"/> <i>Prejudice to tenants, if any</i>

RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS AVANT / APRÈS

SUMMARY OF THE MAIN CHANGES BEFORE / AFTER

Situation actuelle / Actual situation (Règlement / By-law 1317)	Situation projetée / Proposed situation (Nouveau règlement / New By-law 1609)
Recommandation faite par le CCU	Le CCU n'est plus impliqué dans une demande de démolition. La recommandation est dorénavant faite par le Conseil local du patrimoine
<i>Recommendation made by the PAC</i>	<i>The PAC is no longer involved in a demolition request. The recommendation is now made by the Local Heritage Council</i>

PROCÉDURE D'ADOPTION / ADOPTION PROCESS

