



**Municipalité
St-David-de-Falardeau**

**RÈGLEMENT 495
CONCERNANT CERTAINES
CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS
DE CONSTRUCTION**

(ANNEXE A)

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU
RÈGLEMENT 495
CONCERNANT CERTAINES CONDITIONS D'ÉMISSION
DU PERMIS DE CONSTRUCTION

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 Territoire touché par le règlement.....	1
1.2 Personnes touchées par le règlement	1
1.3 Annulation.....	1
1.4 Bâtiments, constructions, terrains et emplacements affectés	1
1.5 Amendements	1
1.6 Règlements et lois.....	1
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
2.1 Fonctionnaire désigné.....	1
2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	1
2.3 Poursuites judiciaires	1
2.3.2 Pénalités et sanctions.....	1
2.3.3 Bâtiment pouvant mettre en danger les personnes	2
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
3.1 Incompatibilité des dispositions générales et particulières	1
3.2 Terminologie	1
3.2.1 Interprétation du texte et de certaines références	1
3.2.2 Interprétation des tableaux et figures.....	2
3.2.3 Interprétation des mesures	2
3.2.4 Interprétation des mots	2
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS NORMATIVES	1
4.1 Conditions d'émission d'un permis de construction.....	1
4.2 Cas d'exception.....	1
4.2.1 Usage agricole.....	1
4.2.2 Résidence aménagée à l'arrière d'un terrain dans un secteur de villégiature (accessible par droit de passage)	1
4.2.3 Constructions reliées à l'exploitation minière et/ou forestière.....	2
4.2.4 Constructions reliées à un équipement récréatif extensif et à un équipement touristique	2
4.2.5 Zones exclues.....	2
4.3 Droits acquis.....	2

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

1.1 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement de construction s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la corporation municipale de Saint-David-de-Falardeau.

1.2 Personnes touchées par le règlement

Le mot « personne » comprend aussi les corps politiques et constitués en corporation, et s'étend aux héritiers et représentants légaux, à moins que la loi où les circonstances particulières ne s'y opposent.

1.3 Annulation

L'annulation par la Cour d'un quelconque des chapitres ou articles du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.4 Bâtiments, constructions, terrains et emplacements affectés

Tous les bâtiments ou parties de bâtiment et toutes les constructions ou parties de construction érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement, de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être édifiés ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été émis avant son entrée en vigueur et que la construction débute dans les six (6) mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis ou certificat s'applique.

1.5 Amendements

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.6 Règlements et lois

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

Chapitre 2

Dispositions administratives

2.1 Fonctionnaire désigné

L'application et l'administration du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné à cette fin par résolution du conseil.

2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

2.2.1 Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter ou de faire visiter et d'examiner ou de faire examiner toute propriété mobilière ou immobilière, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ou édifice pour s'assurer que la présente réglementation est respectée; le propriétaire ou occupant des lieux est tenu de recevoir ledit fonctionnaire ou son représentant et de répondre à ses questions concernant l'observation du présent règlement.

2.2.2 Le fonctionnaire désigné peut recommander au conseil d'entreprendre les procédures nécessaires prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), pour ordonner la cessation d'une utilisation d'un immeuble incompatible avec le présent règlement ou obtenir un jugement décrétant l'exécution de travaux sur des immeubles pour assurer la sécurité de personnes ou la démolition de ladite construction.

2.2.3 Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre ou à faire émettre au propriétaire impliqué ou à son représentant ou à l'occupant, selon les circonstances, un avis d'infraction exposant les faits de l'infraction en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné.

2.2.4 Il fait respecter les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement s'appliquant aux municipalités.

2.3 Poursuites judiciaires

2.3.1 À défaut par la personne visée à l'article 2.2.3 de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité, sur demande du conseil, prend les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer et/ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

2.3.2 Pénalités et sanctions

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende, soit :

PERSONNE	1 ^{RE} INFRACTION	TOUTE AUTRE RÉCIDIVE
Physique	100 \$	200 \$
Morale	200 \$	400 \$

Dans tous les cas, les amendes totales maximales sont pour une même infraction :

PERSONNE	AMENDES MAXIMALES
Physique	5 000 \$
Morale	10 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

2.3.3 Bâtiment pouvant mettre en danger les personnes

2.3.3.1 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 ou de tout intéressé, 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.

2.3.3.2 En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et la municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

2.3.3.3 Lorsque la requête conclut à l'exécution de travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser la municipalité à y procéder aux frais du propriétaire du bâtiment.

2.3.3.4 Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par une municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'article 2.3.3.3 constitue contre la propriété une charge assimilée à la taxe foncière et recouvrable de la même manière.

2.3.3.5 La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit, doit être effectuée en conformité avec les dispositions du présent règlement.U

Chapitre 3

Dispositions interprétatives

3.1 Incompatibilité des dispositions générales et particulières

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

3.2 Terminologie

3.2.1 Interprétation du texte et de certaines références

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique qu'il ne peut en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « doit », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

Le mot « usage » employé seul signifie usage principal.

L'expression « plan d'urbanisme » veut dire le plan d'urbanisme du territoire de la municipalité au sens des articles 83 à 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le mot « conseil » désigne le conseil de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau.

L'expression « comité consultatif » désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-David-de-Falardeau au sens des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'expression « schéma d'aménagement » désigne le schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay actuellement en vigueur.

3.2.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

3.2.3 Interprétation des mesures

Toutes les dimensions données dans le présent règlement de lotissement sont indiquées en mesures métriques.

3.2.4 Interprétation des mots

Les définitions contenues au Règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Chapitre 4

Dispositions normatives

4.1 Conditions d'émission d'un permis de construction

Aucun permis de construction n'est émis, à moins :

- que l'emplacement sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
- les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur ;
ou que 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 permis relatifs aux projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain aient été émis en vertu des dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et à celles des règlements en vertu de cette loi ;
- que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit :
 - adjacent à une rue publique ;
 - ou dans les zones résidentielles de villégiature (RV), dont le terrain riverain est adjacent à une rue privée conforme au règlement de lotissement ou accessible via un droit de passage consenti par acte notarié enregistré ou reconnu d'une largeur suffisante et suivant les dispositions de l'article 4.2.2 du présent règlement.

4.2 Cas d'exception

4.2.1 Usage agricole

On ne peut refuser un permis pour la construction d'un bâtiment pour fins agricoles ou un rajout à un bâtiment de ferme sur une terre agricole ou une exploitation, sous prétexte de l'application du présent règlement. Le requérant doit cependant se conformer aux normes de construction en vigueur et toute construction doit être approuvée par le ministère de l'Environnement du Québec.

4.2.2 Résidence aménagée à l'arrière d'un terrain dans un secteur de villégiature (accessible par droit de passage)

Les marges entre le bâtiment et la limite du terrain se considèrent en assimilant le droit de passage à une rue. La

marge avant se calcule alors à partir du droit de passage et les autres marges en conséquence.

4.2.3 Constructions reliées à l'exploitation minière et/ou forestière

Les dispositions de l'article 4.1 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions reliées à l'exploitation minière et/ou forestières.

4.2.4 Constructions reliées à un équipement récréatif extensif et à un équipement touristique

Les dispositions de l'article 4.1 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions reliées à un équipement récréatif extensif ou à un équipement touristique, pour lesquels seul un droit de passage est nécessaire pour donner accès à celles-ci.

4.2.5 Zones exclues

Les dispositions du 3^e alinéa de l'article 4.1 du présent règlement ne sont pas applicables aux terrains situés dans les zones IA-140, IA-142.

4.3 Droits acquis

Tout terrain accessible par un droit de passage dont la largeur est inférieure à 15 mètres enregistré le 17 août 1992, peut être construit malgré le présent règlement mais conformément aux autres règlements d'urbanisme.

Le présent chapitre régit les lots et terrains non-cadastrés dérogatoires aux dispositions du règlement de lotissement, mais bénéficiant de droits acquis et des privilèges reconnus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.