



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'EASTMAN



RÈGLEMENT 2019-06
RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

MODIFICATIONS

MODIFICATIONS	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2019-06	28 août 2019



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

- ATTENDU QU'** en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la municipalité peut adopter un règlement sur la démolition d'immeubles;
- ATTENDU QUE** la municipalité désire se doter d'outils afin de protéger les immeubles présentant un intérêt patrimonial et d'encadrer l'utilisation du sol;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal considère qu'il est d'intérêt public d'adopter un règlement sur la démolition d'immeubles;

POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	2
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT.....	2
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	2
ARTICLE 3	OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION.....	2
ARTICLE 4	RÈGLES DE PRÉSÉANCE.....	2
ARTICLE 5	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	2
ARTICLE 6	TERMINOLOGIE.....	2
ARTICLE 7	INFRACTIONS ET PEINES.....	3
ARTICLE 8	COMITÉ DE DÉMOLITION.....	3
CHAPITRE 2	DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION.....	3
ARTICLE 9	DEMANDE D'AUTORISATION.....	3
ARTICLE 10	CONTENU D'UNE DEMANDE.....	3
ARTICLE 11	PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ.....	4
ARTICLE 12	TRANSMISSION AU COMITÉ DE DÉMOLITION.....	4
ARTICLE 13	AFFICHAGE D'UN AVIS.....	4
ARTICLE 14	AVIS PUBLIC.....	4
ARTICLE 15	AVIS DE DÉMOLITION AUX LOCATAIRES.....	4
ARTICLE 16	OPPOSITION À UNE DEMANDE.....	4
ARTICLE 17	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À LOGEMENTS VISÉ PAR UNE DEMANDE DE DÉMOLITION.....	4
ARTICLE 18	DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION.....	5
ARTICLE 19	CONDITIONS D'AUTORISATION.....	5
ARTICLE 20	TRANSMISSION DE LA DÉCISION.....	5
ARTICLE 21	GARANTIE FINANCIÈRE.....	5
ARTICLE 22	APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DEVANT LE CONSEIL.....	5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES.....	6
ARTICLE 23	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	6



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à la démolition d'immeubles ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité d'Eastman.

ARTICLE 3 OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION

La démolition d'un bâtiment est interdite sans l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré par la municipalité, suivant les dispositions prévues au présent règlement.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux bâtiments des catégories suivantes :

- 1) Un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage en vigueur;
- 2) Un bâtiment appartenant à la municipalité;
- 3) Un bâtiment relié à un service public utilisé pour l'exploitation d'un réseau de distribution électrique ou d'un réseau de télécommunications qui ne comprend pas de bureau administratif;
- 4) Un bâtiment utilisé pour l'exploitation d'une carrière ou d'une sablière;
- 5) Une maison modulaire (maison mobile).

ARTICLE 4 RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 5 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Aux fins du présent règlement et à moins d'indication contraire, les mots ou expressions utilisés dans le présent règlement ont la définition qui leur est attribuée au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou expression n'est pas spécifiquement défini, il faut alors se référer au sens commun du dictionnaire.



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

ARTICLE 7 INFRACTIONS ET PEINES

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

Est également passible d'une amende maximale de 500\$:

- 1) quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
- 2) 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 du fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

ARTICLE 8 COMITÉ DE DÉMOLITION

Le comité de démolition est constitué de trois membres du conseil, désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.

Le quorum du comité est de trois membres.

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité 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 est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil 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, selon le cas.

Le conseil nomme un secrétaire parmi les fonctionnaires compétents de la municipalité afin notamment d'assister aux séances du comité et dresser le procès-verbal de tous ses actes et délibérations.

CHAPITRE 2 DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

ARTICLE 9 DEMANDE D'AUTORISATION

Toute personne qui désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit faire une demande de certificat d'autorisation conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 10 CONTENU D'UNE DEMANDE

À l'appui de sa demande, le requérant doit fournir les documents suivants :

- 1) Photos montrant l'apparence du bâtiment;
- 2) Exposé des motifs de la démolition;
- 3) Programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, le cas échéant, comprenant un plan d'implantation montrant le lot formant le terrain ainsi que toute construction et ouvrage occupant ou destiné à l'occuper;
- 4) Lorsque l'immeuble visé comprend un ou plusieurs logements occupés par un ou des locataires, des conditions de relogement du ou des locataires.



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

ARTICLE 11 PROGRAMME DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Le comité peut exiger que le propriétaire de l'immeuble visé par la demande soumette un programme de réutilisation du sol dégagé après qu'il ait rendu sa décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition, plutôt qu'avant l'étude de la demande. Dans ce cas, l'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation du programme par le comité.

ARTICLE 12 TRANSMISSION AU COMITÉ DE DÉMOLITION

Toute demande de certificat d'autorisation de démolition doit être transmise au comité de démolition, accompagnée de tout document fourni à l'appui de la demande.

ARTICLE 13 AFFICHAGE D'UN AVIS

Dès que le comité de démolition est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants.

ARTICLE 14 AVIS PUBLIC

La publication d'un avis public n'est pas requise pour une demande d'autorisation de démolition.

ARTICLE 15 AVIS DE DÉMOLITION AUX LOCATAIRES

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

ARTICLE 16 OPPOSITION À UNE DEMANDE

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire-trésorier.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues. Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

ARTICLE 17 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE À LOGEMENTS VISÉ PAR UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

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 secrétaire-trésorier de la municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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 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.



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

ARTICLE 18 DÉCISION DU COMITÉ DE DÉMOLITION

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.

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer 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 et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation de démolition si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé, si la procédure de demande d'autorisation n'a pas été suivie ou si le tarif d'honoraires exigible n'a pas été payé.

ARTICLE 19 CONDITIONS D'AUTORISATION

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut également fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

ARTICLE 20 TRANSMISSION DE LA DÉCISION

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

ARTICLE 21 GARANTIE FINANCIÈRE

Lorsque l'autorisation de démolition est conditionnelle à la réalisation d'un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et que ce programme implique la construction d'un nouveau bâtiment principal, le requérant doit déposer, préalablement à l'émission d'un permis de démolition, une garantie financière équivalente au montant le plus élevé entre dix pour cent (10 %) de la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir 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.

ARTICLE 22 APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ DEVANT LE CONSEIL

Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du présent règlement.



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

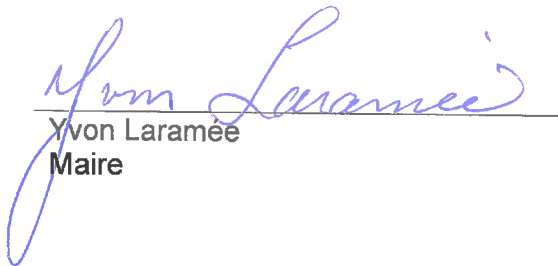
Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.


Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné avant l'expiration du délai de 30 jours prévu au premier alinéa du présent article ni, s'il y a eu appel en vertu du présent article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.


Yvon Laramée
Maire


Anne Turcotte
Directrice générale

Avis de motion :
Adoption du règlement :
Entrée en vigueur :

Séance ordinaire du 2 juillet 2019
Séance ordinaire du 5 août 2019
28 août 2019



No de résolution
ou annotation

Règlements de la Municipalité d'Eastman

[A large, faint, diagonal blue line is drawn across the page, likely a scanning artifact.]