



Le 18 mai 2011

SOUS TOUTES RÉSERVES

Monsieur Denis Caron
105-H, boulevard Bélanger Est
Beaupré (Québec) G0A 1E0

Objet : Ville de Beaupré
Re : Réponse à votre courriel du 6 avril 2011

Monsieur,

La présente fait suite à votre courriel du 6 avril 2011 concernant l'immeuble situé au 10, boulevard Bélanger Est, dans la Ville de Beaupré.

Tout d'abord, tel que nous avons déjà eu l'occasion de l'expliquer, il appartient à l'évaluateur signataire du rôle d'évaluation d'y apporter les modifications qu'il juge utiles et ce, dans le cadre bien précis défini à la *Loi sur la fiscalité municipale*. Lorsqu'il y a lieu de modifier le rôle d'évaluation selon, d'une part, les constats qui ont pu être faits sur les lieux ou certains faits portés à la connaissance de l'évaluateur et, d'autre part, lorsqu'il s'agit d'un cas en vertu duquel, par la loi, le rôle triennal d'évaluation peut être modifié, l'évaluateur prépare un certificat de modification.

Notez que les faits que vous avez déjà portés à l'attention de la Ville ont été communiqués à l'évaluateur qui verra, s'il le juge utile, à y donner suite.

Notez qu'à cet égard, le rôle d'évaluation reflète, à une date donnée, un constat quant à divers éléments factuels, dont le nombre de logements dans un immeuble. Cela ne constitue aucunement un nombre de logements maximal autorisé.

C'est par le biais de la réglementation d'urbanisme que cet aspect peut être géré. Le plan d'urbanisme prévoit un nombre de logements maximal autorisé dans l'aire d'affectation concernée. Le règlement de zonage prévoit des usages autorisés dans chacune des zones en conformité avec le plan d'urbanisme sans qu'un nombre de logement maximal ne soit

fixé pour l'usage « projet intégré d'habitation ». Cet aspect (nombre de logement autorisé) pourrait également être traité dans des titres de propriété ou des ententes entre propriétaires. Cependant, sur ce dernier aspect, la Ville n'intervient pas et il appartient aux propriétaires ou bénéficiaires de tels droits de les faire valoir selon les contrats qu'ils peuvent détenir.

Par ailleurs, nous vous réitérons que les travaux relatifs à la transformation du local commercial en logement qui ont été dénoncés dans les différentes correspondances transmises à la Ville, de même qu'à l'ajout d'un studio dans une des unités de condo (103H) sont conformes aux normes prévues à la réglementation municipale. Nous vous rappelons que la Ville n'a pas intégré à sa réglementation le *Code national du bâtiment*, de telle sorte qu'il n'appartient pas à la Ville de s'assurer du respect des normes que ce code peut contenir.

Par ailleurs, le fait que les modifications apportées à l'immeuble pourraient nécessiter des ajustements à la déclaration de copropriété ne relève pas de la Ville mais bien des différents signataires de cette déclaration.

Nous vous rappelons qu'il est essentiel pour toute personne qui désire réaliser des travaux dans un immeuble qu'elle obtienne un permis de la municipalité préalablement à la réalisation de ces travaux. Cependant, dans la mesure où les travaux réalisés respectent par ailleurs les normes prévues à la réglementation d'urbanisme, la seule sanction que la Ville peut alors imposer est une amende (selon les minimums et maximums prévus à la réglementation).

La réclamation d'une amende auprès du contrevenant nécessite la délivrance préalable d'un constat d'infraction. Cette poursuite pénale (signification du constat d'infraction) doit être intentée moins d'un (1) an « à compter de la date de la perpétration de l'infraction » (art. 14 du *Code de procédure pénale*).

Or, comme les travaux que vous avez dénoncés ont été réalisés il y a plus d'un (1) an, il n'est plus possible pour la Ville de réclamer d'amende à ce sujet.

Soyez cependant assuré que généralement, lorsque la Ville est avisée de l'exécution de travaux sans permis et que le délai d'un (1) an prévu au *Code de procédure pénale* n'est pas expiré, elle s'assure de requérir du citoyen en défaut le dépôt d'une demande de permis et, à défaut, elle peut, selon les circonstances, émettre un constat d'infraction.

Finalement, quant à la servitude d'aqueduc et d'égout qui aurait été accordée à la Ville de Beupré sur le terrain de la copropriété, elle concerne uniquement des propriétés privées, les services publics s'arrêtant aux limites des propriétés à l'intérieur de l'emprise des rues.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Jean-François St-Pierre
Directeur du service de l'urbanisme
Ville de Beupré

c.c : Roch Lemieux, dir. gén., Ville de Beupré
Richard Chabot, É.-A.