



VILLE D'ORMSTOWN
M.R.C. DU HAUT-SAINT-LAURENT
DISTRICT JUDICIAIRE DE BEAUHARNOIS
PROVINCE DE QUÉBEC

N° 22 - 2021
RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE D'ORMSTOWN

AVIS DE MOTION : donné le
PROJET DE RÈGLEMENT : déposé et présenté le
AVIS PUBLIC DE DÉPÔT ET DE PRÉSENTATION : le 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT: le 2021
AVIS PUBLIC D'ADOPTION : le 2021
ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT le 2021



ATTENDU le chapitre V.0.1 et les articles 148.0.1 à 148.0.26 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c A-19.1) ;

ATTENDU qu'il y a lieu pour la Ville de Saguenay de se doter d'un règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur son territoire ;

ATTENDU qu'un avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du 1er juin 2020 ;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

ARTICLE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

« **Audit technique** » : Rapport décrivant en détail l'état physique d'un bâtiment ;



- « **Centre-ville** » : Délimitation définie au plan d'urbanisme ;
- « **Comité** » : le comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition constitué en vertu du présent règlement ;
- « **Conseil** » : le conseil municipal de la Ville de Saguenay;
- « **Démolition** » : démantèlement, déplacement ou destruction complète d'un immeuble.
- « **Logement** » : un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., c.R-8.1) ;
- « **Loi** » : la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ;
- « **Immeuble** » : bâtiment où s'exerce ou dans lequel était exercé l'usage principal du terrain sur lequel il est édifié.
- « **Requérant** » : le propriétaire de l'immeuble visé par la demande d'autorisation de démolition et son représentant dûment autorisé ;

VS-R-2020-71, a.1;

ARTICLE 2 CATÉGORIES D'IMMEUBLES ASSUJETTIS

La démolition des immeubles érigés avant le 1^{er} janvier 1990 et ayant un intérêt patrimonial est interdite à moins que le requérant n'ait été autorisé conformément au présent règlement.

VS-R-2020-71, a.2;

ARTICLE 3 EXCLUSION

Le présent règlement ne s'applique pas aux immeubles :

- 1) ayant fait l'objet d'une expropriation au sens de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q. c. E-24) ou ayant fait l'objet d'une ordonnance de la Cour supérieure au sens des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19) ou d'un jugement d'un tribunal judiciaire ;
- 2) ayant été acquis de gré à gré par la Ville et devant servir à des fins publiques ;
- 3) ayant un usage d'habitation saisonnière (chalet) ;
- 4) ayant été incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de 50% de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre ;
- 5) dont la démolition est prévue dans un décret ou un arrêt ministériel du gouvernement provincial ou visé par la *Loi sur la sécurité civile* (L.R.Q. c. S-2.3).

VS-R-2020-71, a.3;

ARTICLE 4 DISPOSITION ADMINISTRATIVE

L'administration et les pouvoirs dévolus à l'autorité compétente aux termes du présent règlement sont confiés conjointement au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

VS-R-2020-71, a.4;



ARTICLE 5 APPLICATION

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relève du directeur/trice du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des fonctionnaires ayant les mêmes pouvoirs et devoirs désignés par une résolution dûment adoptée par la Ville de Saguenay.

Le directeur/trice du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des fonctionnaires désignés autorisés constitue donc l'autorité compétente.

VS-R-2020-71, a.5;

ARTICLE 6 COMITÉ

Le conseil constitue un comité désigné sous le nom de « Comité d'étude des demandes d'autorisation de démolition ».

VS-R-2020-71, a.6;

ARTICLE 7 COMPOSITION

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil, désignés par ce dernier.

VS-R-2020-71, a.7;

ARTICLE 8 DURÉE DU MANDAT

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.

VS-R-2020-71, a.8;

ARTICLE 9 DÉMISSION, INCAPACITÉ OU CONFLIT D'INTÉRÊTS

Un membre du comité qui cesse d'être membre du conseil avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, 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.

VS-R-2020-71, a.9;

ARTICLE 10 MANDAT

Le mandat du comité est le suivant :

- a) d'étudier les demandes de démolitions ;
- b) d'accepter ou de refuser les demandes de certificat d'autorisation ;
- c) de fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation.

VS-R-2020-71, a.10;

ARTICLE 11 OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Tout requérant désirant démolir un immeuble doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation émis par le fonctionnaire désigné en vertu du règlement sur les permis et certificats à la suite d'une autorisation de démolition obtenue par le comité.

VS-R-2020-71, a.11;

ARTICLE 12 DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Toute personne voulant procéder à une demande d'autorisation de démolition d'un immeuble mentionné à l'article 2 du présent règlement doit fournir un audit technique préparé par un



professionnel du bâtiment (architecte, ingénieur en structure, technologue en architecture). De plus, la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné et doit être complétée et être accompagnée des documents suivants :

- 1) nom et adresse du propriétaire ;
- 2) titre de propriété et certificat de localisation ;
- 3) une lettre présentant et justifiant les motifs de la demande de démolition dans laquelle le requérant indique clairement pourquoi il veut démolir l'immeuble plutôt que le conserver ou le restaurer, et pourquoi les travaux d'entretien requis n'ont pas été effectués ;
- 4) des photographies récentes de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble ;
- 5) des photographies récentes du terrain où est situé l'immeuble ;
- 6) une description détaillée de l'état de l'immeuble à démolir (ex. : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défectueux) ;
- 7) un projet de réutilisation du sol dégagé établi selon les critères et accompagné des documents requis par l'article 13.
- 8) des échéanciers des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé ;
- 9) la description des méthodes de démolition et de dispositions du matériel et des matériaux ;
- 10) lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, être accompagnée :
 - a) d'une copie de l'avis transmis par courrier recommandé à chaque locataire l'informant de la demande d'autorisation de démolition ;
 - b) d'un document indiquant les conditions de relogement prévues pour chaque locataire.
- 11) confirmation écrite que tous les services publics sont annulés ou pourront l'être dans les trente (30) jours de la demande ;
- 12) tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

VS-R-2020-71, a.12;

ARTICLE 13 CONTENU ET ÉTUDE DU PROJET DE RÉUTILISATION DU SOL

Le projet de réutilisation du sol dégagé, déposé par le requérant doit être constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement ou le nouvel immeuble projeté devant remplacer l'immeuble à démolir. Ils doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce projet est conforme aux règlements applicables.

Ils doivent notamment inclure des plans à l'échelle de l'implantation et des élévations architecturales du nouvel immeuble, montrant de façon claire et suffisamment détaillée la localisation de l'immeuble, sa dimension (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux et couleurs qui seront utilisés pour le revêtement extérieur, ainsi que la localisation et les dimensions prévues des accès à la rue, allées et espaces de stationnement.

Lors de l'étude de la demande d'autorisation de démolition d'un immeuble, le comité étudie le projet de réutilisation du sol dégagé déposé par le requérant, en considérant notamment les critères suivants :

- 1) l'apparence architecturale de l'immeuble projeté ;
- 2) un concept architectural qui comprend une volumétrie et une implantation compatible au cadre bâti environnant, en considérant le traitement architectural, son alignement, son orientation, sa hauteur et ses matériaux et en considérant, entre autres, les percées visuelles



et les points de vue sur le paysage ;

3) la qualité de l'aménagement du terrain et son intégration au contexte environnant ;

4) l'harmonisation de l'immeuble et de l'aménagement dans le voisinage ;

5) l'effet de l'immeuble et de l'aménagement sur la qualité de vie du voisinage ;

6) la compatibilité et le respect du projet de remplacement avec le contexte urbanistique et historique dans lequel l'immeuble à démolir s'inscrit ;

7) la conformité aux règlements municipaux applicables ;

8) tout autre critère pertinent.

VS-R-2020-71, a.13;

ARTICLE 14 FRAIS D'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Le requérant qui demande une autorisation de démolition doit verser, lors de sa demande, à titre de frais d'étude un montant de 1 000 \$. Ce montant est payable à la Ville.

Dans le cas que le Comité juge que la demande d'autorisation de démolition n'est pas recevable, le montant sera remboursé au requérant.

VS-R-2020-71, a.14;

ARTICLE 15 AVIS PUBLIC

Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit :

1) faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants ;

2) faire publier un avis public de la demande dans un journal local.

VS-R-2020-71, a.15;

ARTICLE 16 OPPOSITION

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

VS-R-2020-71, a.16;

ARTICLE 17 DÉCISION

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une séance publique.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

VS-R-2020-71, a.17;



ARTICLE 18 INTERVENTION POUR L'OBTENTION D'UN DÉLAI

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier/ère pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.



VS-R-2020-71, a.18;

ARTICLE 19 DÉCISION REPORTÉE

Si le comité 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.

VS-R-2020-71, a.19;

ARTICLE 20 ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Avant de rendre sa décision, le comité doit :

1) déterminer si le projet de réutilisation du sol dégagé est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut être émis pour la réalisation du projet de réutilisation du sol dégagé à cause d'un avis de motion, le comité ne peut approuver le projet de réutilisation du sol dégagé;

2) considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat de démolition;

3) considérer, entre autres, les éléments suivants :

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;

l'utilisation projetée du sol dégagé;

le préjudice causé aux locataires;

les besoins de logements dans les environs, s'il y a lieu;

la possibilité de relogement des locataires, s'il y a lieu;

tout autre critère pertinent.

Le comité autorise la demande si, à la suite de l'analyse des éléments énoncés au point 3, il est convaincu de la nécessité de la démolition.

En outre, lorsqu'il autorise la démolition, le comité peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment fixer le délai dans lequel les travaux doivent être entrepris et terminés ou déterminer les conditions de relogement de tout locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Le comité doit refuser la demande d'autorisation de démolition dans les cas suivants :

1) le projet de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé;

2) la procédure de demande d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie;

3) les frais d'étude exigible n'ont pas été payés.

VS-R-2020-71, a.20;

ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DÉCISION



La décision du comité concernant la délivrance d'une autorisation de démolition doit être motivée et transmise par courrier recommandé ou certifié sans délai à toutes les parties en cause.

VS-R-2020-71, a.21;

ARTICLE 22 APPEL



Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit au greffier/ière de la Ville. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre.

VS-R-2020-71, a.22;

ARTICLE 23 GARANTIE FINANCIÈRE

Le comité peut exiger une garantie monétaire de l'exécution du projet de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, laquelle ne peut excéder la valeur au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des 60 jours suivant la date de la réalisation complète du projet de réutilisation du sol dégagé.

VS-R-2020-71, a.23;

ARTICLE 24 DÉLAI POUR L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu à l'article 22, ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

VS-R-2020-71, a.24;

ARTICLE 25 ANNULATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation devient nul si une des conditions suivantes est rencontrée :

- 1) les travaux n'ont pas débuté et ne sont pas terminés à l'intérieur des délais fixés par le comité ;

- 2) les règlements de la Ville de Saguenay ou les déclarations faites dans la demande ne sont pas respectés ;

- 3) le requérant ne respecte pas les conditions imposées à l'émission du certificat d'autorisation.

VS-R-2020-71, a.25;

ARTICLE 26 DÉMOLITION SANS AUTORISATION

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation ou à l'encontre des conditions d'autorisation du comité est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.

Quiconque contrevient à l'article 25 commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 500 \$.

VS-R-2020-71, a.26;

ARTICLE 27 ENTRAVE À UN FONCTIONNAIRE

En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation.

Quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition, ou si la personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande



d'un fonctionnaire de la municipalité, un exemplaire du certificat d'autorisation, est passible d'une amende maximale de 500 \$.

VS-R-2020-71, a.127;

ARTICLE 28 AVIS AU CONTREVENANT

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis écrit au contrevenant, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité.

Si le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans les sept (7) jours suivant la réception de l'avis, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction et le contrevenant est alors passible de l'amende prévue à l'article 26.

VS-R-2020-71, a.28;

ARTICLE 29 CESSATION DES TRAVAUX

Nonobstant l'article 28, le fonctionnaire désigné est autorisé à exiger du propriétaire qu'il cesse ou suspende immédiatement les travaux qui contreviennent aux règlements d'urbanisme de la Ville de Saguenay ou qui sont jugés dangereux pour la sécurité des personnes et à interdire l'accès au site.

VS-R-2020-71, a.29;

ARTICLE 30 INFRACTION DISTINCTE

Si une infraction continue, elle constitue, par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

VS-R-2020-71, a.30;

ARTICLE 31 MISE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

VS-R-2020-71, a.31;

PASSÉ

ET

ADOPTÉ,

tel

que ci-

dessus

menti-

onné,

en

séance

présid-

ée par

la

maires

se.

Maires

se



Greffière
re

JACQUES LAPIERRE
Maire

FRANÇOIS GAGNON
Greffier

AVIS DE MOTION : donné le 11 février 2021

PROJET DE RÈGLEMENT : déposé et présenté le 11 février 2021

AVIS PUBLIC DE DÉPÔT ET DE PRÉSENTATION : le 12 février 2021

ADOPTION DU RÈGLEMENT : le 1^{er} mars 2021

AVIS PUBLIC D'ADOPTION : le 2 mars 2021

ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT : le 2 mars 2021