



MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450 978-3939.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12507

Concernant la démolition d'immeubles

Adopté le 12 mars 2019

ATTENDU QU'en vertu notamment des articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1)*, le conseil de la Ville de Laval peut adopter un règlement concernant la démolition d'immeubles;

ATTENDU QUE la Ville souhaite s'assurer du contrôle de la démolition de bâtiments ou constructions sur son territoire, notamment afin de protéger ceux pouvant constituer un intérêt patrimonial particulier;

ATTENDU QUE la Ville souhaite s'assurer du contrôle de la démolition des bâtiments ou constructions d'intérêt patrimonial sur son territoire en vue d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé;

ATTENDU QU'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement;

SUR rapport du comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR: Claude Laroche

APPUYÉ PAR: Virginie Dufour

ET RÉSOLU:

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du conseil de la Ville de Laval et il est, par le présent règlement, statué et ordonné ce qui suit:

ARTICLE 1-

TERMINOLOGIE

Dans ce règlement, à moins que le contexte n'implique un sens différent, les termes suivants ont le sens indiqué à cet article.

Appelant :

Personne qui fait une demande de révision de la décision du Comité de démolition au sens de ce règlement.

Comité de démolition :

Le comité constitué en vertu du présent règlement et ayant pour fonctions d'étudier et d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère ce règlement et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Conseil local du patrimoine :

Le Conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), soit le conseil nommé en vertu de l'article 154 de cette loi ou le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Laval.

Démolition :

Intervention qui entraîne la destruction de plus de 40 % du volume ou de l'intégrité structurale d'un immeuble, sans égard aux fondations.

Est assimilé à une démolition le fait de déplacer un immeuble sur un autre terrain.

Directeur :

Le directeur du Service de l'urbanisme de la Ville de Laval, son représentant autorisé ou toute personne chargée par le directeur de l'application du présent règlement.

Immeuble patrimonial :

Un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain d'intérêt patrimonial identifié à l'annexe I du présent règlement ainsi qu'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.

Programme préliminaire :

Programme qui constitue la version définitive du concept retenu, incluant l'ensemble de ses composantes. Il comporte la prise des décisions relatives à la structure, aux choix des systèmes et matériaux, ainsi qu'au traitement architectural.

Requérant :

Le propriétaire d'un immeuble ou son mandataire.

L-12507 a.1; L-12850 a.3; L-13018 a.1.

ARTICLE 2-

IMMEUBLE VISÉ

Un immeuble qui ne n'est pas un immeuble patrimonial n'est pas assujetti au présent règlement.

La démolition d'un immeuble patrimonial est interdite, à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'une autorisation conformément au présent règlement.

Le présent règlement ne s'applique pas à un immeuble classé ou ayant fait l'objet d'une ordonnance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

L-12507 a.2; L-12850 a.4.

ARTICLE 2.1-

DÉPLACEMENT

Un immeuble patrimonial qui a fait l'objet d'un déplacement sur un autre terrain demeure assujetti au présent règlement.

L-12850 a.5.

ARTICLE 3-

ADMINISTRATION

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au Service de l'urbanisme et à son Directeur ainsi qu'au Comité de démolition constitué en vertu du présent règlement.

L-12507 a.3; L-12850 a.6.

ARTICLE 4-

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble doit être transmise au Service de l'urbanisme, sur le formulaire prescrit à cet effet, et doit être signée par le requérant.

L-12507 a.4; L-12850 a.7.

ARTICLE 5-

CONTENU D'UNE DEMANDE

Le requérant doit fournir au Comité de démolition un exposé écrit expliquant les motifs qui justifient la nécessité de démolir l'immeuble et les raisons pour lesquelles il ne peut être conservé ou rénové.

Le requérant doit indiquer les mesures prévues pour reloger les locataires, le cas échéant ou, si le bâtiment est vacant, doit indiquer depuis quand celui-ci est inoccupé.

Le requérant doit aussi fournir les documents suivants :

- a) les photographies couleur de l'immeuble, de chacune de ses faces, le cas échéant ainsi que celles des faces des bâtiments voisins;
- b) un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, incluant un plan d'implantation, des plans d'architecture du bâtiment ou de la construction projeté ou des plans d'architecture préliminaires, incluant les renseignements nécessaires pour permettre l'analyse de la demande, et un plan d'aménagement de terrain, le cas échéant, signés ou scellés par un professionnel lorsqu'exigé par la législation ou la réglementation applicable en semblable matière, comprenant son implantation, les plans des fondations, du sous-sol, des étages-types et du toit, les élévations de chaque face du bâtiment comprenant, notamment l'identification des matériaux de revêtement extérieur et les coupes transversales et longitudinales au travers du bâtiment;

- c) l'échéancier des travaux de démolition, de reconstruction et d'aménagement de terrain;
- d) une description des méthodes de démolition et de disposition des matériaux;
- e) les actes de propriété de l'immeuble;
- f) un certificat de localisation;
- g) un relevé du bâtiment existant et des bâtiments adjacents fait par un arpenteur-géomètre montrant, le cas échéant:
 - i) les niveaux géodésiques de la couronne de rue en façade du bâtiment existant et des bâtiments adjacents;
 - ii) l'implantation du bâtiment existant ainsi que des bâtiments adjacents;
 - iii) l'emplacement des entrées véhiculaires et piétonnières pour le bâtiment existant et les bâtiments adjacents;
 - iv) la localisation des arbres sur le terrain;
 - v) une élévation de rue du bâtiment existant avec les bâtiments adjacents indiquant la hauteur (niveau géodésique) du faîte du toit, du balcon d'entrée et de la couronne de rue en façade de l'immeuble visé, et ce, pour le bâtiment existant et pour les bâtiments adjacents.
- g.1) un plan du bâtiment proposé et des bâtiments adjacents fait par un arpenteur-géomètre montrant, le cas échéant:
 - i) les niveaux géodésiques de la couronne de rue en façade du bâtiment proposé et des bâtiments adjacents;
 - ii) l'implantation du bâtiment proposé ainsi que des bâtiments adjacents;
 - iii) l'emplacement des entrées véhiculaires et piétonnières pour le bâtiment proposé et les bâtiments adjacents;
 - iv) la localisation des arbres à protéger et à abattre sur le terrain;
 - v) une élévation de rue du bâtiment proposé avec les bâtiments adjacents indiquant la hauteur (niveau géodésique) du faîte du toit, du balcon d'entrée et de la couronne de rue en façade de l'immeuble visé, et ce, pour le bâtiment proposé et pour les bâtiments adjacents.
- h) des photographies de l'intérieur de chaque pièce de l'immeuble visé;
- i) un inventaire qualitatif des arbres sur le terrain, incluant une identification des impacts du projet sur ces arbres et des mesures de préservation projetées des arbres à maintenir, préparé par un professionnel compétent en la matière (ex. : arboriculteur, technicien forestier, biologiste, horticulteur, architecte paysagiste, ingénieur forestier, etc.), selon le cas applicable;
- j) une analyse de la valeur patrimoniale du bâtiment réalisée par un expert, le cas échéant;
- k) un relevé numérique tridimensionnel du bâtiment existant réalisé par un expert, le cas échéant;

- l) toute(s) autre(s) étude(s) requise(s) sur demande du Comité de démolition ou du Service de l'urbanisme permettant d'évaluer l'état de vétusté de l'immeuble visé par la demande de démolition, notamment un rapport d'ingénieur en structure et un rapport d'inspection en cas de moisissures, ou pour évaluer le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, notamment une étude sur l'ensoleillement. Les études doivent être préparées par un professionnel compétent et dont le champ d'expertise est en lien direct avec l'objet de l'étude demandée;
- m) si le bâtiment visé est occupé par des locataires, une copie de l'avis écrit transmis à chacun des locataires du bâtiment, tel que prévu à l'article 11 du présent règlement.

L-12507 a.5; L-12850 a.8; L-13018 a.2.

ARTICLE 6-

Le requérant doit verser, lors du dépôt d'une demande d'autorisation, un montant de 1 000 \$ payable à la Ville de Laval à titre de frais d'ouverture et d'analyse de la demande et de publication de l'avis public.

Cet article ne s'applique pas lorsque le requérant est la Ville de Laval ou lorsque la demande d'autorisation concerne un immeuble appartenant à la Ville de Laval.

—————
L-12507 a.6.

ARTICLE 7-

DÉSISTEMENT RÉPUTÉ DE LA DEMANDE

Lorsqu'une demande d'autorisation est incomplète, le Service de l'urbanisme en informe, par écrit, le requérant.

Le requérant est réputé s'être désisté de sa demande d'autorisation en vertu du présent règlement si celui-ci ne la complète pas dans les six (6) mois de l'avis du Service de l'urbanisme à cet effet.

—————
L-12507 a.7.

ARTICLE 8-

DEMANDE NON CONFORME

Lorsqu'une demande d'autorisation déposée au Service de l'urbanisme est non conforme en vertu de la réglementation municipale applicable, le Service de l'urbanisme en informe, par écrit, le requérant. Cet avis doit indiquer les raisons qui rendent la demande non conforme.

—————
L-12507 a.8.

ARTICLE 9-

ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ DE DÉMOLITION

Lorsque la demande est complète, que le projet est conforme à la réglementation municipale applicable et que les frais sont acquittés, le Service de l'urbanisme transmet celle-ci au Comité de démolition pour étude et décision.

Le Service de l'urbanisme prépare aussi un rapport préliminaire résumant la demande et indiquant la recommandation du Service quant à celle-ci qu'il transmet au Comité de démolition.

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le Comité de démolition étudie le projet de réutilisation du sol dégagé en considérant, notamment, le respect des objectifs suivants:

- a) assurer une intégration harmonieuse du projet en termes d'implantation, d'orientation, de hauteur et de volumétrie par rapport au cadre bâti de l'unité de voisinage concerné;
- b) prévoir une implantation permettant de réduire les impacts pouvant contribuer à augmenter les différences de volumétrie trop prononcées avec les bâtiments adjacents;
- c) assurer la sauvegarde de la végétation de qualité existante et optimiser la présence de la végétation sur le terrain afin d'améliorer l'aspect visuel des lieux ou encore servir d'interface;
- d) créer un ensemble architectural de qualité qui s'harmonise aux bâtiments déjà construits;
- e) privilégier des matériaux de revêtement extérieur des murs et des toitures de qualité, de couleur sobre, à l'exception des éléments de décoration qui peuvent être de couleur contrastante et qui s'agencent au revêtement extérieur des bâtiments d'intérêt patrimonial du milieu d'insertion;
- f) insister sur l'intégration du projet au paysage patrimonial existant, le cas échéant, afin d'assurer la pérennité des zones patrimoniales de qualité;
- g) respecter les caractéristiques de la trame cadastrale de la rue et des terrains de l'unité de voisinage concerné lors de toute opération cadastrale projetée.

L-12507 a.9; L-12850 a.9.

ARTICLE 10-

AVIS PUBLIC

Lorsque le Comité de démolition est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, le Service de l'urbanisme affiche, sur la propriété visée par la demande, un avis à cet effet.

Le Service du greffe fait publier un avis public de la demande au moins dix (10) jours avant la séance au cours de laquelle le Comité de démolition doit étudier la demande.

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, le Service du greffe transmet une copie de l'avis public au ministre de la Culture et des Communications.

L-12507 a.10; L-12850 a.10.

ARTICLE 11-

AVIS AUX LOCATAIRES

Lorsque le bâtiment visé par la demande est occupé par des locataires, le requérant doit transmettre un avis écrit dûment complété par courrier recommandé ou certifié à chacun des locataires du bâtiment.

Le requérant doit transmettre au Service de l'urbanisme une copie de la preuve de réception de l'avis par les locataires.

L-12507 a.11.

ARTICLE 12-

OPPOSITION

Toute personne désirant s'opposer à la délivrance d'une autorisation de démolition doit transmettre, par écrit, son opposition motivée au Service du greffe, à l'attention du greffier, par courriel, à l'adresse de courriel déterminée par ce Service, dans les dix (10) jours suivant la publication de l'avis public.

Toutefois, lorsque l'opposant est dans l'impossibilité de transmettre son opposition par courriel, celle-ci peut être transmise, par écrit, par courrier recommandé ou certifié à l'attention du greffier, dans les dix (10) jours suivant la publication de l'avis public.

L-12507 a.12.

ARTICLE 13-

COMITÉ DE DÉMOLITION

Est constitué un Comité de démolition ayant pour fonctions d'étudier et d'autoriser les demandes de démolition et les programmes préliminaires de réutilisation du sol dégagé ainsi que d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

L-12507 a.13; L-12850 a.11.

ARTICLE 14-

(Abrogé).

L-12507 a.14; L-12850 a.12.

ARTICLE 15-

COMPOSITION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le conseil municipal délègue au comité exécutif le mandat de procéder à la nomination des membres du Comité de démolition.

Le Comité de démolition est formé de trois (3) membres du conseil municipal désignés par résolution pour une période d'une année.

Le mandat d'un membre du Comité de démolition peut être renouvelé.

Le comité exécutif désigne, parmi les membres du Comité de démolition, le président du Comité de démolition dont le mandat est de maintenir l'ordre et le décorum pendant la séance et de décider de toute matière ou question incidente au bon déroulement de la séance et de tout point d'ordre.

Un membre du conseil municipal qui cesse d'être membre du Comité de démolition avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité de démolition, est remplacé par un autre membre du conseil municipal désigné par le comité exécutif pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

Le comité exécutif peut désigner à l'avance un membre suppléant dont le mandat est de remplacer un membre du Comité de démolition pour la durée d'un empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt.

Le Directeur ou la personne qu'il désigne agit comme secrétaire du Comité de démolition et dresse, notamment, l'ordre du jour et le procès-verbal des séances.

L-12507 a.15; L-12850 a.13.

ARTICLE 16-

SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Les séances du Comité de démolition sont convoquées par le Service de l'urbanisme, au moyen d'un avis verbal ou écrit, à cet effet, au moins 48 heures avant le moment fixé de la séance.

Un membre du Comité de démolition peut renoncer à l'avis de convocation ou à une irrégularité de celui-ci. Un membre du Comité de démolition est réputé avoir renoncé à l'avis de convocation ou à une irrégularité de celui-ci, s'il participe à la séance du Comité de démolition, sauf s'il y assiste spécifiquement pour s'opposer à sa tenue en invoquant l'irrégularité de sa convocation.

Les séances du Comité de démolition sont publiques.

De plus, si le Comité de démolition estime opportun de tenir une audition publique lors d'une séance, dans le cadre d'une demande d'autorisation de démolition, le Service de l'urbanisme en informe le requérant et les citoyens ayant transmis un avis écrit d'opposition conformément au présent règlement.

L'audition publique est obligatoire pour une demande relative à un immeuble patrimonial.

L'audition publique se déroule selon la procédure suivante :

- 1- le Directeur ou la personne qu'il désigne présente le dossier au Comité de démolition;
- 2- le requérant complète la présentation de la demande au Comité de démolition et, le cas échéant, le projet de réutilisation du sol dégagé;
- 3- le Comité de démolition entend les personnes ayant transmis un avis écrit d'opposition conformément au présent règlement, dans l'ordre chronologique de la réception des avis;
- 4- le Comité de démolition peut entendre, s'il le juge opportun, toute autre personne présente lors de la séance qui lui en fait la demande;
- 5- le requérant peut formuler une courte réplique à la fin des interventions.

L-12507 a.16; L-12850 a.14.

ARTICLE 16.1-

INTERVENTION D'UN TIERS

Une personne qui désire acquérir un immeuble visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial peut, tant que le Comité de démolition n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le Comité de démolition estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus deux (2) mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

L-12850 a.15.

ARTICLE 17-

DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

Le Comité de démolition accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en prenant soin de considérer les critères d'évaluation prévus par la loi et par le présent règlement, ou, le cas échéant, refuse la demande d'autorisation.

Le Comité de démolition prend notamment en considération l'état de l'immeuble visé par la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, la valeur patrimoniale (incluant l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver), de même que l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque le bâtiment comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Les décisions du Comité de démolition sont prises à la majorité des voix des membres, lors de la séance. Le Comité de démolition doit rendre, après délibération, une décision motivée et transmettre celle-ci au Service de l'urbanisme.

Avant de rendre sa décision, le Comité de démolition doit consulter le Conseil local du patrimoine pour toute demande relative à un immeuble patrimonial.

Le Comité de démolition peut également consulter le Conseil local du patrimoine pour tout autre sujet.

Le Service de l'urbanisme transmet la décision motivée au comité exécutif et transmet, sans délai, par poste recommandée, une copie au requérant et aux personnes ayant transmis un avis écrit d'opposition.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables pour le dépôt d'une demande de révision.

L-12507 a.17; L-12850 a.16.

ARTICLE 18-

DÉLÉGATION AU COMITÉ EXÉCUTIF

Le conseil municipal délègue au comité exécutif le pouvoir d'entendre les demandes de révision présentées en vertu du présent règlement.

L-12507 a.18; L-12850 a.17.

ARTICLE 19-

DEMANDE DE RÉVISION

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité de démolition, demander la révision de cette décision par le comité exécutif en transmettant, par écrit, un avis motivé à cet effet au Service du greffe.

Le Service du greffe avise, par écrit, le requérant et, le cas échéant, l'appelant, de la date à laquelle la demande de révision sera entendue par le comité exécutif en séance publique.

Le comité exécutif étudie la demande de révision sur le dossier, mais peut permettre, s'il le juge opportun, d'entendre les représentations du requérant et de l'appelant, le cas échéant.

Aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré avant l'expiration du délai pour présenter une demande de révision ou, si le comité exécutif est saisi d'une telle demande, avant que le comité exécutif n'ait rendu sa décision à cet effet.

Le comité exécutif peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du Comité de démolition qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Le comité exécutif après l'analyse d'une demande de révision doit confirmer la décision du Comité de démolition ou rendre toute décision que le Comité de démolition aurait dû rendre.

L-12507 a.19; L-12850 a.18.

ARTICLE 20-

CONDITIONS DE L'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Lorsque le Comité de démolition accorde une autorisation de démolition, il peut, notamment :

- 1- imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé;
- 2- déterminer les conditions de relogement d'un locataire;
- 3- fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés.

Sauf pour un bâtiment dangereux, toute autorisation de démolition est conditionnelle, lorsque la réutilisation du sol dégagé le requiert en fonction du programme préliminaire, à l'obtention d'un permis de construction conforme à la réglementation municipale applicable.

L-12507 a.20; L-12850 a.19; L-13018 a.3.

ARTICLE 21-

PROLONGATION DU DÉLAI

Le Comité de démolition peut, pour un motif raisonnable, prolonger le délai à l'intérieur duquel les travaux de démolition ou les travaux de réutilisation du sol dégagé doivent être entrepris et terminés, pourvu qu'une demande écrite et motivée soit transmise, par le requérant, à cet effet, au Service de l'urbanisme avant l'expiration des délais consentis.

L-12507 a.21; L-12850 a.20.

ARTICLE 22-

EXPIRATION DES DÉLAIS

L'autorisation de démolition est sans effet si les travaux autorisés ne sont pas entrepris dans le délai fixé par le Comité de démolition à cette fin.

Le requérant ne peut entreprendre les travaux de démolition s'ils n'ont pas été entrepris dans le délai fixé par le Comité de démolition.

Tous les travaux doivent être terminés dans les délais fixés par le Comité de démolition.

L-12507 a.22; L-12850 a.21.

ARTICLE 23-

TRAVAUX NON TERMINÉS

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé par le Comité de démolition, le comité exécutif peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire sans autre avis.

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 du premier alinéa de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Par ce règlement, le conseil municipal délègue au comité exécutif le pouvoir de faire exécuter les travaux non terminés et d'en recouvrer les frais.

L-12507 a.23; L-12850 a.22.

ARTICLE 24-

RÉVOCATION D'UNE AUTORISATION

Le Directeur ou le Comité de démolition peut révoquer une autorisation ou un certificat d'autorisation de démolition après en avoir avisé, par écrit, le requérant, notamment lorsque :

- 1- une des conditions de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a pas été respectée;
- 2- le certificat d'autorisation a été délivré par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

Dans un tel cas, le requérant doit retourner, au Service de l'urbanisme, le certificat d'autorisation, dans les dix (10) jours de l'avis à cet effet.

Le propriétaire doit cesser tous travaux de démolition dès la réception de l'avis de révocation d'une autorisation ou d'un certificat d'autorisation de démolition.

L-12507 a.24; L-12850 a.23.

ARTICLE 25-

GARANTIE MONÉTAIRE

Si le Comité de démolition approuve le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit fournir, à la Ville de Laval, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie monétaire égale ou supérieure à vingt pour cent (20 %) de la valeur du terrain et du bâtiment inscrit au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande afin de garantir l'exécution de ce programme. Malgré ce qui précède, la garantie monétaire exigée est de 10 % de cette valeur pour les bâtiments secondaires ou accessoires.

La garantie monétaire peut être donnée, sous forme de chèque visé ou traite bancaire, à l'ordre de la Ville de Laval, de lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière ou de cautionnement d'exécution fourni par une compagnie d'assurance autorisée à le faire au Québec.

Une lettre de garantie ou un cautionnement d'exécution doit être valide pour une période de 365 jours.

Si la lettre de garantie ne couvre pas toute la durée des travaux, le requérant doit remplacer cette lettre de garantie, au plus tard le 22e jour précédent son expiration, par une autre lettre de garantie de même nature et pour un montant équivalant au solde de la lettre de garantie.

Le non-renouvellement d'une lettre de garantie, par le requérant, permet à la Ville de Laval d'exiger le paiement du solde de la lettre de garantie dès le 21e jour qui précède la date d'échéance de la lettre.

Les travaux du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé doivent être terminés à l'expiration du délai fixé par le Comité de démolition ou, le cas échéant, à l'expiration du délai de prolongation, faute de quoi la Ville de Laval peut exiger le paiement de la lettre de garantie.

Cet article ne s'applique pas lorsque le requérant est la Ville de Laval ou lorsque la demande d'autorisation concerne un immeuble appartenant à la Ville de Laval.

L-12507 a.25; L-12850 a.24; L-13018 a.4.

ARTICLE 26-

EXÉCUTION DES GARANTIES

En plus des autres cas prévus au présent règlement, la Ville de Laval pourra exiger le paiement de la garantie monétaire dans les situations suivantes :

- a) si le requérant ne se conforme pas au programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- b) s'il ne respecte pas les échéanciers prévus;
- c) s'il commet un acte de faillite, fait une proposition ou devient insolvable;
- c.1) s'il ne se conforme pas au permis de construction délivré relativement au programme préliminaire de réutilisation du sol présenté avec la demande;
- d) s'il abandonne les travaux.

L-12507 a.26; L-13018 a.5.

ARTICLE 27-

REMISE OU LIBÉRATION DE LA GARANTIE MONÉTAIRE

La garantie monétaire est remise ou libérée en faveur du requérant lorsque les travaux visés par le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé sont terminés, sous réserve de l'application de l'article 22 du présent règlement.

Cinquante pour cent (50 %) de la garantie peut être remis ou libéré en faveur du requérant, s'il en fait la demande, lorsque les travaux visés par le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé relatif au bâtiment sont terminés et que seuls les travaux liés à l'aménagement paysager, incluant les revêtements de sol, doivent être complétés.

L-12507 a.27; L-12850 a.25.

ARTICLE 28-

IDENTIFICATION

Toute personne chargée de l'application du présent règlement qui a des motifs raisonnables de croire qu'une personne a commis une infraction peut exiger qu'elle lui déclare ses nom, adresse et date de naissance, si elle ne les connaît pas.

Si elle a des motifs de croire que le contrevenant ne lui a pas déclaré ses véritables nom, adresse ou date de naissance, elle peut en outre exiger qu'elle lui fournisse les documents nécessaires permettant d'en confirmer l'exactitude.

Une personne ne peut refuser de déclarer ses nom, adresse et date de naissance ou de fournir des renseignements permettant d'en confirmer l'exactitude, dès lors qu'elle est informée de l'infraction qui lui est reprochée.

L-12507 a.28.

ARTICLE 29-

VISITE DES LIEUX

Toute personne chargée de l'application du présent règlement est autorisée à visiter et à examiner toute propriété immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater le respect des dispositions du présent règlement.

Tout propriétaire, locataire, occupant ou responsable d'une propriété immobilière, bâtiment ou construction quelconque doit laisser pénétrer les fonctionnaires, employés ou personnes chargées de l'application du présent règlement.

Une personne ne peut refuser une telle entrée ou un tel examen dès lors que le fonctionnaire, l'employé ou la personne chargée de l'application du règlement s'est identifiée comme tel et a déclaré le motif de sa demande.

L-12507 a.29.

ARTICLE 30-

AFFICHAGE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un exemplaire du certificat d'autorisation doit être en tout temps affiché sur les lieux où seront réalisés les travaux de démolition.

Le propriétaire ou la personne chargée de l'exécution des travaux de démolition sur les lieux où doivent être réalisés les travaux, est tenu d'exhiber, sur demande d'une personne chargée de l'application du présent règlement, un exemplaire du certificat d'autorisation.

L-12507 a.30.

ARTICLE 31-

INFRACTIONS ET PEINES

Toute personne qui enfreint une disposition du présent règlement, autre que l'article 32 du présent règlement, est passible d'une amende de 500 \$.

L-12507 a.31.

ARTICLE 32-

DÉMOLITION ILLÉGALE D'UN IMMEUBLE

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir préalablement obtenu une autorisation conformément au présent règlement et un certificat d'autorisation délivré en vertu du *Règlement numéro CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval* ou contrevient aux conditions émises par le Comité de démolition dans le cadre d'une telle autorisation ou de la délivrance d'un tel certificat d'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, c. P-9.002) ou faisant partie d'un site patrimonial cité conformément à cette loi.

L-12507 a.32; L-12850 a.26; L-13018 a.6.

ARTICLE 33-

RECONSTITUTION D'UN IMMEUBLE ILLÉGALEMENT DÉMOLI

Toute personne ayant procédé à la démolition d'un immeuble ou ayant permis cette démolition sans avoir préalablement obtenu une autorisation et un certificat d'autorisation en conformité avec le présent règlement peut être contrainte de reconstituer l'immeuble, sur résolution du comité exécutif, à cet effet.

À défaut de s'exécuter dans le délai imparti, par la résolution à cet effet, la Ville de Laval peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier ou du propriétaire.

Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain et le bâtiment, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

Par ce règlement, le conseil municipal délègue au comité exécutif le pouvoir de contraindre de reconstituer l'immeuble, de faire exécuter les travaux et d'en recouvrer les frais de ce dernier ou du propriétaire.

L-12507 a.33.

ARTICLE 34-

CONSTAT D'INFRACTION

En vertu du Code de procédure pénale du Québec, le directeur, l'assistant directeur, les chefs de division, les responsables et les inspecteurs du Service de l'urbanisme sont autorisés à délivrer des constats d'infraction, pour et au nom de la Ville de Laval, pour toute infraction prévue au présent règlement.

Les membres du Service de police sont aussi autorisés à délivrer des constats d'infraction, pour et au nom de la Ville de Laval, pour toute infraction au présent règlement.

L-12507 a.34.

ARTICLE 35-

ANNEXE AU RÈGLEMENT

Les feuillets du plan CEG1013000-9_010 portant les numéros L-12507-1 à L-12507-8 inclusivement sont joints à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante.

L-12507 a.35; L-12693 a.1; L-13018 a.7.; L-13193 a.1; L-13193 a.2.

ARTICLE 36-

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

L-12507 a.36.

Cette codification contient les modifications apportées par les règlements suivants :

- **L-12693** modifiant le *Règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles d'intérêt patrimonial*.
Adopté le 10 septembre 2019.
- **L-12850** modifiant le *Règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles d'intérêt patrimonial*.
Adopté le 5 octobre 2021.
- **L-13018** modifiant le *Règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles et modifiant le Règlement L-12659 remplaçant le Règlement L-12196 et décrétant un programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux sur le territoire de la Ville de Laval*.
Adopté le 6 juin 2023.
- **L-13193** modifiant le *Règlement L-12507 concernant la démolition d'immeubles afin de ne plus assujettir le bâtiment sis au 1535, boulevard Chomedey aux dispositions de ce règlement*.
Adopté le 11 mars 2025.

ANNEXE I

L-12507; L-13018 a.8.; L-13193 a.1.; L-13193 a.2.