VERSION ADMINISTRATIVE
Règlement n° 415-05 modifié par les Règlements n°s 428-06, 443-07, 545-13, 651-20 et 671-21

RÈGLEMENT

SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

DE LA MUNICIPALITÉ

DE SAINT-HENRI

Mai 2005

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES...3
ARTICLE 1: TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT 3
ARTICLE 2: TERRITOIRE ASSUJETTI 3
ARTICLE 3: INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS 3
ARTICLE 4: INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI 3
ARTICLE 5: CONFLIT 3
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES....4
ARTICLE 6: APPLICATION DU RÈGLEMENT 4
ARTICLE 7: VISITE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS 4
ARTICLE 8: ESSAIS, ÉPREUVES ET RAPPORTS....4
ARTICLE 9: VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS....5
ARTICLE 10: DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION 5
ARTICLE 11: INFRACTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME 5
ARTICLE 12: SANCTIONS PÉNALES....5
ARTICLE 13: GÉNÉRALITÉS 6
CHAPITRE 3 : PERMIS DE LOTISSEMENT 7
ARTICLE 14: OBLIGATION D'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT 7
ARTICLE 15: PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT....7
ARTICLE 16: CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT 7
ARTICLE 17: CAS D'EXCEPTION: TERRAIN NON-CONFORME AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT....8
ARTICLE 18: DÉLAI DE VALIDITÉ DES PERMIS DE LOTISSEMENT....8
CHAPITRE 4 : PERMIS DE CONSTRUCTION....9
ARTICLE 19: NÉCESSITÉ ET OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUCTION 9
ARTICLE 20: DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION....9
ARTICLE 21: CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION 9
CHAPITRE 5 : CERTIFICATS D'AUTORISATION 11
ARTICLE 22: NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION....11
ARTICLE 23: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION D'UN IMMEUBLE....12
ARTICLE 24: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LE DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION 12
ARTICLE 25: DEMANDE DE CERTIFICAT DE DÉMOLITION....12
ARTICLE 26: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE ENSEIGNE 13
ARTICLE 27: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX EN MILIEU RIVERAIN. 13
ARTICLE 28: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'EXCAVATION DU SOL OU TOUS TRAVAUX DE DÉBLAI, DE REMBLAI OU DE MUR DE SOUTÈNEMENT....14
ARTICLE 28.1 : DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE CLÔTURE....14
CHAPITRE 6 : DÉCLARATION DE TRAVAUX 15
ARTICLE 29: NÉCESSITÉ D'UNE DÉCLARATION DE TRAVAUX 15
ARTICLE 29.1 : TRAVAUX EXCLUS 15
ARTICLE 30: DEMANDE DE DÉCLARATION DE TRAVAUX....15
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES....16

ARTICLE 31: DÉLAI POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS 16
ARTICLE 32: CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT 16
ARTICLE 33: DÉLAI DE VALIDITÉ DES PERMIS 16
ARTICLE 34: DÉLAI DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION 16
ARTICLE 35: ANNULATION DES PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION 16
ARTICLE 36: DÉLAI DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ÉMIS POUR LE DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UN USAGE TEMPORAIRE 16
ARTICLE 37: MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS 16
ARTICLE 38: AFFICHAGE DE L'ÉCRITEAU 16
ARTICLE 39: TARIF DES PERMIS, CERTIFICATS ET AUTRES DEMANDES 17
ARTICLE 40: ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 18
ARTICLE 41: ENTRÉE EN VIGUEUR 18

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1: TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé "Règlement sur les permis et certificats" et porte le numéro 415-05. Il est relatif à l'administration des règlements d'urbanisme prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 2: TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Henri.

ARTICLE 3: INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut. De plus :

1º L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

2º Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

3º Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Saint-Henri.

4º Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

5º Les mots "RÈGLEMENTS D'URBANISME" désignent le présent règlement, les règlements de lotissement, de construction, de zonage, de dérogation mineure, de plan d'implantation et d'intégration architecturale et tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de Saint-Henri.

6º Les définitions et règles d'interprétation contenues dans les règlements d'urbanisme s'appliquent au présent règlement, autant que faire se peut.

7º Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées selon le système métrique.

8º Les définitions contenues au règlement de zonage à l'article 12 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

ARTICLE 4: INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI

Lorsque le texte renvoie à un règlement d'urbanisme, un tel document fait partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

ARTICLE 5: CONFLIT

A moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou prescription la plus restrictive s'applique.

En cas de conflit entre deux (2) dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6: APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné statue au nom du conseil municipal sur toute demande de permis ou certificats et autres procédures édictées par les règlements d'urbanisme. Il agit à titre d'inspecteur en bâtiment.

Le fonctionnaire désigné est nommé par résolution du conseil de la municipalité. Il est responsable de l'application des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 7: VISITE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Le fonctionnaire désigné, pour assurer l'application du présent règlement dans l'exercice de ses fonctions, a le droit de visiter et d'examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière.

Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux à visiter doivent recevoir le fonctionnaire désigné et répondre aux questions posées relativement à l'application du présent règlement et des règlements d'urbanisme. (Zonage, lotissement, construction, dérogation mineure, plan d'implantation et d'intégration architecturale et tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

Pour l'application de toute disposition relative aux normes de distances séparatrices en matière agricole apparaissant au règlement de zonage de la municipalité ou en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LRQ., C.P-41.1), le fonctionnaire désigné peut demander, par écrit, à l'exploitant d'une exploitation agricole de lui transmettre dans le délai qu'il fixe, tout renseignement.

À défaut par l'exploitant de transmettre ces renseignements dans le délai fixé, le fonctionnaire peut, aux frais de cet exploitant, recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme de distances séparatrices. Il peut, à ces fins, être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un arpenteur-géomètre ou d'un professionnel de son choix. Les demandes de renseignements ou constatations des faits sur les lieux sont rendus possibles en vertu de l'article 492 du Code municipal (LRQ, chapitre C-27.1).

Le fait, pour tout individu, d'entraver ou de nuire de quelque façon que ce soit à l'inspecteur de la municipalité dans le cadre d'une inspection effectuée afin d'y vérifier le respect de la réglementation de la municipalité, conformément aux dispositions du présent article constitue une infraction.

Le fonctionnaire désigné peut être accompagné d'un agent de la paix (policier) pour appliquer les règlements, s'il juge qu'il y a entrave à l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 8: ESSAIS, ÉPREUVES ET RAPPORTS

Le fonctionnaire désigné peut:

1º Exiger que le propriétaire soumette, à ses frais, un rapport préparé par une firme d'essais spécialisés, neutre par rapport aux parties impliquées, sur :

a) les matériaux ;

b) les dispositifs de construction ;

c) les méthodes de construction ;

d) les éléments fonctionnels ;

e) les éléments structuraux ;

f) les conditions des fondations ;

g) les conditions du sol.

2º Exiger de tout propriétaire, un plan d'implantation effectué par un arpenteur-géomètre et comportant des renseignements sur le terrain et la localisation future de tout bâtiment sur ce dernier.

3º Exiger de tout propriétaire un certificat de localisation effectué par un arpenteur-géomètre et comportant des renseignements sur la localisation de tout bâtiment.

ARTICLE 9: VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS

La validité du permis et du certificat émis est soumise aux conditions suivantes :

1º Aucun permis ou certificat ne peut être valide, s'il n'a pas été accordé ou délivré par le fonctionnaire désigné et s'il n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme.

2º Tout permis ou certificat émis en contravention des dispositions des règlements est nul et ne peut produire aucun effet, aucun droit.

3º Toute modification à des actes, travaux ou activités, ainsi qu'aux plans et devis autorisés pour l'émission d'un permis ou certificat, rend lesdits permis et certificats, nuls et non avenus, à moins que les modifications proposées, n'aient été préalablement approuvées avant leur exécution par le fonctionnaire désigné.

4º L'approbation de telles modifications n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou du certificat.

5º Tout permis ou certificat devient nul et non avenu si son détenteur ne respecte pas les dispositions afférentes des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 10: DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION

Le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux règlements d'urbanisme adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La délivrance de tout constat d'infraction n'a pas à être précédée pour être valide, par l'envoi de quelques avis au contrevenant.

ARTICLE 11: INFRACTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Constitue une infraction aux règlements d'urbanisme :

1º L'exécution de travaux pour lesquels un permis ou un certificat est requis par un règlement sans qu'un tel permis ou certificat n'ait été émis.

2º Un immeuble nouvellement érigé, où dont on a changé la destination ou l'usage et requérant l'émission d'un certificat sans qu'un tel certificat n'ait été émis.

3º Le fait de ne pas réaliser les travaux de correction exigés par un fonctionnaire désigné ou de ne pas les réaliser selon les exigences qu'il établit.

4º Tous autres travaux ou usages non conformes à la réglementation d'urbanisme.

Le fonctionnaire désigné ordonne l'arrêt des travaux lorsqu'il constate les infractions citées.

S'il a des motifs raisonnables de croire que l'infraction est de nature telle qu'il ne peut y être remédié que par la démolition de la construction ou la cessation de l'usage ou de l'occupation, le fonctionnaire désigné informe le conseil afin de statuer sur les recours à prendre.

ARTICLE 12: SANCTIONS PÉNALES

Toute contravention au présent règlement et aux autres règlements d'urbanisme rend le contrevenant passible d'une amende, plus les frais applicables (frais reliés au constat d'infraction); le tout sans préjudice aux autres recours possibles de la municipalité.

RÈGLEMENTS D'URBANISME

La présente section inclut les infractions à tout règlement municipal d'urbanisme. Pour une première infraction, le montant de l'amende est d'un minimum de 500 $ si le contrevenant est une personne physique et de 1000 $ s'il est une personne morale.

Toujours pour une première infraction, le montant de l'amende est d'un maximum de 1000 $ si le contrevenant est une personne physique et de 2000 $ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, le montant de l'amende est d'un minimum de 1000 $ si le contrevenant est une personne physique et de 2000 $ s'il est une personne morale. Toujours en cas de récidive, le montant de l'amende est d'un maximum de 2000 $ si le contrevenant est une personne physique et de 4000 $ s'il est une personne morale.

PREMIÈRE OFFENSE

	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE
PERSONNE PHYSIQUE	500$	1000$
PERSONNE MORALE	1000$	2000$

RÉCIDIVE

	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE
PERSONNE PHYSIQUE	1000$	2000$
PERSONNE MORALE	2000$	4000$

Toute infraction continue constitue une infraction séparée jour par jour et la pénalité édictée au présent règlement est infligée pour chaque jour où l'infraction est constatée.

ARTICLE 13: GÉNÉRALITÉS

Le Conseil peut exercer tout recours écrit dans la loi de droit civil prévu au Code de procédure civile ainsi qu'à toute autre loi, notamment ceux prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., Ch.A-19-1).

CHAPITRE 3 : PERMIS DE LOTISSEMENT

ARTICLE 14: OBLIGATION D'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire procéder à une opération cadastrale, que cette opération comprenne ou non des voies de circulation, privées ou publiques, ne peut le faire avant d'avoir au préalable obtenu un permis de lotissement de la municipalité.

ARTICLE 15: PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute demande de permis doit être présentée à la municipalité et comprendre :

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé.

2º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone de l'arpenteur-géomètre.

3º Un plan exécuté par un arpenteur-géomètre, en 2 exemplaires, devant comprendre les renseignements suivants :

a) le détail de l'opération cadastrale projetée ;

b) le cadastre identifié conformément aux dispositions de la loi ;

c) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle ;

d) l'emprise des rues ou voies, qu'elles soient existantes ou proposées ;

e) les lignes de lot et leurs dimensions, de même que la superficie totale de chacun des lots ;

f) les servitudes et les droits de passage existants ou requis avec leurs dimensions, incluant celles requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communication ;

g) les caractéristiques physiques de la parcelle de terrain telles que les boisés, les haies, les arbres en croissance, les fossés et les plans d'eau ;

h) l'implantation des bâtiments existants sur les lots ou terrains faisant l'objet de la demande, ainsi que les distances entre les murs desdits bâtiments et les lignes avant, latérales et arrière desdits lots ou terrains à subdiviser ;

i) les numéros de cadastre des lots adjacents aux terrains ou lots faisant l'objet de la demande.

ARTICLE 16: CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Aucun permis de lotissement ne peut être émis à moins que:

1º L'objet de la demande soit conforme aux dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme.

2º La demande soit accompagnée de tous les plans et documents exigés par les règlements d'urbanisme.

3º Les tarifs établis aient été payés.

4º Le propriétaire ait payé les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

5º Le propriétaire s'engage sur demande de la municipalité à céder à la municipalité l'assiette des voies de circulation montrées au plan.

6º Le propriétaire ait présenté un plan d'ensemble, s'il y a lieu.

7º N/A

ARTICLE 17: CAS D'EXCEPTION: TERRAIN NON-CONFORME AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

1º Le 30 novembre 1982, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain.

2º Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

1º Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation.

2º Qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale.

3º Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

ARTICLE 18: DÉLAI DE VALIDITÉ DES PERMIS DE LOTISSEMENT

Les permis sont valides pour une période de 12 mois; au cours de cette période, le requérant doit finaliser l'ensemble des démarches liées audit permis.

Dans tous les cas de nullité de permis, aucun remboursement n'est accordé. Tel permis peut cependant être renouvelé pour la même durée que celle accordée lors de son émission.

CHAPITRE 4 : PERMIS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 19: NÉCESSITÉ ET OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Tout projet de construction, de rénovation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment est interdit sans l'obtention d'un permis de construction. Font exception, les travaux de rénovation devant faire l'objet d'une déclaration de travaux décrits à l'article 29.

Pour tout type de bâtiment, le détenteur d'un permis de construction doit s'assurer que le bâtiment répond aux exigences prévues par la loi sur le bâtiment, dont le code de construction.

ARTICLE 20: DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º Le numéro de licence de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux.

3º Les numéros de cadastre de subdivisions ainsi que toute description nécessaire pour localiser la construction.

4º Une évaluation des coûts prévus pour l'exécution des travaux.

5º Une copie d'un plan d'implantation montrant:

a) les dimensions de l'emplacement ;

b) la projection au sol des bâtiments faisant l'objet de la demande de permis ;

c) la projection au sol et la localisation de tout autre bâtiment situé sur l'emplacement ;

d) la localisation de toute borne-fontaine ou obstacle enfoui, ligne de transmission électrique, téléphonique ou de câblodistribution ;

e) l'élévation du bâtiment par rapport au centre de la rue et au niveau du sol projeté;

f) les espaces libres avant, latéraux et arrière ;

g) toute servitude publique ou privée grevant l'emplacement.

6º La demande doit en outre être accompagnée des plans et documents ci-après prescrits dans les cas suivants:

a) Pour un lot situé dans une zone agricole désignée, au sens de la Loi sur la protection et des activités du territoire agricole, le requérant doit fournir la décision favorable rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

b) Les plans agronomiques et les plans d'ingénierie lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'équipements ou bâtiments agricoles reliés à l'élevage d'animaux.

c) Un plan de construction dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement dont la superficie de plancher est supérieure à 300 m^2.

De plus, aucun certificat d'autorisation relatif au déplacement d'un bâtiment ne sera émis, à moins que le permis de construction, si requis, n'ait été déjà émis.

ARTICLE 21: CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne sera émis à moins :

a) que l'objet de la demande ne soit conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme ;

b) que la demande ne soit accompagnée de tous les règlements et documents exigés par ces règlements ;

c) que les tarifs ne soient payés.

De plus, aucun permis de construction ne sera émis à moins que:

1º Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

2º Les services d'aqueduc et d'égout, ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi de la qualité de l'environnement, ne soient établis sur la voie publique en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur. De plus, les frais exigés par le Règlement nº 543-13 imposant une inspection préalable à l'utilisation des branchements de services devront être acquittés.

3º Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement 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 ne soient 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.

4º Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique ou privée existante et conforme aux normes de lotissement.

5º Le propriétaire du terrain ait obtenu une autorisation du Ministère des Transports de construire un "point d'entrée" sur une route entretenue par ce ministère.

6º L'usage résidentiel, commercial, ou industriel projeté n'ait pas pour effet de prolonger ou construire une rue publique ou privée, ou d'implanter un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sauf pour des raisons d'assainissement urbain et d'amélioration de la qualité de l'eau de consommation, en zone non-agricole déterminée par la LPTAAQ et située à l'extérieur d'un périmètre urbain.

7o Le terrain sur lequel doit être implanté un nouveau bâtiment principal ne soit conforme aux normes de lotissement.

Les bâtiments principaux existants sur des terrains desservis et non conformes aux normes du paragraphe 1 de l'article 16 du règlement de lotissement jouissent des droits acquis prévus au règlement de zonage.

Les bâtiments principaux existants sur des terrains non desservis ou partiellement desservis et non conformes aux normes du paragraphe 2 de l'article 16 du règlement de lotissement jouissent des droits acquis prévus au règlement de zonage.

8º N/A

Les dispositions des paragraphes 1º, 2º et 4º du présent article ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles dans la zone permanente, telle que décrite au décret émis en conformité avec les dispositions de loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

Les dispositions du paragraphe 1º du présent article ne s'appliquent pas aux demandes faites pour une construction sur un terrain ayant une superficie supérieure à un hectare.

CHAPITRE 5 : CERTIFICATS D'AUTORISATION

ARTICLE 22: NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

A) USAGES ET OUVRAGES

À l'exception des travaux de rénovation devant faire l'objet d'une déclaration de travaux tels qu'ils sont décrits à l'article 29, il est interdit, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation, de procéder ou faire procéder aux actes suivants :

1º Tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble.

2º Le déplacement d'une construction.

3º La construction, l'installation, la modification et l'entretien de toute enseigne déjà érigée ou projetée.

4º Les travaux en milieu riverain en vertu du chapitre traitant des normes relatives à la protection des rives et du littoral du règlement de zonage.

5º La démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage.

6º L'installation d'une piscine.

7º N/A

8° L'installation d'une clôture.

B) Usages temporaires

Tout usage temporaire est interdit sans l'obtention d'un certificat d'autorisation. Ceci dit, les items suivants constituent des exceptions et ne nécessitent pas l'obtention d'un certificat d'autorisation:

1º Un abri, roulotte ou maison mobile sur un chantier de construction conformément au règlement de zonage de la Municipalité.

2º Des abris d'hiver pour automobiles et piétons et des clôtures à neige, conformément au règlement de zonage de la Municipalité.

3º L'exposition et la vente à l'extérieur pour les établissements de vente au détail, conformément au règlement de zonage de la Municipalité.

Pour les usages temporaires nécessitant un certificat d'autorisation, les conditions d'émission s'appuieront sur les renseignements et documents suivants :

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux, ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º L'identification précise de l'usage projeté, y compris les ouvrages projetés.

3º La date et la durée prévue de l'usage temporaire.

4º Un plan à l'échelle montrant l'implantation, les lignes de rue, la localisation et l'importance relative de l'utilisation du sol projetée sur l'ensemble du terrain visé.

5º Les détails techniques requis pour assurer la bonne compréhension de l'utilisation projetée;

6º L'engagement écrit du requérant de remettre le terrain en bon état de propreté après l'utilisation temporaire.

CHANGEMENT D'USAGE

ARTICLE 23: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION D'UN IMMEUBLE

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º Les numéros de cadastre, de subdivisions, ainsi que toute description nécessaire pour localiser la construction.

3º La description de l'usage précédent et celle de l'usage projeté.

4º L'approbation, s'il y a lieu, de l'organisme gouvernemental concerné.

DÉPLACEMENT OU DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION

ARTICLE 24: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LE DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UNE CONSTRUCTION

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º Les numéros de cadastre de subdivisions, ainsi que toute description nécessaire pour localiser la construction.

3º Le nom et l'adresse du déménageur.

4º Les détails de l'opération, dont entre autres:

a) le parcours ;

b) les dimensions et le poids approximatif du bâtiment ;

c) la date, l'heure ainsi que la durée probable du déplacement.

5º L'approbation, s'il y a lieu, des organismes gouvernementaux ou des services publics concernés (Hydro-Québec, Sûreté du Québec, ministère des Transports).

ARTICLE 25: DEMANDE DE CERTIFICAT DE DÉMOLITION

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux, ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º Le numéro de licence de l'entrepreneur ou de la personne chargé de la démolition.

3º Les numéros de cadastre de subdivisions ainsi que toute description nécessaire pour localiser la construction.

4º Une copie d'un croquis montrant :

a) les dimensions de l'emplacement ;

b) la projection au sol des bâtiments faisant l'objet de la demande de permis ;

c) la projection au sol et la localisation de tout autre bâtiment situé sur l'emplacement ;

d) la localisation de tout obstacle, borne-fontaine, ligne de transmission électrique, téléphonique ou de câblodistribution.

ENSEIGNE

ARTICLE 26: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE ENSEIGNE

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º Les numéros de cadastre de subdivisions, ainsi que toutes descriptions nécessaires pour localiser la construction.

3º Une évaluation des coûts prévus pour l'exécution des travaux.

4º Une copie d'un plan d'implantation montrant :

a) la localisation précise de l'enseigne sur l'emplacement ;

b) la localisation précise de l'enseigne sur le bâtiment, s'il y a lieu.

5º Une copie d'un plan à l'échelle indiquant:

a) les matériaux utilisés ;

b) la façon détaillée dont l'enseigne sera fixée ou suspendue ;

c) le système électrique ou d'éclairage s'il en est ;

d) les inscriptions devant y apparaître.

TRAVAUX EN MILIEU RIVERAIN

ARTICLE 27: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX EN MILIEU RIVERAIN.

Renseignements et documents nécessaires:

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux, ainsi que de l'architecte et de l'ingénieur s'il y a lieu.

2º La nature des travaux à accomplir dans la bande riveraine, tel que déblai, remblai, mise à nu du sol, émondage, abattage d'arbres, etc.

3º Les plans à l'échelle, élévations, coupes, croquis et devis requis pour assurer la bonne compréhension des travaux projetés. En ce qui concerne les plans et devis relatifs aux ouvrages de stabilisation des berges, ceux-ci doivent être préparés par un ingénieur à la demande du fonctionnaire désigné.

4º La localisation précise et les titres de propriété du terrain où les travaux et les aménagements seront réalisés.

5º La date, la durée des travaux et un échéancier montrant le temps nécessaire à toutes les opérations de réalisation des aménagements.

6º Les avis techniques et autorisations du ministère de l'Environnement du Québec, s'il y a lieu.

SOL ET MUR DE SOUTÈNEMENT

ARTICLE 28: DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'EXCAVATION DU SOL OU TOUS TRAVAUX DE DÉBLAI, DE REMBLAI OU DE MUR DE SOUTÈNEMENT

Renseignements et documents nécessaires :

1º Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, de l'entrepreneur ou de la personne qui exécutera les travaux.

2º Les numéros de cadastre de subdivisions ainsi que toute description nécessaire pouvant justifier les travaux.

ARTICLE 28.1 : DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE CLÔTURE

Renseignements et documents nécessaires :

1° Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire et du requérant;

2° Numéro de licence RBQ de l'entrepreneur en charge des travaux, s'il y a lieu;

3° Identification de l'emplacement de la clôture à l'aide d'un certificat de localisation du terrain visé par les travaux;

4° Matériaux de la clôture;

5° Hauteur de la clôture;

CHAPITRE 6 : DÉCLARATION DE TRAVAUX

ARTICLE 29: NÉCESSITÉ D'UNE DÉCLARATION DE TRAVAUX

Sous réserve de l'article 29.1, les travaux de rénovation relatifs à une habitation unifamiliale seulement et devant faire l'objet d'une déclaration de travaux sont :

1° le remplacement avec les mêmes matériaux du recouvrement de la toiture, du revêtement extérieur, des portes et des fenêtres;

2° tous travaux de rénovation intérieure n'impliquant aucune modification des divisions intérieures ou de la structure de l'immeuble ou l'ajout de chambre à coucher;

3° la réparation avec les mêmes matériaux, notamment les galeries, clôture, joints de mortier et drain de fondation;

4° le remplacement d'une enseigne sans modifier le support, le type d'éclairage ni l'emplacement.

ARTICLE 29.1 : TRAVAUX EXCLUS

Les travaux de rénovation extérieure décrits à l'article 29 nécessitent un permis de construction, conformément à l'article 19, dans les cas suivants :

1° s'ils affectent une propriété ou un bâtiment cité ou classé bien patrimonial;

2° s'ils sont situés dans un site patrimonial ;

3° s'ils sont situés dans un secteur assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

4° s'ils affectent une propriété ou un bâtiment assujetti à un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

5° s'ils affectent une propriété ou un bâtiment assujetti à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

ARTICLE 30: DEMANDE DE DÉCLARATION DE TRAVAUX

Renseignements et documents nécessaires :

1° Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire et du requérant;

2° Numéro de licence RBQ de l'entrepreneur ou de l'ouvrier responsable de l'exécution des travaux, s'il y a lieu;

3° Coût de réalisation des travaux projetés;

4° Date prévue des travaux;

5° Pour les travaux intérieurs, décrire la nature des travaux et les pièces concernées;

6° Pour les travaux extérieurs, décrire la nature des travaux, leur emplacement, les matériaux à remplacer et les matériaux de remplacement.

Avant de débuter les travaux, le déclarant des travaux devra obtenir une attestation de conformité émise au nom de la Municipalité.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 31: DÉLAI POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS

Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le permis ou le certificat demandé doit être émis dans les 30 jours de la date de réception de la demande officielle accompagnée de tous les plans et documents requis, à moins d'indications contraires spécifiées dans le présent règlement ou un autre règlement d'urbanisme.

ARTICLE 32: CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Aucun permis ou certificat ne peut être émis, à moins que:

1º L'objet de la demande ne soit conforme aux dispositions du présent règlement, ainsi qu'aux dispositions des autres règlements d'urbanisme.

2º La demande ne soit accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement.

3º Les tarifs établis ne soient payés.

ARTICLE 33: DÉLAI DE VALIDITÉ DES PERMIS

Le permis de construction est valide pour une période de douze (12) mois calculée à partir de sa date d'émission. À la fin de cette période, les matériaux de revêtement extérieur doivent être apposés.

Malgré ce qui précède, le permis de construction émis pour une rénovation est valide pour une durée de six (6) mois.

ARTICLE 34: DÉLAI DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Le fonctionnaire désigné émet un certificat pour une période n'excédant pas quatre-vingt-dix (90) jours, calculée à partir de la date d'émission. Une fois expiré le délai mentionné au certificat, celui-ci devient nul.

ARTICLE 35: ANNULATION DES PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION

Les permis de construction et certificats d'autorisation sont nuls et inopérants si les travaux sont interrompus pendant une période de plus de six (6) mois.

ARTICLE 36: DÉLAI DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ÉMIS POUR LE DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT OU D'UN USAGE TEMPORAIRE

Le fonctionnaire désigné émet un tel certificat pour une période et une date spécifique, passé ce délai, celui-ci devient nul.

ARTICLE 37: MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS

Toute modification aux plans et devis en vertu desquels un permis a été accordé doit être signifiée au fonctionnaire désigné par l'envoi de plans et devis tels que modifiés.

ARTICLE 38: AFFICHAGE DE L'ÉCRITEAU

Le permis ou le certificat émis en vertu du présent règlement est accompagné d'un écriteau, lequel doit être placé en évidence et maintenu sur le chantier par le détenteur.

ARTICLE 39: TARIF DES PERMIS, CERTIFICATS ET AUTRES DEMANDES

Aucun permis ou certificat ne peut être émis avant que toutes les formalités prévues (incluant le paiement du tarif du permis ou certificat) n'aient été remplies.

Tarif d'honoraires des permis, certificats et autres demandes			
Catégorie de demande	**Groupe d'usages**	**Nature des travaux**	**Coût**
Permis de lotissement (article 14)	Tous usages	Lotissement	40$ pour le premier lot créé, 20$ pour chaque lot supplémentaire
		Correction cadastrale	Gratuit
Permis de construction (article 19)	Habitation	Construction - Unifamiliale	200 $
		Construction ou ajout de logement(s) - Bifamiliale ou multilogement	100$ par logement
		Agrandissement	50 $
		Addition d'un bâtiment complémentaire (garage)	50 $
		Addition d'un bâtiment complémentaire (autre que garage)	25 $
		Rénovation (non soumise à une déclaration de travaux)	25 $
	Agricole	Construction / Agrandissement - Bâtiment avec ou sans élevage	50$ + 25$ à chaque tranche de 100 m² complète
		Construction / Agrandissement - Bâtiment avec élevage porcin correspondant au deuxième alinéa de l'article 165.4.2 de la LAU	50$ + 25$ à chaque tranche de 100 m² complète + les frais directement liés aux exigences des articles 165.4.3 à 165.4.17 de la LAU
		Construction bâtiment ou ouvrage accessoire (réservoir à lisier, silo…)	50 $
		Rénovation	50 $
	Usages autres que habitation et agricole	Construction / Agrandissement d'un bâtiment principal ou complémentaire	50$ + 25$ à chaque tranche de 100 m² complète
		Rénovation	50 $
Certificat d'autorisation (article 22)	Tous usages	Usage temporaire	20 $
		Changement ou ajout d'usage	20 $

		Déplacement ou démolition d'une construction	20 $
		Enseigne	20 $
		Sol et mur de soutènement	20 $
		Installation d'une piscine résidentielle	50 $
		Clôture	20 $
		Travaux en milieu riverain	MRC
		Installation septique	MRC
		Puits artésien	MRC
Déclaration de travaux (article 29)	Habitation	Rénovation selon les articles 29 et 29.1	Gratuit
	Tous usages	Modification d'enseigne selon les articles 29 et 29.1	Gratuit

ARTICLE 40: ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements municipaux relatives aux permis et certificats.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements abrogés par le présent règlement et ce, jusqu'à jugement final et exécution. Ces abrogations n'affectent également pas les permis émis, sous l'autorité des règlements abrogés, avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 41: ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.