

# **VILLE D'ESTÉREL**

## **RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2006-497  
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 21-07-2006  
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 16-02-2007  
ENTRÉE EN VIGUEUR LE 13-03-2007**

## **PRÉAMBULE**

### **Ville Estérel Municipalité régionale de comté des Pays-d'En-Haut.**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Attendu que** le conseil d'une municipalité peut modifier un règlement par un autre règlement en vertu de l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**Attendu qu'un** tel règlement permet de régir adéquatement l'émission des permis et certificats.

**Attendu que** le conseil de la Ville d'Estérel a décidé de procéder à la révision de l'ensemble des règlements d'urbanisme de la municipalité, il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 90-305 en vigueur depuis le 10 mai 1990 et, ses différentes modifications par le présent règlement.

**Attendu qu'un** tel règlement doit être sera soumis, avant son adoption, au processus de consultation publique prévu aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'adressant à l'ensemble de la population de la ville.

**Attendu qu'un** avis de motion a été préalablement donné à une séance du conseil de la corporation municipale.

**En conséquence**, il est proposé par le conseiller Ronald Kulisek, appuyé par le conseiller Roger Martel et résolu unanimement que le présent règlement portant le numéro 2006-497, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, la totalité ou les parties du territoire de la corporation municipale de Ville Estérel, selon les cas prévus aux présentes, soient soumises aux dispositions de ce règlement.

## **TABLE DES MATIÈRES**

|   |          |
|---|----------|
| <b>CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>    | <b>1</b> |
| 1.1 Titre du règlement .....                                | 1        |
| 1.2 Territoire assujéti .....                               | 1        |
| 1.3 Personnes touchées.....                                 | 1        |
| 1.4 Abrogation des règlements.....                          | 1        |
| <b>CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>   | <b>2</b> |
| 2.1 Interprétation du texte et des mots .....               | 2        |
| 2.2 Terminologie.....                                       | 2        |
| <b>CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>   | <b>4</b> |
| 3.1 Administration et application du règlement.....         | 4        |
| 3.2 Nullité d'un permis de construction .....               | 4        |
| <b>CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES .....</b>   | <b>5</b> |
| 4.1 Conditions d'émission d'un permis de construction ..... | 5        |
| <b>CHAPITRE 5 : INFRACTIONS ET PÉNALITÉS .....</b>          | <b>6</b> |
| 5.1 Constat d'infraction .....                              | 6        |
| 5.2 Pénalités.....  | 6        |
| 5.3 Requête auprès de la Cour supérieure.....               | 6        |

## **CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction ».

### **1.2 Territoire assujetti**

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

### **1.3 Personnes touchées**

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

### **1.4 Abrogation des règlements**

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 90-305. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

## CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 2.1 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-après et à l'article 2.2, les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle, de plus :

- Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
- Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peu » conserve un sens facultatif.
- Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

### 2.2 Terminologie

**Condition d'émission** : Aucun permis de construction ne peut être émis à moins de respecter les conditions prescrites dans le présent règlement, même si les dispositions du règlement de zonage peuvent être respectées.

**Construction** : il peut désigner un bâtiment principal, secondaire ou complémentaire ou l'action de construire. Dans son acception la plus large, il signifie un assemblage ordonné de matériaux liés au sol, ou fixés à tout objet lié au sol, pouvant servir d'abri, de support ou d'appui, ou à d'autres fins similaires; sont aussi compris, de façon non limitative, les piscines, ainsi que les ouvrages ou travaux.

**Construction projetée** : au sens du présent règlement, il s'agit de la construction principale.

**Construction principale** : construction servant à l'usage principal autorisé sur le terrain où elle est érigée.

**Droits acquis** : ce terme désigne un droit reconnu par la jurisprudence à un usage dérogatoire, à une construction dérogatoire, à une enseigne ou à un lot dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'un règlement qui, dorénavant, interdit ou régit différemment ce type d'usage, de construction ou de lotissement.

**Lot** : fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément l'article 3043 du Code civil du Québec.

**Lot dérogatoire** : lot non conforme en dimension et superficie en regard des prescriptions du règlement de lotissement.

**Rue privée** : voie publique de circulation dont un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association, ont la propriété. Une entrée charretière donnant accès à un lot ou à un terrain ne peut être considérée comme une rue privée, de même qu'un droit de passage.

**Rue publique** : voie publique de circulation qui appartient la municipalité ou à l'autorité provinciale, sur laquelle est autorisée la libre circulation des biens et des personnes.

**Terrain** : fonds de terre dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés ou formés d'un ou plusieurs lots distincts.

## **CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **3.1 Administration et application du règlement**

La responsabilité de l'administration ou de l'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal désigné sous le titre d'« inspecteur en bâtiment » nommé par résolution du conseil.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur en bâtiment.

### **3.2 Nullité d'un permis de construction**

Tout permis de construction qui serait émis en contradiction avec le présent règlement est nul et sans effet.

## **CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

### **4.1 Conditions d'émission d'un permis de construction**

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que soient réunies les trois (3) conditions suivantes:

- 1) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conforme, qui sont conformes au règlement de lotissement ou sont protégé par un droit acquis.
- 2) Les services d'aqueduc ou d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.
- 3) Dans les cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projeté 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 ne soient conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portent sur le même objet.
- 4) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.
- 5) Pour tout terrain loti après l'entrée en vigueur du règlement municipal de concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, il est strictement interdit d'émettre un permis de construction lorsque la pente naturelle moyenne de la partie à construire est de plus de 30 %.

## **CHAPITRE 5 : LES INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

### **5.1 Constat d'infraction**

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit le constructeur ou l'occupant de l'ordre donné. Cet avis peut être remis de main à main par le fonctionnaire désigné en présence d'un témoin, ou par un huissier, ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné dans les deux (2) jours suivants, l'officier désigné pourra émettre un constat d'infraction et la Ville pourra entamer des procédures conformément à la Loi.

### **5.2 Pénalités**

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement est coupable d'offense et passible d'une amende fixe dont le montant est établi à mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. En cas de récidive le montant fixe prescrit est de deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) pour une personne morale. Dans tous les cas, le montant des frais s'ajoute à l'amende.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende et de la pénalité ci-dessus édictées pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Le fonctionnaire désigné doit dresser tous les jours un nouveau constat d'infraction si on veut que celle-ci soit une infraction séparée et distincte.

### **5.3 Requête auprès de la Cour supérieure**

La Cour supérieure, sur requête de la Ville d'Estérel, peut ordonner :

- La cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement.
- Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la loi et au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.
- L'annulation d'un lotissement, d'une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation qui est effectué à l'encontre de la réglementation.

## 6 L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19. 1)

Signé à Ville d'Estérel,

Ce quatorzième jour du mois de mars 2007

\_\_\_\_\_

Maire

\_\_\_\_\_

Secrétaire-trésorier

| <b>RÈGLEMENT DE<br/>MODIFICATION</b> | <b>ADOPTÉ LE</b> | <b>EN VIGUEUR LE</b> |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                      |                  |                      |
|                                      |                  |                      |
|                                      |                  |                      |
|                                      |                  |                      |
|                                      |                  |                      |