

## CHAPITRE 4

### LE PERMIS DE CONSTRUCTION

[Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 119, article 120 et article 237]

#### 4.1 Nécessité du permis de construction

Tout projet de *construction*, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments est interdit sans l'obtention d'un permis de construction. Il en est de même pour tous travaux d'excavation ayant pour but l'édification d'une *construction*. Un tel permis est également requis pour tout projet de *construction* ou de modification d'une *installation septique*.

Un permis de *construction* n'est toutefois pas requis pour la pose de peinture et l'entretien régulier d'une *construction* existante qui ne nécessite pas le remplacement de *matériaux*.

L'exemption prévue à l'alinéa précédant ne doit toutefois pas viser l'enlèvement ou l'élévation de *mur* ou de division, l'enlèvement ou la coupe de toute poutre, solive ou autre support, la *construction*, la modification ou la fermeture de tout *escalier* ou moyen de sortie, la pose, la modification ou la fermeture de toute fenêtre ou porte ainsi que le remplacement d'enduits ou de parements extérieurs.

Un permis de *construction* n'est également pas requis pour l'installation d'une *piscine hors-terre* dont la profondeur est inférieure à 600 mm.

RÈGLEMENT 2009-1214

#### 4.2 Conformité

Pour obtenir un permis de *construction*, toute demande à cet effet doit être conforme aux dispositions du présent règlement, du règlement relatif aux conditions d'émission de permis de construction, du règlement de zonage, du règlement de construction, ainsi qu'aux dispositions de tout autre règlement applicable par la municipalité (règlement sur les dérogations mineures, règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, règlement sur les *plans d'aménagement d'ensemble*, règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, règlement décrétant un site du patrimoine, règlement décrétant la citation d'un *immeuble* patrimonial, règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, etc.).

RÈGLEMENT 2009-1214

### 4.3 Forme de la demande

Une demande de permis de construction doit être présentée à l'*inspecteur en urbanisme* en trois copies, sur un formulaire fourni par la municipalité; elle doit être datée et signée et doit faire connaître les noms, prénoms et adresse du requérant ou de son représentant dûment autorisé et doit être accompagné des documents suivants :

- 1° les plans, élévations, coupes et croquis requis pour avoir une compréhension claire de la nature, de la localisation et de l'*usage* du projet de *construction*. Ces plans doivent être dessinés à l'échelle et reproduits par un procédé indélébile. Les plans et devis de travaux d'architecture doivent être conformes à la Loi sur les Architectes.
- 2° les plans illustrant le projet doivent également fournir, s'il y a lieu, des indications sur :
  - a) l'*usage* du *terrain*;
  - b) la description cadastrale du *terrain*;
  - c) les actes de servitudes s'appliquant au *terrain*;
  - d) les caractéristiques naturelles telles que les *lacs* et les *cours d'eau* ainsi que les étendues boisées;
  - e) la forme, les dimensions et la *superficie* du *terrain*;
  - f) la localisation des lignes de *rues*;
  - g) l'emplacement de la *construction* projetée;
  - h) l'emplacement des *constructions* existantes;
  - i) la distance entre les *constructions*;
  - j) la distance entre la *construction* projetée et les lignes du *terrain*;
  - k) les surfaces de tout *lac* et de tout *cours d'eau* situé à l'intérieur d'un rayon de 15 mètres des limites du *terrain*;
  - l) les surfaces boisées;
  - m) la localisation des *talus*;
  - n) la localisation d'un puits d'eau potable;
  - o) la localisation d'une *installation septique*;
  - p) la localisation d'une borne-fontaine située à l'intérieur d'un rayon de 0,5 mètre des limites du *terrain*;
  - q) le nombre, la localisation et les dimensions des cases de stationnement hors-rue, des allées de stationnement et des accès à la propriété;
  - r) les *aires de chargement et de déchargement*;

- s) les aires d'*entreposage* extérieur;
  - t) l'emplacement et la description des clôtures, des *murets*, des *haies*, des *arbustes*, des *arbres* et des *murs de soutènement*;
  - u) les sites de *déblais* et de *remblais*;
  - v) les niveaux d'excavation et celui du plancher fini de la cave ou du *sous-sol* par rapport au centre de la *rue*;
  - w) pour la *construction* d'un *bâtiment accessoire* attenant au *bâtiment principal*, la pente du toit du *bâtiment principal*.
- 3° les plans exigés aux paragraphes précédents doivent comprendre un plan projet d'implantation, ou un plan joint à un certificat d'implantation, préparé et signé par un arpenteur-géomètre si le projet implique :
- a) la *construction* d'un nouveau *bâtiment principal*;
  - b) le déplacement ou la modification de la *superficie au sol* d'un *bâtiment principal* dont la *superficie au sol* projetée se situerait à moins de 1,5 mètre du périmètre de l'*aire bâissable*;
  - c) la *construction*, le déplacement ou la modification de la *superficie au sol* d'un *bâtiment accessoire* dont la *superficie au sol* projetée serait supérieure à 35 mètres carrés et se situerait à moins de 1,5 mètre du périmètre de l'*aire bâissable*;
- 4° l'échéancier des travaux;
- 5° une estimation du coût probable des travaux;
- 6° les ententes notariées requises, s'il y a lieu;
- 7° une déclaration attestant que les travaux seront exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment [L.R.Q., chapitre B-1.1] et indiquant le numéro de cette licence et sa date d'expiration ou que le demandeur est un constructeur-propriétaire et énonçant le motif pour lequel il n'est pas tenu d'être titulaire d'une licence en vertu de la Loi sur le bâtiment, si le projet a pour objet la *construction* d'une maison unifamiliale neuve.
- 8° une étude géotechnique signée par un ingénieur si le projet est situé dans une *zone* soumise à des mouvements de sol;
- 9° une déclaration ou une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) si le projet est situé en *zone agricole protégée* en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

- 10° une autorisation de la Commission canadienne des transports si le projet implique une nouvelle traverse de chemin de fer;
- 11° une autorisation de Transports Canada si le projet implique une *construction* dans les aires d'approche et de décollage d'un aéroport;
- 12° une autorisation d'accès délivrée par le ministère des Transports du Québec en vertu de la Loi sur la voirie (L.R.Q., c.V-9) si l'*implantation* du nouveau bâtiment principal implique l'aménagement d'un accès direct au *réseau routier supérieur*. Cette autorisation d'accès peut être accompagnée d'un avis écrit du représentant autorisé du ministère des Transports du Québec relatif à la localisation et à l'aménagement des intersections et des accès avec le *réseau routier supérieur* du *terrain* faisant l'objet d'un permis de construction.
- 13° tout autre permis, certificats et autorisations requis par les autorités gouvernementales, s'il y a lieu;
- 14° tout autre document jugé utile pour la compréhension du projet.

RÈGLEMENT S 2009-1214, 2015-1333

#### 4.4 Délai d'émission d'un permis

L'*inspecteur en urbanisme* doit, dans les trente (30) jours de la date de présentation de la demande dûment complétée, aviser le requérant par écrit de l'approbation ou du refus de sa demande. En cas de refus, il doit le motiver.

Dans le cadre d'une demande nécessitant l'approbation du conseil, le délai prescrit est de quatre-vingt-dix (90) jours suite au dépôt de la demande de permis dûment complétée.

RÈGLEMENT 2009-1214

#### 4.5 Durée et validité d'un permis

Un permis de construction devient nul et sans effet si :

- 1° les travaux ne sont pas commencés dans les six (6) mois de la date d'émission du permis; les travaux sont réputés commencés si au moins les semelles de la *fondation* sont coulées;
- 2° les travaux sont interrompus pendant une période continue d'au moins six (6) mois; à moins de spécification contraire dans la demande de permis telle qu'autorisée;

- 3° les travaux ne sont pas complétés dans les 18 mois suivant la date d'émission du permis de construction. Toutefois, si les travaux de *construction* sont d'une envergure telle que le délai mentionné ne peut être applicable, la durée peut être prolongée conformément aux renseignements soumis lors de la demande;
- 4° les dispositions du présent règlement, des règlements de zonage et de construction ou les renseignements soumis dans la demande de permis de construction ou les termes du permis de construction ne sont pas respectés.

Dans ces cas, si le constructeur ou le requérant désire commencer ou compléter les travaux, il doit se pourvoir d'un nouveau permis.

RÈGLEMENT 2009-1214

#### 4.6 Obligations du titulaire d'un permis de construction

Le titulaire d'un permis de construction doit :

- 1° afficher le permis de construction, bien en évidence, sur la propriété pour laquelle ce permis a été émis;
- 2° conserver sur le chantier de construction une copie des plans et devis approuvés par l'*inspecteur en urbanisme*;
- 3° avant la réalisation des fondations, procéder à l'implantation par un arpenteur-géomètre pour les projets visés au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 4.3;
- 4° après la réalisation des fondations, déposer à l'*inspecteur en urbanisme* un certificat de localisation à jour préparé, approuvé et signé par un arpenteur-géomètre pour les projets visés au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 4.3;
- 5° donner un avis à l'*inspecteur en urbanisme* du parachèvement des travaux, au plus tard à la date d'expiration du permis;
- 6° enlever, à la demande de l'*inspecteur en urbanisme*, tout obstacle pouvant empêcher les inspections exigées par le présent règlement et les règlements applicables à ces travaux.

RÈGLEMENTS 2009-1214, 2015-1333

#### 4.7 Responsabilité

Le propriétaire a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de *construction* requis selon les exigences des Lois et règlements applicables à ces travaux. Il ne peut modifier ou faire modifier les plans et devis autorisés, sans un permis émis par l'*inspecteur en urbanisme* et ce dernier ne peut émettre ledit permis que si les modifications demandées sont conformes aux

dispositions des règlements municipaux d'urbanisme. Cette nouvelle approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

L'émission d'un permis, l'approbation des plans et devis, les inspections faites par *l'inspecteur en urbanisme* ne doivent pas être interprétées comme constituant une attestation de la conformité de tel permis, approbation, inspection avec les Lois et règlements applicables à ces travaux. Le propriétaire d'un bâtiment ne peut alléguer ces faits comme le relevant de la responsabilité d'exécuter les travaux suivant les prescriptions des Lois et règlements en vigueur et des règles de l'art applicables en la matière.

RÈGLEMENT 2009-1214
---------------------