

**RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS
DE CONSTRUCTION
2024-09**

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HATLEY



1^{er} octobre 2024

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Titre.....	4
2. Objectifs	4
3. Territoire assujetti	4
4. Abrogation et remplacement	4
SECTION II.....	5
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
5. Unité de mesure.....	5
6. Terminologie	5
7. Définitions spécifiques	5
CHAPITRE II.....	7
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	7
SECTION I.....	7
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	7
8. Administration du règlement	7
9. Application du règlement.....	7
10. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application.....	7
11. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	9
SECTION II.....	10
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	10
12. Infractions et peines	10
13. Infraction continue.....	10
14. Récidive	10
15. Recours civils.....	10
16. Frais	10
CHAPITRE III.....	11
PERMIS DE CONSTRUIRE.....	11
17. Conditions d'émission du permis de construire.....	11

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HATLEY**

**RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE
CONSTRUCTION**

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2024 à __h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers _____, formant quorum sous la présidence du maire _____.

RÈGLEMENT # 2024-09

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 116) de modifier par remplacement le règlement concernant les conditions d'émission du permis de construction;

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la Municipalité Régionale de Comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire de la Municipalité du Canton de Hatley;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 5 septembre 2024 et que lors de cette assemblée, aucune personne n'a formulée de commentaire et demande;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 6 août 2024;

POUR CES MOTIFS,

**IL EST PROPOSÉ PAR _____,
APPUYÉ PAR _____,**

**ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE
CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE
PERMIS DE CONSTRUCTION NUMÉRO 2024-09 QUI SUIT**

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de conditions d'émission de permis de construction » du Canton de Hatley.

2. Objectifs

Dans le but de favoriser une implantation optimale des bâtiments sur le territoire, ce règlement établit des conditions à respecter avant d'émettre un permis de construire.

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Municipalité du Canton de Hatley.

4. Abrogation et remplacement

Toute disposition incompatible avec le présent règlement, contenue dans tous les règlements municipaux est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement de conditions d'émission de permis de construire n° 2000-12 et ses amendements.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèses) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

6. Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans ce présent règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le règlement de zonage;
- 3° Le règlement de lotissement;
- 4° Le règlement de construction;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats;
- 6° Le sens usuel.

7. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **adjacent à une rue** » : Se dit d'un terrain ayant une ligne avant telle que définie au règlement de lotissement. Est également considéré adjacent tout terrain vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur au 23 mars 1983 (la date qui précède l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Memphémagog), ne possédant pas de ligne avant, et dont un droit de passage ou d'accès à une rue publique est inscrit au bureau de la publicité des droits et grevant le terrain à cette date.

Malgré ce qui précède :

- 1° Pour les terrains situés dans la zone RV-5, est également considéré adjacent tout terrain vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée

conformément à la réglementation en vigueur le 31 janvier 2001, ne possédant pas de ligne avant et dont un droit de passage ou d'accès à une rue publique ou privée est existant et attaché au terrain à cette date;

2° Pour les terrains situés dans la zone RT-3, est également considéré adjacent à la route 108, tout terrain adjacent à la piste cyclable et ayant un accès partagé avec l'ensemble des trois (3) propriétés situées dans la zone RT-3, confirmé par une servitude réelle et perpétuelle.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

8. Administration du règlement

Le greffier-trésorier et directeur général de la Municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

9. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal et officier autorisé, par résolution du conseil de la Municipalité. L'inspecteur municipal et officier autorisé est considéré comme fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement.

10. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la Municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1^o Peut visiter et examiner, entre 7 h et 19 h ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la Municipalité ou rémunérée par la Municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2^o Est autorisé, pour l'application d'une disposition de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) ou d'une autre loi relative à des normes de distance séparatrice par rapport à un usage agricole, ou pour l'application d'un règlement municipal relative à une telle distance séparatrice :

- a) à réclamer par écrit à l'exploitant d'une exploitation agricole de lui transmettre, dans un délai fixé, tout renseignement requis à cette fin;
- b) à défaut par l'exploitant de transmettre ces renseignements dans le délai fixé, il peut exercer les pouvoirs prévus au paragraphe 1° afin de recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application des lois et règlements ci-avant mentionnées et, à cette fin, à se faire assister d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre, le tout aux frais de l'exploitant;

3° Analyse les demandes de permis et de certificats, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme;

4° Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation;

5° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;

6° Exige le dépôt de tout plan ou certificat attestant qu'un ouvrage ou une construction sont conformes aux exigences du règlement de construction applicable;

7° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence;

8° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;

9° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger;

10° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement;

11° Peut émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;

12° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

11. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 h et 19 h ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans tout immeuble, propriété mobilière, bâtiment ou construction;

2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis, certificat ou autorisation;

3° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme ou avant d'occuper un immeuble, un bâtiment ou une construction;

4° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la Municipalité.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

12. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 3 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale;

13. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

14. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

15. Recours civils

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

16. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III PERMIS DE CONSTRUIRE

17. Conditions d'émission du permis de construire

Le tableau I qui suit, énumère les conditions d'émission d'un permis de construire auxquelles sont assujetties les différentes zones délimitées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

TABLEAU I : ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	TOUTES LES ZONES
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou, s'ils ne sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.	X^{1,4}
Les services d'aqueduc en eau potable ou d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.	X⁴
Dans le cas où les services d'aqueduc en eau potable ou d'égout sanitaire ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain sont conformes à la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i> et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.	X^{2,4}
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée est adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement, ou; Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue disposant de droits acquis.	X^{1, 3, 5}

- 1- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture (granges, écuries, résidence de l'exploitant ou de son employé, etc.), ni pour des abris forestiers.
- 2- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture (granges, écuries, résidence de l'exploitant ou de son employé, etc.), à l'exception des résidences situées sur ces terres.
- 3- Ne s'applique pas pour les bâtiments accessoires situés dans les zones U-8, U-9, U-10, RV-5 et RV-6, sur des terrains riverains au lac Massawippi dont les dimensions sont dérogoires au règlement de lotissement, en absence d'un bâtiment principal pourvu que ce bâtiment principal auquel est lié ce bâtiment accessoire, soit situé sur un terrain dans le Canton de Hatley.
- 4- Ne s'applique pas aux constructions, bâtiments ou ouvrages pour fins d'utilité publique tels que station de pompage, poste de surpression, etc.
- 5- Les constructions existantes qui sont implantées sur un terrain non adjacent à une rue publique ou privée, peuvent être agrandies ou reconstruites une seule fois.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Vincent Fontaine, maire

Gabriel Demers, directeur général et greffier-trésorier

Signé le _____.

En vigueur le _____.

Copie vidimée