

RÈGLEMENT 2009-08 CONCERNANT LES CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION

VILLAGE D'AYER'S CLIFF



**l'Esprit des Cantons
the Spirit of the Townships**

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Comprend les règlements d'amendement :
#2017-04 (MJ9 – Décembre 2017)
#2019-08 (MJ10 – Mai 2021)
#2025-04 (MJ12- Février 2026)

Septembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
<i>Section I : Dispositions déclaratoires.....</i>	<i>4</i>
TITRE.....	4
TERRITOIRE ASSUJETTI.....	4
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	4
<i>Section II : Dispositions interprétatives.....</i>	<i>5</i>
TERMINOLOGIE.....	5
DÉFINITION SPÉCIFIQUES.....	5
CHAPITRE II.....	6
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
<i>Section I : Administration et application du règlement.....</i>	<i>6</i>
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	6
APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	6
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	6
OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	7
<i>Section II : Contraventions et sanctions.....</i>	<i>8</i>
INFRACTIONS ET PEINES.....	8
INFRACTION CONTINUE.....	8
RÉCIDIVE.....	8
RECOURS CIVILS.....	8
FRAIS.....	8
CHAPITRE III.....	9
PERMIS DE CONSTRUCTION.....	9
CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.....	9
ENTRÉE EN VIGUEUR.....	11

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG
VILLAGE D'AYER'S CLIFF**

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

À une séance _____ du conseil municipal tenue à l'hôtel de ville, le _____ ,
conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les
conseillers _____,
_____, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire
_____.

RÈGLEMENT # 2009-08

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les conditions d'émission de permis de construction sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé est en cours de refonte et qu'un document portant sur les objets de la révision a été produit ;

CONSIDÉRANT QU' il est opportun de procéder à une refonte du règlement régissant les conditions d'émission de permis de construction dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme ;

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

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de conditions d'émission de permis de construction »		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff.		
	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité de ce qui précède le présent règlement abroge et remplace le règlement #2003-08 et ses amendements.		

Section II : Dispositions interprétatives

TERMINOLOGIE

4

Les mots et expressions 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 construction ;
- 4° Le règlement de lotissement ;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats.

DÉFINITION SPÉCIFIQUES

5

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 zonage. Est également considéré adjacent tout terrain étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur au 23 mars 1983 ne possédant pas de ligne avant, et dont un droit de passage ou d'accès à une rue publique ou privée est inscrit au bureau de la publicité des droits et grevant le terrain à cette date.

Malgré ce qui précède, est également considéré adjacent à une rue tout terrain vacant dans la zone Res-4, existant le 8 juillet 2019, 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 au 23 mars 1983.

Règl 2019-08

Malgré ce qui précède, est également considéré *adjacent à une rue*, le lot 4 664 582 du cadastre du Québec ayant accès à la rue Main (route 141) en vertu d'un droit de passage publié le 5 septembre 1975 à Stanstead sous le numéro 105 947, pourvu qu'il respecte les normes de sécurité assurant une desserte adéquate en service incendie et en service d'urgence.

Règl 2025-04

« **Sur la rue en bordure** » : L'expression «sur le rue en bordure» signifie que l'ensemble de la ligne avant du

terrain longe la rue desservie par l'aqueduc et l'égout ou autrement desservi ou une rue dont le règlement décrétant leur installation est en vigueur. Pour un lot de coin, cette expression signifie qu'il doit y avoir au moins une des deux lignes avant qui longe entièrement la rue desservie ou qu'un règlement décrétant l'installation des réseaux soit en vigueur.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Administration et application du règlement

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 6

Le secrétaire-trésorier et directeur général de la municipalité est chargé de l'administration du règlement.

APPLICATION DU RÈGLEMENT 7

L'inspecteur est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION 8

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, de tout bâtiment ou de tout édifice pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux ou les résolutions du conseil y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement, de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission. Dans ce cadre, la personne chargée d'appliquer le règlement peut prendre des mesures, photographier les lieux et effectuer des prélèvements au besoin. Dans un territoire décrété zone

agricole permanente par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (LPTAAQ), pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre ;

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3° 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 ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° 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.

OBLIGATION DE LAISSER VISITER

9

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice a l'obligation de recevoir l'inspecteur ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des autres règlements ou des résolutions du conseil.

Section II : Contraventions et sanctions

INFRACTIONS ET PEINES 10

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

1° Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale ;

2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

INFRACTION CONTINUE 11

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.

RÉCIDIVE 12

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 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.

RECOURS CIVILS 13

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

FRAIS 14

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 CONSTRUCTION

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE 15

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 CONSTRUCTION

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION	Toutes les zones
Règl 2017-04	
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 n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.	X^{1,2,4,5}
Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis livré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur.	X^{3,4}
Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts 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 Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.	X^{3,4, 6}
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.	X¹
1- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture ni pour des abris forestiers. 2- Ne s'applique pas aux constructions projetées dont la localisation est identique à celle d'une construction existante ni aux constructions projetées au sujet desquelles il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance des permis qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents. Ces exemptions ne s'appliquent pas 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 est inférieur ou égal à 10% du coût estimé de celle-ci. 3- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture à l'exception des résidences situées sur ces terres. 4- Ne s'applique pas pour les bâtiments, constructions ou ouvrages pour fins d'utilité publique tels que stations de pompage, poste de surpression, etc... 5- Ne s'applique pas aux constructions résidentielles, commerciales ou industrielles qui sont couvertes par les notions de droits acquis définies par les articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAAQ). 6- Pour les zones Rec-1, Rec-2, Rec-6, Pae-1, Pae-2, Pub-5 et Pub-6, il est interdit de compenser l'absence de réseau d'aqueduc et d'égout par des projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux. Les bâtiments doivent être desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux. Règl 2017-04	

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 Gérin, maire

Ghislaine Poulin-Doherty, directrice générale et secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme

Avis de motion : _____
Adoption du projet de règlement : _____
Assemblée publique de consultation : _____
Adoption du règlement : _____
Avis de conformité de la MRC : _____
Avis d'entrée en vigueur : _____