



VILLE DE VAUDREUIL-DORION

**COMPILATION ADMINISTRATIVE
RÈGLEMENT N° 1724**

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Numéro de règlement	Date d'adoption au Conseil	Date d'entrée en vigueur
1724	6 juin 2016	11 juin 2016

La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a pas valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Ville et signées par le greffier de la Ville ont valeur légale.

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
VILLE DE VAUDREUIL-DORION**

RÈGLEMENT N° 1724

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

ATTENDU que la Ville de Vaudreuil-Dorion est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1) et que les articles 148.0.1 à 148.0.26 de cette loi permettent à une municipalité d'adopter un règlement aux fins de régir la démolition de certains immeubles;

ARTICLE 1 APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

Le Conseil autorise le directeur du Service du développement et de l'aménagement du territoire ainsi que toute personne de qui elle relève à appliquer le présent règlement et à émettre des constats d'infraction en conséquence.

Le Conseil peut également, par résolution, autoriser toute autre personne à ces fins.

R. 1724, a. 1

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Aux fins de ce règlement, à moins que le texte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

1. autorisation : autorisation de démolition émise en application des dispositions du présent règlement;
2. certificat d'autorisation : certificat d'autorisation ou permis de construction délivré en vertu du *Règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 1274* en vigueur;
3. Comité : le Comité de démolition constitué en vertu du présent règlement et ayant pour fonctions d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le chapitre V.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1);
4. Conseil : le Conseil municipal de la Ville de Vaudreuil-Dorion;
5. démolition : démantèlement ou destruction complète d'un bâtiment, ainsi que tout démantèlement ou destruction partielle d'un immeuble, résultant soit en la destruction des murs extérieurs originaux ou d'une partie de ceux-ci, en une réduction du volume de l'immeuble ou en une réduction de la superficie de son plancher;
6. immeuble : bâtiment tel que défini à l'article 4 du présent règlement;
7. Loi : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1);
8. logement : un logement au sens de la *Loi sur la régie du logement* (RLRQ c R-8.1);
9. programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé : plans du projet de réaménagement du sol suite à la démolition incluant l'aménagement du terrain et toute nouvelle construction, le cas échéant ;

10. secrétaire : le directeur du Service de l'aménagement et du développement du territoire de la Ville de Vaudreuil-Dorion, toute personne de qui elle relève ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

R. 1724, a. 2

ARTICLE 3 CERTIFICAT D'AUTORISATION

Une autorisation de démolition en vertu du présent règlement n'exempte pas le requérant d'obtenir un certificat d'autorisation exigé par le *Règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 1274* en vigueur.

R. 1724, a. 3

ARTICLE 4 AUTORISATION DE DÉMOLITION

La démolition des immeubles suivants est interdite, à moins que le propriétaire ait obtenu une autorisation de démolition conformément au présent règlement :

1. un immeuble d'intérêt patrimonial identifié aux listes des annexes 2 et 3 du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 1277* extraites de l'index de l'Inventaire patrimonial de Vaudreuil-Dorion, tomes I à VI.

Nonobstant ce qui précède, un certificat d'autorisation peut être émis en vertu du *Règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 1274* en vigueur pour des travaux de démolition d'un immeuble, tel que défini à l'alinéa précédent sans autorisation de démolition s'il répond à l'un des critères suivants :

1. un immeuble dont l'autorisation de démolition est assujettie à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ c P-9.002);
2. une dépendance dont l'usage est accessoire à une habitation;
3. un bâtiment qui a perdu plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur au rôle d'évaluation suite à un incendie, un séisme ou toute autre circonstance indépendante de la volonté humaine, qu'on ne pouvait prévoir ni éviter;
4. un bâtiment visé par un ordre de démolition du Service de sécurité incendie;
5. un bâtiment visé dont la démolition est rendue nécessaire pour des travaux d'infrastructure municipale, provinciale ou fédérale.

R. 1724, a. 4

ARTICLE 5 FRAIS D'ÉTUDE

Le requérant doit verser, lors du dépôt de sa demande, à titre de frais d'étude un montant de :

1. 100 \$ dans le cas d'une démolition complète d'un bâtiment principal;
2. 50 \$ dans le cas d'une démolition partielle d'un bâtiment principal ou d'une démolition complète ou partielle d'un bâtiment complémentaire ou accessoire.

Ces frais d'étude s'additionnent au dépôt pour services professionnels prévu à l'article 6 du présent règlement et à la garantie monétaire prévue à l'article 16 du présent règlement.

R. 1724, a. 5

ARTICLE 6 DEMANDE

Le requérant qui souhaite obtenir une autorisation de démolition pour un immeuble visé par le présent règlement doit fournir les informations et documents suivants :

1. le nom et l'adresse du propriétaire de l'immeuble et du requérant;
2. l'adresse du bâtiment visé par la demande;
3. une copie du certificat de localisation de la propriété où se trouve le bâtiment à démolir indiquant ses dimensions extérieures;
4. des photos intérieures et extérieures du bâtiment faisant l'objet de la demande, notamment de toutes ses façades extérieures et des éléments structurels apparents;
5. des photos du voisinage du bâtiment faisant l'objet de la demande;
6. les motifs détaillés qui justifient la démolition;
7. un estimé des coûts de restauration;
8. le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
9. l'échéancier et les coûts estimés des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
10. les mesures prévues pour reloger les locataires ou la date depuis laquelle le bâtiment est vacant dans le cas où le bâtiment à démolir est un immeuble résidentiel locatif;
11. aux frais du demandeur, un dépôt équivalant au montant d'une offre de services professionnels d'un ingénieur ou d'un architecte indépendant mandaté par la Ville afin de produire un rapport de l'état général de l'immeuble et émettant un avis sur la pertinence de sa démolition;
12. tout autre document ou information jugé pertinent par le Comité.

R. 1724, a. 6

ARTICLE 7 COMITÉ

Le Comité de démolition est composé de trois (3) membres du Conseil municipal désignés par résolution par le Conseil municipal pour une durée d'un (1) an. Le mandat des membres du Comité est renouvelable.

Le Conseil peut, par résolution, nommer un ou des membres substitués pour agir à titre de membre du Comité, advenant l'absence ou l'incapacité d'agir de l'un ou l'autre des trois (3) membres en titre du Comité. Un membre du Conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité, est remplacé par un ou des membres substitués pour la durée non expirée de son mandat ou pour la durée de son incapacité ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, le cas échéant.

Le Comité a un mandat décisionnel d'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolition d'immeubles assujettis au présent règlement.

R. 1724, a. 7

ARTICLE 8 PERSONNES-RESSOURCES DU COMITÉ

Le secrétaire du Comité assiste aux séances du Comité en tant que personne-ressource et n'a aucun droit de vote. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir, le secrétaire est remplacé par une personne qu'il désigne, conformément aux encadrements administratifs applicables de la Ville dans de telles circonstances. Le Comité peut également s'adjoindre toute autre personne-ressource qu'il juge nécessaire pour la bonne conduite de ses travaux et l'élaboration de ses décisions, laquelle n'a pas droit de vote.

R. 1724, a. 8

ARTICLE 9 AVIS

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit faire afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants. Il doit sans délai faire publier un avis public de la demande incluant une brève description du projet de réaménagement du sol suite à la démolition.

Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

R. 1724, a. 9

ARTICLE 10 OPPOSITION

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public ou à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire.

Le secrétaire transmet au propriétaire, dès que possible et avant le début des travaux d'étude du Comité, une copie de toute opposition écrite reçue en vertu de l'alinéa précédent.

R. 1724, a. 10

ARTICLE 11 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le Comité 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. À cet effet, il doit considérer les critères d'évaluation suivants :

1. la valeur architecturale, patrimoniale, symbolique et historique du bâtiment;
2. le caractère emblématique et identitaire du bâtiment dans le paysage;
3. le niveau de détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
4. l'état structurel de l'immeuble visé par la demande de démolition sur la base du rapport signé et scellé par l'ingénieur ou l'architecte indépendant mandaté par la Ville en vertu de l'article 6 du présent règlement;
5. l'évaluation des coûts de restauration;

6. pour un immeuble localisé dans une zone où un usage commercial ou industriel est autorisé selon le *Règlement de zonage numéro 1275* en vigueur, une démonstration qu'un minimum de vingt-cinq pour cent (25 %) des coûts de restauration par rapport à la valeur au rôle du bâtiment est requise pour consolider les éléments structurels;
7. le potentiel de transformation de l'immeuble en usage conforme selon le *Règlement de zonage numéro 1275* en vigueur;
8. le programme de réutilisation du sol dégagé et la plus-value du projet dans l'intérêt public et des parties prenantes;
9. les préjudices causés aux locataires, le cas échéant.

R. 1724, a. 11

ARTICLE 12 ASSEMBLÉE PUBLIQUE

Les séances du Comité doivent être publiques. Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues prévues à l'article 10 du présent règlement ou lors de l'une de ses séances publiques. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

R. 1724, a. 12

ARTICLE 13 DÉCISION DU COMITÉ

En fonction des critères d'évaluation prévus à l'article 11 du présent règlement et des oppositions reçues prévues à l'article 10 du présent règlement, le Comité accorde ou refuse la demande d'autorisation de démolition.

Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles prévus aux articles 5 et 6 n'ont pas été payés.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision.

La décision du Comité concernant une autorisation de démolition doit être motivée et transmise, sans délai à toute partie en cause par courrier recommandé ou certifié.

R. 1724, a. 13

ARTICLE 14 PROCÉDURE D'APPEL

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au secrétaire du Comité. Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du paragraphe précédent. Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par un fonctionnaire de la municipalité désigné par le Conseil ou tout inspecteur municipal avant l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'alinéa précédent ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

R. 1724, a. 14

ARTICLE 15 DÉLAI

Lorsque le Comité accorde l'autorisation, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité, l'autorisation de démolition est sans effet. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

R. 1724, a. 15

ARTICLE 16 GARANTIE MONÉTAIRE

Si le Comité impose une condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé, le propriétaire doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie monétaire égale au montant le plus élevé entre dix pour cent (10 %) de la valeur de l'immeuble à démolir inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment de la demande et 1 000 \$.

Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque certifié, d'un dépôt en argent ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable, et ce, tant et aussi longtemps que le propriétaire n'a pas respecté toutes les conditions imposées par le Comité. Elle est remboursée, le cas échéant, sans intérêt.

R. 1724, a. 16

ARTICLE 17 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le secrétaire de la Ville transmet une copie certifiée de la décision du Conseil au requérant, ainsi qu'à toute personne ayant interjeté appel. Il transmet également une copie de la décision à l'officier désigné.

R. 1724, a. 17

ARTICLE 18 DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble visé par le présent règlement sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolition ou à l'encontre des conditions applicables, est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

Le contrevenant doit, de plus, reconstituer l'immeuble ou la partie d'immeuble ainsi démoli. À défaut de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, 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 l'immeuble, 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 ce terrain.

R. 1724, a. 18