

MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-MICHEL



Règlement numéro 02-108 relatif aux conditions
d'émission des permis de construction

Tel que modifié par les règlements suivants :

02-109

Adopté le 7 février 2003

Entré en vigueur le 18 mars 2003

TABLE DES MATIÈRES

1	Dispositions déclaratoires	1-1
1.1	Titre du règlement.....	1-1
1.2	Remplacement de règlements antérieurs	1-1
1.3	Aire d'application	1-1
1.4	Personnes assujetties au présent règlement	1-1
1.5	Le règlement et les lois.....	1-2
1.6	Validité du règlement.....	1-2
1.7	Respect des règlements.....	1-2
2	Dispositions communes.....	2-1
2.1	Dispositions interprétatives.....	2-1
2.2	Dispositions administratives.....	2-1
2.3	Plan de zonage	2-1
2.4	Zones inondables.....	2-1
3	Dispositions relatives aux conditions d'émission des permis de construction.....	3-1
3.1	Conditions minimales pour l'émission d'un permis de construction dans la zone « Urbaine 01 »	3-1
3.2	Conditions minimales pour l'émission d'un permis de construction dans les autres zones que la zone « Urbaine 01 »	3-2
3.3	Dispositions d'exception aux conditions minimales d'émission des permis de construction	3-2
3.3.1	Construction à des fins agricoles	3-2
3.3.2	Territoire non subdivisé au cadastre originaire.....	3-3
3.3.3	La construction sur une île	3-3
3.3.4	La construction à des fins de refuge.....	3-3
3.3.5	La construction à des fins de pourvoirie concessionnaire et/ou à des fins de piégeage.....	3-3
3.3.6	La construction à des fins de pourvoirie concessionnaire.....	3-3
3.3.7	La construction de camps forestiers sur les terres du domaine public	3-3
3.3.8	La construction d'un abri forestier sur une terre du domaine privé.....	3-3
3.3.9	La construction dans la zone agricole désignée	3-4
3.3.10	Transformation des bâtiments existants et construction des bâtiments accessoires.....	3-4
3.3.11	Installation de communication.....	3-4
4	Dispositions finales.....	4-1
4.1	Recours.....	4-1
4.2	Contraventions et recours.....	4-2
4.2.1	Dispositions générales.....	4-2
4.2.1.1	Peine.....	4-2
4.3	Amendement du présent règlement	4-2
4.4	Entrée en vigueur	4-3

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-MICHEL

RÈGLEMENT NUMÉRO 02-108

Règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction

- ATTENDU que la municipalité a procédé à la révision de son plan d'urbanisme;
- ATTENDU qu'il y a lieu d'adopter un règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction;
- ATTENDU qu'un projet de règlement a été préalablement déposé à la séance du 13 décembre 2002;
- ATTENDU que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 31 janvier 2003, tenue conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU qu'un avis de motion a été donné le 13 décembre 2002;
- ATTENDU qu'une dispense de lecture a été demandée lors de l'avis de motion et que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement, déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, la municipalité de Mont-Saint-Michel décrète ce qui suit:

Chapitre 1

1 Dispositions déclaratoires

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 02-108 et sous le titre de « Règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction ».

1.2 Remplacement de règlements antérieurs

Le présent règlement remplace tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait aux divers permis et certificats et plus particulièrement le règlement numéro 89-83 et ses amendements. Le remplacement ne doit pas être interprété comme affectant toute matière ou chose faite ou qui doit être faite en vertu du ou des règlements ainsi remplacés. Toute infraction commise ou toute poursuite intentée en vertu des dispositions du ou des règlements ainsi remplacés peut être traitée de la manière prévue dans ce ou ces règlements remplacés.

1.3 Aire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Mont-Saint-Michel.

1.4 Personnes assujetties au présent règlement

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

1.5 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 du Canada ou du Québec.

1.6 Validité du règlement

Le Conseil de la municipalité de Mont-Saint-Michel décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis de construction, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur en bâtiments ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

Chapitre 2

2 Dispositions communes

2.1 Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives comprises dans le règlement numéro 02-107 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Dispositions administratives

Les dispositions administratives comprises dans le règlement numéro 02-107 relatif aux divers permis et certificats font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.3 Plan de zonage

Le plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage fait partie intégrante du présent règlement.

2.4 Zones inondables

Les plans numéros illustrant les zones inondables et apparaissant à l'annexe 3 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage font partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3

3 Dispositions relatives aux conditions d'émission des permis de construction

3.1 Conditions minimales pour l'émission d'un permis de construction dans la zone « Urbaine 01 »

Dans la zone « Urbaine 01 », telle que délimitée au plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que les conditions minimales suivantes soient respectées:

- 3.1.1 Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, le tout en conformité avec le règlement de lotissement ou, s'il n'est pas conforme, est protégé par des droits acquis;
- 3.1.2 Le service d'aqueduc public doit être établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, le branchement à ce service étant alors obligatoire et le projet d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés en vertu de cette loi.
- 3.1.3 Le terrain sur lequel doit être érigée la construction doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

3.2 Conditions minimales pour l'émission d'un permis de construction dans les autres zones que la zone « Urbaine 01 »

Dans les autres zones que la zone « Urbaine 01 », telles que délimitées au plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement numéro 02-109 relatif au zonage, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que les conditions minimales suivantes soient respectées:

- 3.2.1 Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, le tout en conformité avec le règlement de lotissement ou, s'il n'est pas conforme, est protégé par des droits acquis.
- 3.2.2 Le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés en vertu de cette loi ou les services d'aqueduc et d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction s'effectuera ou le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur.
- 3.2.3 Le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement numéro 02-110 relatif au lotissement.

3.3 Dispositions d'exception aux conditions minimales d'émission des permis de construction

3.3.1 Construction à des fins agricoles

Les articles 3.2.1 et 3.2.3 ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture aux bâtiments agricoles ainsi que leurs dépendances.

L'article 3.2.1 ne s'applique pas aux résidences construites en vertu de l'article 40 de la Loi sur la protection en territoire et des activités agricoles (LRQ, chap. P-41.1).

3.3.2 Territoire non subdivisé au cadastre originaire

L'article 3.2.1 ne s'applique pas aux constructions situées dans les parties non subdivisées au cadastre originaire de la municipalité concernée.

3.3.3 La construction sur une île

L'article 3.2.3 ne s'applique pas aux constructions sur les îles.

3.3.4 La construction à des fins de refuge

Les articles 3.2.1 et 3.2.3 ne s'appliquent pas aux constructions servant à des fins de refuge pour les réseaux linéaires de récréation (pistes de motoneige, de ski de fond, de canot-camping, etc.).

3.3.5 La construction à des fins de pourvoirie concessionnaire et/ou à des fins de piégeage

L'article 3.2.1 ne s'applique pas aux constructions utilisées à des fins de pourvoirie concessionnaire et de piégeage.

3.3.6 La construction à des fins de pourvoirie concessionnaire

L'article 3.2.3 ne s'applique pas aux constructions utilisées à des fins de pourvoirie concessionnaire. Ces constructions doivent être accessibles par hydravion.

3.3.7 La construction de camps forestiers sur les terres du domaine public

L'article 3.2.1 ne s'applique pas aux constructions utilisées à des fins de campement forestier.

3.3.8 La construction d'un abri forestier sur une terre du domaine privé

Les articles 3.2.1 et 3.2.3 ne s'appliquent pas aux abris forestiers conformes aux dispositions de l'article 5.10.1 du règlement relatif au zonage situés sur les terres du domaine privé et répondant aux critères suivants:

- a) ils doivent être situés sur un terrain ayant une superficie minimale de 10 hectares;
- b) ils doivent être accessibles par un chemin sur lequel le propriétaire de l'abri forestier détient des droits de passage.

Nonobstant le premier alinéa, l'article 3.2.1 s'applique à la construction d'un abri forestier dans les cas suivants:

- a) il n'a pas été démontré à l'inspecteur en bâtiments que l'abri forestier ne sera pas érigé sur des terrains appartenant à des propriétaires différents;
- b) le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel l'abri forestier doit être érigé n'excède pas 10% du coût estimé de celui-ci.

3.3.9 La construction dans la zone agricole désignée

Dans les zones « Agricole 01 à 03 », l'article 3.2.1 ne s'applique pas aux constructions non agricoles, s'il est démontré à l'inspecteur en bâtiments qu'elles ne seront pas érigées sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

Nonobstant le premier alinéa, l'article 3.2.1 s'applique lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée n'excède pas 10% du coût estimé de celle-ci.

3.3.10 Transformation des bâtiments existants et construction des bâtiments accessoires

Les articles 3.1.1, 3.1.3, 3.2.1, 3.2.3 ne s'appliquent pas à la transformation ou à l'agrandissement d'un bâtiment existant avant le 1^{er} mars 1984 ou à l'ajout sur un terrain occupé par un bâtiment principal existant avant le 1^{er} mars 1984 d'un bâtiment accessoire, d'une installation septique ou d'une piscine.

3.3.11 Installation de communication

Les articles 3.1.3, 3.2.3 ne s'appliquent pas aux tours de télécommunication, de câblodistribution et de radiophonie ainsi qu'à leurs bâtiments accessoires.

Chapitre 4

4 Dispositions finales

4.1 Recours

La Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ou de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction non conforme aux dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, ou de tout autre contrevenant, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme 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.

Est annulable un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot par aliénation qui est effectué à l'encontre du présent règlement. La municipalité peut s'adresser à la Cour supérieure pour prononcer cette nullité.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

La Municipalité ou la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle peut aussi employer tout autre recours utile.

4.2 Contraventions et recours

4.2.1 Dispositions générales

4.2.1.1 Peine

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement pour laquelle ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 200,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 500,00\$ si le contrevenant est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 1 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000,00\$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000,00\$ s'il est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 2 000,00\$ si le contrevenant est une personne physique et à 4 000,00\$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

4.3 Amendement du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément à la loi.

4.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Roger Lapointe
maire

Lucie Gagnon
directrice générale et secrétaire-trésorière

Adopté à l'unanimité

A la séance du 7 février 2003, par la résolution numéro 03-02-38 sur une proposition de Micheline Coursol, appuyé par Jean-Claude Rivest.