

Chères citoyens, citoyennes,

Nous avons conçu pour vous ce petit dépliant dans le but de vous informer sur certains aspects de la réglementation municipale qui, nous le savons, peuvent parfois susciter des questions.

Nous comprenons qu'il peut être ardu pour le citoyen de saisir tous les éléments de la réglementation de sa municipalité et c'est pourquoi nous avons cru pertinent de synthétiser certaines informations qui vous seront sûrement utiles.

Afin de vous mettre sur la piste, voici les sujets que nous traiterons dans les prochains points:

1. Rôles de l'inspecteur en bâtiment et en environnement:

- 1.1 Rôle contrôle;
- 1.2 Rôle conseil;
- 1.3 Rôle administratif.

2. Tarification des permis et certificats de Sainte-Clotilde-de-Horton;

3. Procédures pour faire une demande de permis ou de certificats;

- 3.1 Demande de permis et certificats;
- 3.2 Demande de permis de lotissement;
- 3.3 Demande de certificat d'autorisation pour des travaux dans la bande riveraine et en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau;
- 3.4 Demande d'autorisation / Déclaration de droits à la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec (CPTAQ).

4. Ce qu'il faut savoir avant d'acquérir une propriété

Ce dépliant a été réalisé dans l'optique de mieux servir les intérêts des contribuables et en espérant répondre à leurs attentes. Nous désirons que cette lecture soit des plus constructive pour tous vos futurs projets.

Sur ces mots, la municipalité de Sainte-Clotilde-de-Horton et ses membres vous souhaitent une excellente lecture!

1. Rôles de l'inspecteur en bâtiment et en environnement

Depuis maintenant juillet 2004, le poste d'inspection en bâtiment et en environnement est assumé par **M. Gervais Pedneault**. Voici les fonctions qu'il est en mesure d'exercer:

L'inspecteur se caractérise par 4 grands rôles dont 3 qui relèvent de la responsabilité de l'inspecteur en charge:

1.1 Le rôle contrôle: Il consiste à faire appliquer la réglementation municipale, le règlement sur l'Évacuation et le Traitement des eaux usées des résidences isolées, voir à la conformité des demandes de permis, appliquer tous autres règlements et lois gouvernementaux comme la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* et bien d'autres.

1.2 Le rôle conseil: C'est le rôle où l'inspecteur peut assister le conseil municipal et le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), par le biais de recommandations. L'inspecteur a donc le devoir de surveiller, d'appliquer et de faire appliquer les règlements municipaux et autres, étant sous sa responsabilité.

1.3 Le rôle administratif: Il consiste à la rédaction de rapports et recommandations, de mise à jour des dossiers, d'études et d'émissions de permis, émissions de constats d'infraction aux visiteurs et aux demandes d'informations multiples, assister à des séminaires de perfectionnement pour approfondir ses compétences en fonction des changements de lois, etc.

2. Tarification des permis et certificats de Sainte-Clotilde-de-Horton

À la suite de la fusion du canton et du village de Sainte-Clotilde-de-Horton en 1998, la municipalité a décidé de fusionner la tarification des permis et certificats afin d'en obtenir une seule et ce pour l'ensemble du nouveau territoire. Voici les tarifs de permis et certificats les plus couramment demandés:

Grille de tarification

Permis	Coût
Lotissement	10 \$
Construction nouvelle	
Moins de 50 000 \$	25 \$
Supérieure à 50 000 \$	50 \$
*Autres	
Aménagement d'une piscine	30 \$
Aménagement de rampe ou d'équipement de personnes handicapées	Aucun frais
Construction ou réparations d'un système d'évacuation et de traitement des eaux usées	100 \$
Affichage et enseigne	Aucun frais
*Certificat d'autorisation	
Rénovation à une construction existante	25 \$
Démolition	25 \$
Déplacement d'une construction	25 \$
Changement d'usage d'un immeuble	Aucun frais
Pour fin d'exploitation d'une sablière	150 \$
Projet d'excavation du sol, déplacement d'humus et de tous travaux de déblais ou de remblais	30 \$
Abattage d'arbres (agricole, + 4 ha.)	20 \$
Captage des eaux souterraines (puits)	50 \$
Travaux le long des rives, des cours d'eau et lacs	30 \$
*Demande de dérogation mineure	250 \$
*Vente de garage	10 \$

***N.B:** Cette liste de tarifs est en partie seulement. Pour d'autres types de permis, veuillez vous informer à votre municipalité.

3. Procédures pour faire une demande de permis ou de certificats

3.1 Demande de permis et de certificats

Si vous désirez effectuer des travaux, il est très important de prendre toutes les informations nécessaires, **AVANT** de les débiter. Il est tout aussi primordial de prévoir à l'avance **QUAND** les travaux seront projetés. Il est donc fortement recommandé d'adresser votre demande de permis à la municipalité **AU MOINS 3 À 4 SEMAINES AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX**. L'inspecteur disposera de suffisamment de temps afin d'étudier tous les aspects législatifs de la demande qui parfois, peuvent être complexes. Toutefois, si la demande peut être traitée dans les jours suivant son dépôt, l'inspecteur en charge le fera.

Une demande de permis qui sera déposée à la dernière minute risque de ne pouvoir être étudiée à temps si le propriétaire ne prévoit pas un délai raisonnable entre la demande et le début des travaux. Il faut savoir que légalement, la municipalité dispose de 30 jours pour analyser et le cas échéant, délivrer un permis ou un certificat.

C'est pourquoi nous insistons sur le fait que toutes demandes de permis doit être acheminée à la municipalité **AVANT QUE LES TRAVAUX DÉBUTENT** donc, le citoyen doit obligatoirement avoir son permis en main pour commencer les travaux.

Si ces règles de base sont suivies, toute demande de permis sera analysée selon les règles de l'art et le contribuable s'évitera de mauvaises surprises risquant ainsi de retarder les ouvrages entrepris ou pire, mettre en péril le projet lui-même.

3.2 Demande de permis de lotissement

Le permis de lotissement est nécessaire lorsque la réglementation municipale exige une subdivision cadastrale. Ce règlement dit qu'aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le lot visé ne forme un lot distinct sur les plans officiels du cadastre. Il faut donc faire appel à un arpenteur-géomètre pour faire une subdivision cadastrale. La demande de permis de lotissement est ensuite analysée et si elle est conforme, le permis sera émis et le plan pourra être déposé officiellement au cadastre.

3.3 Demande de certificat d'autorisation pour des travaux dans la bande riveraine et en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

Le citoyen doit s'informer à sa municipalité quelles sont les normes applicables pour les travaux qu'il désire effectuer. En effet, il existe une vaste réglementation à caractère environnemental qui interdit certaines activités ou travaux dans le pourtour des lacs et cours d'eau. **Voici certains types de travaux qui sont interdits***:

- a) Il est interdit d'effectuer du remblayage de quelque nature qu'il soit **dans le lac et dans sa bande riveraine** (10 ou 15 mètres de largeur, selon la situation, à partir de la « limite des hautes eaux »);
- b) Il est interdit de stabiliser les berges de sa propriété en érosion, sans permis municipal;
- c) Il est interdit d'effectuer du déboisement ou du défrichage dans la bande riveraine, sur une largeur de 20 mètres;
- d) Il est interdit de construire un quai, une descente pour embarcation ou faire tout autres travaux dans la bande riveraine;
- e) Et bien d'autres règles de diverses natures.

***Malgré que tout cela soit interdit, il peut être possible, dans plusieurs cas, d'obtenir une permission ou une autorisation de la municipalité ou du ministère de L'Environnement du Québec pour effectuer les travaux projetés.** Il faut par contre en faire la demande **AVANT** de débiter car effectuer des ouvrages sans autorisation peut avoir de lourdes conséquences pour le propriétaire.

Une fois que la demande d'autorisation est acheminée à la municipalité, elle en fera l'analyse et si le projet est conforme, elle émettra le certificat pour ensuite superviser la mise en chantier des travaux. Par contre, tout projet réputé non conforme sera automatiquement refusé.

Dépendant de l'envergure des travaux, s'ils requièrent l'intervention du ministère de l'Environnement, le citoyen en sera informé.

3.4 Demande d'autorisation / Déclaration de droits à la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec (CPTAQ)

La **Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec** (LPTAAQ) est une loi provinciale qui s'applique sur tout le territoire québécois. Cette loi est particulièrement pointilleuse lorsqu'il s'agit de faire des activités non agricoles dans la zone agricole.

À cet effet, il existe plusieurs situations où la Commission exige la production d'une « **déclaration** » ou d'adresser une « **demande d'autorisation** ».

La « **déclaration** » doit être produite, comme par exemple, lorsqu'un propriétaire veut remplacer une résidence érigée depuis au moins le **11 novembre 1978**, à l'intérieur d'une aire de droits acquis pour un usage non agricole. Comme autre exemple, la **déclaration** doit aussi être produite lorsqu'un agriculteur veut construire une résidence pour lui-même, un de ses enfants ou un employé travaillant à l'entreprise de la ferme.

Quant à la « **demande d'autorisation** », celle-ci sera exigée pour l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture (résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle); pour le lotissement (aliénation) d'une partie d'un lot si on se conserve un droit de propriété sur un lot contigu; etc.

Que ce soit pour la production d'une déclaration ou une demande d'autorisation, la Commission dispose jusqu'à **3 mois maximum** pour donner sa décision. Il faut donc prévoir ce délai dans l'échéancier que le citoyen se sera fixé pour arriver à ses objectifs tel que prévus.

Dans le cas où la Commission délivre une réponse favorable, cela ne soustrait pas le citoyen à respecter toutes les autres normes comme par exemple, la réglementation municipale ou environnementale et demander tous les permis nécessaires à la réalisation de son projet.

Il est donc fortement recommandé de vous informer auprès de votre municipalité si vous désirez entreprendre des activités non agricoles, en zone agricole.

4. Ce qu'il faut savoir avant d'acquérir une propriété

Il est très important d'obtenir le plus d'informations possibles concernant la propriété que vous désirez acquérir afin d'éviter de mauvaises surprises. Voici quelques trucs pour vous aider dans vos démarches d'achat:

- I. Vérifier auprès de la municipalité si le terrain est situé en zone agricole. Si c'est le cas, demandez quels sont les usages permis. Advenant que le zonage soit non agricole, sonder également les usages et activités permis pour le secteur que vous visez;
- II. Si le terrain que vous convoitez est vacant, vérifiez la conformité des dimensions, s'il est possible d'y construire un bâtiment et s'il sera nécessaire de procéder au lotissement de l'emplacement.
- III. Si le terrain est déjà construit et non desservi, demandez au propriétaire vendeur de vous fournir les pièces justificatives pour le puits d'eau potable et pour l'installation septique. Tentez d'obtenir les plans de leur localisation si possible.
- IV. IV. Finalement, portez une attention toute particulière si le terrain que vous désirez acheter se trouve sur le bord d'un lac ou d'un cours d'eau, vu la vaste réglementation qui s'applique, (voir le point 3.3 de la page 6).

Conclusion

Comme vous avez sans doute remarqué, le monde municipal est parsemé de lois et règlements qui régissent les municipalités. Ils sont toutefois nécessaires afin de maintenir un équilibre dans le développement d'une municipalité. Nous avons pensé qu'il serait bon de mettre à profit nos connaissances et de vous les faire partager.

Nous espérons que cet échange d'informations vous aura permis de mieux comprendre la réglementation et vous pouvez être assuré que la municipalité servira au mieux les intérêts de ces citoyens et citoyennes.

Réglementation municipale

Sainte-Clotilde-de-Horton



Municipalité de Sainte-Clotilde-de-Horton

Mme Marlène Langlois
Directrice générale
17, route Principale

Sainte-Clotilde-de-Horton (Qc) J0A 1H0

Tél.: 819-336-5344

Télec.: 819-336-5440

MRC d'Arthabaska

Gervais Pedneault
Inspecteur
Tél.: 819-336-5344