

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* ou de constructions accessoires 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 permis de *construction* n'est toutefois pas requis :

- a) pour la pose de peinture et l'entretien régulier d'une *construction* existante qui ne nécessite pas le remplacement de *matériaux*.
- b) sur une période de vingt-quatre (24) mois, le remplacement d'un revêtement de toiture par un même matériau sur moins de 25% de la superficie de l'ensemble de la toiture d'un *bâtiment*;
- c) sur une période de vingt-quatre (24) mois, le remplacement du revêtement des murs extérieurs par un même matériau sur moins de 25% de la superficie de l'ensemble du revêtement des murs extérieurs d'un *bâtiment*;
- d) sur une période de vingt-quatre (24) mois, le remplacement de moins de 25% des fenêtres d'un *bâtiment*;
- e) sur une période de vingt-quatre (24) mois, la réparation d'un *perron* ou d'une *galerie* par un même matériau, sans en augmenter la superficie au sol;
- f) sur une période de vingt-quatre (24) mois, les travaux de rénovation intérieurs représentant un coût inférieur à 1 500 \$ en remplacement de matériaux.

L'exemption prévue au deuxième alinéa du présent article 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 pas requis pour l'installation d'un *service d'utilité publique de desserte locale*;

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.

La personne qui a obtenu un permis pour l'installation d'une *piscine démontable* n'est pas tenue de faire une nouvelle demande pour la réinstallation d'une *piscine démontable* au même endroit et dans les mêmes conditions.»

RÈGLEMENT R-2009-118 MODIFIÉ PAR R-2015-209

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 R-2009-118

4.3 Forme de la demande

Une demande de permis de *construction* doit être présentée à l'*inspecteur en urbanisme* 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* et ses dimensions sauf pour des fins agricoles sur des terres en culture;
 - c) les actes de servitudes s'appliquant au *terrain*;
 - d) la localisation des *lacs* et des *cours d'eau*;
 - 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*;
- 3° un certificat d'implantation, attestant des travaux de repérage sur le terrain et comprenant un plan préparé, approuvé et signé par un arpenteur-géomètre et indiquant les éléments énumérés au paragraphe 2°. Le certificat d'implantation peut être remplacé par un plan projet d'implantation. Dans ce cas, une attestation doit être donnée par l'arpenteur-géomètre qui l'a préparé, à l'effet qu'il a procédé aux travaux de repérage sur le terrain avant que les travaux de construction ne soient entrepris. Ce certificat d'implantation ou le plan projet d'implantation sont toutefois facultatifs dans les situations suivantes :
- a) projet qui n'implique pas la *construction* d'un nouveau bâtiment principal et qu'il y a dépôt, en lieu et place du certificat d'*implantation*, d'un certificat de localisation à jour, préparé, approuvé et signé par un arpenteur-géomètre, auquel on a ajouté les éléments d'information requis;
 - b) projet de transformation ou d'agrandissement n'ayant pas pour effet de modifier le *volume extérieur* d'un *bâtiment* existant;

- c) projet de *construction*, transformation, agrandissement ou déplacement d'un *bâtiment accessoire* isolé sur un *terrain* d'une *superficie* égale ou supérieure à 1500 mètres carrés;
 - d) projet de *construction*, transformation ou agrandissement d'une *construction accessoire* autre qu'un bâtiment;
 - e) projet de *construction* d'un *bâtiment* agricole des classes *d'usages* AGRICULTURE I À IV;
 - f) projet de reconstruction d'une *fondation* sur un emplacement identique et avec la même emprise au sol;
- 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 *expertise géotechnique* pour les cas spécifiés à l'article 14.14 du règlement de zonage, ou une *expertise géologique* dans les cas spécifiés à l'article 14.17 du règlement de zonage;
- 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 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*;

12° tout autre permis, certificats et autorisations requis par les autorités gouvernementales, s'il y a lieu;

13° tout autre document jugé utile pour la compréhension du projet.

Nonobstant les conditions émises par les paragraphes 10°, 11°, 12° et 13° de l'alinéa précédant, un permis peut être émis si le demandeur s'engage par écrit à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de ces documents.

RÈGLEMENT R-2009-118 MODIFIÉ PAR R-2012-164, R-2018-251

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 R-2009-118

4.5 Durée et validité d'un permis

Un permis de construction est émis pour douze (12) mois.

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 douze (12) mois suivant la date d'émission du permis de *construction*;
- 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. Dans le cas de travaux extérieurs, la durée du renouvellement ne peut excéder six (6) mois.

RÈGLEMENT R-2009-118

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° donner au moins 48 heures d'avis à l'*inspecteur en urbanisme* de son intention de commencer les travaux;
- 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 travaux visés par un certificat d'*implantation* au paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 4.3;
- 5° donner un avis à l'*inspecteur en urbanisme* dans les sept (7) jours qui suivent le parachèvement des travaux;
- 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.

RÈGLEMENT R-2009-118 MODIFIÉ PAR R-2012-164

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 R-2009-118