

Municipalité de Saint-Joachim



Règlement N°377-2015 sur les conditions préalables à l'obtention d'un permis de construction

<u>Règlement numéro</u>	:	377-2015
Projet de règlement	:	2 février 2015
Assemblée de consultation	:	24 février 2015
Avis de motion	:	2 mars 2015
Adoption du règlement	:	30 mars 2015
Entrée en vigueur	:	1 ^{er} avril 2015

Modifications
Règlement N°377-2015 sur les conditions
préalables à l'émission d'un permis de
construction

Modifications apportées			
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Texte	Plan

Table des matières

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives.....	5
SECTION I Dispositions déclaratoires.....	5
Article 1 Titre du règlement.....	5
Article 2 Territoire assujetti	5
Article 3 Domaine d'application.....	5
Article 4 Lois et règlements	5
Article 5 Interrelation entre les règlements d'urbanisme	5
Article 6 Règlements remplacés.....	6
Article 7 Documents annexés.....	6
Article 8 Tableaux, graphiques et symboles	6
SECTION II Dispositions interprétatives.....	7
Article 9 Numérotation	7
Article 10 Unité de mesure	7
Article 11 Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions particulières	7
Article 12 Renvoi.....	7
Article 13 Droits acquis	8
Article 14 Terminologie.....	8
CHAPITRE 2 Dispositions administratives.....	9
SECTION I dispositions générales.....	9
Article 15 Administration et l'application du règlement	9
Article 16 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	9
SECTION II Contravention et sanction	9

Article 17	Dispositions relatives aux contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	9
CHAPITRE 3	Conditions d'émission d'un permis de construction.....	10
SECTION I	Les dispositions générales et particulières	10
Article 18	Dispositions générales et particulières relatives à l'émission des permis de construction et à la gestion afférente.....	10
SECTION II	Délivrance d'un permis de construction	10
Article 19	Les conditions préalables à l'émission du permis de construction	10
Article 20	Conditions selon le zonage	12
SECTION III	Cas d'exceptions.....	14
Article 21	Les constructions à des fins agricoles sur des terres en culture.....	14
Article 22	Les constructions à des fins forestières.....	14
Article 23	Autres exceptions relatives à l'obligation de créer un lot distinct	14
SECTION IV	Dispositions relatives à la présence des services d'aqueduc et d'égout	15
Article 24	Obligation de raccordement d'une construction à un réseau d'égout .	15
Article 25	À l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional	15
Article 26	À l'extérieur du périmètre d'urbanisation régional.....	15
CHAPITRE 4	Dispositions finales.....	16
Article 27	Entrée en vigueur	16
Annexe 1	Inventaire des attraits touristiques et récréatifs	17

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les conditions préalables à l'émission du permis de construction de la Municipalité de Saint-Joachim».

Article 2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Joachim.

Article 3 Domaine d'application

Un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doit, selon le cas, être utilisé conformément aux dispositions du présent règlement. Les travaux exécutés sur le terrain, sur une construction, sur un ouvrage ou sur une partie de ceux-ci doivent être exécutés conformément aux dispositions du présent règlement.

Article 4 Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou d'un autre règlement municipal.

Article 5 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le Règlement N°377-2015 sur les conditions préalables à l'obtention d'un permis de construction constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce

sens, celui-ci est adopté par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., Chap. A-19.1).

Article 6 Règlements remplacés

Est abrogée toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur sur le territoire assujetti.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

Article 7 Documents annexés

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

- 1° Les plans de zonage;
- 2° Les grilles des spécifications;
- 3° Annexe 1-Inventaire des attraits touristiques et récréatifs.

Article 8 Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphique, symbole ou toute forme d'expression, c'est le texte qui prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un graphique ou un symbole, les données du tableau prévalent.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 9 Numérotation

Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

1	Chapitre
I	Section
1.	Article
1°	Paragraphe
	Alinéa
a)	Sous-paragraphe

Article 10 Unité de mesure

Les mesures apparaissant dans le présent document sont du système international (SI).

Article 11 Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du document ou entre une disposition du document et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition particulière prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le document ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au document et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Article 12 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le document sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du document.

Article 13

Droits acquis

Les terrains, bâtiments, usages et occupations dérogatoires existants à la date d'entrée en vigueur du présent *Règlement sur les conditions préalable à l'émission d'un permis de construction* bénéficient de droits acquis, à la condition qu'ils aient déjà été conformes à une réglementation en vigueur au moment de leur constitution ou créés avant la première réglementation.

Sauf disposition contraire, le présent *Règlement sur les conditions préalable d'émission d'un permis de construction* n'affecte pas les droits acquis, sous réserve du droit de la municipalité de réglementer les usages, les terrains, les constructions et les opérations cadastrales dérogatoires protégés par droits acquis, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 14

Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'annexe 3-Terminologie du *Règlement de zonage*. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article 15 **Administration et l'application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

Article 16 **Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis par le règlement relatif au permis et certificat ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme.

SECTION II **CONTRAVENTION ET SANCTION**

Article 17 **Dispositions relatives aux contraventions, sanctions, recours et poursuites**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement N°376-2015 relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

CHAPITRE 3 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

SECTION I LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Article 18 Dispositions générales et particulières relatives à l'émission des permis de construction et à la gestion afférente

Les dispositions générales et particulières relatives à l'émission des permis de construction autres que celles relatives aux conditions d'émission d'un permis de construction sont énoncées au *Règlement N°376-2015 relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme*.

SECTION II DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Article 19 Les conditions préalables à l'émission du permis de construction

Aucun permis de construction ne sera accordé, à moins qu'une ou plusieurs des conditions suivantes, qui peuvent varier selon les zones du territoire, ne soient respectées. La ou les conditions qui peuvent être imposées sont les suivantes :

- 1° **Lot distinct** : le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Ce ou ces lots doivent être conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou, s'ils ne sont pas conformes, être protégés par des droits acquis;
- 2° **Alimentation en eau potable et traitement des eaux usées** : Les services d'aqueduc et d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur.

Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, le projet d'alimentation en eau potable et en épuration des eaux

usées de la construction à être érigée sur le terrain doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire, soit le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22)* et le *Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r. 6)*;

- 3° **Aqueduc et égout :** les services d'aqueduc et d'égout, ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée, ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur. Si ces services sont installés par un promoteur privé, une entente à cet effet avec la municipalité doit être en vigueur.
- 4° **Rue publique :** le terrain sur lequel est érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique;
- 5° **Rue publique existante :** le terrain sur lequel est érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique existante à la date d'entrée en vigueur du SADD, soit le 17 janvier 2014, et conforme aux exigences du *Règlement de lotissement* en vigueur;
- 6° **Rue privée :** le terrain sur lequel est érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue privée conforme aux exigences du *Règlement de lotissement* en vigueur.

La délivrance de tout permis de construction sur un terrain en bordure d'une nouvelle rue privée est assujettie à la condition que le terrain bénéficie d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès sur toute la largeur de l'emprise de la rue jusqu'à l'emprise d'une rue publique et que cette voie de circulation soit ouverte à la circulation publique. Cette servitude doit être dûment publiée au Bureau de la publicité des droits.

- 7° **Rue privée existante :** le terrain sur lequel est érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue privée existante à la date d'entrée en vigueur du SADD, soit le

17 janvier 2014, et qui doit être identifiée comme telle dans le plan d'urbanisme de la municipalité.

La délivrance de tout permis de construction pour un nouveau bâtiment principal, sur un terrain en bordure d'une telle rue est assujettie à la condition que le terrain sur lequel la construction est projetée bénéficie d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès sur toute la largeur de l'emprise de la rue privée existante et ce, jusqu'à l'emprise d'une rue publique. Cette servitude doit être dûment publiée au Bureau de la publicité des droits.

Article 20

Conditions selon le zonage

Les cinq (5) conditions prescrites à l'article 19 du présent règlement s'appliquent selon l'usage dominant de la zone. **L'annexe 2-Grilles de spécifications du Règlement de zonage en vigueur** identifie les conditions d'émission d'un permis de construction auxquelles sont assujetties ces différentes zones du territoire. Un carreau noir (◆) est indiqué lorsque la condition s'applique pour la zone.

1° Dans les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional

Condition générale	Note
1, 3, 4 ou 6	<ul style="list-style-type: none">Les projets intégrés d'habitation en copropriété impliquant l'aménagement d'une rue privée sont autorisés.

2° Dans les zones à dominance "Agricole Dynamique", "Agroforestière et "Secteur déstructuré"

Zonage	Condition générale	Note
Agricole dynamique	1, 2, 5 ou 7	
Agroforestier		
Secteur déstructuré	1, 2, 4, 6	

3° Dans les zones à dominance "Récroforestière" et "Villégiature"

Zonage	Condition générale	Note
Récroforestière	1, 2, 5 ou 7	<ul style="list-style-type: none">La construction est possible uniquement sur une rue publique ou privée existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
Villégiature	1, 2, 4 ou 6	

4° Dans les zones à dominance "Récréation"

Zonage	Condition générale	Note
Récréation	2, 5 ou 7	

5° Dans les zones à dominance "Conservation"

Zonage	Condition générale	Note
Conservation	2, 5	

SECTION III CAS D'EXCEPTIONS

Article 21 Les constructions à des fins agricoles sur des terres en culture

Les constructions à des fins agricoles (y compris les habitations) localisées sur des terres en culture sont exemptées de l'application des dispositions relatives aux conditions de délivrance du permis de construction. Toutefois, une habitation située sur ces terres doit être pourvue d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement (Q-2)* et aux règlements édictés sous son empire.

Article 22 Les constructions à des fins forestières

Les bâtiments et autres constructions rattachées aux opérations de production forestière ainsi que la construction d'un abri forestier ou d'une cabane à sucre sont assujettis uniquement à la condition prévue au paragraphe 2 de l'article 19 du présent document.

Article 23 Autres exceptions relatives à l'obligation de créer un lot distinct

L'obligation de créer un ou plusieurs lots distincts avant d'obtenir un permis de construction ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° 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 excède une valeur correspondant à 10 % du coût estimé de la construction projetée;
- 2° Pour toute construction projetée dont la localisation est identique à celle de la construction existante.

SECTION IV DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSENCE DES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Article 24 Obligation de raccordement d'une construction à un réseau d'égout

Lorsqu'un réseau d'égout est ou sera établi en bordure d'une rue existante ou projetée, sur laquelle une construction est ou sera implantée, ladite construction doit obligatoirement y être raccordée lorsque le système d'épuration des eaux usées, le cas échéant, est jugé non conforme.

Article 25 À l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional

Tout nouveau projet de développement résidentiel situé dans un périmètre d'urbanisation doit être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Article 26 À l'extérieur du périmètre d'urbanisation régional

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est permise uniquement dans les cas suivants :

- 1° Dans le cas où le raccordement est nécessaire pour des raisons de santé publique ou en cas de pénurie d'eau potable;
- 2° Pour raccorder les services à un projet lié au développement d'un pôle touristique prévu à l'annexe 1-*Inventaire des attraits touristiques et récréatifs* du présent règlement;
- 3° Pour un projet de développement intégrant les dispositions prévues au chapitre 6 du *Règlement de lotissement* en vigueur.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES

Article 27 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Marc Dubeau, maire

Anick Patoine, Directrice générale et Secrétaire-Trésorière

ANNEXE 1-INVENTAIRE DES ATTRAITS TOURISTIQUES ET RÉCRÉATIFS

Affectation	Statut particulier
<p>Récréation extensive Canyon Sainte-Anne</p> <p>Conservation Réserve nationale de faune du cap Tourmente</p>	<p>Parcours récréatifs</p> <p>Sentiers cyclables</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Véloroute Marie-Hélène-Prémont/Sentier transcanadien <p>Sentiers pédestres</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sentier des Caps de Charlevoix ○ Sentier Réserve nationale de faune du cap Tourmente ○ Sentier Mestachibo et le prolongement prévu <p>Route bleue, parcours de canot-kayak</p> <p>Réseau de parcs riverains du fleuve</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Projet de Parc Le Repos de Saint-Joachim <p>Secteur à potentiel élevé à développer</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Vallée de la rivière Sainte-Anne entre le site des Sept-Chutes et son embouchure <p>Pôle touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Réserve nationale de faune du cap Tourmente <p>Parcours du terroir</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Parcours gourmand <p>Parcours historique</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Route de la Nouvelle-France ✚ La Grande Ferme-Circuit ✚ Archéo-Vision