

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-R-2020-71 RÉGISSANT  
LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE  
SAGUENAY (ars-1291)**

**AVERTISSEMENT**

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2020-71 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2020-71.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2020-71 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2020-71 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
<a href="#">VS-R-2020-71</a>	6 juillet 2020	11 juillet 2020
<a href="#">VS-R-2022-85</a>	6 septembre 2022	10 septembre 2022
<a href="#">VS-R-2026-85</a>	7 juillet 2026	9 juillet 2026

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE CHICOUTIMI  
VILLE DE SAGUENAY**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2020-71 RÉGISSANT  
LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES SUR LE  
TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY  
(ARS- 1291)

---

Règlement numéro VS-R-2020-71 passé et adopté à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle du conseil, le 6 juillet 2020.

**PRÉAMBULE**

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 1<sup>er</sup> 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 subséquemment 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 partielle ou complète d'un immeuble;

« **Fonctionnaire désigné** »: Employé sous la responsabilité du service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

« **Immeuble** » : bâtiment où s'exerce ou dans lequel était exercé l'usage principal du terrain sur lequel il est édifié.

« **Immeuble patrimonial** » : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., c. P-9.002) ou 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.

« **Logement** » : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (L.R.Q., c. t-15.01).;

« **Loi** » : la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ;

« **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; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **ARTICLE 2 CATÉGORIES D'IMMEUBLES ASSUJETTIS**

La démolition des immeubles patrimoniaux et des immeubles érigés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 et ayant un intérêt patrimonial selon le Guide de référence en matière d'évaluation patrimoniale des biens mobiliers et immobiliers du territoire de Saguenay, dûment adopté par le Conseil municipal de Saguenay, est interdite à moins que le requérant n'ait été autorisé conformément au présent règlement.

VS-R-2020-71, a.2; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **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) Abrogé.

- 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; VS-R-2022-85, a.1;

#### **ARTICLE 4 DISPOSITION ADMINISTRATIVE**

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

VS-R-2020-71, a.4; VS-R-2022-85, a.1;

#### **ARTICLE 5 APPLICATION**

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement sont confiés au Service de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay.

La directrice ou le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ainsi que le fonctionnaire désigné constituent donc l'autorité compétente.

VS-R-2020-71, a.5; VS-R-2022-85, a.1;

#### **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 2 000 \$. 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; VS-R-2026-85, a. 1;

### **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.

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délais au ministère de la Culture et des Communications.

VS-R-2020-71, a.15; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **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.

De plus, lorsque le comité est saisi d'une demande qui est relative à un immeuble patrimonial, le comité doit consulter le Conseil local du patrimoine (CLP) avant de rendre sa décision. Le comité peut consulter le CLP dans tout autre cas où il l'estime opportun.

Le comité tient une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

VS-R-2020-71, a.17; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **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.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

VS-R-2020-71, a.18; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **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;
  - La valeur patrimoniale de l'immeuble
- 4) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, le comité doit considérer, entre autre, les éléments suivants :
  - 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;
  - sa contribution à un ensemble à préserver;
  - toutes autres valeurs patrimoniales qui peuvent s'attacher à l'immeuble selon le *Guide de référence en matière d'évaluation patrimoniale des biens mobiliers et immobiliers du territoire de Saguenay*.

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; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **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.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

VS-R-2020-71, a.21; VS-R-2022-85, a.1 ;

## **ARTICLE 22 RÉVISION DE LA DÉCISION**

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, demander au conseil de réviser cette décision.

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

VS-R-2020-71, a.22; VS-R-2026-85, a. 1;

## **ARTICLE 23 GARANTIE FINANCIÈRE**

Le comité peut exiger une garantie monétaire de l'exécution du projet de réutilisation du sol dégagé, ou de toute autre condition fixée par le comité, 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; VS-R-2022-85, a.1;

## **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 prévus à l'article 22, ni, s'il y a eu une révision 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; VS-R-2022-85, a.1;

## **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 visé au présent règlement 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 \$.

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*, (C. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

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; VS-R-2022-85, a.1 ;

#### **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 est autorisé à émettre un constat d'infraction et le contrevenant est alors passible des amendes prévues au présent règlement.

VS-R-2020-71, a.28; VS-R-2022-85, a.1 ;

#### **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 mentionné, en séance présidée par la mairesse.