



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE no 600

Août 2013

Modifié par	Règlement 600-1	EEV 2015-10-27
--------------------	------------------------	-----------------------

**Ville de Lac-Brome
Service du greffe**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	2
SECTION I : DISPOSITIONS DECLARATOIRES	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION I : APPLICATION DU REGLEMENT	4
SECTION II : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	5
CHAPITRE III : PERMIS DE CONSTRUIRE	6

RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

À une séance ordinaire du conseil de la Ville tenue à la salle Fulford, le 5 août 2013, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillères Marta Gubert Gomes et Cynthia Wilkinson et les conseillers Donald Gagné, Thomas McGovern, Jacques Lecours et Patrick Ouvrard, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire Gilles Decelles.

RÈGLEMENT no. 600

- ATTENDU qu'une municipalité a le pouvoir de réviser son plan d'urbanisme à tous les cinq ans et ce, conformément à l'article 10.3.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU que la Ville de Lac-Brome a décidé d'entreprendre une telle procédure en 2009;
- ATTENDU que lors de la séance du 15 mai 2013, le Conseil municipal a adopté un premier projet de règlement remplaçant le Plan d'urbanisme actuel et ce, conformément aux articles 110.3.1 et 109.1 de la loi précitée;
- ATTENDU qu'afin de mettre en œuvre son nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Lac-Brome souhaite se prévaloir de la procédure spéciale de remplacement de son règlement de condition d'émission des permis prévu à l'article 110.10.1 de la loi précitée;
- ATTENDU que lors de la séance du 2 juillet 2013 un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par le conseiller Jacques Lecours;
- ATTENDU que tous les conseillers ont eu l'opportunité de prendre connaissance dudit projet de règlement et que celui-ci a été disponible au public à l'hôtel de ville pour fin de consultation;
- ATTENDU que le 8 juin 2013, ce règlement a été soumis à la consultation publique des citoyens;
- ATTENDU qu'à cette occasion, le Conseil municipal a entendu les personnes désirant s'exprimer sur le contenu dudit règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Patrick Ouvrard, secondé par le conseiller Jacques Lecours, et adopté à l'unanimité d'adopter le Règlement numéro 600 remplaçant le Règlement de condition d'émission de permis de construire no. 359.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DECLARATOIRES

1. TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement de conditions d'émission de permis de construire »

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lac-Brome.

3. RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace le règlement no. 359 et ses amendements.

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

4. TERMINOLOGIE

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 lotissement ;
- 4° Le règlement de construction.

5. 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 20 juin 1984 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 ;

« **inspecteur en bâtiment** » : Fonctionnaire désigné par le conseil municipal, conformément à la Loi. Comprend également l'adjoint de l'*inspecteur en bâtiment*;

« **sur la rue en bordure** » L'expression « *sur la 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 : APPLICATION DU REGLEMENT

6. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

La direction du service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

7. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'*inspecteur en bâtiment* est chargé de l'application du 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.

8. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

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 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, 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. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, *l'inspecteur en bâtiment* 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 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. (modif 600-1)

9. OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Sur demande la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

SECTION II : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

10. 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 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; (modif 600-1)

2° En cas de récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale. (modif 600-1)

11. 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.

12. 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.

13. RECOURS CIVILS

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

14. 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

15. CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

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 CONSTRUIRE

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	ZONES Pour toutes les zones identifiées au plan de zonage
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, que s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis. (modif 600-1)	X^{1,2,3,4}
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 <i>sur la rue en bordure</i> de laquelle la construction est projetée ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.	X⁵
Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis <i>sur la rue en bordure</i> 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.	X⁵
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^{2,6,7}

- 1- Cette condition ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante ou pour une remise de 10 m² ou moins (sous réserve de la condition 4).
- 2- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.
- 3- Cette condition ne s'applique pas à l'égard de toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré à l'*inspecteur en bâtiment*, qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents (sous réserve de la condition 4).
- 4- Les conditions mentionnées en 1 et 3 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 n'excède pas 10% du coût estimé de celle-ci.
- 5- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en cultures sauf pour l'habitation.
- 6- Ne s'applique pas à la zone R-3-I15
- 7- Pour la zone UREC-1-E15, le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction protégée doit être adjacent à une rue publique.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Gilles Decelles, maire

M^e Edwin John Sullivan, greffier

Copie vidimée