

3.4 Permis de construction

3.4.1 Nécessité du permis de construction (L.A.U., art. 119, 1^{er})

Quiconque désire édifier, reconstruire, agrandir, modifier une *construction ou procéder à l'implantation d'une maison mobile doit au préalable obtenir un permis de construction. Le présent article ne s'applique pas aux abris moustiquaires, abris temporaires et abris à bois (mod. Règ. 396-1998 et règ. 542-2011).

3.4.2 Forme de la demande (L.A.U., art. 119, 5^e)

Toute demande de permis de construction doit être adressée au fonctionnaire désigné et doit comprendre les documents suivants en trois (3) exemplaires:

- 1) une demande écrite faite sur les formules dûment complétées et fournies à cette fin par la *Corporation;
- 2) un plan d'implantation exécuté à une échelle exacte du ou des *bâtiment(s) sur *l'emplacement sur lequel on projette de construire indiquant les renseignements pertinents, parmi les suivants:
 - l'identification cadastrale du *terrain, ses dimensions et sa superficie;
 - les niveaux topographiques actuels et futurs du sol à une équidistance permettant une bonne compréhension du site et du projet;
 - la distance entre tout *cours d'eau ou lac et les bâtiments et *ouvrages prévus mesurée à partir de la ligne des hautes eaux;
 - les niveaux d'excavation, le niveau du rez-de-chaussée et le nivellement proposé montrés par des cotes et des lignes d'altitude;

- la localisation et les dimensions au sol de chaque bâtiment projeté et des bâtiments existants sur le même emplacement, s'il y a lieu;
 - les distances entre chaque bâtiment et les lignes de l'emplacement;
 - l'aménagement paysager de l'emplacement avant les travaux, les espaces à déboiser, à excaver, les arbres à conserver, s'il y a lieu;
 - la localisation des installations septiques, et de l'ouvrage de captage des eaux souterraines s'il y a lieu; (modifié rég. 466-2004)
 - la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet;
 - pour un projet situé dans une zone inondable où la construction est permise:
 - un test de sol afin de déterminer la capacité portante du sol, réalisé par un ingénieur en géotechnique ou un ingénieur civil, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
 - un relevé topographique réalisé par un arpenteur-géomètre, présenté en plan et comportant des relevés ponctuels sur les limites de la propriété, ainsi que sur une ligne imaginaire passant par l'aire de construction au sol présumée du bâtiment. (modifié, règlement numéro 356-1994)
- 2-1) pour les propriétés riveraines situées en PIIA (zones Va-2, Va-3, Va-4, Va-5 et Vb-4), le plan d'implantation doit être préparé par un arpenteur – géomètre ; (modifié 565-2014)
- 3) Les plans d'élévation, coupes, croquis de ou des bâtiments et devis requis par le fonctionnaire désigné pour qu'il puisse avoir une compréhension claire du projet de construction à ériger ou des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'addition à effectuer. Ces plans doivent être dessinés à une échelle exacte et reproduits par un procédé indélébile.

- 4) Une évaluation du coût probable des travaux et la durée prévue.
- 5) la résolution du conseil approuvant le PIA, si la délivrance du permis est assujéti à la présentation du PIA, tel que prévu dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 400-1998. (modifié règlement 400-1998)
- 6) Un permis de construction d'une installation septique doit préalablement avoir été émis avant que le permis de construction d'un nouveau bâtiment principal soit émis (une étude de caractérisation du sol est requise pour l'obtention d'un permis d'installation septique). (modifié 562-2013)

3.4.3 **Cause d'un refus de permis** (L.A.U., art. 116)

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que les conditions suivantes ne soient respectées:

- 1) le terrain sur lequel doit être érigée chaque bâtiment principal ne forme un ou plusieurs *lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2) 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;
- 3) dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation 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 (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;
- 4) le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une *rue publique ou à une *rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement;

- 5) dans le cas d'un terrain situé dans une zone inondable, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les travaux relatifs à la bande latérale d'écoulement n'aient été réalisés.

(modifié, règlement numéro 329-1992)

3.4.4 Dispositions d'exception

Les paragraphes 1^{er} et 4^e du premier alinéa de l'article 3.4.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants:

- 1) les constructions utilisées ou destinées à des fins agricoles et situées sur une terre en culture;
- 2) les constructions relatives à l'exploitation minière;
- 3) les constructions érigées sur un terrain non-conforme aux normes de lotissement du règlement de lotissement # 321-1992 faisant partie de la présente réglementation d'urbanisme, dont ledit terrain fait l'objet d'un bail à rente, d'un permis autorisant un abri forestier ou un chalet rustique; (modifié 575-2015)
- 4) les constructions devant servir d'abri, de refuge ou de relais le long d'un réseau de pistes de randonnée, de motoneige et usages similaires;

- 5) dans le cas de constructions érigées ou à être érigées qui font ou feront l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 441 b du Code civil, de type vertical ou horizontal dont seules la ou les constructions font l'objet de parties exclusives, les paragraphes mentionnés ne s'appliquent pas aux lots projetés identifiant les parties exclusives, mais seulement au terrain comprenant l'ensemble du fonds de terre possédé en copropriété.

3.4.5 Suite à la demande (L.A.U., art. 120)

Saisi d'une demande, le fonctionnaire désigné étudie le plan-projet, suggère au requérant les *modifications nécessaires, s'il y a lieu, et émet un permis de construction si:

- la demande est conforme au règlement de *zonage, au règlement de construction et à l'article précédent du présent règlement;
- la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
- le droit pour l'obtention du permis a été payé.

Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

Dans l'un ou l'autre cas, il doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garder les autres aux archives de la municipalité.

Le permis doit être affiché pendant toute la durée des travaux dans un endroit en vue sur le terrain où les travaux ont lieu.

3.4.6 Nécessité de vérification des marges

Tout détenteur d'un permis de construction d'un nouveau bâtiment principal devra faire parvenir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation, y compris les repères du terrain, en une copie approuvée et signée par un arpenteur-géomètre.

- De plus, en tout temps, le Conseil peut exiger, selon la nature d'un terrain et la logistique de certaines situations, un certificat de localisation d'un arpenteur-géomètre.

(modifié, règlement numéro 455-2003)

3.4.7 Cause d'invalidité du permis

Tout permis de construction devient nul si:

- 1) la construction n'a pas été commencée dans les six (6) mois de la date d'émission des permis; (modifié 562-2013)
- 2) les travaux ont été interrompus pendant une période continue d'au moins douze (12) mois;
- 3) les travaux de construction et de finition de l'enveloppe extérieure ne sont pas complètement terminés dans un délai de vingt-quatre (24) mois de la date d'émission du permis.
- 4) dans le cas du déménagement d'un bâtiment, les travaux de fondation, d'encrage et de finition de l'enveloppe extérieure doivent être terminés dans les six (6) mois de la date d'émission du permis;
- 5) les dispositions de la présente réglementation ne sont pas observées.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, si le propriétaire désire commencer ou continuer la construction il devra se pourvoir d'un nouveau permis de construction.