



Ville de
MONT-TREMBLANT



POLITIQUE relative à la réglementation de construction

Mont-Tremblant, j'y travaille!

I. SOMMAIRE EXÉCUTIF

La présente politique propose un cadre de référence qui vise à définir le rôle des différents partenaires afin que la réglementation de construction soit élaborée et appliquée en fonction d'une vision de la mission municipale. Elle affirme clairement les principes d'une ville qui accorde la priorité au service de ses citoyens, qui effectue une gestion responsable de son territoire et qui soutient un engagement réel des citoyens par rapport à leur milieu de vie et à leur voisinage.

La Ville de Mont-Tremblant ne peut pas, compte tenu des ressources limitées qui peuvent être affectées à ces tâches, assumer une responsabilité sans limite d'autant plus qu'elle ne peut ni ne veut multiplier à l'excès les mesures de contrôle. En ce sens, la Ville entend promouvoir au maximum les mesures de responsabilisation des citoyens, des professionnels, des constructeurs, des entrepreneurs et des promoteurs, l'engagement devant être collectif en même temps que particularisé.

II. DES PRINCIPES DE RÉFÉRENCE

A) PRINCIPES ET OBJECTIFS

Les principes et objectifs qui apparaissent pertinents pour encadrer les mesures instrumentaires de l'urbanisme dans le cadre d'une planification de territoire peuvent être énoncés sommairement comme suit :

- 1) une attitude priorisant l'incitation à la prévention;
- 2) un respect de la vie privée et de la liberté d'entreprise;
- 3) une responsabilité des principaux intéressés;
- 4) une base réglementaire connue et commune;
- 5) un contenu réglementaire simple d'application;
- 6) une intervention ciblée en fonction des priorités;
- 7) une diligence raisonnable dans l'examen des demandes de permis.

Ces principes et objectifs respectent le rôle de la Ville par rapport aux besoins des citoyens et ce, dans le contexte particulier qui marque le développement de la ville de Mont-Tremblant.

En ce sens, la Ville veut offrir un milieu de vie sécuritaire pour ses citoyens en même temps qu'une qualité de construction propre à rehausser le cadre de vie.

L'administration municipale se veut d'abord et avant tout au service de ses citoyens. Les ressources techniques et administratives doivent s'en préoccuper prioritairement et, en conséquence, doivent :

- miser sur le respect dans leur relation avec les citoyens et autres partenaires du milieu;
- fonder l'examen des dossiers sur des critères objectifs connus de tous et dans un souci d'équité et avec le plus de transparence possible;
- collaborer, dans un esprit d'équipe, à la réalisation des objectifs de la Ville, le cas échéant, en concertation avec les différents intervenants du milieu;
- miser sur l'efficacité des services offerts.

Dans ce contexte, les moyens de mise en œuvre de ces principes et objectifs tiendront compte des éléments suivants :

- l'information des intéressés du domaine de la construction à leurs obligations et responsabilités;
- la sélection des dispositions normatives applicables en fonction des besoins et des ressources en place;
- la formulation claire de la nature des services offerts;
- l'identification des moyens d'intervention à l'examen documentaire et à l'inspection;
- la promotion de la collaboration entre les divers services municipaux concernés;
- l'accélération du traitement des dossiers;
- l'attribution des moyens de sévir à l'endroit des contraventions et des constructions dangereuses.

B) UNE GESTION RESPONSABLE DU TERRITOIRE

La gestion responsable du territoire doit répondre à deux préoccupations fondamentales découlant de ces principes et objectifs : d'abord une conception des besoins de la Ville compte tenu des ressources qui peuvent être raisonnablement affectées, ensuite une approche quant à la dispense des services.

Troisièmement, la Ville opte résolument en faveur des démarches incitatives et préventives plutôt que l'adoption d'une attitude correctrice et punitive. La Ville doit être perçue comme un accompagnateur et non comme un gendarme ou un agent répressif. C'est pourquoi les fonctions du Service de l'urbanisme, ainsi que, dans une certaine mesure, des autres services pouvant être concernés, notamment du Service de la sécurité incendie, sont d'abord et avant tout orientées d'une part vers l'analyse et la révision des plans pour la délivrance des permis de construction, des certificats d'autorisation ainsi que de visites ou d'inspections préventives et, d'autre part, vers le soutien à l'information et à la responsabilisation des intéressés. Ce n'est donc qu'accessoirement que la fonction correctrice, c'est-à-dire l'intervention d'inspection et de sanction, incluant par la voie judiciaire, sera exécutée.

Le bon fonctionnement de ces services suppose donc qu'en matière d'urbanisme, l'administration municipale puisse s'appuyer sur une organisation solide, disposant de la légitimité et des ressources suffisantes à la conduite de son mandat.

III. UN ENCADREMENT ADAPTÉ AUX BESOINS ET AUX MOYENS

A) PERSPECTIVES ET CONCEPTION DE LA RÉGLEMENTATION

La Ville de Mont-Tremblant entend observer les prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui l'obligent à maintenir une réglementation d'urbanisme conforme à son plan d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la municipalité régionale de comté et au document complémentaire qui accompagne ce schéma. Elle compte également se prévaloir des pouvoirs que lui accordent la loi dans l'élaboration et la mise en application de la réglementation d'urbanisme afin de répondre aux particularités de son territoire et aux besoins de sa population. À cet égard, elle entend maintenir en vigueur un règlement de construction et prévoir dans les règlements complémentaires, comme le règlement sur les permis et certificats, des exigences qui apparaissent appropriées pour exercer un contrôle sur les aspects pertinents.

Dans ce contexte, la Ville de Mont-Tremblant, compte tenu des ressources humaines disponibles, entend limiter le cadre normatif à ce qu'elle peut raisonnablement appliquer.

Le Ville croit fermement qu'il appartient d'abord et avant tout aux citoyens, qu'ils soient propriétaires, entrepreneurs, constructeurs, promoteurs ou professionnels, de s'assurer que les gestes qu'ils posent et les interventions qu'ils effectuent sur le territoire soient conformes à la réglementation et aux règles de l'art et réalisées dans le respect des droits des voisins mais également en fonction de travaux sécuritaires, solides et durables. La Ville ne croit pas qu'il est nécessaire de s'ajouter comme intervenant dans l'application des dispositions du Code de construction du Québec. Conséquemment, le Ville abroge de sa réglementation d'urbanisme toute référence audit Code.

Par contre, la réglementation pourra tenir compte d'autres aspects, notamment, en matière de type de fondation, d'avertisseur de fumée et de pare-neige. La Ville n'entend pas effectuer d'expertise ni délivrer d'attestation de conformité à ces règlements, à moins que ce ne soit prescrit par la Loi. Par ailleurs, la Ville pourra avec une réglementation à caractère discrétionnaire, comme en matière de plan d'implantation et d'intégration architecturale ou via le règlement concernant les usages conditionnels, vérifier l'insertion harmonieuse des constructions dans le voisinage et dans l'environnement.

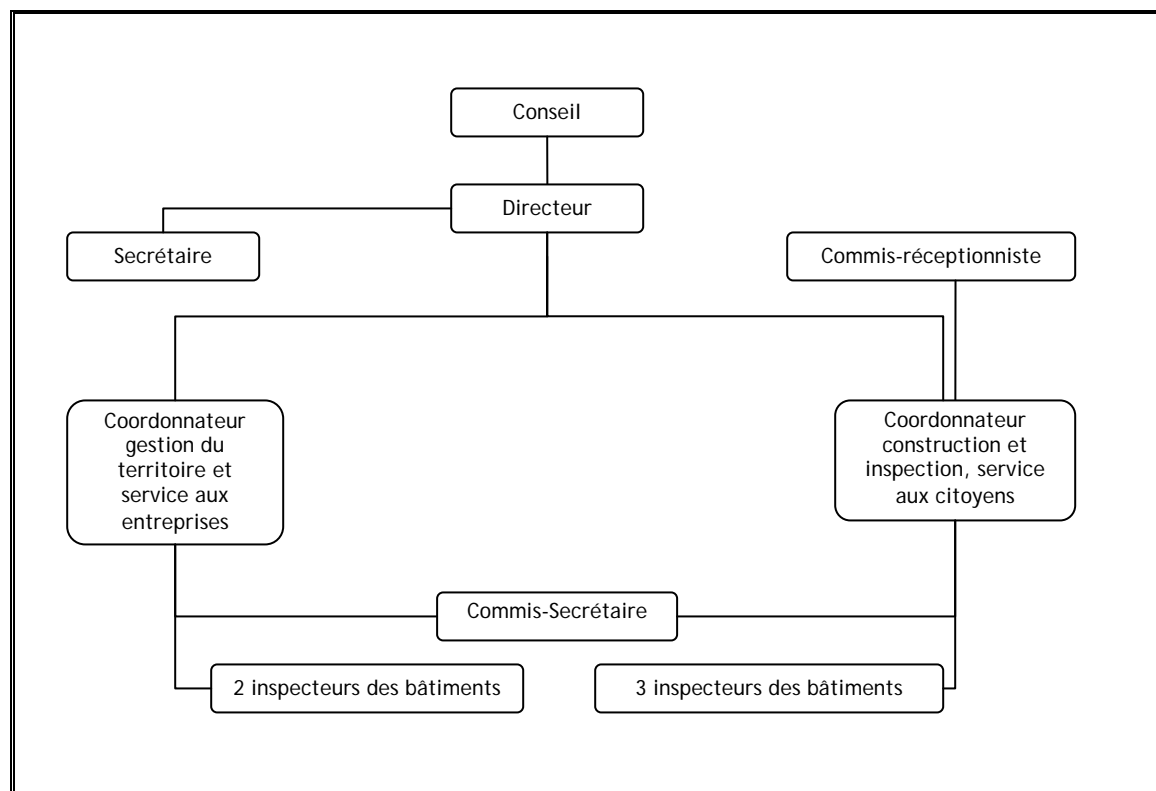
Enfin, les fonctionnaires désignés du Service de l'urbanisme peuvent appliquer les dispositions de la réglementation gouvernementale sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées et sur le captage des eaux souterraines, et le cas échéant, de tout autre règlement conformément à l'obligation qui est imposée aux municipalités.

B) MISE EN DISPONIBILITÉ DES RESSOURCES

1) Des services municipaux

À l'intérieur de la hiérarchie administrative de la ville, sous l'autorité de la direction générale, un Service de l'urbanisme continue de s'occuper des questions relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Outre le personnel de soutien affecté aux tâches cléricales, ce service est composé d'un responsable qui a la qualité de directeur du service et est assisté de personnes ayant une expérience ou une formation professionnelle reliées au domaine de la construction ou de l'urbanisme. Il s'agit de la structure opérationnelle d'application de la réglementation de construction et d'urbanisme, dont l'organigramme s'établit comme suit :

POLITIQUE relative à la réglementation de construction



Le conseil municipal peut, s'il le juge approprié, apporter les modifications à cet organigramme de service.

Le Service d'urbanisme peut également compter sur la collaboration des autres employés de la ville dans l'exécution de leurs fonctions. Au besoin, le conseil municipal pourra faire appel à des ressources extérieures, soit par l'intermédiaire d'un personnel surnuméraire ou en accordant des mandats précis à des consultants externes, afin d'accompagner ou de réaliser les travaux complémentaires à ceux déjà fournis par l'équipe existante. Il pourra aussi donner l'occasion à des étudiants et à des stagiaires de parfaire leur connaissance tout en exécutant des tâches utiles par rapport aux tâches assumées par les autres employés de la ville.

Le conseil municipal considère que cette structure minimale est susceptible de répondre aux besoins essentiels en matière d'application de la réglementation.

2) L'exercice des fonctions

Il appartient au directeur du Service de l'urbanisme, sous l'autorité de la direction générale de la ville, de répartir les tâches entre les différents professionnels, techniciens et autres fonctionnaires désignés.

Le Service de l'urbanisme s'assure d'une présence optimale au comptoir d'au moins un fonctionnaire désigné à la clientèle, permettant ainsi de répondre aux demandes des citoyens. De même, les membres de ce service doivent offrir la plus grande disponibilité aux questions qui leur sont posées que ce soit par téléphone ou par tout autre moyen électronique. Ils pourront consulter les autres services de la ville, dont ceux de l'environnement, la sécurité incendie et les travaux publics. L'approche client doit être une préoccupation constante de leur travail.

Bien que le personnel du Service de l'urbanisme soit autorisé à répondre aux questions qui peuvent lui être posées par les citoyens et à donner des informations d'ordre général sur la réglementation, il doit être clair que les opinions ou recommandations formulées par les fonctionnaires désignés de la Ville ne peuvent remplacer les consultations que les citoyens peuvent demander à leurs propres professionnels (architectes, ingénieurs, arpenteurs-géomètres ou même conseillers juridiques). Dans cette perspective, les opinions à caractère technique des fonctionnaires désignés de la ville ne peuvent être considérées comme des opinions juridiques ou professionnelles et ne peuvent lier la Ville. Un avis à cet égard est d'ailleurs affiché près du comptoir de service.

La Ville a pris toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que les fonctionnaires désignés aient une compétence appropriée à leur domaine, mais elle ne peut garantir qu'ils sont en tout temps exempts d'erreur. À cet égard, les fonctionnaires désignés doivent s'abstenir de formuler des interprétations fermes dans les cas où la réglementation, compte tenu des particularités des sites, peut être objet de discussions ou d'interprétations divergentes. Lorsqu'un problème particulier se présente, un fonctionnaire désigné doit référer le dossier à son supérieur qui, le cas échéant, peut procéder aux consultations nécessaires pour rendre une opinion ou une décision adaptée et éclairée compte tenu des circonstances.

Les fonctionnaires désignés doivent manifester la plus grande diligence dans la réponse aux demandes d'information qui leur sont adressées, tout en faisant preuve d'entregent, de disponibilité et d'amabilité avec les citoyens. Ces derniers ont droit au respect en toute occasion et quel que soit leur état. Ils sont d'ailleurs invités à formuler leurs plaintes à l'attention du directeur du Service ou de toute autre personne désignée.

3) Les ressources matérielles d'appoint

Sur le plan des ressources matérielles, la Ville met à la disposition des membres du Service de l'urbanisme des locaux, des équipements, notamment, informatiques et des véhicules afin de leur permettre d'exécuter correctement leurs tâches et recevoir les citoyens.

C) COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme peut être appelé à jouer un rôle dans la mise en œuvre de la politique municipale relative à la réglementation de construction. Ce rôle se manifeste notamment dans le contexte de l'octroi des dérogations mineures, de l'examen de plans d'implantation et d'intégration architecturale ou de l'examen d'usages conditionnels conformément à la réglementation applicable.

COUR MUNICIPALE

Le conseil municipal a constitué en 2006 une Cour municipale de manière à rapprocher les citoyens de l'administration de la justice à l'égard de l'application de la réglementation municipale.

Les constats d'infraction à la réglementation municipale cheminent sur le plan administratif et judiciaire conformément aux dispositions de la réglementation et des lois applicables. Le conseil municipal peut, lorsqu'il le juge approprié, instituer les recours judiciaires à caractère civil devant les autres tribunaux compétents dans les cas qui lui apparaissent le justifier.

IV. UNE DÉMARCHE OPÉRATIONNELLE ALLÉGÉE ET EFFICACE

A) FONCTIONNEMENT DU SERVICE DE L'URBANISME

En plus des autres fonctions et mandats qui peuvent lui être confiés par le conseil municipal, le Service de l'urbanisme a comme mission de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme, incluant la réglementation de construction. S'il appartient d'abord et avant tout au conseil municipal d'établir la réglementation applicable, les membres du Service de l'urbanisme doivent également faire un effort raisonnable, non seulement de compréhension des problèmes qui leur sont soumis par les citoyens, mais également de recherche de solutions. Ils doivent porter à l'attention de leur supérieur les recommandations qu'ils jugent appropriées pour améliorer cette réglementation, éliminer les irritants et simplifier les procédures administratives.

Le directeur du Service de l'urbanisme doit, dans le respect des normes administratives, des politiques municipales et des prescriptions applicables, ainsi que du budget qui lui est alloué, veiller au bon fonctionnement du Service. Il doit, avec l'approbation de la direction générale de la Ville, affecter les ressources mises à la disposition du Service à l'atteinte, de la manière la plus efficace, des objectifs qui sont fixés. Plus spécifiquement, il doit également s'assurer que le personnel du service soit convenablement affecté aux différentes tâches reliées à :

- a) l'information des citoyens;
- b) la réponse aux demandes ponctuelles qui peuvent lui être adressées;
- c) l'évaluation des demandes et la délivrance des permis de construction et certificats d'autorisation et d'occupation;
- d) de maintien des dossiers de chacun des immeubles;

- e) la vérification et l'inspection des travaux effectués sur le territoire;
 - f) l'institution des procédures pénales et, le cas échéant, la constitution des dossiers de procédures judiciaires civiles contre les contrevenants.
- Ces aspects sont discutés plus amplement dans les sections suivantes.

B) INFORMATION DES CITOYENS

Les employés du Service de l'urbanisme sont autorisés à donner des informations générales aux citoyens compte tenu de la présente politique.

Les citoyens peuvent obtenir copie, le cas échéant, moyennant les frais ou tarifs qui peuvent être prescrits, des règlements et autres documents d'information publiés par la Ville. Le directeur du Service de l'urbanisme doit s'assurer de la disponibilité, en plus, le cas échéant, des extraits de règlement, de brochures sous forme de dépliants d'information vulgarisés au comptoir et sur le site internet de la ville. Les autres documents officiels de la Ville peuvent être obtenus du greffe, sujet cependant au respect des dispositions de *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

C) RÉPONSE AUX DEMANDES PONCTUELLES

Le directeur du Service de l'urbanisme doit veiller à ce que les demandes ponctuelles qui lui sont adressées par le conseil municipal ou la direction générale de la ville soient traitées avec compétence et diligence.

Les directeurs des services de la Ville doivent également offrir toute leur collaboration à la réalisation des mandats qui ont pu être confiés à d'autres personnes de leur service ou d'autres services de la Ville. En ce sens, par exemple, le directeur du Service de l'urbanisme doit également collaborer avec le Service du greffe et avec le Service de la direction générale adjointe pour que les avis publics et les informations de vulgarisation de l'information soient rendues disponibles.

Lorsqu'un exercice de coordination doit être réalisé en fonction de l'ensemble des services municipaux, il appartient à la direction générale de la ville de l'exercer.

D) ÉVALUATION DES DEMANDES ET DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS

Les demandes de permis et de certificat requis en vertu du règlement sur la construction sont produites au Service de l'urbanisme.

Les fonctionnaires désignés du Service de l'urbanisme ont comme fonction principale de procéder à l'évaluation et à l'examen des demandes qui leur sont transmises et, si ces demandes sont conformes à la réglementation applicable, de délivrer les permis et certificats prescrits par la réglementation d'urbanisme.

POLITIQUE relative à la réglementation de construction

Ils doivent procéder avec diligence, de manière à ce que les permis ou certificats soient délivrés dans les délais prescrits par les règlements, à moins que le règlement ne s'y oppose. Dans un tel cas, le refus doit être motivé.

Si dans le cours de l'examen d'un dossier de demande de permis ou de certificat, il apparaît qu'un document ou une information s'avère nécessaire, le fonctionnaire désigné doit immédiatement en informer le requérant tout en lui indiquant que l'étude de son dossier est suspendue jusqu'à l'obtention des informations et des documents requis.

Un fonctionnaire désigné doit porter toute l'attention que peut nécessiter une demande de permis ou de certificat et il peut demander les informations, explications et documents requis pour compléter le dossier. Il ne peut délivrer un permis ou un certificat que lorsque le projet est conforme à la réglementation applicable compte tenu, le cas échéant, de l'obtention d'une résolution du conseil municipal lorsque requis. Il ne peut imposer d'autres exigences ou conditions que celles formulées dans les règlements ou les résolutions applicables.

Un fonctionnaire désigné peut établir une liste de recommandations eu égard aux exigences de la réglementation afin d'attirer l'attention du requérant sur des aspects liés à l'exécution des travaux qu'il projette. Il doit s'assurer de l'obtention de la signature de la demande de permis ou de certificat par le requérant. Il doit également veiller à ce que le requérant ait été informé de la nature des engagements qu'il prend en récupérant la demande de permis.

Lorsque le règlement le prescrit, il doit vérifier que les sceaux ou approbations des personnes ou autorités compétentes apparaissent clairement sur ces documents.

Le cas échéant, le fonctionnaire désigné consulte les autres services compétents de la Ville pour obtenir leurs commentaires sur les aspects qui relèvent de leur domaine d'activité. Le Service de l'urbanisme détermine en consultation avec les autres services les types de demandes de permis et de certificats qui requièrent leur approbation respective.

Il n'y a pas de formulaire officiel de demande de permis de construction, le relevé d'information et de recommandation traité par logiciel informatisé constitue pour toutes les fins d'application de la réglementation, la demande de permis ou de certificat ou, le cas échéant, lorsqu'il est dûment signé par tous les intéressés, le permis ou certificat délivré en conformité avec cette réglementation.

E) VÉRIFICATION ET INSPECTION

Comme la Ville, d'une part, n'a pas les moyens financiers d'affecter un personnel pour effectuer toutes les vérifications et inspections qui pourraient être opportunes et que, d'autre part, elle ne peut en conséquence assumer la responsabilité qui découlerait d'un engagement formel à procéder aux vérifications et inspections qui pourraient normalement être associées à l'application complète de la réglementation, les fonctionnaires désignés n'ont pas l'obligation de procéder à des inspections dans les cas de demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, que ce soit lors de la demande au début des travaux ou à la fin des travaux. Également, la Ville n'entend pas effectuer d'expertise ni délivrer d'attestation de conformité à ces règlements, à moins que ce ne soit prescrit par la Loi (telle que la loi sur les établissements d'hébergement touristique). Enfin, la Ville n'a pas l'obligation d'aviser en toutes circonstances les citoyens qu'ils contreviennent à la réglementation. Cela ne signifie pas qu'elle doive à l'opposé fermer les yeux sur toutes les irrégularités.

Ainsi, un fonctionnaire désigné peut, lorsque son attention est attirée par une situation particulière, lorsqu'une plainte écrite ou verbale dûment identifiée est formulée par un citoyen ou lorsqu'il est requis par son supérieur, produire son rapport au conseil municipal. Il peut aussi procéder, en tout temps, à une vérification ou à une inspection sur un site, qu'il ait fait l'objet ou non d'une demande de permis de construction, de certificat d'autorisation. La vérification ou l'inspection se fait dans le respect des droits du citoyen. L'inspecteur doit exhiber une carte comportant sa photographie et sa qualité lors d'une visite. À moins d'autorisation judiciaire, il ne peut entrer dans un bâtiment résidentiel habité que lorsqu'il a obtenu une permission de l'occupant de ce bâtiment. À défaut de consentement de l'occupant, l'inspecteur doit cependant l'informer que son refus constitue une infraction à la réglementation et, si l'occupant persiste, l'inspecteur peut, conformément à la réglementation, délivrer un constat d'infraction.

Dans le cas d'un refus de donner accès à un lieu quelconque, le fonctionnaire désigné doit faire immédiatement rapport à son supérieur de manière à ce que les procédures applicables puissent, le cas échéant, être prises afin de procéder à l'inspection ou à la vérification.

Un fonctionnaire désigné qui constate une contravention à la réglementation applicable peut formuler un avis de correction ou, le cas échéant, délivrer un constat d'infraction. Dans le cas où la contravention le justifie, il peut également émettre une ordonnance de cessation de travaux. Il doit alors immédiatement faire rapport à son supérieur. Dans tous les cas, les inspecteurs colligent les informations appropriées au dossier.

Les fonctionnaires désignés peuvent, le cas échéant, faire appel au Service de police pour les assister dans leurs tâches.

Un fonctionnaire désigné peut indiquer à l'entrepreneur présent, ou à toute personne qui exerce une autorité relativement aux lieux, les éléments qui, à première vue, devraient être corrigés pour se rendre conforme à la réglementation. Ces informations ne peuvent être considérées comme engageant la responsabilité de la Ville.

F) PROCÉDURES JUDICIAIRES

Lors de la délivrance d'un constat d'infraction donnant ouverture à une procédure pénale, le dossier est transmis à la Cour municipale suivant les règles applicables au fonctionnement de cette cour. Le fonctionnaire désigné doit offrir sa collaboration aux autorités de la Cour municipale ainsi qu'au procureur de la municipalité dans le traitement du dossier.

Il doit porter à l'attention du procureur toute communication qu'il peut être appelé à avoir avec le contrevenant ou son procureur ou encore toute observation de modification à l'état des lieux.

Il doit également offrir sa collaboration au procureur désigné par la municipalité dans le cas d'une procédure judiciaire à caractère civil.

Le conseil municipal détermine, par résolution, les cas où des procédures judiciaires civiles doivent être instituées.

Dans tous les cas où une procédure judiciaire est instituée, soit par constat d'infraction ou éventuellement par requête devant un tribunal civil, un fonctionnaire désigné préposé ne peut communiquer quelque information que ce soit au contrevenant ou à un tiers relativement au dossier, à moins d'obtenir une autorisation de son supérieur ou du procureur de la municipalité.

V. CONCLUSION

Le conseil municipal souhaite que la présente politique gouvernant l'application de la réglementation de construction fournisse un cadre opérationnel à la fois à l'intervention des citoyens et à celle du personnel affecté à cette fonction dans une optique de service aux citoyens.

Il importe en effet que les intéressés connaissent l'étendue de leurs droits et de leurs obligations afin d'éviter la confusion et que des personnes intéressées considèrent à tort être redevables de droits ou d'obligations qu'elles n'ont pas.

La réglementation municipale doit d'abord et avant tout être perçue comme étant un moyen de contrôle des activités, des constructions et des usages sur le territoire afin d'offrir un meilleur encadrement au développement, une sécurité accrue et une meilleure qualité de la vie pour l'ensemble des citoyens.

Elle ne peut donc être ni perçue ni utilisée comme un engagement formel de la part de la Ville à effectuer un contrôle détaillé et constant de toutes les interventions des citoyens, des entrepreneurs, des constructeurs, des promoteurs ou des professionnels. Non seulement un tel contrôle serait-il inutile à beaucoup d'égards, mais il serait également une intrusion injustifiée dans la vie privée des citoyens, le droit de propriété et la liberté d'entreprise.

Sur le plan des besoins, le territoire de la ville constitue d'abord un milieu rural de villégiature, incluant un centre de services principal, soit un pôle urbain (centre-ville), un pôle villageois et une station touristique de réputation internationale en développement, entres autres, par la réalisation du Versant Soleil et, éventuellement, du Versant Nord.

Par ailleurs, la Ville constitue une entreprise de services aux citoyens et cette vocation est orientée en fonction de l'intérêt public, d'où l'émergence d'une approche client en cette volonté d'exprimer son rôle d'autorité publique au service de ses citoyens. Cette approche doit être affirmée en fonction des préoccupations majeures qui soutiennent un effort d'information et de responsabilisation des citoyens.

C) UN EFFORT D'INFORMATION ET DE RESPONSABILISATION DES CITOYENS

Trois préoccupations affirment l'approche client tout en correspondant aux besoins à satisfaire compte tenu des ressources disponibles.

Premièrement, la Ville n'est pas l'assureur des citoyens et des professionnels, qu'ils soient propriétaires, entrepreneurs, promoteurs ou membres d'un ordre professionnel. Elle ne peut donc assumer en sa seule qualité d'autorité publique tous les risques reliés à la construction ou à diverses formes d'utilisation de son territoire. Les citoyens doivent donc faire preuve de prudence et agir en personnes raisonnables dans leurs décisions reliées à la construction des projets qu'ils réalisent sur le territoire. En ce sens, le citoyen doit s'informer adéquatement et faire appel à des ressources professionnelles privées tant au niveau de la planification des projets que de la réalisation des travaux. Les promoteurs, constructeurs ou entrepreneurs et les professionnels doivent également exécuter les travaux dans le respect des règles de l'art. Ils doivent assumer pleinement leur responsabilité civile.

La Ville ne peut pas et ne veut pas s'immiscer dans les litiges privés qui relèvent de l'autorité des tribunaux judiciaires de droit commun. En ce sens, la réglementation municipale établit les critères minimaux qui apparaissent nécessaires dans l'intérêt public.

La Ville ne peut garantir que toutes les normes établies dans cette réglementation soient toujours respectées par les intéressés, d'où la nécessité pour ces derniers de faire preuve de prudence et de vigilance, notamment dans la vérification des règles applicables.

Deuxièmement, la Ville souscrit au principe du respect de la liberté individuelle. Elle veut favoriser le droit de propriété et promouvoir la libre entreprise, mais il faut concilier les droits individuels par rapport à l'intérêt public. Les règlements municipaux ne sont pas adoptés pour multiplier les tracasseries opposables aux citoyens mais bien pour favoriser l'intégration des projets individuels en fonction des particularités des différents secteurs et voisinages composant la Ville.

En ce sens, la Ville recherche une souplesse dans l'application de ses règlements sans cependant rogner sur les normes minimales jugées d'intérêt public. Cette souplesse se manifeste, le cas échéant, par l'ouverture à des modifications de la réglementation et d'adaptation aux contraintes particulières des constructions existantes. Enfin, dans un contexte de conflit entre un droit individuel et d'intérêt collectif, la Ville doit accorder priorité à l'intérêt collectif, s'il n'est pas possible de trouver de solution de compromis acceptable pour tous.

Ce n'est donc que dans la perspective de l'intérêt public que la réglementation est adoptée et que la Ville souhaite qu'elle soit appliquée. Il appartient d'abord et avant tout aux citoyens, qu'ils soient propriétaires, entrepreneurs, constructeurs, promoteurs ou professionnels, de s'assurer que les gestes qu'ils posent et les interventions qu'ils effectuent sur le territoire soient conformes à la réglementation et réalisées dans le respect des droits des voisins mais également en fonction de travaux sécuritaires, solides et durables. Il y va de leur intérêt tout comme de celui de la Ville.

La Ville est prête à exercer le rôle que le législateur a voulu lui confier dans l'intérêt public, dans la mesure de ses moyens mais sans, pour ce faire, négliger le rôle qui incombe aussi au citoyen, à l'entrepreneur ou au professionnel. C'est cette préoccupation qui gouverne la politique municipale en matière d'application de la réglementation de construction, mais elle est assumée en collaboration étroite avec ses citoyens.

VI. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entrera en vigueur à l'entrée en vigueur de l'amendement réglementaire visant l'abrogation aux références au Code de construction du Québec.