

Table des matières

- 7.1 champ d'application**
- 7.2 interventions régies**
- 7.3 présentation des demandes de permis de construction**
 - 7.3.1 demande écrite
 - 7.3.2 documents d'accompagnement
 - 7.3.3 autres autorisations
- 7.4 étude de la demande**
- 7.5 conditions d'émission des permis de construction**
 - 7.5.1 conformité aux règlements
 - 7.5.2 lot distinct
 - 7.5.3 terrain adjacent à une rue
 - 7.5.4 infrastructures de desserte
 - 7.5.4.1 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
 - 7.5.4.2 à l'extérieur du périmètre d'urbanisation
- 7.6 émission ou refus du permis de construction**
- 7.7 conditions de validité du permis de construction**
 - 7.7.1 obligation d'obtenir le permis avant de commencer les travaux
 - 7.7.2 délai pour commencer les travaux
 - 7.7.3 durée de validité du permis de construction
 - 7.7.4 modification au projet après l'émission du permis de construction
 - 7.7.5 nullité d'un permis de construction illégal

7.1 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre régissent les procédures de demande et d'obtention du permis de construction pour l'une ou l'autre des interventions régies et identifiées à l'article 7.2.

7.2 INTERVENTIONS RÉGIÉS

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, tout projet d'installation, de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments ou d'excavation à cet effet est interdit sans l'obtention préalable d'un permis de construction.

Dans les territoires non desservis par le réseau d'égout sanitaire, l'obligation d'obtenir au préalable un permis de construction s'applique également lors de toute intervention visant à mettre en place de nouvelles installations de traitement des eaux usées ou visant à modifier des installations de traitement des eaux usées existantes.

De plus, l'obligation d'obtenir au préalable un permis de construction s'applique à tout projet d'aménagement d'un ouvrage de captage d'eau souterraine d'une capacité moindre que 75 m³ par jour et qui n'est pas destiné à alimenter plus de 20 personnes.

Modifié par le règ. 077-2003

7.3 PRÉSENTATION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUCTION

7.3.1 Demande écrite

Toute demande de permis de construction doit être soumise à l'inspecteur en bâtiment par écrit et faire connaître la date de la demande, les nom, prénom et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire, la description cadastrale et les dimensions du ou des lots concernés, le détail des ouvrages projetés, le calendrier probable des travaux et l'évaluation du coût des travaux. Toute demande de permis de construction doit être signée par le propriétaire du ou des terrains concernés ou son représentant autorisé.

7.3.2 Documents d'accompagnement

Toute demande de permis de construction doit être accompagnée des documents

suivants :

- a) Les plans, élévations, coupes, détails, devis et autres documents nécessaires à l'inspecteur en bâtiment pour une compréhension claire de la construction ou de l'usage projeté et pour s'assurer que toutes les dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce soient respectées.

Les plans de tout bâtiment qui n'est pas réglementé par le chapitre 9 du Code de construction, à l'exception des bâtiments agricoles et des bâtiments accessoires, doivent être préparés par un architecte et, s'il y a lieu, par un ingénieur. Cette condition est requise tant pour une nouvelle construction que pour les travaux de transformation, de rénovation ou un agrandissement.

Les plans de toute nouvelle habitation doivent être préparés par un professionnel reconnu.

Dans le cas de travaux de rénovation à un bâtiment résidentiel, la demande de permis peut n'être accompagnée que d'un croquis illustrant les travaux projetés en autant que ces travaux ne nécessitent pas:

- i. l'enlèvement ou la construction d'un mur porteur ou d'une partie de mur porteur;
 - ii. l'enlèvement ou la coupe d'une solive, d'une poutre ou d'une colonne de support;
 - iii. l'enlèvement, le changement ou la fermeture d'un escalier ou autre moyen de sortie;
 - iv. la transformation d'un accès à l'issue ou d'une issue.
- b) Un plan d'implantation dans le cas de toute nouvelle construction ou tout agrandissement à une construction existante. Ce plan doit illustrer, avec des dimensions indiquées par des cotes, la position du bâtiment par rapport aux limites de propriété ainsi que des bâtiments existants s'il y a lieu. Dans le cas d'un bâtiment principal, si l'implantation projetée se situe à 60 cm ou moins au-delà des marges d'implantation prévues au règlement, le plan d'implantation devra être préparé par un arpenteur-géomètre. Dans le cas d'un bâtiment accessoire sur fondation permanente, si l'implantation projetée se situe à 30 cm ou moins au-delà des marges d'implantation prévues au règlement, le plan d'implantation devra être préparé par un arpenteur-géomètre.
- c) Lorsque des espaces de stationnement hors rue sont requis, le plan d'aménagement de l'aire de stationnement montrant la forme et la dimension des cases et des allées ainsi que l'emplacement des entrées et des sorties. Le plan doit indiquer le nombre de cases projetées et il doit être accompagné des renseignements nécessaires pour établir le nombre de cases requises en vertu des

règlements applicables en l'espèce.

- d) Dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction se situe en bordure d'un cours d'eau ou à l'intérieur des zones à risque d'inondation, la demande de permis doit être accompagnée d'un croquis illustrant la localisation de la ligne naturelle des hautes eaux et la limite de la zone à risque d'inondation. Dans le cas où le terrain visé est localisé dans un secteur visé par programme de détermination des cotes de crues (annexe D et E), la demande de permis doit être accompagnée par un plan préparé par un arpenteur-géomètre illustrant la localisation de la ligne naturelle des hautes eaux et la limite de la zone à risque d'inondation.

Modifié par le règ. 137-2006

- e) Pour tout nouveau bâtiment principal, pour une intervention ayant pour effet d'augmenter le nombre de chambres à coucher et pour toute intervention touchant les installations septiques dans les secteurs non desservis par le réseau d'égout sanitaire, la demande de permis doit être accompagnée des informations suivantes:
- i. une attestation des résultats d'un essai de percolation;
 - ii. l'identification du type d'élément épurateur;
 - iii. un plan illustrant les installations d'élimination des eaux usées, incluant un plan du site, les dimensions, la forme la superficie et les niveaux de terrain.

Ces documents doivent être préparés par un laboratoire certifié ou signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou par un membre de l'Ordre des technologues en sciences appliquées du Québec.

- f) Pour tout permis de construction relatif à une installation d'élevage, la demande doit être accompagnée des informations suivantes :

1. Un document écrit indiquant :

- le groupe ou la catégorie d'animaux;
- le nombre d'unités animales;
- le type d'engrais de ferme : lisier ou fumier;
- le mode de gestion des engrais de ferme : gestion solide ou liquide;
- l'absence ou la présence d'une toiture sur le lieu d'entreposage. S'il existe une toiture, le demandeur doit en préciser le type : rigide permanente ou temporaire;
- le type de ventilation du lieu d'entreposage;
- l'utilisation d'une autre technologie;
- la capacité d'entreposage d'engrais de ferme (m³);

- le mode d'épandage des engrais de ferme;
- la distance entre l'installation d'élevage et un périmètre d'urbanisation.

2. Un plan à l'échelle montrant :

- les points cardinaux;
- la localisation de l'installation d'élevage projetée;
- la localisation de tout chemin public et la distance entre l'installation d'élevage et tout chemin public;
- la localisation toute maison d'habitation avoisinante et la distance entre l'installation d'élevage et toute maison d'habitation avoisinante;
- la localisation tout immeuble protégé avoisinant et la distance entre l'installation d'élevage et tout immeuble protégé avoisinant;
- la distance entre l'installation d'élevage et son lieu d'entreposage des engrais de ferme;
- la localisation des aires d'épandage d'engrais de ferme.

g) Pour tout permis de construction relatif à l'aménagement d'un ouvrage de captage d'eau souterraine, la demande doit être accompagnée des informations suivantes:

1. Un document écrit indiquant:

- Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone ainsi que le numéro de permis, émis par la Régie du bâtiment, de l'entreprise (puisatier) qui effectuera les travaux d'aménagement de l'ouvrage de captage d'eau souterraine;
- La capacité de pompage recherchée (besoin en eau à combler);
- Le type d'ouvrage projeté;
- Le nombre de personnes qui seront alimenté par l'ouvrage.

2. Un plan de localisation à l'échelle indiquant:

- Les points cardinaux;
- La localisation de l'ouvrage de captage d'eau souterraine projetée;
- La localisation des limites de propriétés et leur distance de l'ouvrage projeté;
- La localisation des bâtiments sur la propriété et leur distance de l'ouvrage projeté;
- La localisation de tout système étanche et non étanche de traitement des eaux usées (incluant celui des voisins) situé à moins de 35 mètres et sa distance de l'ouvrage projeté;
- La localisation de toute zone inondable sur la propriété;
- La localisation de toute parcelle en culture (incluant celles des voisins) située à moins de 50 mètres et sa distance de l'ouvrage projeté.

Modifié par le reg. 077-2003

7.3.3 Autres autorisations

Toute demande de permis de construction pour une intervention nécessitant un permis, un certificat ou toute autre forme d'autorisation requise en vertu d'une loi ou d'un règlement doit être accompagnée d'une copie de tous les documents requis par la loi ou le règlement.

7.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Sur réception d'une demande de permis, l'inspecteur en bâtiment doit s'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu. Lorsque le dossier de la demande est complet, l'inspecteur en bâtiment doit étudier la conformité de la demande au présent règlement et à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

7.5 CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

7.5.1 Conformité aux règlements

Aucun permis de construction ne peut être émis si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou à une disposition des règlements de construction ou de zonage.

7.5.2 Lot distinct

Aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conformes au règlement de lotissement ou, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis. Les cas suivants font cependant exception :

- a) une construction pour fins agricoles sur des terres en culture;
- b) un bâtiment accessoire;
- c) une construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante. Toutefois, l'exemption ne peut être accordée que si le coût estimé de l'opération cadastrale excède de plus de 10 % le coût estimé de la construction projetée;
- d) une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de

gaz, de télécommunication ou de câblodistribution.

7.5.3 Terrain adjacent à une rue

Sauf dans les cas de construction pour fins agricoles sur des terres en culture, dans les cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant et dans les cas d'une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent :

- a) à une rue publique conforme aux exigences du règlement de lotissement; OU
- b) à une rue privée, reconnue par la municipalité, existante à l'entrée en vigueur du présent règlement.

7.5.4 Infrastructures de desserte

Les constructions pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution ne sont pas soumises aux conditions prévues aux articles 7.5.4.1 et 7.5.4.2.

7.5.4.1 À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Dans le périmètre d'urbanisation, tel qu'illustré sur la carte des affectations du sol accompagnant le plan d'urbanisme, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que :

- a) dans la zone 214, le service d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soit établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant son installation ne soit en vigueur et que le projet d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soit conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction;
- b) dans les zones 101, 102, 123, 131, 140, 215, 216, 217, 218, 308, 309, 316 et 402 que le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soit conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction.

Cependant, pour la zone 101, dans le cas des terrains adjacents au 4^e Rang, un permis pourra aussi être émis si le terrain est desservi par les services d'aqueduc et d'égout;

Modifié par le règ. 198-2010 et par le règ. 215-2011

- c) dans les autres zones du périmètre d'urbanisation, que les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.

Cependant, pour la zone 110, dans le cas des terrains adjacents au 4^e Rang, un permis pourra aussi être émis si le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction.

7.5.4.2 À l'extérieur du périmètre d'urbanisation

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, tel qu'illustré sur la carte des affectations du sol accompagnant le plan d'urbanisme, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soit conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction.

	À l'intérieur du périmètre d'urbanisation			À l'extérieur du périmètre d'urbanisation
	zone 214	zones 101, 102, 123, 131, 140, 215, 216, 217, 218 308, 309, 316 et 402 (note 1)	autres zones (note 2)	
Aqueduc et égout			X	
Aqueduc et installations individuelles de traitement des eaux usées	X			
Puits et installations individuelles de traitement des eaux usées		X		X

- (1) pour la zone 101, dans le cas des terrains adjacents au 4^e Rang, un permis pourra aussi être émis si le terrain est desservi par les services d'aqueduc et d'égout;
- (2) pour la zone 110, dans le cas des terrains adjacents au 4^e Rang, un permis pourra aussi être émis si le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction

Modifié par le règ. 198-2010 et par le règ. 215-2011

7.6 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Si la demande est conforme, l'inspecteur en bâtiment doit l'approuver en apposant sa signature sur le formulaire de demande. Le permis doit être émis dans un délai de trente jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

Si la demande n'est pas conforme, l'inspecteur en bâtiment doit refuser le permis. Le rapport motivant le refus doit être transmis au requérant en deçà de trente jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

7.7 CONDITIONS DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

7.7.1 Obligation d'obtenir le permis avant de commencer les travaux

Aucun travail ne peut commencer avant que le permis de construction n'ait été émis.

7.7.2 Délai pour commencer les travaux

Tout permis de construction émis en vertu du présent règlement doit être considéré comme nul et non avenue si aucun travail n'est commencé dans un délai de trois mois à compter de la date de son émission et, dans ce cas, une nouvelle demande doit être faite et un nouveau permis de construction émis conformément aux dispositions du présent règlement.

7.7.3 Durée de validité du permis de construction

Tout permis de construction émis en vertu du présent règlement est valide durant une période de 12 mois.

Un permis de construction émis pour des travaux entraînant la mise en place de l'un ou l'autre des éléments de sécurité suivants :

- l'installation d'un avertisseur de fumée relié au système électrique;
- la mise en place de garde-corps;
- l'installation d'un système automatique pour la fermeture d'une porte entre un garage et l'habitation;

ne peut être renouvelé que si ces éléments de sécurité ont été installés conformément aux normes en vigueur.

7.7.4 Modification au projet après l'émission du permis de construction

Toute modification au projet ayant fait l'objet du permis de construction doit être soumise à l'inspecteur en bâtiment afin de vérifier sa conformité aux règlements. Tout permis devient nul et non avenue si le projet est modifié de façon à le rendre non conforme au présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

7.7.5 Nullité d'un permis de construction illégal

Tout permis de construction émis en contravention avec le présent règlement ou tout autre règlement s'appliquant en l'espèce est nul et non avenue, ne confère aucun droit acquis et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la municipalité ou l'un de ses officiers.