

**RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS
DE CONSTRUIRE
16-434**

MUNICIPALITÉ D'AUSTIN



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 :

17-455 (M.J. 1, Janvier 2018)

20-476 (M.J. 2, Février 2022)

23-524 (M.J. 9, Janvier 2024)

26 octobre 2016

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.....	6
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
SECTION I.....	6
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	6
8. Administration du règlement	6
9. Application du règlement.....	6
10. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application.....	6
11. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	7
SECTION II.....	8
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	8
12. Infractions et peines	8
13. Infraction continue.....	8
14. Récidive	8
15. Recours civils.....	8
16. Frais.....	8
CHAPITRE III.....	9
PERMIS DE CONSTRUIRE.....	9
17. Conditions d'émission du permis de construire.....	9
ANNEXE I.....	12
CARTES DES TRONÇONS DE RUES CONSIDERES COMME RUES PRIVEES NON CONFORMES AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	12

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN**

RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 4 juillet 2016 à 19h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Victor Dingman, André Carrier, Isabelle Couture, Jean Ranger et Robert Benoit, formant quorum sous la présidence de la mairesse Lisette Maillé.

RÈGLEMENT # 16-434

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 construire pour tenir compte de révision quinquennale du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et lotissement;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement révisé (SAR) est en vigueur depuis le 4 janvier 1999 et que des modifications ont été apportées depuis ;

ATTENDU QUE des règlements de contrôle intérimaire adoptés par la MRC Memphrémagog sont actuellement en vigueur ;

ATTENDU QUE le contenu des documents cités 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 d'Austin;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 juin 2016 et que lors de cette assemblée, aucune personne n'a formulé de commentaires et demandes ;

ATTENDU QUE des précisions au texte ont été apportées suite à des vérifications juridiques. Les précisions concernent :

1. L'insertion de la date du premier RCI de la MRC Memphrémagog dans la définition du terme « *adjacent à une rue* »;
2. La suppression du dernier paragraphe de la définition du terme « *adjacent à une rue* » car la date du droit de passage inscrit à ce paragraphe est antérieure à la date du premier RCI de la MRC Memphrémagog;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 9 mai 2016 ;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture a été faite du présent règlement lors de son adoption compte tenu que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

POUR CES MOTIFS,

IL EST PROPOSÉ PAR _____ ,

APPUYÉ PAR _____ ,

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE CONSEIL ADOPTE AVEC CHANGEMENTS LE RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE NUMÉRO 16-434 QUI SUIT ET DONT LE TEXTE EST JOINT AU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS COMME SI AU LONG RÉCITÉ AUDIT LIVRE.

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 construire » de la municipalité d'Austin.

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 d'Austin.

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° 01-273 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 Memphrémagog), 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, est également considéré *adjacent à une rue*, le terrain situé sur la partie du lot 1560 du cadastre du canton de Bolton ayant accès à la rue Norbel en vertu des droits de passage publiés le 19 mai 1998, à Brome sous le numéro 190200 et à Stanstead sous le numéro 190834.

Malgré ce qui précède, est également considéré *adjacent à une rue*, le terrain situé sur la partie du lot 1882 du cadastre du canton de Bolton ayant accès au chemin de la Pointe-Gibraltar en vertu des droits de passage publiés le 29 février 1968, à Brome sous le numéro 97662. **(Règ. 17-455)**

Malgré ce qui précède, est également considéré *adjacent à une rue*, le lot 5 385 866 du cadastre du Québec ayant accès au chemin Nicholas-Austin en vertu de droit de passage publié le 17 mai 2017, à Magog sous le numéro 23 078 822. **(Règ. 17-455)**

Malgré ce qui précède, est également considéré adjacent à une rue, le terrain situé sur le lot 6 372 845 du cadastre du Québec, ayant accès au chemin Lyman en vertu d'une servitude de passage publiée le 30 juillet 2020, à Magog sous le numéro 25 574 648. **(Règ. 20-476)**

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

8. Administration du règlement

Le secrétaire-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 au directeur des services techniques, inspecteur en bâtiments et environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le conseil de la municipalité. Ceux-ci sont considérés comme fonctionnaire désigné.

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° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures 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° 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 mentionnés 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° Émet 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 et 19 heures 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 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ 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 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 1 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 1 : ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Règl 23-524

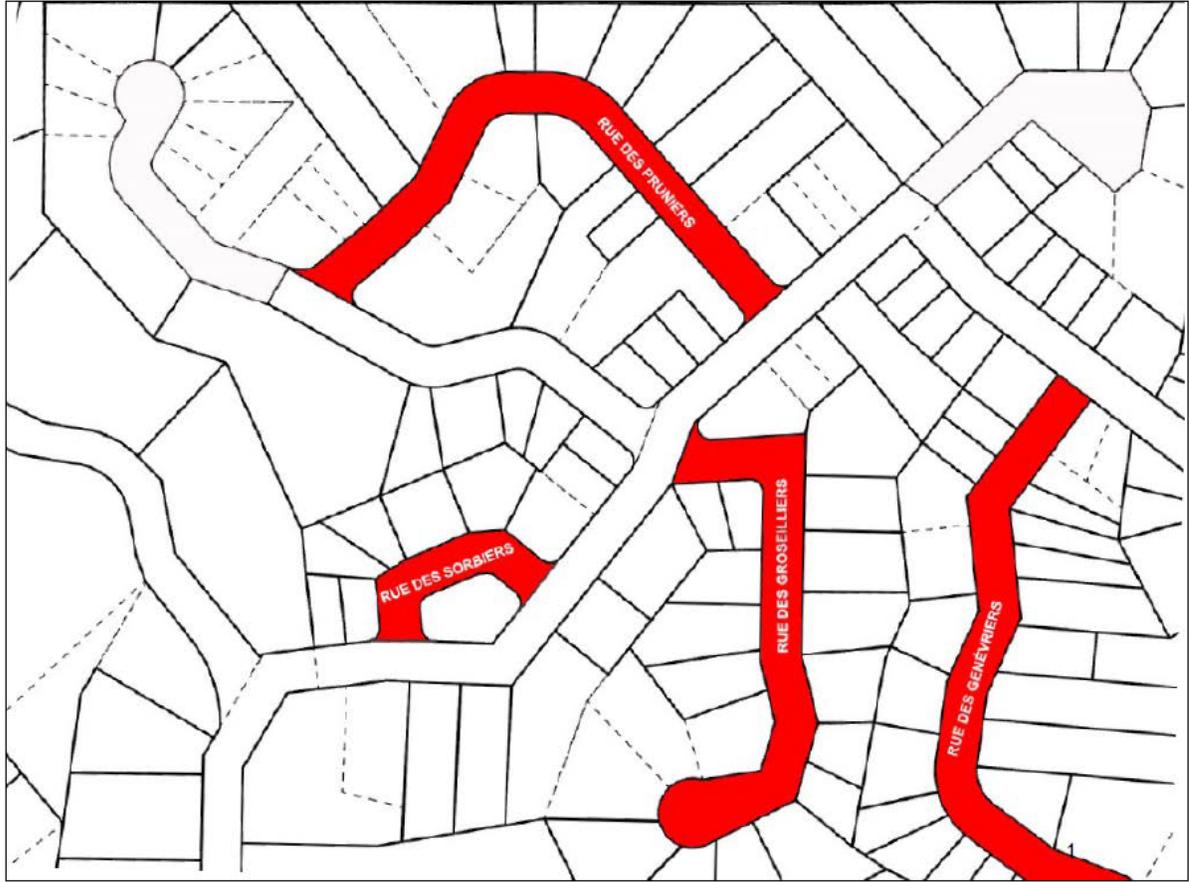
CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	TOUTES LES ZONES
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.	X ^{1,3,4,5,7}
Les services d'aqueduc en eau potable ou d'égout sanitaire 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 si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.	X ^{2,4}
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 Loi sur la qualité de l'environnement 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 <i>adjacent à une rue</i> publique ou privée conforme au règlement de lotissement.	X ^{1,6,8}

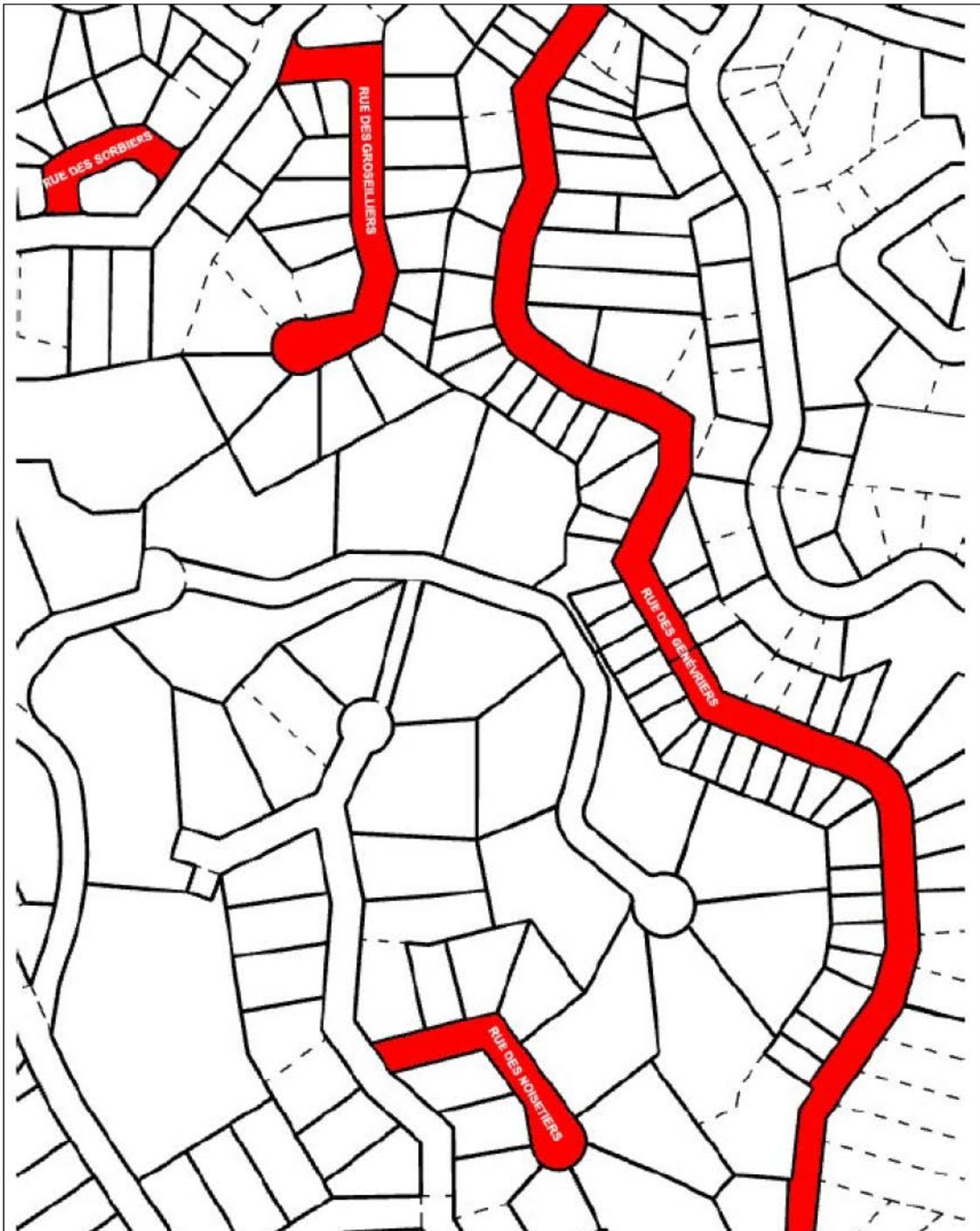
- 1- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture ni pour des abris forestiers.
- 2- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture à l'exception des résidences situées sur ces terres.
- 3- Ne s'applique pas aux constructions projetées 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.
- 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- 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 (LPTAA).
- 6- 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.
- 7- Malgré la règle générale, dans la zone 3.3-RV, le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire doit être formé d'un seul lot distinct conforme au règlement de lotissement ou s'il n'est pas conforme, il résulte d'un remembrement de l'ensemble des lots constituant le terrain. **Règl 23-524**

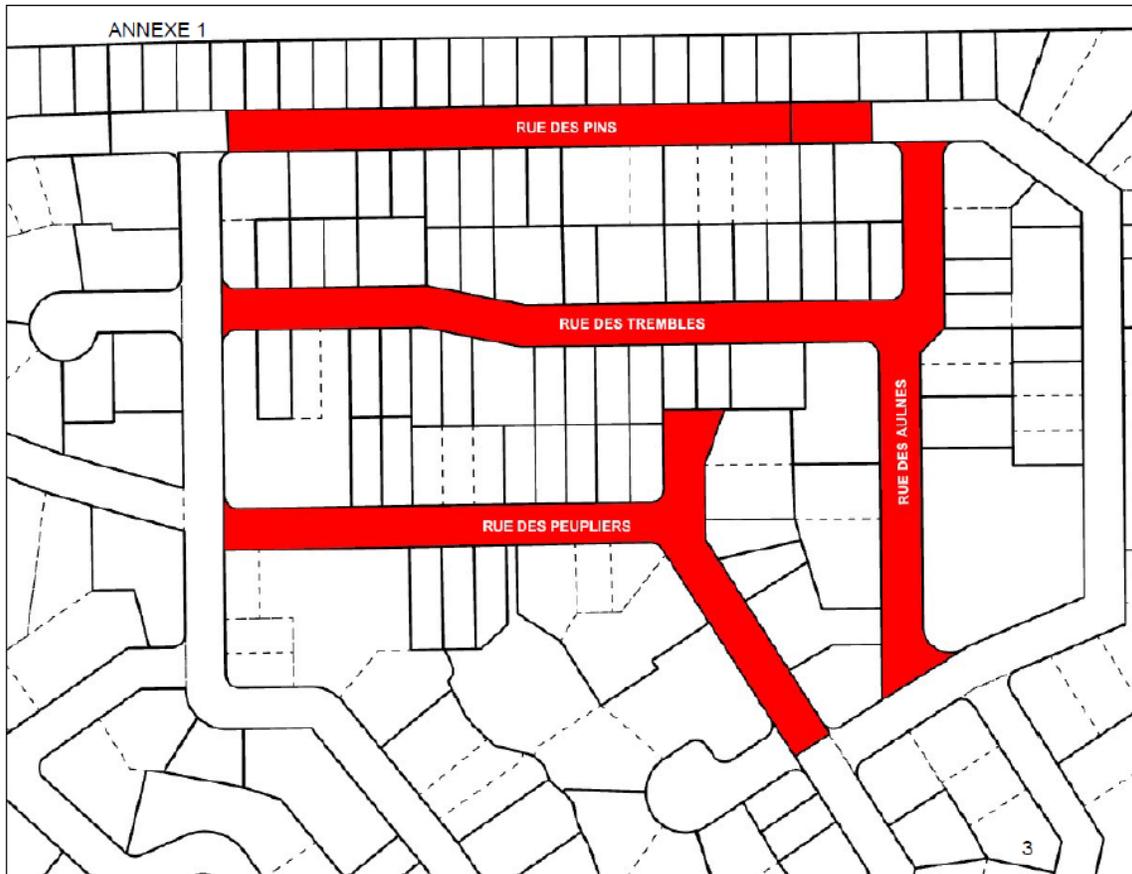
- 8- Dans la zone 3.3-RV, sont notamment considérés comme rues privées non conformes au règlement de lotissement, les tronçons de rues qui sont montrés sur les cartes à l'annexe I. Toutefois, si le terrain est également adjacent en tout ou en partie à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement, la condition d'adjacence est réputée satisfaite.
Règl 23-524

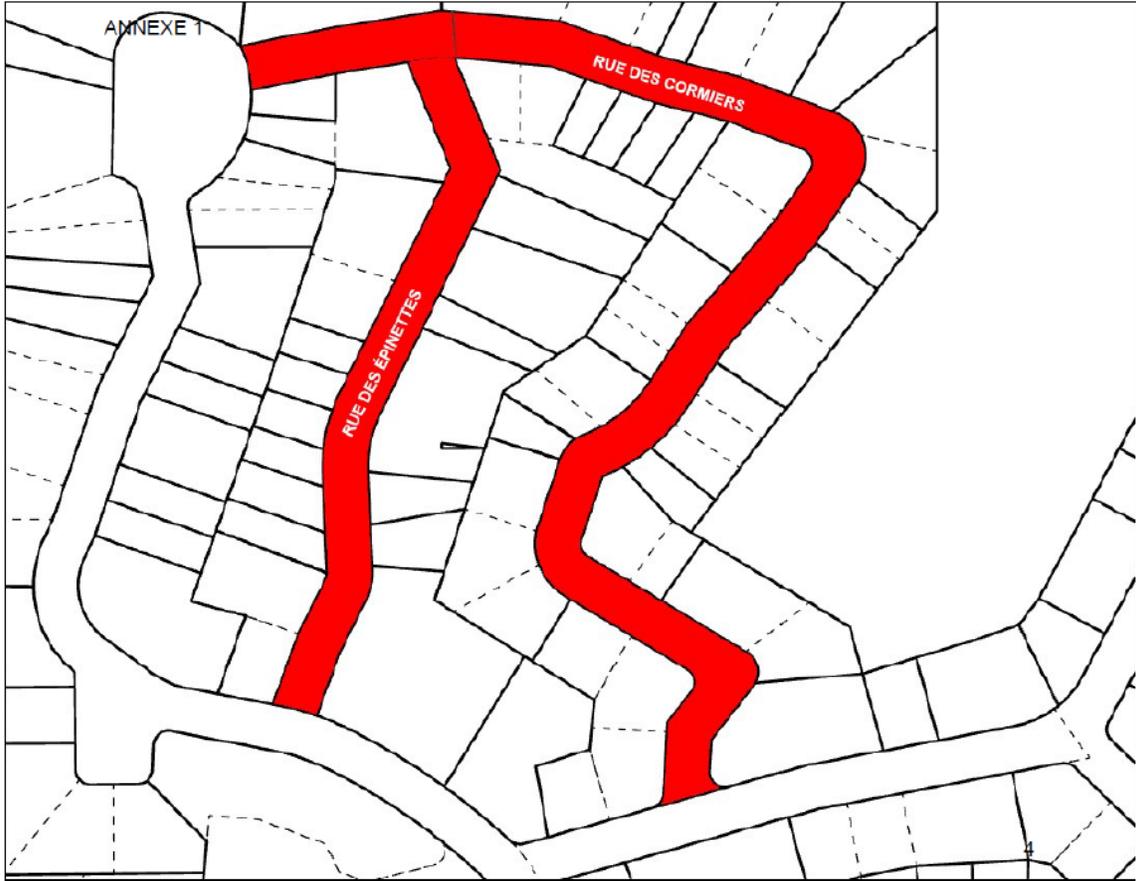
ANNEXE I

CARTES DES TRONÇONS DE RUES CONSIDÉRÉS COMME RUES PRIVÉES NON CONFORMES AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT











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 4 juillet 2016

Lisette Maillé, mairesse

Anne-Marie Ménard, directrice générale et secrétaire-trésorière

Signé le _____.

En vigueur le 26 octobre 2016

Copie vidimée