

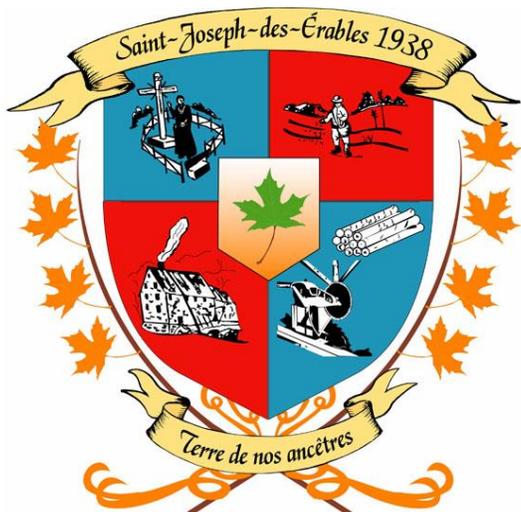
Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables

Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction

Règlement no 221-17

Adopté le 5 septembre 2017

Entré en vigueur le 18 janvier 2018



Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables

370-A, rang des Érables

Saint-Joseph-des-Érables, Québec G0S 2V0

Téléphone : 418 397-4772

Télécopieur : 418 397-1555

Courriel : municipalite@stjosephdeserables.com

Site Internet : www.stjosephdeserables.com



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ ROBERT-CLICHE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DES-ÉRABLES

Règlement no 221-17 relatif à l'adoption du Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables

ATTENDU QUE le *Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction* de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables a été adopté en octobre 1990;

ATTENDU QUE le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC Robert-Cliche a été adopté en octobre 2010 et est entrée en vigueur le 9 février 2011;

ATTENDU QUE la Municipalité doit modifier son *Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction* de façon à le rendre conforme au *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite également remplacer son *Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction* afin de tenir compte des nouvelles réalités et de mieux répondre aux besoins de la population en matière d'aménagement du territoire;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance du 7 août 2017;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté conformément à la Loi lors de la séance du 7 août 2017;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue conformément à la Loi le 30 août 2017;

II EST PROPOSÉ par madame Mélanie Roy et résolu à l'unanimité que le *Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction* no 221-17 de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables soit adopté tel que déposé :

Table des matières

1.	Dispositions déclaratoires et interprétatives	- 1 -
1.1.	Préambule	- 1 -
1.2.	Titre du règlement.....	- 1 -
1.3.	Abrogation des règlements antérieurs.....	- 1 -
1.4.	Territoires touchés	- 1 -
1.5.	Invalidité partielle.....	- 1 -
1.6.	Personnes touchées par le règlement.....	- 1 -
1.7.	Le règlement et les lois.....	- 2 -
1.8.	Interprétation du texte.....	- 2 -
1.9.	Formes d'expression autres que le texte	- 2 -
1.10.	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières ..	- 2 -
1.11.	Dimensions, mesures et superficies	- 2 -
1.12.	Terminologie.....	- 3 -
2.	Dispositions relatives aux conditions d'émission du permis de construction.....	- 3 -
2.1.	Disposition générale.....	- 3 -
2.2.	Conditions d'émission d'un permis de construction	- 3 -
2.3.	Conditions d'émission d'un permis de construction résidentielle en zone agricole permanente	- 3 -
3.	Dispositions administratives.....	- 5 -
3.1.	Application du règlement	- 5 -
3.2.	Inspection	- 5 -
3.3.	Respect par l'inspecteur des dispositions du présent règlement	- 6 -
3.4.	Infractions et pénalités.....	- 6 -
3.5.	Autres recours en droit civil	- 6 -
3.6.	Entrée en vigueur	- 6 -

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. Préambule

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit.

1.2. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule *Règlement sur les conditions d'émission des permis et des certificats* et porte le numéro 221-17.

1.3. Abrogation des règlements antérieurs

Le *Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction* numéro 110 de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables, ainsi que tous ses amendements, sont par le présent règlement abrogé à toutes fins que de droit. De plus, toutes dispositions contenues dans tout autre règlement de la Municipalité qui seraient contraires, contradictoires ou incompatibles avec quelques dispositions du présent règlement sont abrogées à toutes fins que de droit.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés. Ces dernières se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement et exécution.

De même, ces abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus, les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.4. Territoires touchés

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables telles qu'identifiées au Plan de zonage *du Règlement de zonage*.

1.5. Invalidité partielle

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement. Le Conseil déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacune de ses parties, chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ses parties ou composantes pourraient être déclarées nulles et sans effet par la cour.

1.6. Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche toute personne morale et toute personne physique de droit privé ou de droit public.

1.7. Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

1.8. Interprétation du texte

À l'intérieur du présent règlement :

- a) Les titres en sont parties intégrantes à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- b) L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- d) Avec l'emploi du mot «doit» ou «sera» l'obligation est absolue, le mot «peut» conserve un sens facultatif sauf pour l'expression «ne peut» qui signifie «ne doit»;
- e) Le mot «quiconque» désigne toute personne morale ou physique;
- f) Le mot «Municipalité» désigne la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables;
- g) Le mot «Conseil» désigne le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Joseph-des-Érables;
- h) Le mot «inspecteur» désigne l'inspecteur en bâtiment;
- i) Le genre masculin comprend les 2 sexes à moins que le contexte n'indique le sens contraire;
- j) Toute disposition faisant référence à un ministère ou organisme est réputée faire référence à ce ministère ou organisme ou à son équivalent;
- k) Toute disposition faisant référence à une loi ou un règlement est réputée faire référence à cette loi ou ce règlement et à ses amendements.

1.9. Formes d'expression autres que le texte

Toutes formes d'expressions autres que le texte utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les autres formes d'expression (tableaux, diagrammes, graphiques, figures, symboles, etc.), le texte prévaut.

1.10. Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières pour toutes les zones ou à une zone en particulier, les dispositions particulières s'appliquent.

1.11. Dimensions, mesures et superficies

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (métrique).

Une correspondance approximative en mesures anglaises peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international (métriques) ont préséance sur les mesures anglaises.

1.12. Terminologie

La terminologie du *Règlement de zonage 217-17* et du *Règlement de lotissement 218-17* de la Municipalité s'applique à l'égard du présent règlement.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

2.1. Disposition générale

Le présent chapitre ne s'applique pas aux infrastructures d'utilité publique relevant de l'autorité municipale.

2.2. Conditions d'émission d'un permis de construction

Pour l'ensemble du territoire de la Municipalité, aucun permis de construction ne sera accordé à moins que soient respectées les conditions suivantes :

- a) Le terrain forme un ou plusieurs lots adjacents distincts
- b) Le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal projeté, comprenant ses bâtiments complémentaires, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément à la *Loi sur le cadastre* ou au *Code civil du Québec* et qui est conforme au *Règlement de lotissement*.

L'obligation de former un ou plusieurs lots distincts est levée dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas de constructions pour fins agricoles en zone agricole permanente conformément à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et dans le cas des constructions situées sur un terrain de plus de 1 hectare en zone agricole autorisée par la *Commission de protection du territoire agricole* pour une utilisation autre qu'agricole, excluant le morcellement;
 - 2° Dans le cas de constructions de bâtiments complémentaires.
- c) La construction projetée doit disposer d'installations septiques et d'un système d'approvisionnement en eau potable, conformément aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements en vigueur.
 - d) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou privée en conformité avec le *Règlement de lotissement*, sauf dans le cas de constructions pour fins agricoles en zone agricole permanente conformément à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

2.3. Conditions d'émission d'un permis de construction résidentielle en zone agricole permanente

Sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, aucun permis de construction pour une résidence ne peut être émis sauf :

- a) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la *Commission de protection du territoire agricole* permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- b) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la *Commission de protection du territoire agricole* permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- c) Pour donner suite à une autorisation de la *Commission de protection du territoire agricole* ou du *Tribunal administratif du Québec* à la suite d'une demande produite à la *Commission de protection du territoire agricole* avant le 28 février 2012 (date de la prise d'effet de la demande à portée collective en vertu de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*);
- d) Pour donner suite à une demande de déplacement, sur une même unité foncière, d'une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 ou par l'article 31 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- e) Pour donner suite à une demande de conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou des droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- f) À l'intérieur d'un îlot déstructuré, tel qu'identifié sur le *Plan de zonage* du *Règlement de zonage*, et conformément aux règlements d'urbanisme de la Municipalité;
- g) Sur une unité foncière vacante d'une superficie minimale de 10 hectares en zone Forestière (F), déjà constituée selon les titres de propriété publiés au *Registre foncier du Québec* le 9 mars 2011 et demeurée vacante depuis cette date.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3000 mètres carrés ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau. Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité d'une rue publique ou privée et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Lorsque l'unité foncière chevauche une zone à dominance autre que Forestière (F), c'est la superficie totale de l'unité foncière qui doit être calculée pour la superficie requise, mais la résidence et toute la superficie autorisée à des fins résidentielles doivent se retrouver à l'intérieur de la zone à dominance Forestière (F);

- h) Sur une unité foncière d'une superficie minimale de 10 hectares en zone Forestière (F) résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 9 mars 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3000 mètres carrés ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau. Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité d'une rue publique ou privée et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Lorsque l'unité foncière chevauche une zone à dominance autre que Forestière (F), c'est la superficie totale de l'unité foncière qui doit être calculée pour la superficie requise, mais la résidence et toute la superficie autorisée à des fins résidentielles doivent se retrouver à l'intérieur de la zone à dominance Forestière (F).

3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1. Application du règlement

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

3.2. Inspection

L'inspecteur en bâtiment exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et les autres règlements de la Municipalité et notamment :

- a) Il peut visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, entre 9 heures et 19 heures, pour constater si ces règlements sont respectés. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble doit laisser pénétrer l'inspecteur et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement;
- b) Il peut émettre un avis au propriétaire, au locataire ou à l'occupant, ou à leur mandataire, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ces règlements;
- c) Il émet les permis et certificats prévus à ce règlement;
- d) Il fait rapport au Conseil des permis et certificats émis;
- e) Il peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage ou toute réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;
- f) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cessent la construction, l'occupation, l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction dérogatoire aux règlements municipaux;
- g) Il recommande au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- h) Il est mandaté et spécifiquement autorisé à intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement.

3.3. Respect par l'inspecteur des dispositions du présent règlement

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur ne peut délivrer aucun permis à l'encontre du présent règlement.

Un permis délivré par l'inspecteur à l'encontre des dispositions du présent règlement est nul.

3.4. Infractions et pénalités

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- a) Si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et d'une amende maximale de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- b) Si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et d'une amende maximale de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- c) En cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de 1 000,00 \$ et l'amende maximale est de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- d) En cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de 2 000,00 \$ et l'amende maximale est de 4 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.
- e) Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes. L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à cette infraction a été donné au contrevenant.

3.5. Autres recours en droit civil

En sus des recours par action pénale, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

3.6. Entrée en vigueur

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

Adopté à Saint-Joseph-des-Érables, ce 5^e jour de septembre 2017

M. Jeannot Roy, maire

Mme Sophie Fortier, directrice générale