

Codification administrative
À jour 21 janvier 2022
Ce document n'a aucune valeur légale



SAINT-JACQUES-DE-LEEDS

RÈGLEMENT NO. 176

**RELATIF AUX PERMIS ET AUX CERTIFICATS
AINSI QU'À L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS
DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION**

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement n° 176 adopté par le Conseil de la municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement n°176.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement n° 176 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement n°176 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
187	5 avril 1993	6 mai 1993
203	2 décembre 1996	6 décembre 1996
214	1 ^{er} mars 1999	10 mars 1999
234	1 ^{er} décembre 2013	2 décembre 2003
244	7 février 2005	10 février 2005
259	2 octobre 2006	3 octobre 2006
314	5 août 2013	6 août 2013
322	7 juillet 2014	11 septembre 2014
326	6 octobre 2014	9 octobre 2014
359	3 février 2020	12 février 2020
370	3 mai 2021	3 mai 2021

***VU** les dispositions prévues à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (Chap. A-19-1);*

***ATTENDU** que le Conseil juge opportun d'adopter un règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement no. 106 et à ses amendements;*

***ATTENDU** que le projet du présent règlement a été accepté par ce Conseil le 21 novembre 1990;*

***ATTENDU** qu'une assemblée publique d'information a été tenue à Saint-Jacques-de-Leeds le 12 décembre 1990;*

***ATTENDU** qu'avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le 12 décembre 1990;*

***EN CONSÉQUENCE**, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit :*

TABLE DES MATIÈRES

<u>CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</u>	8
1.1. BUTS DU RÈGLEMENT.....	8
1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	8
1.3. DOMAINE D'APPLICATION	8
1.4. PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS	8
1.5. TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES	8
1.6. DIMENSIONS ET MESURES	9
<u>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</u>	10
2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE	10
2.2. CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES	10
2.3. TERMINOLOGIE	10
<u>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</u>	11
3.1. INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....	11
3.2. FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS	11
3.2.1. FONCTION DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT CONCERNANT LES ÉOLIENNES	12
3.2.1.1. Bilan des constructions résidentielles en zone agricole permanente	13
3.3. PERMIS ET CERTIFICATS	13
3.3.1. OBLIGATION.....	13
3.3.2. ABROGÉ TARIF DES HONORAIRES POUR L'ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT	13
3.3.3. PERMIS DE LOTISSEMENT	14
3.3.3.1. Obligation d'obtenir un permis de lotissement	14
3.3.3.2. Procédure générale a l'obtention d'un permis de lotissement.....	14
3.3.3.2.1. Présentation de la demande de permis de lotissement	14
3.3.3.2.2. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments	15
3.3.3.2.3. Condition de validité d'une demande de permis.....	15

3.3.3.2.4.	Approbation du projet de lotissement et émission du permis de lotissement.....	15
3.3.3.2.5.	Enregistrement de l'opération cadastrale.....	16
3.3.3.2.6.	Effets de l'approbation d'une opération cadastrale.....	16
3.3.4.	PERMIS DE CONSTRUCTION	16
3.3.4.1.	Obligation d'obtenir un permis de construction.....	16
3.3.4.2.	Présentation de la demande de permis de construction	17
3.3.4.2.1.	Renseignements obligatoires	17
3.3.4.2.1.1.	Renseignements et documents obligatoires lors de la demande de permis de construction résidentielle en zone agricole	17
3.3.4.2.2.	Renseignements complémentaires.....	18
3.3.4.2.2.1.	Pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, rénover ou transformer un bâtiment d'usage principal ou complémentaire.....	18
3.3.4.3.	Permis d'installation septique.....	19
3.3.4.3.1.	Obligation d'obtenir un permis de construction visant la construction ou la modification d'une installation septique soumise au règlement provincial Q-2, R.22	19
3.3.4.3.2.	Présentation de la demande de permis d'installation septique.....	20
3.3.4.3.3.	Renseignements obligatoires	20
3.3.4.3.4.	Approbation du projet et émission du permis d'installation septique.....	20
3.3.4.3.5.	Obligation du propriétaire - Certificat de conformité de l'installation septique	21
3.3.4.3.6.	Délais de validité du permis d'installation septique	21
3.3.4.4.	Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments	21
3.3.4.5.	Conditions de validité de la demande de permis de construction	21
3.3.4.5.1.	Conditions additionnelles à l'égard d'une demande de permis de construction pour un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole établie par décret.....	23
3.3.4.5.2.	Conditions additionnelles à l'égard d'une demande de permis de construction en zone agricole établie par décret et assujettie à une déclaration d'exercice d'un droit prévu dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	24

3.3.4.6. Approbation du projet de construction et émission du permis de construction	25
3.3.4.7. Délais de validité du permis de construction	26
3.3.4.8. Construction non conforme au permis.....	26
3.3.4.9. Modification des plans et devis autorisés	26
3.3.4.10. Obligations du propriétaire	27
3.3.5. CERTIFICAT D'OCCUPATION.....	27
3.3.5.1. Obligation d'obtenir un certificat d'occupation	27
3.3.5.2. Présentation de la demande de certificat d'occupation.....	27
3.3.5.3. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments	27
3.3.5.4. Condition de validité du certificat d'occupation	28
3.3.5.5. Délais pour l'émission du certificat d'occupation.....	28
3.3.5.6. Délais de validité du certificat d'occupation	28
3.3.6. CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	28
3.3.6.1. Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation	28
3.3.6.2. Présentation de la demande de certificat d'autorisation	30
3.3.6.2.1. Concernant la bande riveraine.....	30
3.3.6.2.2. Concernant la démolition ou le déplacement d'un bâtiment	30
3.3.6.2.3. Concernant l'affichage	30
3.3.6.2.4. Concernant l'implantation d'une cour d'entreposage de carcasses de véhicules et de rebuts.....	31
3.3.6.2.5. Concernant le brulage	32
3.3.6.2.6. Concernant la plantation.....	32
3.3.6.2.7. Concernant l'implantation d'un usage provisoire	33
3.3.6.2.8. Concernant l'aménagement d'un ouvrage individuel de captage des eaux souterraines.....	33
3.3.6.2.9. Concernant une vente de garage	33
3.3.6.2.10. Concernant l'aménagement d'un chenil ou d'une chatterie	33
3.3.6.2.11. Concernant tout projet éolien.....	34
3.3.6.2.12. Concernant les piscines.....	35
3.3.6.3. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments	36

3.3.6.4. Condition de validité d'un certificat d'autorisation	36
3.3.6.5. Approbation de la demande de certificat et émission du certificat d'autorisation.....	36
3.3.6.6. Délais de validité du certificat d'autorisation	37
3.3.6.7. Modification des plans.....	37
3.3.6.8. Constructions, ouvrages et/ou travaux non conformes au certificat d'autorisation.....	37
3.3.6.9. Responsabilité du requérant et/ou du propriétaire	38
3.3.6.10. .Abrogé Demande d'un certificat d'autorisation concernant le contrôle du déboisement	38
3.3.7. DOCUMENTS EN CHANTIER	38
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS FINALES	39
4.1. INFRACTIONS ET PEINES	39
4.1.1. AMENDE ET EMPRISONNEMENT	39
4.1.1.1. Amendes relatives à l'implantation des grandes éoliennes	39
4.1.1.2. Amendes relatives à l'implantation d'une piscine	39
4.1.1.3. Amendes relatives aux installations septiques	40
4.1.2. RECOURS JUDICIAIRES.....	40
4.1.3. INITIATIVES DES POURSUITES JUDICIAIRES.....	40
4.1.4. RECOURS CIVIL OU PÉNAL.....	40
4.2. ENTRÉE EN VIGUEUR	40
4.2.1. VALIDITÉ	40
4.2.2. RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	41
4.2.3. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	41

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. BUTS DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à établir les pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment ainsi qu'à fixer les procédures à suivre en matière de demande de permis ou de certificats. De plus, le présent règlement prévoit les recours et sanctions en cas de contravention aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

1.2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

1.3. DOMAINE D'APPLICATION

Tout lot ou partie de lot devant être occupé, de même que tout bâtiment ou partie de bâtiment et toute construction ou partie de construction devant être érigés, doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, toute construction ou tout terrain dont on envisage de modifier l'occupation ou l'utilisation doit se conformer aux exigences du présent règlement.

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4. PRESCRIPTIONS D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout bâtiment édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans les règlements d'urbanisme, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux qui s'y rapportent.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par les règlements d'urbanisme ou l'une quelconque de ces dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition des règlements d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.5. TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES

Les tableaux, plans, graphiques, schémas et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans les règlements d'urbanisme, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

De ce fait, toute modification ou addition auxdits tableaux, plans, graphiques, schémas, symboles et normes ou autre expression doit être faite selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement.

1.6. DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International (SI) (système métrique).

Les facteurs de conversion suivants sont utilisés:

1 mètre = 3,28 pieds

1 centimètre = 0,39 pouce

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent :

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2. CONCORDANCE ENTRE LES TABLEAUX, GRAPHIQUES, SCHÉMAS, SYMBOLES, PLAN DE ZONAGE ET TEXTES

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction:

- entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- entre les données d'un tableau et un graphique ou un schéma, les données du tableau prévalent.

2.3. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1. INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

La responsabilité de l'administration et de l'application des règlements d'urbanisme relève de l'autorité compétente désignée sous le titre de « inspecteur des bâtiments » et dont la nomination et le traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Au présent règlement, l'inspecteur des bâtiments a la responsabilité de l'émission des permis et certificats conformément aux articles 119, 120, 121 et 122 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme.

Le Conseil peut désigner plus d'une personne pour agir à ce titre d'inspecteur des bâtiments, chacune étant alors sujette aux mêmes devoirs et pouvoirs.

3.2. FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments administre l'ensemble des règlements d'urbanisme et en exerce tous les pouvoirs. À ce titre, il peut :

- émettre les permis ou certificats édictés aux règlements d'urbanisme pour les travaux qui sont conformes. Il refuse tout permis ou certificat pour les travaux non conformes aux règlements d'urbanisme. Dans chaque cas, il fait rapport au Conseil pour fin d'information;
- visiter et examiner toute propriété, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments ou constructions pour constater si les règlements du Conseil y sont exécutés. Quand l'inspecteur des bâtiments exerce ce pouvoir, tout propriétaire, locataire ou occupant de la propriété ainsi visitée ou examinée doit le laisser exercer ces pouvoirs et doit répondre à toutes les questions qu'il peut poser concernant la propriété ainsi visitée ou examinée;
- donner un avis à un propriétaire ou à toute personne qui contreviennent aux règlements d'urbanisme lui prescrivant de modifier toute situation lorsqu'il juge que cette situation constitue une infraction aux règlements d'urbanisme.
- ordonner à tout propriétaire ou à toute personne responsable de l'exécution des travaux de suspendre les travaux qui contreviennent aux règlements d'urbanisme ou sont jugés dangereux;
- exiger que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la

condition des fondations s'il devient nécessaire de prouver que les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux ou la condition des fondations répondent aux prescriptions des règlements d'urbanisme;

- exiger l'arrêt des travaux ou refuser d'émettre le certificat d'occupation, lorsque les résultats des essais ou les arguments de la preuve mentionnés au paragraphe précédent ne sont pas jugés satisfaisants;
- recommander au Conseil de prendre les mesures nécessaires pour que tout bâtiment construit ou usage exercé en contravention aux règlements d'urbanisme soit démoli, détruit, enlevé ou arrêté;
- exiger d'une personne requérant un permis tout plan, document ou information qu'il juge nécessaire à la juste compréhension d'une demande.

De même, il doit:

- s'assurer du contrôle des occupations des bâtiments;
- conserver pour remise aux archives municipales, les dossiers et les documents relatifs à :
 - toute demande pertinente à l'exécution des règlements d'urbanisme;
 - toute inspection et tout essai sur le terrain;
 - tout permis et certificat émis.

3.2.1. FONCTION DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT CONCERNANT LES ÉOLIENNES

Ajouté par R. 322, a. 3 (11 septembre 2014)

L'inspecteur en bâtiments devra préparer un rapport mensuel, s'il y a lieu, présentant les différentes demandes de certificat d'autorisation concernant tout projet éolien. Ce rapport devra être présenté en séance du Conseil municipal.

3.2.1.1. Bilan des constructions résidentielles en zone agricole permanente

Renuméroté par R. 359, a. 4 912 février 2020)

À la fin de chaque année, l'inspecteur des bâtiments transmet un registre des permis et certificats émis pour les constructions résidentielles en zone agricole permanente. Ce registre devra indiquer le nombre de résidences construites en zone agricole et comprendre les informations pertinentes suivantes relatives au suivi de la demande à portée collective à savoir : les numéros de lots, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et le nom de la municipalité.

3.3. PERMIS ET CERTIFICATS

3.3.1. OBLIGATION

Divers permis et certificats sont émis par l'inspecteur des bâtiments et sont obligatoires pour toute personne désireuse d'exécuter des travaux visés par les règlements d'urbanisme.

Les permis et certificats requis doivent obligatoirement être émis avant que les travaux ne débutent.

Aucun permis ou certificat ne peut être émis avant que toutes les formalités prévues n'aient été remplies, ce qui inclut le paiement des honoraires requis pour l'émission d'un tel permis.

Les frais encourus pour la confection des documents exigés au présent règlement sont imputables au requérant du permis ou certificat.

3.3.2. ABROGÉ TARIF DES HONORAIRES POUR L'ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Modifié par R. 203, a. 3 (6 décembre 1996)

Modifié par R. 234, a. 3 (3 décembre 2003)

Modifié par R. 259, a. 3 (3 octobre 2006)

Modifié par R. 314, a. 3 (6 août 2013)

Modifié par R. 322, a. 4 (11 septembre 2014)

Abrogé par R. 359, a. 4 (12 février 2020)

3.3.3. PERMIS DE LOTISSEMENT

3.3.3.1. Obligation d'obtenir un permis de lotissement

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments tout plan de cette opération cadastrale, que ce plan prévoie ou non des rues ou qu'il s'agisse ou non d'un plan d'ensemble, et doit obtenir de celui-ci un « permis de lotissement » conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement de lotissement.

3.3.3.2. Procédure générale a l'obtention d'un permis de lotissement

3.3.3.2.1. Présentation de la demande de permis de lotissement

L'inspecteur des bâtiments est juge de la pertinence des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout détail et renseignement qu'il juge nécessaire pour une juste compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions du présent règlement et du règlement de lotissement; règle générale, les informations ci-après énumérées sont habituellement suffisantes à l'analyse du dossier.

Tout plan de lotissement doit être transmis en quatre (4) copies, à l'échelle, à l'inspecteur des bâtiments; la demande doit être signée par le requérant ou son représentant, présentée sur la forme prescrite par la Corporation et accompagnée des renseignements suivants:

- les nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire requérant ou de son représentant dument autorisé; dans ce dernier cas, la personne autorisée doit faire la preuve qu'elle agit au lieu et à la place du propriétaire. La lettre, préparée par l'arpenteur-géomètre, désigné par le requérant et décrivant l'opération cadastrale, peut remplacer la signature du propriétaire ou de son représentant dument accrédité.

S'il y a lieu, le requérant mandatera son arpenteur pour que celui-ci fournisse :

- le tracé et les emprises des voies de circulation projetées sur le terrain faisant l'objet de la demande et sur le territoire adjacent si de telles voies sont requises pour assurer une bonne planification du territoire;
- la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle, le nom du propriétaire, le nom et la signature du professionnel ayant préparé le plan;
- la localisation des servitudes et droits de passages existants et projetés;

- toute autre information jugée nécessaire par l'inspecteur des bâtiments pour une bonne compréhension du projet.

3.3.3.2.2. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments

Suite au dépôt d'une demande de permis de lotissement par le requérant, l'inspecteur des bâtiments:

- s'assure que le dossier de la demande est complet et voit à ce qu'il soit complété, s'il y a lieu;
- procède à l'étude de la demande.

Si le plan de lotissement n'est pas conforme, l'inspecteur des bâtiments indique par écrit au requérant les motifs de la non-conformité et peut indiquer les modifications nécessaires pour le rendre conforme.

L'inspecteur doit fournir une réponse au requérant dans un délai de trente (30) jours de calendrier suivant la date de la réception du plan de lotissement, qu'il soit approuvé ou non.

3.3.3.2.3. Condition de validité d'une demande de permis

Le lotissement prévu du terrain pour lequel le permis est demandé doit être conforme aux prescriptions du présent règlement, du règlement de lotissement ainsi qu'à toute disposition pertinente de tout autre règlement municipal.

3.3.3.2.4. Approbation du projet de lotissement et émission du permis de lotissement

Aucun permis de lotissement n'est délivré à moins que les exigences suivantes n'aient été remplies:

- le paiement des honoraires pour l'émission du permis de lotissement;
- le paiement des taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan;
- le respect intégral des dispositions des règlements d'urbanisme.

Lorsque le plan de lotissement est conforme, l'inspecteur des bâtiments l'approuve et délivre le permis de lotissement et en informe le Conseil.

Une (1) copie estampillée « approuvé » du plan de l'opération cadastrale est transmise au requérant avec le permis de lotissement.

3.3.3.2.5. Enregistrement de l'opération cadastrale

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au ministère de l'Énergie et des Ressources des plans et livres de renvoi en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code civil.

Si le plan de l'opération cadastrale n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient caduc et de nul effet.

Dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Corporation.

3.3.3.2.6. Effets de l'approbation d'une opération cadastrale

L'émission d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer d'obligation d'aucune sorte pour la municipalité.

L'approbation par l'inspecteur des bâtiments d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues et voies proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

3.3.4. PERMIS DE CONSTRUCTION

3.3.4.1. Obligation d'obtenir un permis de construction

Quiconque désire réaliser des travaux pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, transformer ou rénover doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un « permis de construction » conformément aux dispositions du présent règlement et des règlements de zonage et de construction.

Malgré les dispositions du premier alinéa, il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis de construction pour effectuer des réparations mineures n'excédant pas 2 500 \$, main-d'œuvre et matériaux compris, que nécessite l'entretien normal d'une construction. La structure extérieure ainsi que la superficie de la construction doivent cependant demeurer inchangées. La municipalité devra toutefois en être avisée.

3.3.4.2. Présentation de la demande de permis de construction

Toute demande de permis de construction doit être transmise en trois (3) copies à l'inspecteur des bâtiments; la demande doit être signée par le requérant, faite sur la formule prescrite par la Corporation et accompagnée des renseignements exigés.

3.3.4.2.1. Renseignements obligatoires

Les informations suivantes doivent être obligatoirement fournies pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, rénover ou transformer tout bâtiment d'usage principal et tout bâtiment d'usage complémentaire.

- numéro de la zone (zonage);
- type d'usage projeté et/ou existant, selon le cas;
- les nom, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant dument autorisé, une preuve écrite à cet effet étant requise;
- deux (2) copies des plans, élévations, coupes et croquis, ouvrages pour que l'inspecteur puisse avoir une bonne compréhension du projet de construction, de l'usage projeté du terrain. Les plans doivent être dessinés à l'échelle;
- une évaluation du coût des travaux.

3.3.4.2.1.1. Renseignements et documents obligatoires lors de la demande de permis de construction résidentielle en zone agricole

Ajouté par R. 326, a. 3 (9 octobre 2019)

En plus des renseignements obligatoires cités à l'article 3.3.4.2.1, les renseignements suivants devront être fournis lors d'une demande d'implantation résidentielle en zone agricole permanente :

- 1) les limites et les dimensions de l'unité foncière;
- 2) l'identification cadastrale de l'unité foncière;
- 3) la localisation de la superficie maximale autorisée à des fins résidentielles, telle que décrite au règlement de zonage, incluant les marges de recul et les distances séparatrices requises, le cas échéant;
- 4) l'identification des plans d'eau et des cours d'eau dans un rayon de 300 mètres de la nouvelle résidence, s'il y a lieu;

- 5) la présence de champs en culture et d'installations d'élevage situés à moins de 350 mètres de la nouvelle résidence;
- 6) l'implantation de l'ouvrage de captage des eaux souterraines;
- 7) la démonstration de la vacance de l'unité foncière au 13 juillet 2011 ou une preuve de l'autorisation émise par la CPTAQ;
- 8) toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour assurer la conformité de l'implantation résidentielle en zone agricole.

3.3.4.2.2. Renseignements complémentaires

Les différents renseignements décrits ci-dessous, pouvant être exigés par l'inspecteur des bâtiments, sont énumérés globalement sans avoir été particularisés en fonction de la réalisation de projets à caractère résidentiel, commercial, industriel ou autres. En conséquence, il est possible que, dans certains cas, l'information soit réduite au minimum compte tenu d'un contexte physique où ne peut s'appliquer la demande, ou de l'évidence des réponses qui pourraient être fournies.

Ex. : Un terrain exempt de servitude.

Ex. : Un projet qui n'est pas au voisinage d'un cours d'eau.

Ex. : L'implantation d'un bâtiment au centre d'un terrain dont l'étendue assure que les normes d'implantation sont respectées.

3.3.4.2.2.1. Pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, rénover ou transformer un bâtiment d'usage principal ou complémentaire

- Un plan d'implantation à l'échelle, indiquant :
 - la nature et la localisation des servitudes;
 - la forme, les dimensions et la superficie du terrain;
 - les lignes de rue;
 - l'identification des limites de la rive telle que définie dans les dispositions relatives aux rives et au littoral des lacs et des cours d'eau suivant le milieu dans lequel ils se situent (voir règlement de zonage);

- la localisation, les dimensions et la superficie du/ou des bâtiment(s) proposé(s), tant d'usage principal que complémentaire;
 - les marges de recul du bâtiment proposé.
- Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre et présenté à l'inspecteur des bâtiments, au plus tard trente (30) jours après le coulage des fondations du bâtiment d'usage principal.
- Toute autre information, concernant un bâtiment d'usage principal, jugée nécessaire par l'inspecteur des bâtiments pour assurer la conformité au présent règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction et pour assurer une bonne compréhension du projet:
- la nature du sol jusqu'à deux (2) mètres de profondeur ou jusqu'au roc, la norme la moins restrictive s'appliquant;
 - le niveau maximal de la nappe phréatique en toute saison;
 - le résultat des essais de percolation;
 - la localisation des aires boisées et des aires devant être déboisées;
 - l'emplacement de la ligne des hautes eaux et des limites d'inondation.

Pour toute information technique exigée, la source des informations doit être citée et/ou une preuve de validité être fournie.

3.3.4.3. Permis d'installation septique

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

3.3.4.3.1. Obligation d'obtenir un permis de construction visant la construction ou la modification d'une installation septique soumise au règlement provincial Q-2, R.22

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

Quiconque désire réaliser des travaux de réparation, de modification ou de construction d'une nouvelle installation septique doit au préalable obtenir de l'inspecteur en bâtiment et environnement un permis d'installation septique conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement provincial Q-2, R.22.

3.3.4.3.2. Présentation de la demande de permis d'installation septique

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

Toute demande de permis de construction d'une installation septique doit être accompagnée de l'étude de caractérisation du site, effectuée selon les cas prévus au règlement Q-2, R.22, soit par un technologue, soit par un ingénieur, membre de leur ordre respectif au Québec. Le rapport de l'étude doit comprendre un paragraphe distinct stipulant l'obligation de fournir un certificat de conformité à la municipalité à la fin des travaux. Le document peut être transmis à l'inspecteur électroniquement ou au format papier.

3.3.4.3.3. Renseignements obligatoires

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

Les informations suivantes doivent être fournies avant l'émission du permis :

- toutes les informations prescrites à l'article 4.1 du règlement provincial Q-2, R.22 doivent apparaître au rapport de caractérisation du site;
- nom de l'entrepreneur qui effectuera les travaux;
- date prévue de début des travaux;
- date prévue de fin des travaux;
- coût approximatif des travaux;
- confirmation écrite du technologue ou de l'ingénieur à l'effet que son mandat inclus la supervision des travaux pour l'émission du certificat de conformité à remettre à la municipalité dans le délai prescrit à l'article 3.3.6.4.;
- tout autre information ou document jugé nécessaire par l'inspecteur.

3.3.4.3.4. Approbation du projet et émission du permis d'installation septique

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

La municipalité doit fournir une réponse dans un délai de trente (30) jours de calendrier suivant la date de dépôt d'une demande jugée complète, que le projet de construction soit approuvé ou non.

Si le projet est conforme aux dispositions prescrites, l'inspecteur en bâtiment et environnement l'approuve et émet le permis d'installation septique, moyennant le paiement au préalable du coût du permis.

Si le projet n'est pas conforme aux dispositions prescrites, l'inspecteur en bâtiment et environnement en informe le professionnel et le requérant, indiquant les motifs de la non-conformité.

3.3.4.3.5. Obligation du propriétaire - Certificat de conformité de l'installation septique

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

La supervision des travaux par le technologue ou l'ingénieur est obligatoire dans le cadre de l'émission du certificat de conformité devant être remis à la municipalité au plus tard dans les trente (30) jours suivant la fin des travaux.

3.3.4.3.6. Délais de validité du permis d'installation septique

Ajout. R.370, a.1 (4 mai 2021)

Le permis est valide pour une durée de douze (12) mois suivant la date d'émission.

Il est de la responsabilité du professionnel mandaté devant produire le certificat de conformité, de s'assurer que l'étude de caractérisation est toujours valide au moment d'effectuer concrètement les travaux, et qu'aucun nouvel élément pouvant influencer l'étude n'est survenu sur le terrain visé ou ceux avoisinants depuis sa conception.

3.3.4.4. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments

Modif. R.370, a.2 (4 mai 2021)

Suite au dépôt d'une demande de permis de construction par le requérant, l'inspecteur des bâtiments :

- estampille les documents reçus en indiquant clairement la date de réception;
- s'assure que le dossier de la demande est complet et voit à ce qu'il soit complété, s'il y a lieu. L'inspecteur des bâtiments est juge de la pertinence des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaire pour une juste compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions du présent règlement et des règlements de zonage et de construction;
- procède à l'étude de la demande.

3.3.4.5. Conditions de validité de la demande de permis de construction

Remplacé par R.187, a.2 (6 mai 1993), Modif. R.370, a.3 (4 mai 2021)

Aucune demande de permis de construction ne peut être approuvée à moins :

- 1) qu'elle ne respecte pas le présent règlement ainsi que les règlements de zonage et de construction;
- 2) que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction principale projetée, ne forme un ou plusieurs lots distincts. Cette condition ne s'applique pas pour des constructions à des fins agricoles sur des terres en culture ni sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare et situé dans une zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., chapitre p-41.1);

Chacun des lots distincts doit être conforme aux normes de lotissement définies aux articles 3.5. et 3.6 du règlement de lotissement. Cependant, un permis de construire pourrait être délivré pour une construction principale projetée sur un ou des lots distincts ne respectant pas les normes de lotissement prévues aux articles 3.5 et 3.6 dans les situations suivantes :

- a) lorsque le terrain visé peut se prévaloir des dispositions prévues aux articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
 - b) lorsque le terrain visé est compris dans un ou plusieurs lots originaux. Un seul lot distinct doit résulter de l'opération cadastrale. Chacun des lots ainsi cadastré peut avoir des dimensions et une superficie moindre que celles prescrites aux articles 3.5. et 3.6. du règlement de lotissement. Le fonctionnaire désigné pourra émettre le permis de construction seulement si les dimensions et la superficie, du terrain formé par l'ensemble des lots distincts lotis selon la présente disposition, respectent les dimensions et les superficies définies aux articles 3.5. ou 3.6. du règlement de lotissement.
- 3) les services d'aqueduc et /ou d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi en soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur, sauf pour des constructions pour fins agricoles sur des terres en culture;
 - 4) dans le cas où les services d'aqueduc et -/ou d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la 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 et aux règlements édictés sous son empire;

- 5) le lot sur lequel on projette d'ériger une construction doit être adjacent à une rue publique, et ce, dans les zones du périmètre d'urbain seulement (correspond à la zone blanche de la C.P.T.A.Q.).

3.3.4.5.1. Conditions additionnelles à l'égard d'une demande de permis de construction pour un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole établie par décret

Ajouté par R. 214, a. 4 (10 mars 1999), Modif. R.370, a.3 (4 mai 2021)

Conformément à l'article 79.2 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, aucun permis de construction pour un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole établie par décret ne sera délivré si les conditions suivantes ne sont pas respectées, en plus des conditions prévues au présent règlement à l'égard des permis de construction.

Une personne qui désire ériger un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole établie par décret doit remettre à l'inspecteur en bâtiment, au soutien de sa demande de permis, les documents et informations suivantes :

- une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) permettant la construction d'un bâtiment autre qu'agricole en zone agricole établie par décret;
- un document faisant état de chaque exploitation agricole voisine du bâtiment visé par la demande de permis de construction indiquant :
 - leurs nom, prénom et adresse;
 - le type d'élevage et le nombre d'unités animales de leur exploitation agricole;
 - le type de fumier (solide, semi-solide, liquide dans une fosse couverte, liquide dans une fosse non couverte et située dans un secteur boisé, liquide dans une fosse non couverte et située dans un secteur non boisé);
 - la capacité d'entreposage du fumier en volume (m³).
- un plan à l'échelle indiquant :
 - les points cardinaux;
 - la localisation réelle du bâtiment non agricole projeté faisant l'objet de la demande de permis;
 - la localisation des puits individuels ou de la prise d'eau selon le cas;
 - la localisation des exploitations agricoles avoisinantes, à savoir :
 - l'établissement de production agricole;

- le lieu d'entreposage de fumier;
 - les sites où le fumier est répandu;
 - la distance entre le bâtiment non agricole projeté et :
 - tout établissement de production animale (bâtiment ou parquet) avoisinant;
 - tout lieu d'entreposage de fumier;
 - l'endroit où le fumier est répandu;
 - la distance entre l'établissement de production animale et son lieu d'entreposage;
 - la distance entre les lieux où sont épandus les déjections animales, le compost de ferme ou les engrais minéraux des exploitations agricoles avoisinantes et le puits individuel ou la prise d'eau, selon le cas, du bâtiment non agricole projeté;
- une lettre du propriétaire du lot visé par la demande de permis par laquelle il s'engage, après avoir obtenu le permis de construction requis, à construire le bâtiment non agricole en respectant les normes de localisation telles qu'indiquées au plan préparé par l'arpenteur-géomètre ou l'ingénieur.
 - le cas échéant, une déclaration du propriétaire du lot visé par la demande de permis par laquelle il renonce, à l'égard de chacune des exploitations agricoles avoisinantes devant respecter des normes de distance, aux recours qu'il aurait pu invoquer s'il avait lui-même respecté les normes imposées.
 - les autres articles prévus au présent règlement à l'égard d'une demande de permis de construction (délai d'émission, etc.) s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, à une demande de permis de construction pour un bâtiment autre qu'agricole situé sur un lot en zone agricole établie par décret.

3.3.4.5.2. Conditions additionnelles à l'égard d'une demande de permis de construction en zone agricole établie par décret et assujettie à une déclaration d'exercice d'un droit prévu dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Ajouté par R.214, a.5 (10 mars 1999), Modif. R.370, a.3 (4 mai 2021)

Aucun permis de construction, pour un bâtiment situé en zone agricole établie par décret et sur lequel porte une déclaration d'exercice d'un droit prévu aux articles 31, 31.1, 40,

101/103, 104 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ne peut être émis sans répondre au préalable aux conditions suivantes:

- fournir l'avis de conformité émis par la C.P.T.A.Q. concernant une déclaration d'un droit prévu aux articles susmentionnés et portant sur le lot faisant l'objet de la demande de permis de construction ou
- la fin du délai de trois mois depuis la date de réception de la déclaration à la C.P.T.A.Q. (une preuve écrite de cette réception doit être produite par le requérant du permis).

Les autres articles prévus au présent règlement à l'égard d'une demande de permis de construction (délai d'émission, etc.) s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, à tous bâtiments situés en zone agricole établie par décret.

3.3.4.6. Approbation du projet de construction et émission du permis de construction

Modif. R.370, a.4 (4 mai 2021)

La Corporation doit fournir une réponse au requérant dans un délai de trente (30) jours de calendrier suivant la date de dépôt de la demande, que le projet de construction soit approuvé ou non.

Si le projet de construction est conforme aux dispositions du présent règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction, l'inspecteur des bâtiments l'approuve et délivre le permis de construction, moyennant le paiement au préalable du coût du permis, et en informe le Conseil.

Une (1) copie estampillée « consultée par l'inspecteur des bâtiments » du projet de construction est alors transmise au requérant avec le permis de construction.

Le permis de construction ne constitue pas une attestation que les plans sont conformes au Code National du bâtiment. La responsabilité de respecter les prescriptions du Code incombe au demandeur.

Si le projet de construction n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur des bâtiments indique par écrit au requérant les motifs de la non-conformité et peut indiquer la modification nécessaire pour le rendre conforme et transmet son avis au Conseil, à titre d'information.

3.3.4.7. Délais de validité du permis de construction

Modif. R.370, a.5 (4 mai 2021)

Le permis accordé doit être considéré comme nul si, dans un délai de six (6) mois de la date d'émission : les fondations ne sont pas terminées dans le cas de la construction d'un bâtiment principal ou que les travaux de construction ou de rénovation n'ont pas débuté pour tous les autres cas. Le montant payé pour tel permis n'est pas remboursable. De plus, le permis ne peut non plus être transférable et seul son détenteur peut l'utiliser pour l'exécution des travaux pour lesquels il a été spécifiquement permis.

Le permis est valide tout le temps de la durée des travaux. Toutefois, si les travaux sont interrompus durant six (6) mois, le permis devient nul.

La pose du parement extérieur du bâtiment doit être terminé conformément aux plans et devis soumis dans un délai de douze (12) mois à partir de l'émission du permis, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement sur le permis.

3.3.4.8. Construction non conforme au permis

Modif. R.370, a.6 (4 mai 2021)

Lorsqu'une construction n'a pas été faite conformément au présent règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction, l'inspecteur des bâtiments doit aviser le détenteur de se conformer au permis dans un délai de dix (10) jours. Passé ce délai, un juge de la Cour Supérieure, siégeant dans le district où est située la construction, peut, sur requête de la Corporation, enjoindre au propriétaire de la construction de procéder à sa démolition dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de se faire dans ce délai, la Corporation puisse procéder à cette démolition aux frais du propriétaire.

3.3.4.9. Modification des plans et devis autorisés

Modif. R.370, a.7 (4 mai 2021)

Le détenteur d'un permis de construction ne peut pas modifier le projet de construction déjà approuvé sans l'obtention d'un nouveau permis écrit et émis suivant la procédure du présent règlement.

Des frais additionnels sont prélevés par l'inspecteur des bâtiments, s'il y a lieu, pour tous les travaux excédant le montant estimé du premier permis, le tout suivant les tarifs prévus au présent règlement.

3.3.4.10. Obligations du propriétaire

Modif. R.370, a.8 (4 mai 2021)

Chaque propriétaire doit :

- permettre à l'inspecteur des bâtiments d'exercer les pouvoirs octroyés en vertu du présent règlement;
- donner au moins quarante-huit (48) heures d'avis à l'inspecteur des bâtiments de son intention de commencer les travaux.

3.3.5. CERTIFICAT D'OCCUPATION

3.3.5.1. Obligation d'obtenir un certificat d'occupation

3^e paragraphe ajouté par R.314 (correction erreur de numérotation)

Quiconque désire utiliser ou occuper un bâtiment ou un terrain doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un certificat d'occupation.

Quiconque désire changer l'utilisation ou l'occupation d'un bâtiment ou d'un terrain doit, au préalable, obtenir un certificat d'occupation. Cette demande doit être faite en trois (3) copies.

Quiconque désire tenir un marché aux puces doit obtenir au préalable un certificat d'occupation émis à cet effet. (Ce paragraphe a été introduit par R.259, mais mal numéroté.)

3.3.5.2. Présentation de la demande de certificat d'occupation

Toute demande de certificat d'occupation doit être transmise à l'inspecteur des bâtiments et être accompagnée des renseignements suivants :

- le permis de construction si le bâtiment a déjà fait l'objet d'un tel permis;
- si non, tous les documents mentionnés à l'article 3.3.4.2.

3.3.5.3. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments

Suite au dépôt d'une demande de certificat d'occupation par le requérant, l'inspecteur des bâtiments:

- estampille les documents reçus en indiquant clairement la date de réception;

- s'assure que le dossier de la demande est complet et voit à ce qu'il soit complété, s'il y a lieu. L'inspecteur des bâtiments est juge de la pertinence des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaire pour une juste compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions du présent règlement;
- procède à l'étude de la demande.

3.3.5.4. Condition de validité du certificat d'occupation

Modifié par R.259, a.4 (3 octobre 2006)

Modifié par R.314, a.6 (6 août 2013) (correction d'erreur de numérotation)

Aucun certificat ne peut être émis à moins :

- que le bâtiment et/ou l'usage ne respectent pas toutes les dispositions du présent règlement, y compris celles concernant les normes de construction et les dispositions sanitaires, et ne soient pas en conformité avec les plans et documents approuvés lors de la demande de permis de construction.

3.3.5.5. Délais pour l'émission du certificat d'occupation

Si l'usage n'a pas fait l'objet d'un permis de construction et que la demande est conforme aux dispositions prévues à l'article 3.3.5.2 ci-haut mentionné, l'inspecteur des bâtiments l'approuve et transmet au requérant, dans un délai de trente (30) jours de la réception de la demande, une copie approuvée, accompagnée d'un certificat.

Si l'usage a fait l'objet d'un permis de construction et que l'inspecteur des bâtiments a effectué une dernière inspection de la construction complétée, la signature de celui-ci au bas du permis de construction tient lieu de certificat d'occupation.

3.3.5.6. Délais de validité du certificat d'occupation

Tout certificat d'occupation est nul s'il n'y a pas occupation dans les douze (12) mois suivant la date d'émission du certificat d'occupation.

3.3.6. CERTIFICAT D'AUTORISATION

3.3.6.1. Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

3^e paragraphe ajouté par R.234, a.4 (2 décembre 2003)

4^e paragraphe ajouté par R.244, a.3 (10 février 2005)

5^e paragraphe ajouté par R.259, a.5 (3 octobre 2006)

1^{er} paragraphe remplacé par R.314, a.4 (6 août 2013)

6^e paragraphe et le texte des picots ajoutés par R.322, a.5 (11 septembre 2014)

Paragraphe sur l'abattage d'arbres supprimé et paragraphe sur les piscines ajouté, R.359, a.5 (12 février 2020)

Quiconque désire procéder ou faire procéder à l'aménagement d'un chenil ou d'une chatterie doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur en bâtiment un certificat d'autorisation.

Quiconque désire procéder ou faire procéder à la démolition ou au déplacement d'un bâtiment, à l'affichage ou à l'implantation d'une cour d'entreposage de carcasses de véhicules et de rebuts, au brulage, à la plantation ou à l'implantation d'un usage provisoire, doit au préalable, obtenir de l'inspecteur en bâtiment un certificat d'autorisation.

Quiconque désire procéder ou faire procéder à des travaux d'aménagement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines, doit au préalable, obtenir de l'inspecteur en bâtiment un certificat d'autorisation.

Quiconque désire procéder à une vente de garage doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation émis à cet effet.

Toute personne morale ou physique qui désire ériger une construction ou réaliser un ouvrage portant sur une éolienne doit obtenir au préalable, un certificat d'autorisation par le fonctionnaire désigné par le Conseil. Plus spécifiquement, l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation s'applique à :

- l'implantation et l'érection d'un mât de mesure;
- l'implantation et l'érection d'une grande éolienne, le remplacement d'une pale ou de la turbine de la grande éolienne, le remplacement de la grande éolienne ou son démantèlement;
- l'aménagement d'un poste de raccordement ou d'une sous-station au réseau d'Hydro-Québec à l'exclusion de l'infrastructure de transformation et de raccordement de l'électricité proprement dite;
- l'implantation d'un groupe électrogène diesel.

Quiconque désire procéder ou faire procéder à l'installation d'une piscine, conformément aux dispositions du chapitre 10 du règlement de zonage, doit obtenir un certificat d'autorisation émis à cet effet.

3.3.6.2. Présentation de la demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit être transmise à l'inspecteur des bâtiments et être accompagnée des renseignements suivants selon le type de travaux projetés:

3.3.6.2.1. Concernant la bande riveraine

Pour l'abattage d'arbres, déblai, remblai et ouvrage :

- un plan à l'échelle du terrain indiquant :
 - le numéro de la zone (zonage);
 - la localisation de l'intervention projetée;
 - le type d'intervention projetée;
 - l'identification des limites de la rive telle que définie dans les dispositions relatives aux rives et au littoral des lacs et des cours d'eau suivant le milieu dans lequel ils se situent (voir règlement de zonage);
 - les nom, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant dûment autorisé, une preuve écrite à cet effet étant requise.

3.3.6.2.2. Concernant la démolition ou le déplacement d'un bâtiment

Pour la démolition d'un bâtiment :

- l'usage du bâtiment;
- le délai de démolition et de nettoyage.

Pour le déplacement d'un bâtiment :

- la nature et l'utilisation du bâtiment;
- l'itinéraire projeté;
- un plan de relocalisation (no. du lot) du bâtiment, s'il y a relocalisation sur le territoire de la municipalité.

3.3.6.2.3. Concernant l'affichage

- Les nom, prénom et adresse du propriétaire de l'usage ou de l'établissement visé par la demande et de son mandataire, s'il y a lieu;

- les nom, prénom et adresse du propriétaire de l'immeuble où est située l'enseigne;
- les nom, prénom et adresse de l'entrepreneur qui en fait l'installation;
- le détail des ouvrages projetés;
- la demande doit en outre être accompagnée des documents suivants :
 - deux (2) copies des plans de l'enseigne montrant :
 - ses dimensions générales et la superficie de l'affichage;
 - le dessin qu'elle porte (illustration et lettrage);
 - la fixation de ladite enseigne au bâtiment ou au sol;
 - dans le cas d'une enseigne sur poteaux ou murets, un (1) plan à l'échelle montrant les limites d'emprises des voies publiques, les autres limites de la propriété sur laquelle il est proposé d'ériger l'enseigne et la localisation de l'enseigne sur la propriété en relation avec les autres structures existantes sur ladite propriété;
 - dans le cas d'une enseigne sur un bâtiment ou une construction, la largeur de la façade du bâtiment et la localisation exacte de l'enseigne doivent être précisées sur un (1) plan à l'échelle;
 - une identification des matériaux, de la méthode d'éclairage et de la méthode de fixation de l'enseigne à son support;
 - autant de photographies qu'il est nécessaire pour montrer:
 - l'aspect extérieur de l'immeuble où l'enseigne sera installée;
 - toutes les parties des murs du bâtiment qui sont visibles de l'extérieur;
 - toutes les enseignes existantes au moment de la demande.

Ces photographies doivent avoir été prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande de permis.

3.3.6.2.4. Concernant l'implantation d'une cour d'entreposage de carcasses de véhicules et de rebuts

- Un plan à l'échelle du terrain indiquant :
 - les limites, les dimensions et la superficie du terrain utilisé;
 - la localisation du chemin public ainsi que la distance le séparant de la zone d'entreposage et/ou de démembrement des carcasses de véhicules automobiles et cours de rebuts;

- la localisation et la distance de toute habitation voisine située dans un rayon de 300 mètres du terrain utilisé;
- la localisation et la distance du point d'eau situé dans un rayon de 300 mètres du terrain utilisé;
- une description du mode d'exploitation du lieu de gestion des carcasses de véhicules automobiles et cours de rebuts;
- une évaluation du nombre de carcasses de véhicules automobiles et du volume de rebuts qu'on prévoit entreposer, recevoir ou traiter par année;
- une copie d'une carte cadastrale (échelle 1:20 000) couvrant un rayon d'au moins 400 mètres autour du terrain utilisé;
- une copie de toute autorisation ou déclaration de droits acquis requis en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole;
- une copie du certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement.

3.3.6.2.5. Concernant le brulage

- Les nom, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant dument autorisé, une preuve écrite à cet effet étant requise;
- la localisation des débris ou matériaux à brulé;
- le type de débris ou de matériaux à brulé;
- la date de l'exécution du brulage.

3.3.6.2.6. Concernant la plantation

- Les nom, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant dument autorisé, une preuve écrite à cet effet étant requise;
- la localisation des arbres;
- le type d'intervention projetée;
- la date de l'intervention.

3.3.6.2.7. Concernant l'implantation d'un usage provisoire

- Les nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire de l'immeuble;
- les nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire de la construction ou de l'activité provisoire, si différents du propriétaire de l'immeuble;
- la localisation de l'usage provisoire projeté;
- le type et la durée de l'implantation de l'usage provisoire conformément aux dispositions du règlement de zonage concernant les usages provisoires.

3.3.6.2.8. Concernant l'aménagement d'un ouvrage individuel de captage des eaux souterraines**Ajouté par R.234, a.5 (2 décembre 2003)**

- La nature de la demande;
- l'identification du requérant (nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire du terrain);
- le terrain visé par l'aménagement (numéro de lot, rang, canton, zonage, zone inondable, superficie);
- l'exécutant des travaux (propriétaire, entrepreneur licencié, puisatier, installateur d'équipement de pompage);
- la localisation du captage (adresse civique, municipalité, lot, rang, cadastre)

3.3.6.2.9. Concernant une vente de garage**Ajouté par R. 259, a. 6 (3 octobre 2006)**

- Les noms, adresse, numéro de téléphone du propriétaire de l'immeuble où se déroulera la vente de garage;
- les dates de la tenue de la vente de garage.

3.3.6.2.10. Concernant l'aménagement d'un chenil ou d'une chatterie**Ajouté par R. 314, a. 5 (6 août 2013)**

- La nature de la demande;

- l'identification du requérant (nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire du terrain);
- le terrain visé par l'aménagement (numéro de lot, rang, canton, zonage, zone inondable, superficie);
- la distance du ou des chemins publics;
- les distances des résidences habitées voisines du lot visé par le projet;
- **la preuve que le requérant possède une assurance responsabilité.**

3.3.6.2.11. Concernant tout projet éolien

Ajouté par R.322, a.6 (11 septembre 2014)

Modifié par R.359, a.6 (12 février 2020)

Concernant tout projet éolien, les documents suivants doivent être déposés :

- les nom, adresse et numéro de téléphone du requérant et de son représentant autorisé, le cas échéant;
- l'identification cadastrale du lot visé;
- l'autorisation écrite du propriétaire du terrain sur lequel la grande éolienne sera construite ainsi que la durée de l'occupation de la parcelle visée du terrain;
- une (1) copie de l'autorisation (bail) du ministère concerné si la construction d'une grande éolienne est prévue sur des terres publiques;
- les coordonnées géographiques de l'emplacement de chacune des grandes éoliennes;
- un plan effectué par un arpenteur-géomètre localisant la grande éolienne sur le terrain visé, son chemin d'accès, ainsi que sa distance séparatrice par rapport aux éléments suivants dans un rayon prescrit par la réglementation :
 - périmètre d'urbanisation;
 - habitations;
 - zones de villégiature;
 - immeubles protégés;
 - cours d'eau et lacs;
 - chemin public;

- prises d'eau, installation de captage et de distribution d'eau privé ou public (barrage, pompes, station de distribution, etc.);
 - érablière, cabane à sucre exploitée à des fins commerciales;
 - chemin d'accès ou infrastructure de transport d'électricité;
 - limites de propriété du (des) terrain(s) concerné(s).
- une description du type, de la forme, de la couleur et de la hauteur de l'éolienne, ainsi que de son système de raccordement du réseau électrique;
 - une étude prévisionnelle sur les impacts sonores de chaque éolienne en fonction des éléments identifiés aux articles 23.1.1 à 23.1.8 du règlement de zonage, étude réalisée selon la méthodologie prescrite dans la Note d'instruction 98-01 sur le bruit et ses amendements du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP);
 - une description des postes et lignes de raccordement au réseau électrique et du groupe électrogène diesel, s'il y a lieu;
 - la distance entre les éoliennes implantées sur un même terrain ou entre elles, s'il y a lieu;
 - la justification du site projeté, la ou les alternatives analysées par le requérant afin de minimiser les impacts du projet sur le paysage, le bruit, sur l'illumination, tant pour une grande éolienne que, le cas échéant, pour le tracé d'un chemin d'accès ou de l'infrastructure de transport d'électricité, et la démonstration que le site ou le tracé retenu sont les meilleurs;
 - une simulation visuelle;
 - l'échéancier prévu des réalisations;
 - le coût estimé des travaux.

Toute modification ou ajout à une demande déjà présentée exige le dépôt de tous les documents ci-avant décrits qui ont à être rectifiés par la modification ou l'ajout projeté et, pour fin du présent règlement, constitue une nouvelle demande d'autorisation.

3.3.6.2.12. Concernant les piscines

Ajout par R.359, a.7 (12 février 2020)

- Les nom, prénom et adresse du propriétaire où sera installée la piscine;

- les nom, prénom et adresse de l'entrepreneur qui fait l'installation de la piscine et de l'enceinte (s'il y a lieu);
- le type de piscine ainsi que ces dimensions;
- le type d'éclairage (s'il y a lieu);
- un plan indiquant :
 - la localisation de la piscine en indiquant les limites de propriétés ainsi que le bâtiment principal ;
 - l'implantation de l'enceinte ainsi que les matériaux utilisés;
 - la localisation de toute servitude;
- tout autre renseignement jugé nécessaire par l'inspecteur en bâtiment.

3.3.6.3. Procédure administrative générale suivie par l'inspecteur des bâtiments

Suite au dépôt d'une demande de certificat d'autorisation par le requérant, l'inspecteur des bâtiments :

- estampille les documents reçus en indiquant clairement la date de réception;
- s'assure que le dossier de la demande est complet et voit à ce qu'il soit complété, s'il y a lieu. L'inspecteur des bâtiments est juge de la pertinence des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaires pour une juste compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions des règlements d'urbanisme;
- procède à l'étude de la demande.

3.3.6.4. Condition de validité d'un certificat d'autorisation

Aucune demande de certificat d'autorisation ne peut être approuvée à moins qu'elle ne respecte l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme.

3.3.6.5. Approbation de la demande de certificat et émission du certificat d'autorisation

4^e paragraphe ajouté par R.322, a.7 (11 septembre 2014)

La Corporation doit fournir une réponse au requérant dans un délai de trente (30) jours de calendrier suivant la date de dépôt de la demande, qu'elle soit approuvée ou non.

Si une demande est conforme, l'inspecteur des bâtiments émet un certificat d'autorisation moyennant le paiement, au préalable, des tarifs exigés pour un tel permis.

Si la demande n'est pas conforme, l'inspecteur des bâtiments doit refuser son approbation et exposer par écrit au requérant les raisons de son refus, en faisant état, s'il y a lieu, de(s) modification(s) nécessaire(s) pour rendre la demande conforme.

Malgré ce qui précède, lorsque l'objet de la demande concerne l'implantation d'une grande éolienne ou d'un mât de mesure, l'inspecteur en bâtiments doit fournir une réponse au requérant dans un délai de soixante (60) jours ouvrables suivant la date de dépôt de la demande, qu'elle soit approuvée ou non.

3.3.6.6. Délais de validité du certificat d'autorisation

2^e paragraphe ajouté par R.322, a.8 (11 septembre 2014)

Si les travaux visés par le certificat ne sont pas complétés dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'émission, ledit certificat devient nul et de nul effet et les droits qui ont été payés à la municipalité pour sa délivrance ne sont pas remboursés.

Malgré ce qui précède, si les travaux visés par le certificat d'autorisation pour une grande éolienne, un parc éolien ou un mât de mesure ne sont pas complétés dans les 365 jours suivant la date d'émission, ledit certificat devient nul et de nul effet et les droits qui ont été payés à la municipalité pour sa délivrance ne sont pas remboursés. Si les travaux ne sont pas complétés passé ce délai, le requérant doit se procurer un nouveau certificat d'autorisation.

3.3.6.7. Modification des plans

Le certificat n'est et ne reste valable que si les plans originaux pour lesquels il fut accordé ne changent pas dans leur application effective.

3.3.6.8. Constructions, ouvrages et/ou travaux non conformes au certificat d'autorisation

Lorsque des travaux visés à un certificat n'ont pas été exécutés conformément au présent règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction, l'inspecteur des bâtiments doit aviser le détenteur de se conformer au certificat. Un juge de la Cour Supérieure peut, sur requête de la municipalité, enjoindre au propriétaire de la construction de procéder à sa

démolition dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de se faire dans ce délai, la municipalité peut procéder à cette démolition, aux frais du propriétaire.

3.3.6.9. Responsabilité du requérant et/ou du propriétaire

L'octroi d'un certificat, l'approbation des plans et devis et les inspections exécutées par l'inspecteur des bâtiments ne peuvent relever le requérant et/ou le propriétaire de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux conformément aux prescriptions du présent règlement ainsi que des règlements de zonage et de construction.

3.3.6.10. Abrogé Demande d'un certificat d'autorisation concernant le contrôle du déboisement

Ajouté par R.203, a.3 (6 décembre 1996)

Remplacé par R.244, a.4 (10 février 2005)

Abrogé par R.314, a.7 (6 août 2013)

3.3.7. DOCUMENTS EN CHANTIER

La personne à qui un permis ou un certificat est émis doit, durant les travaux, garder :

- affichée, à un endroit bien en vue sur la propriété pour laquelle le permis ou le certificat fut émis, une copie du permis de construction;
- une copie des dessins et des devis approuvés sur la propriété pour laquelle le permis ou le certificat fut émis.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS FINALES

4.1. INFRACTIONS ET PEINES

4.1.1. AMENDE ET EMPRISONNEMENT

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais, et à défaut du paiement de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas, d'un emprisonnement; le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la cour de juridiction compétente qui entend la cause; cette amende ne doit pas excéder trois cents dollars (300.00 \$), ni être inférieure à cinquante dollars (50.00 \$), et le terme de cet emprisonnement ne doit pas être de plus de un (1) mois; cet emprisonnement doit cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par la cour, sur paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, selon le cas.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

4.1.1.1. Amendes relatives à l'implantation des grandes éoliennes

Ajouté par R. 244, a. 5 (10 février 2005)

Abrogé par R. 314, a. 8 (6 août 2013)

Inséré par R. 322, a. 9 (11 septembre 2014)

Lors d'une infraction concernant une grande éolienne, l'amende pour une première infraction est d'un montant fixe de douze mille dollars (12 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de dix-huit mille dollars (18 000 \$) si le contrevenant est une personne morale. Pour toute récidive, les montants prévus pour une première infraction doublent. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour après jour, une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

4.1.1.2. Amendes relatives à l'implantation d'une piscine

Ajouté par R.359, a.8 (12 février 2020)

Le propriétaire de piscine qui contrevient à une disposition de chapitre du 10 du règlement de zonage est passible d'une amende d'au moins 500.00 \$ et d'au plus 700.00 \$. Ces montants sont respectivement portés à 700.00 \$ et 1 000.00 \$ en cas de récidive.

4.1.1.3. Amendes relatives aux installations septiques

Ajout R.370, a.9 (4 mai 2021)

Malgré les dispositions prévues à l'article 4.1.1., lors d'une infraction relative aux installations septiques en vertu d'un article du règlement provincial Q-2, R.22, les sanctions y étant prescrites sont applicables.

Toutefois, lors d'une infraction à un article du présent règlement, les sanctions applicables sont celles précédemment édictées à l'article 4.1.1.

4.1.2. RECOURS JUDICIAIRES

L'inspecteur des bâtiments peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

4.1.3. INITIATIVES DES POURSUITES JUDICIAIRES

Le procureur de la Corporation peut, sur demande motivée à cet effet de l'inspecteur des bâtiments, prendre les procédures pénales appropriées.

Le Conseil est le seul habilité à autoriser les poursuites civiles.

4.1.4. RECOURS CIVIL OU PÉNAL

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Corporation peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

4.2. ENTRÉE EN VIGUEUR

4.2.1. VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa et sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

4.2.2. RÈGLEMENT REMPLACÉ

Tout le règlement ou toute partie du règlement concernant des dispositions relatives aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction, est remplacé par le présent règlement.

De ce fait, sont particulièrement remplacées par le présent règlement, les parties du règlement no. 106 et ses amendements, relatives aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

Est également remplacée toute autre disposition d'un règlement municipal antérieur et incompatible avec une disposition du présent règlement.

Ces remplacements n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité d'un règlement ou partie d'un règlement remplacé.

Ces remplacements n'affectent également pas les autorisations émises sous l'autorité d'un règlement ou d'une partie de règlement ainsi remplacé.

4.2.3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-DE-LEEDS

CE _____ JOUR DE _____

_____ **MAIRE**

_____ **SECRÉTAIRE-TRÉSORIER**