



Compton

Municipalité de Compton

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

Les Services EXP inc.
150, rue Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871

Municipalité de Compton

REGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION N° 2020-170

Projet n° :
COMM-T-00249819

Préparé par :
Les Services EXP inc.
150, rue Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871
www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation
Alexandre Déragon, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet

Date :
25 mai 2020





Règlement de conditions d'émission d'un permis de construction n° 2020-170

Avis de motion : 13 juillet 2020
Adoption : 14 juillet 2020
Entrée en vigueur : 3 novembre 2020

Modification au règlement de conditions d'émission d'un permis de construction					
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour

NOTE : LE PRÉSENT RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION A ÉTÉ RÉALISÉ À PARTIR DE LA BASE RÉGLEMENTAIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE COMPTON. PAR CONTRE, LES TEXTES FINAUX ONT ÉTÉ MIS À JOUR ET ADOPTÉS PAR LES SERVICES **EXP INC.**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2020-170

À une séance ordinaire du Conseil de la Municipalité de Compton, tenue le 14 juillet 2020, à la Salle communautaire de l'église St-Thomas d'Aquin, au 6747 route Louis-S.-St-Laurent à Compton, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents Mesdames les conseillères Sylvie Lemonde, Danielle Lanciaux, Messieurs les conseillers, Jean-Pierre Charuest, Marc-André Desrochers et Benoît Bouthillette et Réjean Mégré, tous formant quorum sous la présidence de M. Bernard Vanasse, maire, et Mme Marie-Claude Fournier, secrétaire-trésorière adjointe, également présents.

**RÈGLEMENT DE CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION N° 2020-170**

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les conditions d'émissions d'un permis de construction sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement de conditions d'émission d'un permis de construction;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le règlement sur les conditions d'émission de permis de construction par un règlement modifié et amélioré;

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

À CES CAUSES, qu'il soit, par les présentes, ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE	1
1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT	1
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
2.1 RÈGLEMENT ET LOIS	2
2.2 INTERPRÉTATIONS DU TEXTE	2
2.3 FORMES D'EXPRESSIONS AUTRES QUE LE TEXTE	2
2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	2
2.5 DIMENSIONS, MESURES ET SUPERFICIES.....	3
2.6 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE.....	3
CHAPITRE 3 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	4
3.1 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION MINIMALES.....	4
3.1.1 Dispositions s'appliquant à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et dans une zone de villégiature	4
3.2 EXEMPTIONS.....	5
3.3 ROUTE PUBLIQUE NUMÉROTÉE À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	5
3.4 CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE	5
3.5 CONSTRUCTION D'UN BATIMENT PRINCIPAL DANS LES ZONES FORESTIERES (F)	6
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	7
4.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	7
4.2 INSPECTION	7
4.3 RESPECT DES RÈGLEMENTS.....	7
4.4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	7
4.5 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL	8
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....	9
5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR	9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction ».

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le règlement de conditions d'émission d'un permis de construction numéro 2002-38 de la Municipalité de Compton est par le présent règlement abrogés à toutes fins que de droit. De plus, toutes dispositions contenues dans tout autre règlement municipal qui seraient contraires, contradictoires ou incompatibles avec quelques dispositions du présent règlement sont abrogées à toutes fins que de droit.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés. Ces dernières se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement et exécution. De même, ces abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus, les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout le territoire de la municipalité de Compton.

1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement. Le Conseil déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacune de ses parties, chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ses parties ou composantes pourraient être déclarées nulles et sans effet par la cour.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne physique et toute personne morale de droit privé ou de droit public.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLEMENT ET LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

2.2 INTERPRÉTATIONS DU TEXTE

À l'intérieur du présent règlement de construction :

- les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- l'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
- le mot « municipalité » désigne la municipalité de Compton;
- le mot « conseil » désigne le conseil municipal de la municipalité de Compton;
- le mot « officier municipal » désigne l'officier municipal de la municipalité de Compton;
- le genre masculin comprend le genre féminin et le genre masculin à moins que le contexte n'indique le sens contraire.

2.3 FORMES D'EXPRESSIONS AUTRES QUE LE TEXTE

Toutes formes d'expression autres que le texte utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les autres formes d'expression (tableaux, diagrammes, graphiques, figures, symboles, etc.), le texte prévaut.

2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières pour toutes les zones ou à une zone en particulier, les dispositions particulières s'appliquent.

2.5 DIMENSIONS, MESURES ET SUPERFICIES

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (métrique).

Une correspondance approximative en mesures anglaises peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international (métriques) ont préséance sur les mesures anglaises.

2.6 TERMINOLOGIE GÉNÉRALE

Les définitions terminologiques applicables au présent règlement de construction sont celles que l'on retrouve à l'annexe 1 du règlement de zonage de la municipalité de Compton.

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

3.1 **CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION MINIMALES**

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que soient rencontrées les conditions d'émission de permis suivantes :

1. Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un lot distinct ou plusieurs lots distincts lorsque le lot est séparé par un chemin, un chemin de fer ou un cours d'eau sur le plan officiel du cadastre, conformes au règlement de lotissement de la municipalité locale ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis;
2. Les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur **OU**;

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, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doivent être 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.

3. Le terrain sur lequel la construction est projetée doit être adjacent à une rue publique **OU**;

Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement **OU**;

Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue privée protégée par droits acquis existants à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas, le chemin doit être cadastré.

3.1.1 **Dispositions s'appliquant à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et dans une zone de villégiature**

Les deux premières conditions édictées au paragraphe 3 de l'article 3.1 sont remplacées par celles-ci pour les nouvelles constructions situées à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation ou d'une zone de villégiature :

1. Le terrain sur lequel la construction est projetée doit être adjacent à une rue publique existante à l'entrée en vigueur du présent règlement **OU**;

Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement et existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement durable le 1^{er} mai 2018.

3.2 EXEMPTIONS

Les cas suivants peuvent être exemptés des obligations du paragraphe 1 et 3 de l'article 3.1 :

1. Les constructions pour fins agricoles sur des terres en culture (hangar, grange, écurie, résidence de l'exploitant ou de son employé, etc.);
2. Les abris forestiers rencontrant les exigences suivantes :
 - Superficie de plancher maximale de 20 m²;
 - Un étage;
 - Aucune fondation;
 - Aucune alimentation en électricité;
 - Aucune alimentation en eau courante;
 - Respecte les dispositions de la CPTAQ relativement aux abris forestiers (superficie, densité, construction, etc.), le cas échéant.

Les cas suivants peuvent être exemptés de l'obligation du paragraphe 1 de l'article 3.1 seulement :

- Toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante;
- Toute construction projetée au sujet de laquelle 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 si le coût estimé de l'opération cadastrale est supérieur à 10 % du coût estimé de la construction.

3.3 ROUTE PUBLIQUE NUMÉROTÉE À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Une autorisation au préalable du MTMDET est obligatoire pour l'obtention d'un permis de construction dont l'accès donne sur une route publique numérotée à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.

3.4 CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Un permis pour la construction d'une habitation en zone agricole permanente est interdit, à l'exception des situations suivantes :

1. producteur agricole (article 40 de la LPTAA (L.R.Q., c. P-41.1));
2. sur un lot ou un ensemble de lots contigus dont la superficie est égale ou supérieure à 100 hectares;

3. sur un lot qui a fait l'objet d'une autorisation ou d'un droit acquis de la CPTAQ pour un usage résidentiel;
4. selon les dispositions de l'article 105 de la LPTAA. (L.R.Q., c. P-41.1).

3.5 CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL DANS LES ZONES FORESTIÈRES (F)

Toute nouvelle construction principale située dans une zone forestière (F) désirant s'implanter dans une pente supérieure à 15 % **et/ou** en projet intégré devra minimalement répondre aux objectifs suivants :

1. La sécurité quant aux accès pour les services d'urgences doit être validé;
2. La création d'un lotissement assurant la basse densité;
3. Implanter les constructions et ouvrages dans une optique de maintien des grandes caractéristiques des espaces boisés et du couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention;
4. Les aménagements doivent s'intègrent à la morphologie du site, maintiennent la prédominance de la couverture végétale et évitent une perte de l'intégrité naturelle du paysage;
5. Les ouvrages (stationnement, chemin d'accès, etc.) et constructions doivent étes évités sur pentes de plus de 30 %.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'officier municipal en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs officier municipaux adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

4.2 INSPECTION

L'officier municipal en bâtiment est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, tout bâtiment ou édifice quelconque, pour vérifier si le présent règlement est respecté. Les propriétaires, locataires ou occupants des immeubles sont tenus de recevoir l'officier municipal et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

4.3 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Toute personne doit respecter les dispositions contenues au présent règlement, et ce malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité avec les déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

4.4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 400,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- en cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende est de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- en cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

4.5 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la loi auront été dûment remplies.

Adopté à la séance de ce conseil tenue le 14 juillet 2020.

Maire

Directeur général