

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé Règlement administratif de la Municipalité de Saint-Léon-le-Grand et porte le numéro 132-2004.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 116, 119, 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il regroupe :

- . les dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives applicables à chacun des règlements d'urbanisme incluant les dispositions applicables aux infractions, sanctions et recours et la terminologie;
- . les procédures et documents requis pour l'émission des permis de construction, permis de lotissement et certificats d'autorisation;
- . les conditions d'émission des permis de construction.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Léon-le-Grand.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.5 Amendement des règlements antérieurs

Tous les règlements et/ou articles de règlement adoptés antérieurement au présent règlement et portant sur un ou plusieurs objets cités au présent règlement sont amendés en les remplaçant par les dispositions du présent règlement.

Ces amendements n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants, avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le Conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section et également article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par de telles décisions et continueront de s'appliquer.

1.7 Documents d'accompagnement

Les figures, croquis, graphiques, grilles, tableaux inclus dans le présent règlement de même que l'annexe A - Terminologie, les plans et les cartes dûment identifiés en font partie intégrante.

1.8 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux délais et dispositions prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- . Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- . L'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- . Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- . Le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- . Avec l'emploi du verbe « devoir » l'obligation est absolue;
- . L'emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » où l'obligation est absolue.

2.2 Interprétation des normes

À moins d'indication précise et spécifiée dans les présents règlements, les normes prescrites pour une zone donnée s'appliquent pour chacun des terrains situés dans cette zone.

2.3 Interprétation des autres formes d'expression que le texte

En cas de contradiction avec le texte proprement dit, celui-ci prévaut sur les tableaux, diagrammes, graphiques et symboles contenus dans ce règlement. En cas de contradiction entre le texte et le contenu d'une carte, plan ou croquis, le texte prévaut.

2.4 Unité de mesure

Toutes les dimensions et mesures données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI). Si les correspondances en mesures anglaises sont indiquées entre parenthèses, elles ne le sont qu'à titre indicatif.

2.5 Interprétation des mots et expressions

Pour l'interprétation des règlements d'urbanisme, à moins que le texte ne s'y oppose ou qu'il ne soit spécifié autrement, les mots et expressions qu'on y trouve ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans l'annexe A (Terminologie) du présent règlement.

2.6 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales applicables à toutes les zones ou à un groupe d'usages ou un type de construction d'une part, et des dispositions particulières à une zone ou à un usage ou un type de construction spécifique, d'autre part, les dispositions particulières prévalent.

SECTION 3 APPLICATION DES RÈGLEMENTS

3.1 Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à l'émission des permis de construction, des permis de lotissement et des certificats d'autorisation, à compter de la date d'entrée en vigueur de ce règlement.

3.2 Fonctionnaire désigné

L'inspecteur en bâtiment de la Municipalité, son adjoint ou toute autre personne lorsqu'autorisée par une résolution du conseil municipal, sont désignés comme étant les officiers responsables de l'application des présents règlements.

Dans le cas d'incapacité ou du refus d'agir de l'inspecteur en bâtiment, le secrétaire-trésorier de la Municipalité est autorisé à appliquer les présents règlements.

3.3 Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné reçoit les demandes de permis et certificats présentées à la Municipalité. Après étude de la demande, il émet les permis et certificats en conformité avec les présents règlements.

Lorsque la demande ne respecte pas les normes et dispositions des présents règlements, le fonctionnaire désigné doit faire connaître au propriétaire son refus par écrit et le motiver.

Lorsque des travaux effectués ou des usages posés ne sont pas conformes aux normes et dispositions des présents règlements, le fonctionnaire désigné avertit le propriétaire ou son représentant autorisé de la nature de l'infraction par lettre recommandée ou par remise de main à main en présence d'un témoin.

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir de visiter et d'examiner, de 7h00 à 19h00, toute propriété mobilière ou immobilière pour vérifier si les normes et dispositions des présents règlements sont observées. Il a le pouvoir d'exiger du propriétaire ou de son représentant tout renseignement ou document nécessaire à l'application des présents règlements; il peut également exiger toute étude technique qui serait nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir d'ordonner la cessation ou la suspension de tous travaux ne rencontrant pas les normes et dispositions des présents règlements de même que de tous travaux non-mentionnés ou non-autorisés en vertu du permis ou du certificat d'autorisation émis.

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir d'ordonner la cessation ou la suspension de tous travaux, ou d'exiger les mesures correctives à l'exécution de tous travaux, qui présenteraient une condition pouvant entraîner des risques pour la santé ou la sécurité des personnes, sur et aux alentours du site de ces travaux.

Le fonctionnaire désigné a le pouvoir d'ordonner la cessation ou la suspension de tous travaux dans le cas où le propriétaire, l'occupant ou la personne qui a la charge des lieux lui en refuse l'accès tel que prévu au présent règlement.

Le fonctionnaire désigné et le procureur désigné par la municipalité ont le pouvoir d'émettre tout constat d'infraction.

3.4 Obligations et responsabilités du propriétaire

Tout propriétaire d'un immeuble, ou son représentant autorisé, est tenu d'obtenir l'autorisation de la Municipalité avant d'entreprendre tous travaux ou usages visés par les présents règlements. Cette approbation se fait par l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation.

Toute demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être présentée par écrit au bureau municipal.

Le propriétaire ou son représentant autorisé est tenu d'exécuter ou de faire exécuter seulement les travaux ou actions dont les plans ont été approuvés et ceux qui sont autorisés par le permis ou le certificat d'autorisation.

Le propriétaire, l'occupant ou la personne qui a la garde d'un immeuble doit en permettre l'inspection à l'intérieur et à l'extérieur par le fonctionnaire désigné afin de vérifier si les dispositions et normes des présents règlements sont observées.

Tout changement ou modification dans l'étendue des travaux ou des actes posés, doit faire l'objet d'une nouvelle approbation.

Ni l'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, ni l'approbation des plans, ni les inspections faites par l'inspecteur en bâtiment ne relèvent le propriétaire de sa responsabilité de se conformer aux présents règlements.

L'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation par la Municipalité ne saurait avoir pour effet de soustraire quiconque de l'application d'une loi, d'un règlement ou d'une directive du gouvernement du Québec ou du Canada.

Le propriétaire, l'occupant ou la personne qui a la garde d'un immeuble doit respecter tout ordre donné en vertu de l'article 3.3 par le fonctionnaire désigné.

SECTION 4 INFRACTIONS, RECOURS ET SANCTIONS

4.1 Avis d'infraction

La Municipalité doit aviser tout contrevenant aux présents règlements de la nature de l'infraction et l'enjoindre de se conformer à ces règlements par l'émission d'un avis d'infraction. Cet avis doit indiquer:

- . la date de l'avis, le lieu de l'infraction, le nom et l'adresse du contrevenant et, s'il y a lieu, le nom et l'adresse du propriétaire;
- . la nature de l'infraction;
- . les articles et les règlements touchés par cette infraction;
- . l'ordre de cesser les travaux ou l'occupation illicite et, s'il y a lieu, les mesures correctives proposées pour se conformer au règlement;
- . le délai accordé pour corriger l'infraction;
- . les pénalités dont le contrevenant est passible s'il n'apporte pas les mesures correctives dans le délai accordé.

Le défaut dans la transmission de l'avis d'infraction ou toute(s) erreur(s) ou omission dans l'avis d'infraction, dans la mesure où le contrevenant est raisonnablement informé de ce qui lui est reproché, n'invalidera aucune des poursuites judiciaires subséquentes intentées par la Municipalité.

La Municipalité pourra passer outre à l'avis d'infraction lorsque l'urgence ou la nature de l'infraction le justifie ou lorsque le contrevenant se soustrait plus de douze (12) heures à la remise de l'avis ou ne peut être rejoint dans les limites de la Municipalité pendant cette période.

4.2 Poursuites judiciaires

À défaut par le propriétaire de donner suite à l'avis de la Municipalité, qu'il soit verbal ou écrit, de se conformer aux présents règlements dans le délai raisonnable indiqué dans cet avis, la Municipalité pourra alors s'adresser à la cour compétente pour faire cesser une utilisation du sol ou une construction incompatible avec les présents règlements et/ou remettre tout constat d'infraction prévu aux présents règlements.

4.3 Requête pour l'exécution des travaux

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie, par explosion ou par quelque autre cause que ce soit, la Cour Supérieure peut, sur requête de la Municipalité, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou la démolition de la construction.

4.4 Délégation pour l'exécution des travaux

Lorsque la requête conduit à l'exécution des travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser la Municipalité à y procéder aux frais du propriétaire du bâtiment.

En cas d'urgence, le tribunal peut autoriser la Municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur le champ et peut en réclamer le coût du propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

4.5 Récupération des coûts

Le coût de démolition, de réparation, d'altération, d'une construction ou d'un bâtiment ou de remise en état d'un terrain encouru par la Municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'article 4.4, constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code Civil du Québec; ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

4.6 Annulation d'un lotissement, opération cadastrale ou morcellement d'un lot fait par aliénation

Tout lotissement, toute opération cadastrale ou tout morcellement d'un lot fait par aliénation effectué à l'encontre des présents règlements est annulable par la Cour Supérieure sur requête de la Municipalité.

4.7 Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration, ou produit des renseignements ou documents erronés à l'égard des normes et dispositions des présents règlements, est passible des sanctions et recours prévus par ces règlements.

4.8 Amende et emprisonnement

Toute infraction aux normes et dispositions des présents règlements rend le contrevenant passible d'une amende d'un minimum de cent dollars (100\$) et d'un maximum de cinq cents dollars (500\$) et les frais pour une personne physique et d'une amende minimum de deux cents dollars (200\$) et d'un maximum de mille dollars (1 000\$) et les frais pour une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'un minimum de cinq cents dollars (500\$) et d'un maximum de mille dollars (1 000\$) et les frais pour une personne physique et d'une amende minimum de mille dollars (1 000\$) et d'un maximum de deux mille dollars (2 000\$) plus les frais pour une personne morale.

Lorsque cette infraction est continue, cette continuité constituera jour par jour une infraction séparée. Dans ce cas, le contrevenant est passible de cette amende pour chaque jour de l'infraction.

4.9 Autres recours

Outre les recours par action pénale, la Municipalité pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions des présents règlements.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUCTION

5.1 Obligation du permis de construction

Tout projet d'édification, de transformation, d'agrandissement ou d'addition d'un bâtiment ou d'une construction est interdit sans l'obtention d'un permis de construction.

5.2 Procédures et documents requis

Les plans d'architecture des bâtiments principaux ainsi que les plans d'implantation de tous les bâtiments à construire doivent accompagner la demande de permis.

Lorsque certaines approbations sont requises par un gouvernement supérieur, celles-ci doivent faire partie de la demande de permis.

Lorsque des essais sur des matériaux sont requis par la Municipalité ou un gouvernement supérieur, les résultats de ceux-ci doivent faire partie de la demande de permis.

Le requérant doit signer le formulaire de demande de permis de construction et fournir les informations suivantes:

- . les noms, adresses, numéros de téléphone du propriétaire, de son représentant et de l'entrepreneur;
- . la désignation cadastrale et la localisation des travaux;
- . les dimensions réelles du terrain;
- . la description et la nature des travaux projetés;
- . un croquis de toute construction non montrée aux plans d'architecture;
- . les dimensions de chacun des bâtiments (longueur, largeur, superficie, hauteur);
- . la hauteur et la localisation précises de toute construction, y compris les structures annexes, située dans un rayon de 4 000 m de l'aéroport de Louiseville;
- . le revêtement extérieur des bâtiments;
- . le niveau du plancher du sous-sol par rapport au niveau du centre de la rue adjacente;
- . l'utilisation de chacune des constructions et des espaces libres;
- . la (les) rue(s) donnant accès à la propriété;
- . le plan d'aménagement du stationnement et des entrées charretières;

- . la description et la localisation des services d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées;
- . la localisation et la distance des lacs, cours d'eau et boisés existants lorsque situés à moins de 50 mètres des constructions ou aménagements prévus;
- . la localisation des ouvrages de captage publics d'eau dans un rayon de 100 m;
- . le nord astronomique;
- . le coût estimé des travaux;
- . la date du début et de la fin des travaux;
- . la date de la demande de permis;
- . un certificat d'implantation, s'il y a lieu;
- . une description des services d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées
- . les documents requis pour le calcul des distances séparatrices applicables à la section 26 du règlement de zonage, s'il y a lieu.

La Municipalité peut également demander au requérant toutes les informations supplémentaires nécessaires à la compréhension du projet.

5.3 Tarifs d'honoraires

Construction d'un bâtiment principal:

- | | |
|--|------|
| . bâtiment résidentiel : | 30\$ |
| . bâtiment agricole : | 30\$ |
| . bâtiment commercial, public, institutionnel, industriel,
et autres bâtiments principaux : | 50\$ |

Construction ou addition d'un bâtiment secondaire :	20\$
---	------

Réparation, transformation, agrandissement, modification et autres travaux pour tout bâtiment :	20\$
--	------

5.4 Conditions d'émission du permis de construction

Le fonctionnaire désigné émet un permis de construction si:

- . la demande est conforme au Règlement administratif, au Règlement de zonage et au Règlement de construction;
- . la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement;
- . le cas échéant, les plans ont été approuvés par la Municipalité, conformément au Règlement sur les plans d'intégration architecturale;
- . l'autorisation d'accès en bordure de la route 349 ou de la rue de la Fabrique a été émise par le MTQ, s'il y a lieu;
- . le tarif pour l'obtention d'un permis a été payé.

Dans le cas d'un projet de construction d'une maison unifamiliale neuve, la demande doit, de plus, indiquer si la maison est destinée à l'usage personnel du demandeur de permis ou à celui de sa famille et être accompagnée d'une déclaration attestant, le cas échéant:

- . que les travaux de construction seront exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) et indiquant le numéro de cette licence et sa date d'expiration;
- . 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 (chapitre B-1.1).

5.5 Certificats d'implantation, de localisation et bornage d'un terrain (piquetage)

Après une visite sur le terrain, le fonctionnaire désigné peut demander au requérant d'un permis pour la construction ou l'addition d'un bâtiment principal de fournir à la Municipalité un certificat d'implantation. Ce certificat doit être préparé et déposé à la Municipalité avant que les murs de fondation ne soient érigés, afin de s'assurer que les distances de marge de recul seront conformes aux règlements en vigueur. Suite à l'approbation de ce certificat d'implantation par le fonctionnaire désigné, le détenteur pourra procéder aux travaux de construction. Ce certificat d'implantation doit être préparé par un arpenteur-géomètre.

Le fonctionnaire désigné peut également exiger un certificat de localisation ou le bornage d'un terrain (piquetage) pour des travaux de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal ainsi que pour la construction, le déplacement ou l'agrandissement d'un bâtiment secondaire, lorsque la localisation de ces travaux est incertaine par rapport aux normes d'implantation des bâtiments. Dans tous ces cas, les travaux doivent être interrompus dès que les murs de fondation sont érigés; le requérant pourra procéder à la poursuite des travaux de construction suite à l'approbation du certificat requis par le fonctionnaire désigné par la Municipalité.

5.6 Délai d'émission et durée de validité

L'inspecteur en bâtiment émet le permis de construction dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle toutes les conditions d'émission du permis ont été remplies.

La durée de validité d'un permis de construction est de un (1) an. Si après ce délai, les travaux ne sont pas terminés, une nouvelle demande doit être faite et les tarifs d'honoraires prévus sont à nouveau exigibles.

Le permis devient nul et sans effet, si les travaux pour lesquels il a été émis ne sont pas commencés de façon significative dans un délai de 6 mois de la date de l'émission du permis. Dans ce cas, une nouvelle demande de permis devra être faite aux conditions des règlements en vigueur à cette nouvelle date.

5.7 Finition des travaux

Nonobstant l'article 5.6 concernant la durée de validité d'un permis de construction, les travaux de pose de revêtement extérieur, de terrassement et d'aménagement des terrains doivent être terminés dans un délai de deux (2) ans de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

5.8 Autorisation ou avis du MTQ

Un avis du ministère des Transports est requis pour tout projet de dix (10) logements ou dix (10) lots ou plus, nécessitant un accès direct ou indirect à la route 349 ou à la rue de la Fabrique à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Une autorisation d'accès du MTQ est requise pour toute construction en bordure de la route 349.

SECTION 6 DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE LOTISSEMENT

6.1 Obligation du permis de lotissement

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention d'un permis de lotissement. L'opération cadastrale ou un morcellement par aliénation ne doit pas avoir pour effet de rendre non conforme un terrain ou un emplacement, par rapport aux normes prescrites dans les présents règlements, ou d'augmenter son état de dérogation. Une opération cadastrale, permettant d'augmenter la superficie d'un terrain dérogoire bénéficiant de droits acquis, est autorisée, même si le résultat de l'opération cadastrale n'en fait pas un lot conforme aux normes minimales relatives à la superficie et aux dimensions des lots.

6.2 Procédure et documents requis

L'approbation par la Municipalité de toute opération cadastrale et le dépôt de celle-ci au service du cadastre du ministère des Ressources naturelles du Québec nécessitent de la part du propriétaire ou du promoteur la présentation d'un avant-projet de lotissement. Cet avant-projet de lotissement doit comprendre un plan, en trois copies, exécuté par un arpenteur-géomètre (copie papier et l'obligation d'envoi de la copie du fichier informatique) et comprenant les éléments suivants:

- . le tracé et les dimensions des lignes et du terrain ainsi que les angles qu'elles forment entre elles;
- . la superficie et l'identification cadastrale de chacun des terrains individuels;
- . le tracé de l'emprise et les dimensions et l'identification cadastrale de toutes les rues, ruelles, chemins et sentiers piétonniers existants ou projetés;
- . l'identification cadastrale de tous les terrains adjacents au site de lotissement projeté;
- . l'identification cadastrale de chacun des terrains appartenant à chacun des propriétaires;
- . les dimensions et la superficie du terrain résiduel, s'il y a lieu;
- . les opérations cadastrales à effectuer;
- . l'échelle utilisée et le nord astronomique;
- . le nom et l'adresse du ou des propriétaires ou de leur requérant s'il y a lieu.

La Municipalité peut aussi exiger lorsqu'elle le juge nécessaire à la compréhension de l'avant-projet, la description ou le plan de un ou plusieurs des éléments suivants:

- . la superficie et les dimensions des terrains adjacents au site de lotissement;
- . la localisation, les dimensions et l'identification des servitudes, droits de passage, services publics existants ou requis;
- . la localisation, la superficie et les dimensions de tout terrain réservé pour fins de parc ou terrain de jeux public;
- . la localisation et l'usage de terrains et bâtiments et ouvrages existants ou projetés sur le site du projet ou sur les lots adjacents;
- . la localisation et l'identification des zones de contraintes;
- . la nature du sol et la topographie du terrain;
- . les éléments du milieu naturel tels que: cours d'eau, talus, affleurements rocheux, les arbres et les boisés;
- . les travaux de remblai ou déblai existants ou projetés;
- . le résultat d'essais de percolation en l'absence de réseau d'égout;
- . le résultat d'essais de stabilité des sols dans les zones de glissement de terrain;
- . le niveau d'élévation du sol dans les zones inondables et les secteurs avoisinants.

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée à la Municipalité sous forme d'avant-projet de lotissement et ce, en trois exemplaires.

Le requérant doit compléter et signer le formulaire municipal de demande de permis de lotissement.

L'engagement écrit du propriétaire pour la cession des voies de circulation ou autre portion de terrain doit accompagner la demande s'il y a lieu.

Toute demande de permis de lotissement doit être accompagnée de l'autorisation d'accès du MTQ pour tout projet de lotissement comprenant dix (10) lots et plus ou dix (10) logements et plus, nécessitant un accès direct ou indirect à la route 349 ou à la rue de la Fabrique, ainsi que pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir de la route 349 ou de la rue de la Fabrique.

6.3 Modification au projet de lotissement

La Municipalité doit faire connaître par écrit les modifications à apporter pour rendre le projet de lotissement acceptable et conforme aux règlements en vigueur.

Toute modification apportée par le propriétaire ou le promoteur, avant ou après l'approbation du projet de lotissement doit être approuvée par la Municipalité.

6.4 Approbation du projet de lotissement

Dans le cas de projet de lotissement comprenant au moins 10 terrains ou lorsque le projet comporte des rues ou des parcs publics, le Conseil municipal doit approuver par résolution le projet, incluant les portions de terrain qui devront être cédées à la Municipalité.

6.5 Tarif d'honoraires

Le tarif exigé pour une demande de permis de lotissement est de 20\$ par lot ou pour un ensemble de lots formant un seul terrain bâissable.

6.6 Conditions d'émission du permis de lotissement

Le fonctionnaire désigné en vertu de l'article 3.2 émet un permis de lotissement si:

- . la demande est conforme au Règlement de lotissement;
- . la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement;
- . le cas échéant, les plans ont été approuvés par la Municipalité, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- . le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

6.7 Délai d'émission et durée de validité

L'inspecteur en bâtiment émet le permis de lotissement dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle toutes les conditions d'émission du permis ont été remplies.

Le permis de lotissement devient nul et sans effet, si dans un délai de six (6) mois après la date de l'émission du permis, le plan cadastral auquel il s'applique n'est pas dûment déposé au service du cadastre. Si ce délai n'est pas respecté, une nouvelle demande de permis devra être faite aux conditions des règlements en vigueur à cette nouvelle date et le tarif d'honoraires prévu est exigible.

6.8 Avis du MTQ

Un avis du ministère des Transports est requis pour tout projet de lotissement comprenant dix (10) lots ou plus, nécessitant un accès direct ou indirect à la route 349 ou à la rue de la Fabrique à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir de ces voies de circulation.

SECTION 7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION

7.1 Obligation d'un certificat d'autorisation

Tous les usages, constructions, activités, ouvrages, travaux, modifications suivants sont interdits sans l'obtention d'un certificat d'autorisation:

- . l'implantation et le remplacement d'une installation de prélèvement d'eau ou d'un système de géothermie ainsi que l'approfondissement d'un puits, sa fracturation ou son scellement ;
Modifié par le règlement 229-2017 et entré en vigueur le 19 juillet 2017.
- . la construction ou la modification d'une installation septique;
- . la rénovation d'un bâtiment ou d'une construction ;
- . le changement d'usage y compris sur les sites contaminés (rang de L'Isle); en bordure de la route 349, les changements d'usage nécessitent également une autorisation d'accès du MTQ ;
- . l'utilisation mixte d'un terrain ou bâtiment;
- . la pratique d'un usage domestique;
- . les clôtures (excluant celles reliées aux usages agricoles en zone agricole et agroforestière), les murets, les haies et les piscines;
- . l'érection ou la modification d'une construction autre qu'un bâtiment;
- . la démolition ou le transport d'un bâtiment;
- . les travaux de déblais et de remblais sur un terrain;
- . l'installation d'un bâtiment temporaire ou la pratique d'un usage temporaire;
- . l'usage de la voie publique pour le dépôt de matériaux;
- . la pose ou la modification de toute enseigne, affiche ou panneau-réclame;
- . les travaux effectués dans la zone de protection riveraine à un lac ou un cours d'eau et sur le littoral (c'est-à-dire toute intervention susceptible de détruire ou modifier la couverture végétale des rives, de porter le sol à nu, d'en affecter la stabilité ou qui empiète sur le littoral) ;
- . l'abattage d'arbres dans les secteurs protégés (voir section 28 du Règlement de zonage), dans les bandes riveraines de 15 m des lacs et cours d'eau, dans les zones à risque de glissement de terrain et sur tout terrain lorsque la superficie coupée dépasse 1 hectare / an d'un seul tenant;
- . l'implantation d'un site de dépôt de matériaux secs, d'une cour à ferraille ou d'un cimetière automobile;

- . l'ouverture et l'exploitation d'une carrière ou sablière;
- . les travaux et activités dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'un point de captage d'eau (y compris tout usage de fertilisants et pesticides agricoles);
- . l'installation et l'occupation d'une habitation saisonnière pour les travailleurs agricoles.
Modifié par le règlement 229-2017 et entré en vigueur le 19 juillet 2017.

7.2 Procédure et documents requis communs à tous les certificats d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit contenir les renseignements et documents suivants:

- . les noms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire, de son représentant et de l'entrepreneur;
- . la désignation cadastrale et la localisation des travaux;
- . la localisation, les dimensions et superficies des bâtiments et constructions visés, s'il y a lieu;
- . l'usage actuel et projeté du bâtiment et du terrain;
- . les certificats d'autorisation requis auprès des autorités gouvernementales, s'il y a lieu;
- . la description et la nature des travaux projetés;
- . la date du début et de la fin des travaux;
- . les plans et croquis requis doivent accompagner la demande de certificat;
- . le requérant doit compléter et signer le formulaire municipal de certificat d'autorisation.

7.3 Documents spécifiques requis à certains certificats d'autorisation

Selon la nature de l'autorisation requise, la demande de certificat d'autorisation doit également comprendre, lorsqu'il y a lieu, les informations suivantes qui sont nécessaires à la compréhension du projet;

- . le coût des travaux;
- . un plan des cases de stationnement et des accès;
- . les matériaux utilisés et leur mode d'assemblage;
- . le site de dépôt des matériaux de démolition;
- . l'itinéraire emprunté lors du transport d'un bâtiment et le dépôt en garantie;

- . l'autorisation des compagnies d'utilité publique;
- . le durée d'utilisation ou d'installation d'un usage ou construction temporaire;
- . les moyens de protection du public;
- . la forme, le contenu, l'éclairage et les moyens de support d'une enseigne;
- . le plan de l'installation septique et de sa localisation;
- . les déblais et remblais de terrains projetés;
- . les méthodes de protection et de régénération des rives;
- . le plan d'un ingénieur forestier comprenant le type de coupe, le volume à être abattu, les aires de coupes, la machinerie utilisée et les méthodes de régénération de la forêt;
- . la localisation du puits;
- . toute étude technique, économique ou environnementale permettant d'évaluer les répercussions du projet;
- . tout renseignement requis en vertu du Règlement sur les établissements touristiques;
- . tout document et renseignement requis par un règlement du ministère de l'Environnement applicable aux certificats d'autorisation d'un site de matériaux secs, d'une carrière ou une sablière, d'un établissement de production animale ainsi que d'une installation septique d'une capacité supérieure à 6 chambres à coucher;
- . l'autorisation d'accès émise par le MTQ pour la route 349 et la rue de la Fabrique pour un changement d'usage;
- . les documents requis pour le calcul des distances séparatrices applicables à la section 26 du règlement de zonage et pour l'application des normes sur l'abattage d'arbres, s'il y a lieu;
- . une étude de circulation préalable à un usage avec accès au réseau routier supérieur générant plus de 100 véhicules / hre aux heures d'affluence; cette étude doit identifier les impacts du projet sur la route, les aménagements requis pour assurer la sécurité routière et la fluidité de la circulation.

7.4 Tarif d'honoraires

Le tarif d'honoraires exigé pour un certificat d'autorisation est de :

80,00\$ pour une installation septique;

20,00\$ dans les autres cas spécifiés à l'article 7.1.

7.5 Conditions d'émission du certificat d'autorisation

Le fonctionnaire désigné en vertu de l'article 3.2 émet un certificat d'autorisation si:

- . la demande est conforme au Règlement administratif, au Règlement de zonage et au Règlement de construction;
- . la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement;
- . le cas échéant, les plans ont été approuvés par la Municipalité, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- . le tarif pour l'obtention d'un certificat d'autorisation a été payé.

7.6 Délai d'émission et durée de validité

L'inspecteur en bâtiment émet le certificat d'autorisation dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle toutes les conditions d'émission ont été remplies.

La durée de validité du certificat d'autorisation est de un (1) an. Si après ce délai, les travaux permis par le certificat d'autorisation ne sont pas terminés, une nouvelle demande doit être faite.

La durée de validité pour un usage temporaire, un déplacement de bâtiment, la démolition d'un bâtiment, la pose d'une enseigne temporaire et l'utilisation de la voie publique est indiquée dans le certificat d'autorisation. Le prolongement de l'activité autorisée au-delà de la durée de validité constitue une infraction.

Le certificat d'autorisation devient nul et sans effet si les travaux pour lesquels il a été émis ne sont pas commencés dans un délai de six (6) mois de la date d'émission du certificat. Dans ce cas, une nouvelle demande de certificat d'autorisation devra être faite aux conditions des règlements en vigueur à cette nouvelle date et les tarifs d'honoraires sont de nouveau exigibles.

7.7 Combinaison de permis et certificats

Une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation peut porter sur plusieurs objets des présents règlements.

Dans le cas d'une demande de permis de construction incluant une demande de certificat d'autorisation portant sur un ou plusieurs objets, le requérant doit fournir les renseignements et documents requis pour le permis de construction et pour chacun des certificats d'autorisation. Le tarif d'honoraires exigible correspond au plus élevé des 2 tarifs, soit celui du permis de construction ou celui du certificat d'autorisation.

Le paragraphe précédent ne s'applique pas aux installations septiques pour lesquelles le tarif s'applique en tout temps, indépendamment des autres permis ou certificats exigés.

Dans le cas d'une demande d'un certificat d'autorisation portant sur deux ou plusieurs objets, le

requérant doit fournir les renseignements et les documents requis pour chacun des certificats d'autorisation. Cependant, le tarif d'honoraires pour un seul certificat d'autorisation est exigé.

CHAPITRE III CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

SECTION 8 OBLIGATIONS ET EXEMPTIONS

8.1 Conditions d'émission des permis de construction

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, aucun permis de construction ne peut être accordé à moins que les conditions mentionnées dans la présente section ne soient respectées.

Un seul bâtiment principal peut être érigé par terrain, accompagné de ses bâtiments accessoires. Le bâtiment principal peut occuper plusieurs lots distincts formant un seul terrain.

Nonobstant le paragraphe précédent, un terrain peut être occupé par plus d'un bâtiment principal s'il s'agit :

- De bâtiments principaux à des fins agricoles.
- D'une habitation reliée à une exploitation agricole.
- D'une habitation en copropriété divise.
- De bâtiments principaux à des fins récréatives et de loisirs, lorsqu'ils sont implantés sur un terrain de jeux.
- D'un projet intégré réalisé en conformité avec les dispositions applicables prévues par les règlements d'urbanisme municipaux.

Toutefois les normes d'implantation et d'occupation au sol de tout bâtiment principal doivent s'appliquer pour chacun des bâtiments principaux sur le terrain.

Modifié par le Règlement de concordance numéro 272-2024, entré en vigueur le 11 juillet 2024.

8.2 Lot distinct

Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement de la Municipalité ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

8.3 Alimentation en eau

Le service d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi et ayant été autorisé par la Municipalité, doit être établi sur la rue en bordure de laquelle le bâtiment doit être érigé. Un tel réseau est considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau d'aqueduc, le projet d'alimentation en eau doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire et aux règlements municipaux portant sur le même objet.

8.4 Évacuation et traitement des eaux usées

Le service d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi et ayant été autorisé par la Municipalité, doit être établi sur la rue en bordure de laquelle le bâtiment doit être érigé. Un tel réseau est considéré comme établi lorsqu'un règlement décrétant son installation est en vigueur.

Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau d'égout sanitaire, le projet d'épuration des eaux usées doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées pour les résidences isolées (Q-2, r-8).

8.5 Rue publique ou privée

Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au plan d'urbanisme et au Règlement de lotissement de la Municipalité.

8.6 Exemptions

Certaines des conditions mentionnées aux articles 8.2 à 8.5 de la présente section ne s'appliquent pas dans les cas qui suivent. Ces exemptions sont marquées d'un X dans le tableau de la page suivante.

EXEMPTIONS	Lot distinct 8.2	Eau 8.3	Eaux usées 8.4	Rue 8.5
Réparation ou agrandissement d'un bâtiment principal	X			
Construction, réparation ou agrandissement d'un bâtiment secondaire sur un terrain déjà occupé par un bâtiment principal	X	X		
Construction d'une résidence sur un terrain de plus de 5 ou 10 ha à l'intérieur de l'affectation agroforestière	X			
Construction pour des fins agricoles autre qu'une résidence	X	X	X	X
Construction d'une résidence à l'intérieur de la zone agricole permanente, en vertu des articles 31.1 et 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (les dimensions de l'emplacement doivent être conformes au Règlement de lotissement)	X			
Construction d'un camp forestier ou pour des fins forestières temporaires ou d'une cabane à sucre situé dans l'affectation agricole ou agroforestière	X			X
Construction d'un bâtiment d'infrastructure ou d'utilité publique sans équipements sanitaires		X	X	X
Reconstruction d'un bâtiment détruit par le feu ou quelqu'autre cause construit sur le même emplacement et n'empiétant pas sur les terrains voisins	X			
Construction pour des fins de conservation de la faune	X			
Terrains en bordure de la rivière du Loup				X
Plusieurs constructions principales sur un même terrain approuvées sur présentation d'un PIA :	X *			

* Le terrain sur lequel est érigé l'ensemble des constructions doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conformes au Règlement de lotissement ou protégés par droit acquis.

Modifié par le Règlement numéro 201-2012 portant sur la traduction de l'entente relative à l'application de l'article 59 de la LPTAA.