

Municipalité de Alleyn-&-Cawood

Règlement administratif concernant les règlements de zonage, de lotissement et de construction dans la municipalité -

No. 07-036

Règlement de concordance au schéma de la MRC du Pontiac, art. 59 LAU

P . U . R . E

P lanification. U rbanisme. R ural. E nvironnement.

Consultant en urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

1.0	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
1.1	TITRE.....	3
1.2	BUTS.....	3
1.3	ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
1.4	TERRITOIRE TOUCHÉ.....	3
1.5	PERSONNES TOUCHÉES	3
1.6	AMENDEMENTS	3
1.7	INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT.....	4
1.8	LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	4
2.0	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
2.1	INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS.....	5
2.2	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX	5
2.3	UNITÉS DE MESURE.....	5
2.4	TERMINOLOGIE.....	6
3.0	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	11
3.1	L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT	11
3.1.1	<i>Administration des présents règlements</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Devoirs et pouvoirs.....</i>	<i>11</i>
3.2	PERMIS ET CERTIFICATS	12
3.2.1	<i>Obligation.....</i>	<i>12</i>
3.2.2	<i>Tarifs des permis et certificats</i>	<i>12</i>
3.2.2	<i>Travaux mineurs</i>	<i>13</i>
3.3	LE PERMIS DE CONSTRUCTION	13
3.3.1	<i>Le permis de construction est obligatoire</i>	<i>13</i>
3.3.2	<i>Approbation par les gouvernements supérieurs.....</i>	<i>13</i>
3.3.3	<i>Respect des dispositions</i>	<i>13</i>
3.3.4	<i>Demande de permis</i>	<i>14</i>
3.3.5	<i>Conditions particulières</i>	<i>15</i>
3.3.6	<i>Édifices publics.....</i>	<i>15</i>
3.3.7	<i>Délai de validité</i>	<i>16</i>
3.3.8	<i>Modification aux plans et devis.....</i>	<i>16</i>
3.3.9	<i>Responsabilité du propriétaire</i>	<i>16</i>
3.4	LE CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	17
3.4.1	<i>Réparations.....</i>	<i>17</i>
3.4.2	<i>Démolition</i>	<i>18</i>
3.4.3	<i>Déplacements</i>	<i>18</i>
3.4.4	<i>Affichage.....</i>	<i>19</i>
3.4.5	<i>Changement d'adresse</i>	<i>20</i>
3.5	LE CERTIFICAT D'OCCUPATION.....	20
3.5.1	<i>Obligation.....</i>	<i>20</i>
3.5.2	<i>Conditions particulières</i>	<i>20</i>
3.6	LE PERMIS DE LOTISSEMENT.....	20

3.6.1	<i>Règle générale</i>	20
3.6.2	<i>Subdivision de plus de cinq (5) terrains</i>	21
3.6.3	<i>Subdivision d'un (1) à cinq (5) terrains</i>	22
3.6.4	<i>Attribution de l'inspecteur</i>	22
3.6.5	<i>Émission du permis de lotissement</i>	22
3.6.6	<i>Délai pour l'émission d'un permis</i>	22
3.6.7	<i>Ministre de l'Énergie et des Ressources</i>	23
3.7	INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS	23
3.7.1	<i>Infractions</i>	23
3.7.2	<i>Sanctions et pénalités</i>	23
3.7.3	<i>Procédures judiciaires ou recours de droit civil</i>	24
4.0	DISPOSITIONS ABROGATIVES	24
5.0	ENTRÉE EN VIGUEUR	24

1.0 Dispositions déclaratoires

1.1 TITRE

Le titre du présent règlement est «Règlement administratif concernant les règlements de zonage, de lotissement et de construction dans la municipalité» et peut être cité sous le nom de « Règlement d'administration ».

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.2 BUTS

Le règlement fixe des règles administratives concernant les règlements de zonage, de lotissement et construction.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit, tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait aux dispositions administratives visant un règlement de zonage, de lotissement et de construction.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.4 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.5 PERSONNES TOUCHÉES

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

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.6 AMENDEMENTS

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de la loi.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.7 INVALIDITÉ PARTIELLE DU RÈGLEMENT

L'annulation par la Cour, en tout ou en partie, d'un ou de plusieurs des articles de ce règlement n'a pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement, le présent règlement étant adopté mot par mot, article par article.

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions, ne saurait être mise en doute.

Le Conseil municipal déclare par la présente qu'il aurait décrété ce qu'il reste de ce règlement même si l'invalidité d'une ou de plusieurs clauses est déclarée.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

1.8 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

2.0 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement 07-035, 07-036, -07-037, 07-038,07-039 conservent leur signification habituelle.

--L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

--Le singulier comprend le pluriel et vice et versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question;

--Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

(Article copié du Règlement #1291)

2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits, contenus dans ce règlement font partie intégrante des règlements 07-035, 07-036, -07-037, 07-038,07-039 à toute fin que de droit.

(Article copié du Règlement #1291)

2.3 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques et font partie intégrante des règlements 07-035, 07-036, -07-037, 07-038,07-039 à toute fin que de droit. Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

2.4 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation des présents règlements, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article :

Aire d'alimentation extérieure:

Aire à l'extérieur d'un bâtiment où sont gardés périodiquement, ou de manière continue, des animaux et où ils sont nourris au moyen d'aliments provenant uniquement de l'extérieur de cette aire.

Annexe:

Construction ou bâtiment accessoire attaché à un bâtiment principal et construit sur le même emplacement que ce dernier ; il est destiné à en améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément.

Bâtiment accessoire:

Bâtiment détaché du bâtiment ou de l'usage principal, situé sur le même terrain ou le même lot, et destiné à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément du bâtiment ou de l'usage principal.

Camping:

Site désigné comme tel sur un plan de zonage d'une municipalité locale ou par le schéma d'aménagement d'une MRC.

Chemin public:

Voie destinée à la circulation des véhicules automobiles et entretenue par une municipalité locale ou par le ministère des Transports du Québec (MTQ), ou encore une voie cyclable (piste cyclable, bande cyclable, voie partagée).

Déblai:

Opération par laquelle on creuse ou déplace la terre et dont les travaux sont destinés à modifier la forme naturelle du terrain.

Frontage:

Mesure entre les lignes latérales d'un lot, ou terrain longeant l'emprise d'une rue publique ou privée existante ou projetée ; dans le cas d'un lot riverain, le frontage signifie cette même mesure, mais prise du côté du plan d'eau, le long de la ligne des hautes eaux

Gestion liquide:

Mode de gestion réservé au lisier constitué principalement d'excréments d'animaux parfois mélangés avec de la litière et une quantité d'eau de lavage ; il se présente sous la forme liquide ; le lisier est manutentionné par pompage.

Gestion solide:

Mode de gestion réservé au fumier constitué d'excréments d'animaux et de litière ; il est entreposé sous la forme solide ; le fumier est manutentionné à l'aide d'un chargeur.

Habitation:

Bâtiment contenant un ou plusieurs logements.

Habitation agglomérée:

Bâtiment comprenant plusieurs logements superposés ou adjacents et disposant chacun d'une entrée distincte.

Habitation unifamiliale:

Bâtiment contenant un seul logement.

Habitation multifamiliale:

Bâtiment comprenant au moins deux logements avec entrées et aires de circulation communes.

Immeuble protégé:

- . un commerce ou un centre récréatif de loisirs, de sport ou de culture ;
- . un parc municipal ;
- . une plage publique ou une marina ;
- . le terrain d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la Loi sur la santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2) ;
- . un établissement de camping ;
- . les bâtiments sur une base de plein air ou d'un centre d'interprétation de la nature ;
- . le chalet d'un centre de ski ou d'un club de golf ;
- . un temple religieux;
- . un théâtre d'été ;
- . un bâtiment d'hôtellerie, un centre de vacances ou une auberge de jeunesse au sens du Règlement sur les établissements touristiques ;
- . un vignoble ou un établissement de restauration détenteur d'un permis d'exploitation à l'année.

Industrie artisanale:

Catégorie regroupant les activités et les usages ne produisant pas d'impact sur le voisinage (bruit, fumée, poussière, odeur, vibration, achalandage, et autres) ou sur la qualité de l'environnement ; toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur, aucun entreposage n'est effectué à l'extérieur et le produit est destiné à être commercialisé sur place ou localement.

Industrie légère :

Catégorie regroupant les activités et les usages d'assemblage ou de transformation de produits ayant peu d'impacts sur le voisinage et sur la qualité de l'environnement ; de plus, la plupart des opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment.

Industrie lourde :

Catégorie regroupant les activités et les usages de transformation de produits ayant un impact appréciable sur le voisinage et sur la qualité de l'environnement ; l'entreposage extérieur est permis.

Industrie moyenne :

Catégorie regroupant les activités et les usages de transformation ou d'assemblage pouvant produire un impact modéré sur le voisinage ; l'entreposage extérieur est permis.

Installation d'élevage :

Bâtiment d'élevage ou aire d'alimentation dans lequel sont gardés des animaux et un ouvrage ou une installation de stockage des engrais de ferme ou un ensemble de plusieurs de ces installations lorsque chaque installation n'est pas séparée d'une installation voisine de plus de 150 mètres, et faisant partie d'une même exploitation.

Ligne des hautes eaux :

Ligne servant à délimiter le littoral et la rive des lacs et des cours d'eau.

Cette ligne des hautes eaux se situe :

- À la ligne des hautes eaux, c'est-à-dire à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres.
- Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophiles incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et des marécages ouverts sur des plans d'eau.
- S'il n'y a pas de plantes aquatiques, la ligne des hautes eaux se situe à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau ;
- Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue d'eau, elle se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont ;
- Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, elle se situe à compter du haut de l'ouvrage ;
- À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci est la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques identifiés précédemment.

Littoral :

Partie des lacs et des cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

Logement :

Lieu ou abri, doté de services sanitaires, où des individus peuvent vivre, dormir, se nourrir et cuisiner.

Lot:

Fond de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la loi.

Lotissement :

Division, subdivision, redivision d'un terrain en lots à construire.

Maison d'habitation :

Maison d'habitation proprement dite ou gîte à la ferme, d'une superficie d'au moins 21 mètres carrés, n'appartenant pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause, ou à un actionnaire ou dirigeant d'une personne

Maison mobile :

Habitation fabriquée en usine et qu'on peut déménager, c'est-à-dire pouvant être munie de roues ou de lisses permettant son transport d'un endroit à un autre.

Marina :

Site désigné comme tel sur un plan de zonage d'une municipalité locale ou par le schéma d'aménagement d'une MRC.

Périmètre d'urbanisation :

Limite prévue de l'extension future de l'habitat de type urbain dans une municipalité locale, déterminée par le schéma d'aménagement applicable à celle-ci, ainsi que toute limite nouvelle de cette extension déterminée par la modification du schéma d'aménagement, à l'exception de toute partie de cette extension qui serait comprise dans la zone agricole.

Remblai :

Opération consistant à déposer des matériaux à la surface du sol dans le but de procéder à un terrassement ou pour combler une cavité.

Rive :

Bande de terre qui borde les lacs et les cours d'eau, et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux ; la largeur de la rive se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de 10 mètres :

- lorsque la pente est inférieure à 30 % ;
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

La rive a un minimum de 15 mètres :

- lorsque la pente est supérieure à 30 % ;
- lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

Dans le cadre de l'application de la Loi sur les forêts et du Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public (RNI), des mesures particulières de protection s'appliquent concernant la rive.

Roulotte :

Véhicule pouvant être immatriculé, monté sur roues, utilisé de façon saisonnière ou destiné à l'être, devant servir de lieu où des personnes peuvent demeurer, manger et/ou dormir, et construit de façon telle qu'il puisse être attaché à un véhicule moteur.

Rue :

Voie destinée principalement à la circulation des véhicules.

Rue privée :

Toute rue n'ayant pas été cédée à la municipalité.

Rue publique :

Toute rue qui est de propriété fédérale, provinciale ou municipale.

Site patrimonial protégé :

Site patrimonial reconnu par une instance compétente et que la collectivité veut protéger.

Surface terrière :

Unité de couverture forestière couramment employée en foresterie lors des inventaires et du martelage à l'aide d'un prisme ; la surface terrière résiduelle est cette même unité employée suite à une coupe forestière ; la surface terrière résiduelle s'exprime en mètres carrés à l'hectare;

Dans le cas d'un arbre, une surface terrière est la superficie de la section transversale de la tige à la hauteur de la poitrine ; dans le cas d'un peuplement forestier, une surface terrière est la somme des arbres.

Terrain :

Fonds de terre formé d'un ou de plusieurs lots distincts ou d'une ou de plusieurs parties de lot.

3.0 Dispositions administratives

3.1 L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

3.1.1 Administration des présents règlements

L'administration des présents règlements 07-035, 07-036, -07-037, 07-038, 07-039 est confiée à l'inspecteur des bâtiments. En son absence, le Secrétaire-trésorier est responsable.

(Article copié du Règlement #1291)

3.1.2 Devoirs et pouvoirs

Les devoirs et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiments s'appliquent en les adaptant, à chaque demande de permis et de certificat.

A) L'inspecteur doit :

a) émettre les permis et certificats suivants, conformément aux dispositions des présents règlements :

--permis de construction (construction, transformation, agrandissement, addition de bâtiment);

--permis de lotissement;

--certificat d'autorisation (réparation, démolition, déménagement, affichage, changement d'usage);

--certificat d'occupation.

b) procéder à l'inspection des travaux;

c) faire clôturer un lot vacant ou une excavation présentant un danger public;

d) révoquer ou refuser l'émission d'un permis ou d'un certificat lorsque les résultats des essais mentionnés au paragraphe a) de l'article 3.1.2 B) ne sont pas satisfaisantes;

e) tenir un registre de toutes les demandes officielles qui lui sont faites pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat;

f) faire au Conseil un rapport mensuel de ses activités et tout autre rapport relatif à ses activités, conformément aux exigences dudit conseil;

g) prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du ou des propriétaires les dépenses encourues pour les fins mentionnées à l'article 3.1.2;

B) L'inspecteur peut :

a) exiger, pour s'assurer de la conformité des demandes aux présents règlements, que le propriétaire soumette à ses frais l'une ou l'autre, ou l'ensemble des études suivantes préparées par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des Ingénieurs du Québec, ou par un inspecteur/ingénieur dûment autorisé par le ministère de l'Environnement du Québec :

- étude de percolation;
- étude granulométrique;
- niveau de la nappe phréatique;
- couche matérielle meuble;
- proximité des puits existants;
- mesure de protection des puits existants;
- capacité portante du sol;
- essais sur les matériaux utilisés.

b) visiter les lieux et entrer dans tout bâtiment construit ou en construction pour s'assurer que les dispositions des règlements municipaux s'appliquant en l'espèce sont observés;

c) entrer dans tout bâtiment pour toute fins d'inspection ou lorsqu'il y a lieu de croire que le bâtiment est dans un état dangereux ou défectueux par suite d'incendie, d'accident, de vétusté ou de toute autre cause.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.2 PERMIS ET CERTIFICATS

3.2.1 Obligation

Divers permis et certificats sont émis par l'inspecteur et sont obligatoires pour toute personne désireuse d'exécuter des travaux visés par les présents règlements. Les permis et les certificats doivent être émis avant que les travaux ne débutent.

Aucun permis ou certificat ne peut être émis avant que toutes les formalités prévues (incluant le tarif du permis ou certificat) n'aient été remplies.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.2.2 Tarifs des permis et certificats

Le paiement des honoraires doit se faire soit en argent comptant, soit par chèque ou mandat-poste payable à l'ordre de la municipalité.

-- Permis de construction	50.00 \$
-- Permis de rénovation	25.00 \$
-- Autres	10.00 \$
-- Permis de lotissement	50.00 \$
-- Lot résidentiel additionnel	5.00\$
-- Lot commercial additionnel	20.00\$

(Provient Règlement #1291, selon l'information obtenue par la secrétaire-trésorière)

3.2.2 Travaux mineurs

Pour tous les travaux de réparation, modification ou amélioration d'une valeur de moins de 500 \$ (main d'œuvre incluse), il n'est pas requis de certificat d'autorisation.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3 LE PERMIS DE CONSTRUCTION

3.3.1 Le permis de construction est obligatoire

Personne ne doit commencer ou poursuivre des travaux de construction, transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments, à moins que le ou les propriétaires du ou des bâtiments à être construits ou à l'égard desquels les travaux doivent être exécutés, n'aient obtenu un permis à cet effet.

Personne ne doit commencer ou poursuivre des travaux ou toutes parties de travaux (mentionnés au paragraphe précédent) pour lesquels un permis est requis en vertu de tout règlement autre que les présents règlements à moins que le propriétaires n'ait obtenu un permis en conformité avec les données de ces autres règlements.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.2 Approbation par les gouvernements supérieurs

Lorsque l'approbation par une autorité fédérale ou provinciale est requise en vertu d'une loi fédérale ou provinciale, l'approbation par l'autorité concernée doit être indiquée sur le plan.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.3 Respect des dispositions

L'inspecteur des bâtiments est responsable de l'étude des demandes de permis.

A) Lorsque l'objet d'une demande respecte les dispositions des présents règlements, le permis demandé doit être émis en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande officielle incluant tous les documents et renseignements exigés.

B) Lorsque l'objet de la demande ne respecte pas les dispositions des présents règlements, l'inspecteur en avise par écrit le demandeur, en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande officielle incluant la liste de tous les documents et renseignements qui sont manquants.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.4 Demande de permis

La demande doit :

- a) être faite par écrit sur la formule fournie par la municipalité;
- b) faire connaître les nom, prénom, domicile et numéro de téléphone du propriétaire;
- c) être signée par le propriétaire ou son représentant autorisé;
- d) indiquer la destination projetée du bâtiment;
- e) inclure des copies en duplicata des devis et des plans à l'échelle, du ou des bâtiments pour lesquels les travaux doivent être exécutés. Les plans et devis doivent indiquer :
 - les dimensions du ou des bâtiments;
 - la destination projetée de chaque pièce ou aire de parquet (étendue de plancher);
 - les dimensions du terrain à bâtir sur lequel le ou les bâtiments sont situés ou doivent l'être;
 - lorsqu'il y a un service d'aqueduc, le niveau des rues, trottoirs et de l'aqueduc aboutissant au terrain mentionné au sous paragraphe no 3, et l'emplacement du système d'épuration des eaux usées;
 - lorsqu'il n'y a pas de service d'aqueduc, l'emplacement des systèmes d'alimentation en eau et d'épuration des eaux usées;
 - l'emplacement, la hauteur et les dimensions horizontales de tous les bâtiments sur le terrain dont il est fait mention au sous paragraphe no 3;
 - les plans et les élévations, dessinés à l'échelle, requis pour la bonne compréhension du projet;
 - les servitudes publiques ou privées affectant le terrain à bâtir dont il est fait mention au sous paragraphe no 3;
- f) 1. indiquer la dimension et l'emplacement de tous les éléments de la structure des charges dues aux matériaux compris dans le bâtiment, lorsque requis par l'inspecteur;
2. donner des détails suffisants pour permettre l'établissement des charges dues aux matériaux compris dans le bâtiment, lorsque requis par l'inspecteur;
3. préciser tous les effets et toutes les charges et surcharges autres que les charges permanentes prise en compte dans le calcul des éléments de charpente, lorsque requis par l'inspecteur;
- g) inclure l'analyse et les calculs des éléments de charpente d'un bâtiment, lorsque requis par l'inspecteur;
- h) contenir une étude du sol, lorsque requis par l'inspecteur;
- i) les limites d'emprises des voies publiques adjacentes.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.5 Conditions particulières

Aucun permis de construction n'est accordé à moins que toutes les conditions suivantes ne soient respectées :

- a) le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément aux dispositions du Code Civil du Québec;
- b) le service d'aqueduc et/ou d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soit établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;
- c) dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout 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 ou d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;
- d) le terrain sur lequel doit être érigé la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique ou privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

Les dispositions des sous paragraphes a,b, et d du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

La présente disposition ne s'applique pas dans le cas des îles ou îlots non desservis par un gué, pont ou traversier.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.6 Édifices publics

Des plans et devis préparés et signés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec et/ou un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec doivent être soumis pour tout édifice public à être érigé ou modifié et ce, en conformité avec le Code des professions et les règlements des corporations impliquées. De plus, la surveillance doit être exécutée par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec et/ou par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

L'expression « édifice public », outre le sens donné à l'article 2.4, signifie toute bâtisse industrielle ainsi que tout autre bâtiment et structure pouvant servir à des fins similaires à celles des bâtiments visés par le présent paragraphe.

Pour tout autre bâtiment ou structure nécessitant une connaissance technique professionnelle, tel que le béton armé, l'acier, les charpentes de bois ou dans tout bâtiment comportant l'emploi de grandes quantités de matériaux combustibles, inflammables ou explosifs qui, en raison de leur caractéristiques propres, constituent un risque spécial d'incendie, l'inspecteur peut exiger que les plans et devis soient préparés et signés et que la surveillance soit exécutée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.7 Délai de validité

Un permis de construction accordé devient nul et inopérant :

- a) si la construction n'est pas commencée dans un délai de six (6) mois à compter de la date d'émission du permis;
- b) si la construction n'est pas terminée dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date d'émission du permis;
- c) si les travaux sont interrompus pour une période de plus de douze (12) mois.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.8 Modification aux plans et devis

Toute modification aux plans et devis, affectant la destination et/ou le caractère dans ses éléments principaux, en vertu desquels un permis a été accordé, doit être approuvée et signée par l'inspecteur.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.3.9 Responsabilité du propriétaire

A) Travaux en respect des dispositions :

Le propriétaire a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux de construction selon les dispositions des présents règlements.

Ni l'octroi d'un permis, ni l'approbation des plans et devis, ni les inspections faites par l'autorité compétente ne peuvent relever le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivants les prescriptions des présents règlements. Il est interdit de commencer les travaux, incluant toute excavation ou déplacement de sol, avant l'émission d'un permis.

Les responsabilités de l'entrepreneur, de l'architecte et de l'ingénieur sont celles indiqués dans le Code Civil.

B) Finition extérieure :

Au plus tard, la finition des murs extérieurs doit être terminée dans un délai de douze (12) mois à partir de la date d'émission du permis. Une extension de six (6) mois peut être accordé sur renouvellement du permis de construction.

C) Demande d'alignement :

Tout constructeur qui se propose d'ériger un bâtiment le long d'une rue doit demander la ligne de la rue et l'alignement de la construction à l'inspecteur des bâtiments.

Un constat de l'opération est dressé en duplicata par l'officier municipal désigné à cette fin dont un est remis au propriétaire. La présente opération est à la charge du demandeur.

D) Documents en chantier :

Le détenteur d'un permis doit, durant la construction :

a) afficher la carte attestant l'émission d'un permis en un endroit bien visible de la rue, sur la propriété à l'égard de laquelle le permis est émis.

b) conserver en chantier une copie des plans et devis approuvés.

E) Conformité du bâtiment à la destination projetée :

a) personne ne peut utiliser ou permettre l'utilisation de tout bâtiment pour une destination pour laquelle le bâtiment n'est pas adéquat, selon les exigences des présents règlements.

b) lorsqu'il est proposé de changer le groupe de destination d'un bâtiment, le propriétaire doit obtenir un certificat d'autorisation.

F) Inspections :

Si lors de son inspection, l'inspecteur ne peut pas vérifier la conformité des travaux à ces règlements à cause d'obstacles physiques, il doit exiger que le propriétaire enlève ces obstacles.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.4 LE CERTIFICAT D'AUTORISATION

3.4.1 Réparations

A) Obligation :

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour tous travaux de réparation de bâtiments

B) Autres dispositions :

Les dispositions relatives à l'émission du permis de construction (article 3.3) s'appliquent, en les adaptant, à l'émission du présent certificat d'autorisation.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.4.2 Démolition

A) Obligation :

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour tous travaux de réparation de bâtiments

B) Modalités de la demande :

Les paragraphes a), b), c) de l'article 3.3.4 s'appliquent à la demande d'émission d'un certificat d'autorisation pour la démolition de bâtiments.

C) Dépôt :

Avant d'obtenir le certificat. Le requérant doit déposer au bureau de la municipalité, un montant de cent dollars (100\$) qui servira à couper le service d'aqueduc près du tuyau principal dans la rue. Advenant le cas où ce travail n'est pas requis, le montant du dépôt de cent dollars (100\$) est remis à la personne concernée à la fin des travaux.

D) Travaux de nettoyage, etc. :

Le requérant doit dans les trente (30) jours de la fin des travaux de démolition exécuter les travaux de nettoyage, de nivelage, ainsi que la réparation du trottoir et de la rue s'il y a lieu. (Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.4.3 Déplacements

A) Obligation :

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour tout déménagement de bâtiments.

B) Modalités de la demande :

Dans le cas où le bâtiment est transporté à l'extérieur des limites de la municipalité, les dispositions de l'article 3.3 s'appliquent, en les adaptant. Dans le cas où il est transporté à l'intérieur des limites de la municipalité, les dispositions de l'article 3.3 s'appliquent intégralement.

C) Dépôt :

L'alinéa C) du paragraphe 3.4.2 s'applique.

D) Travaux de nettoyage, etc. :

L'alinéa D) du paragraphe 3.4.2 s'applique.

E) Assurance responsabilité :

Toute personne qui demande un certificat d'autorisation de déménagement de bâtiment, doit avant l'émission du certificat déposer au bureau municipal une police d'assurance acquittée de responsabilité publique, au montant de un million de dollars (1,000,000 \$), pour couvrir toutes réclamations qui pourraient être faites à la municipalité en cas d'accident.

F) Arrangements :

Toute personne effectuant le transport d'un bâtiment doit avant ce transport, en aviser l'autorité policière compétente et elle doit elle-même faire les arrangements nécessaires avec les compagnies d'utilités publiques et le bureau municipal.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.4.4 Affichage

A) Obligation :

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour toute personne qui désire construire, installer, maintenir, modifier, entretenir toute affiche, panneau-réclame, enseigne de plus de 0.1m² sur le territoire de la Corporation.

Le présent paragraphe ne s'applique pas pour prohiber ou restreindre l'usage d'affiches, panneaux-réclames ou enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu d'une loi de la Législature. Il ne s'applique pas non plus aux affiches, panneaux-réclames ou enseignes installées sur les terres en culture.

B) Modalités de la demande :

La demande doit être faite par écrit, en duplicata, sur les formules fournies par la Corporation. Cette demande, dûment datée, doit faire connaître les nom, prénom, domicile du propriétaire ou de son procureur fondé et doit, en outre, comprendre :

- le plan et le texte de l'enseigne;
- les dimensions et la hauteur de l'enseigne;
- la hauteur du bâtiment principal;
- un plan à l'échelle de la localisation de l'enseigne;
- le texte soumis doit être en français; en cas de doute sur la qualité du texte écrit, l'inspecteur doit consulter l'Office de la langue française;
- le long des routes et autoroutes, les normes du ministère du Transport s'appliquent en date.

La demande de certificat et les documents qui l'accompagnent doivent être déposés au bureau de la Corporation municipale et un reçu en sera donné au requérant ou à son représentant.

C) Suite à la demande de certificat :

Dans un délai d'au plus un mois de la date du dépôt de la demande, l'inspecteur des bâtiments doit émettre le certificat demandé, si l'ouvrage projeté répond aux exigences des présents règlements. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

D) Durée du certificat :

Tout certificat est nul et non avenu s'il n'y est pas donné suite dans les douze (12) mois suivant la date d'émission.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.4.5 Changement d'adresse

A) Obligation :

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour tout changement d'usage ou de destination d'un bâtiment.

B) Modalités de la demande :

Les dispositions relatives à l'émission du permis de construction (article 3.3) s'appliquent, en les adaptant, à l'émission du présent certificat d'autorisation.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.5 LE CERTIFICAT D'OCCUPATION

3.5.1 Obligation

Un certificat d'occupation est obligatoire à toute personne désireuse d'occuper un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage.

Ce certificat peut être accordé lors de la dernière inspection par l'inspecteur de bâtiments.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.5.2 Conditions particulières

Le certificat n'est émis qu'après une visite des lieux par l'inspecteur des bâtiments ou son représentant, et si les prescriptions des présents règlements ont été respectées.

Tout immeuble pour être occupé doit comporter tous les éléments de charpente, d'isolation, de mécanique, d'électricité et de chauffage prévus par les plans originaux et conformes au Code provincial du bâtiment.

Tout immeuble changeant d'usage ou destination, tel un chalet converti en résidence permanente, ne peut être occupé que lorsque toutes les exigences indiquées aux aliénas précédents sont satisfaites.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6 LE PERMIS DE LOTISSEMENT

3.6.1 Règle générale

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à la Municipalité, tout plan relatif à une opération cadastrale, que ce plan prévoit des rues ou non, et doit obtenir un permis de lotissement. Les prescriptions du règlement de lotissement doivent être respectées avant d'émettre le permis.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.2 Subdivision de plus de cinq (5) terrains

Le propriétaire d'une étendue de terrain désirant morceler l'ensemble ou une partie de celui-ci, doit procéder par étape :

1^{ère} étape : Présentation d'un projet de lotissement d'ensemble :

Le projet de lotissement exécuté à une échelle 1 : 500, 1 : 1,000, 1 : 2,000 ou 1 : 2,500 doit comporter les informations suivantes :

a) Les lignes bornant le terrain et chaque morceau de celui-ci avec la longueur de chacune d'elles. À cet égard, tout point de virage ou d'intersection constitue un des points terminaux d'une ligne. Dans le cas de lignes en courbes, indiquer le rayon.

b) les angles de virage et d'intersection des lignes mentionnées à l'alinéa a) de cet article et dans le cas de lignes courbes, le rayon de cercle sur la circonférence duquel se trouve un telle ligne.

Le relief du sol exprimé par les lignes de niveau, l'espace entre celles-ci représentant une variation d'élévation de 1,5 mètre (4.9 pieds).

Les accidents naturels du terrain tels les cours d'eau, les zones marécageuses et d'inondations, le roc de surface, etc.

Les services publics existants.

Le tracé et l'emprise des rues projetées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent.

Les lignes des lots et leurs dimensions approximatives.

Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation des lignes de transport d'énergie et de transmission des communications.

La destination (ex.: parc, rue, terrain à bâtir) du terrain ou de chaque morceau de terrain.

Le zonage affectant le lotissement.

La date du plan, son titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms et adresses de chaque propriétaire du terrain et de chaque technicien qui a collaboré à la préparation du plan.

2^{ième} étape :

Si aucune modification au projet d'ensemble n'est demandée, le propriétaire procède à la préparation du plan de cadastre par tranche, qu'il doit soumettre à l'inspecteur en trois (3) copies pour acceptation en vue du dépôt officiel au ministère des Ressources et de la Nature. (Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.3 Subdivision d'un (1) à cinq (5) terrains

Si le plan comporte la subdivision d'un (1) à cinq (5) terrains, l'article 3.6.2 ne s'applique pas.

Il est sous-entendu que la propriété subdivisée ne peut pas inclure plus que cinq (5) terrains. Si la propriété peut permettre d'y inclure plus que cinq (5) terrains à construire, la procédure de l'article 3.6.2 est obligatoire et le présent article ne peut pas servir à faire des subdivisions lot par lot dans laquelle un ensemble final pourrait comporter plus de cinq (5) terrains.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.4 Attribution de l'inspecteur

L'inspecteur est tenu de suggérer au requérant les modifications à faire pour rendre le projet acceptable s'il y a lieu et doit différer son approbation tant et aussi longtemps que les modifications demandées ne sont pas effectuées.

Une fois que le projet est conforme à tous les règlements de la municipalité, l'inspecteur appose sa signature sur les trois (3) copies du plan avec mention « Conforme aux règlements », et en indiquant la date.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.5. Émission du permis de lotissement

Sur réception du paiement des honoraires requis pour l'émission du permis de lotissement à un plan approuvé en vertu de l'article 3.6.4, l'inspecteur de la municipalité doit transmettre au requérant, une copie approuvée du plan et un reçu attestant le paiement des honoraires et le montant dudit paiement.

La copie approuvée du plan et le reçu de la municipalité mentionné à l'alinéa A) de cet article constituent ensemble le permis de lotissement pour le terrain compris dans le plan approuvé.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.6 Délai pour l'émission d'un permis

A) Lorsque l'objet de la demande respecte les dispositions des présents règlements, le permis doit être émis en deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande officielle incluant tous les documents et renseignements exigés.

B) Lorsque l'objet de la demande ne respecte pas les dispositions des présents règlements, l'inspecteur en avise par écrit le demandeur, en deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande officielle incluant la liste de tous les documents et renseignements manquants.

C) Lorsque le requérant soumet les renseignements manquants, sa demande est considérée comme une nouvelle demande et les dispositions des paragraphes A) et B) s'appliquent.
(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.6.7 Ministre de l'Énergie et des Ressources

A) Toute approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale donné en vertu des dispositions de l'article 3.6.4 devient nulle et sans effet deux mois après l'approbation du plan si la demande au ministre Des Ressources Naturels et de la Faune nécessaire à l'entrée en vigueur du plan n'est pas faite dans lesdits deux mois.

B) Il doit être inscrit sur toute approbation faite en vertu des dispositions de l'article 3.6.4 l'inscription suivante :

« Cette approbation devient nulle et sans effet si la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources ou le dépôt au bureau du ministère des Ressources et de la Nature nécessaire à l'entrée en vigueur du plan ci-haut mentionné, n'est pas faite avant ladite date. »

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.7 INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

3.7.1 Infractions

Une utilisation du sol ou une construction incompatible avec les dispositions des présents règlements, une opération cadastrale faite à l'encontre du règlement de lotissement constituent une infraction.

L'inspecteur des bâtiments doit aviser par écrit le contrevenant de rendre l'utilisation ou les travaux conformes aux dispositions des présents règlements. Il doit également dresser un procès-verbal de contravention et le remettre au Conseil.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.7.2 Sanctions et pénalités

Toute infraction ou contravention à l'une quelconque des dispositions des présents règlements rend le délinquant passible d'une amende de pas moins de vingt-cinq dollars (25\$) et les frais dans le cas d'une première infraction, d'une amende de pas moins de cinquante dollars (50\$) et les frais dans le cas d'une deuxième infraction et enfin d'une amende de cent (100\$) et les frais dans le cas d'une troisième infraction ou infraction subséquente.

Si l'infraction est continuée, cette continuité constitue jour après jour une offense séparée.

À défaut de paiement immédiat de l'amende et des frais, le délinquant est passible d'un emprisonnement de un (1) mois, ledit emprisonnement à être décerné suivant la loi et devant prendre fin sitôt que l'amende et les frais sont payés, le tout sans préjudice des autres recours qui peuvent être utilisés contre le délinquant.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

3.7.3 Procédures judiciaires ou recours de droit civil

Si le délinquant ne donnait pas suite dans un délai de quarante-huit (48) heures à l'avis de l'inspecteur des bâtiments de se conformer, celui-ci doit aviser le Conseil qui peut ordonner au procureur de la Corporation d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et de juridiction pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions des présents règlements.

(Article copié intégralement du Règlement #1291)

4.0 DISPOSITIONS ABROGATIVES

Le présent règlement abroge toutes dispositions réglementaires du même effet et plus spécifiquement le règlement N^o 1291 et ses modifications.

5.0 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

Adoption du projet de règlement

DONNÉ À ALLEYN ET CAWOOD, QUÉBEC ce premier jour du mois d'octobre 2007.

.....
Joseph Squitti
Maire

.....
Kim Cartier-Villeneuve
Secrétaire-trésorière

Date de l'adoption de l'avis de motion : 01 octobre 2007

Date de l'adoption du projet de règlement : 01 octobre 2007

Date de l'adoption du règlement : 03 décembre 2007

Date de la réception du certificat de conformité :