

## **CHAPITRE 5 PERMIS DE CONSTRUCTION**

### **SECTION 1 NÉCESSITÉ D'OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION**

#### **Article 5.1.1      Permis de construction requis**

Sur l'ensemble du territoire de la Ville, un permis de construction est requis pour :

- a) Construire, agrandir ou rénover un bâtiment principal.
- b) Construire, agrandir ou rénover un bâtiment accessoire.
- c) Construire, agrandir ou rénover une installation d'élevage ou un ouvrage d'entreposage des fumiers.
- d) Effectuer des travaux de finition intérieure et/ou extérieure d'un bâtiment principal.
- e) Effectuer des travaux de finition intérieure et/ou extérieure d'un bâtiment accessoire.

#### **Article 5.1.2      Permis de construction non requis**

Aucun permis de construction n'est requis pour la réalisation des travaux suivants :

- L'entretien régulier ou les réparations mineures d'un bâtiment comme la pose de doubles fenêtres, le remplacement du recouvrement de la toiture, la peinture intérieure ou extérieure. Toutefois, les conditions suivantes doivent être respectées :
  - Aucune modification ne peut être apportée aux formes extérieures, au plan, à la structure ou à tout autre élément de base du bâtiment.
  - Le bâtiment qui est visé par ces réparations mineures ne doit pas être dans une zone de plan d'implantation et d'intégration architecturale. Dans un tel cas, un permis de construction est requis et la procédure d'émission du permis doit être celle édictée dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

### **SECTION 2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

#### **Article 5.2.1      Obligation concernant les plans de professionnels**

Tous les plans relatifs aux travaux assujettis à la *Loi sur les architectes* doivent être signés et scellés par un membre actif de l'Ordre des architectes du Québec.

Tous les plans relatifs aux travaux assujettis à la *Loi sur les ingénieurs* doivent être signés et scellés par un membre actif de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Tous les travaux touchant un édifice public au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics*, sont assujettis aux lois susmentionnées.

## **Article 5.2.2      Contenu d'une demande**

### **5.2.2.1      Permis de construction - Bâtiment principal**

Toute demande de permis de construction pour la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :

- a) Deux exemplaires originaux du plan d'implantation localisant les constructions et aménagements (déjà en place ou projetés), la localisation et les dimensions des entrées charretières ainsi que la localisation des voies de circulation.
- b) Deux exemplaires originaux des plans de construction comprenant les élévations, les coupes et détails des murs, planchers et toiture, et tout autre document nécessaire au fonctionnaire désigné pour une compréhension claire des travaux.

Les plans doivent être dessinés à l'échelle, reproduits par un procédé indélébile et signés et scellés par un architecte ou un technologue. Le professionnel qui authentifiera les plans devra être qualifié en la matière, détenir un permis valide et être inscrit au tableau de l'ordre.

*Paragraphe remplacé par l'article 2 du Règlement 454-5 (2017-04-18)*

### **5.2.2.2      Permis de construction - Bâtiment accessoire**

Toute demande de permis de construction pour la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment accessoire doit être accompagnée des documents suivants :

- a) Un exemplaire du plan de localisation illustrant les constructions et aménagements (déjà en place ou projetés).
- b) Un exemplaire original des plans de construction comprenant les élévations, les dimensions, et tout autre document nécessaire au fonctionnaire désigné pour une compréhension claire des travaux.

Pour tout bâtiment accessoire autre que résidentiel, des plans dessinés à l'échelle, reproduits par un procédé indélébile et signés et scellés par un architecte ou un technologue peuvent être demandés. Le professionnel qui authentifiera les plans devra être qualifié en la matière, détenir un permis valide et être inscrit au tableau de l'ordre.

*Paragraphe remplacé par l'article 1 du Règlement 454-1 (2014-10-21)*

*Paragraphe remplacé par l'article 3 du Règlement 454-5 (2017-04-18)*

### **5.2.2.3      Permis de construction - Bâtiment principal et accessoire pour les installations d'élevage ou d'un ouvrage d'entreposage des fumiers**

Toute demande de permis de construction pour la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'une installation d'élevage ou d'un ouvrage d'entreposage des fumiers doit être accompagnée d'une copie conforme de l'autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole, lorsque requis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Toute demande de permis de construction pour la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'une installation d'élevage ou d'un ouvrage d'entreposage des fumiers doit être accompagnée d'une copie conforme des certificats d'autorisation du ministère du Développement

durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, lorsque requis.

Toute demande de permis de construction pour la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'une installation d'élevage ou d'un ouvrage d'entreposage des fumiers doit être accompagnée des documents suivants en deux exemplaires :

- a) Un plan d'implantation de la construction ou de l'ouvrage projeté à une échelle d'au moins 1:1 000 indiquant :
  - Le numéro du lot, le nom du chemin public ou privé, la superficie du lot, le tracé des lignes de lots et leurs dimensions.
  - La localisation des lacs et cours d'eau, des boisés existants situés sur la propriété du demandeur.
- b) Un devis descriptif original (texte et plans) de la nature des travaux, ouvrages ou constructions projetés faisant l'objet de la demande. Des plans signés et scellés par un architecte et/ou un ingénieur en règle peuvent être demandés.
- c) Une description des activités agricoles actuelles et projetées du demandeur indiquant entre autres :
  - Le nombre d'unités animales.
  - Les caractéristiques du lieu d'entreposage.
  - Le type de ventilation.
  - Le mode d'épandage.
- d) Une description du milieu environnant fait par un agronome, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur titulaire d'un permis valide et approprié et inscrit au tableau de l'ordre habileté en règle qualifié indiquant :
  - La localisation et l'implantation de l'ensemble des immeubles protégés et leur utilisation.
  - La localisation et l'implantation de l'ensemble des maisons d'habitation.
  - La localisation et l'implantation des voies publiques existantes ou projetées.
  - La localisation du périmètre urbain ainsi que la distance par rapport à ce dernier.
  - La localisation des lacs et cours d'eau ainsi que la distance par rapport à ceux-ci.
  - La localisation et l'implantation des dispositifs d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées existantes ou projetées et les sources d'alimentation en eau potable.
  - Le tracé des services d'aqueduc et d'égout, le cas échéant.
  - La topographie des lieux.

#### **5.2.2.4 Permis de construction - Travaux de finition intérieure et extérieure d'un bâtiment principal**

Dans le cas de travaux de finition intérieure et extérieure d'un bâtiment principal, la demande de permis de construction peut être accompagnée que d'un simple croquis, dessiné à l'échelle, et montrant les travaux projetés, en autant qu'aucun de ces travaux n'implique :

- a) Des travaux touchant à un mur porteur.
- b) Des travaux touchant à une solive, une poutre ou une colonne.
- c) Des travaux touchant à la structure d'un escalier.
- d) Des travaux touchant à une issue ou à un accès à l'issue.

Si la finition intérieure d'un bâtiment principal touche les éléments susmentionnés, le propriétaire devra présenter les mêmes documents que ceux demandés pour un permis de construction pour un bâtiment principal.

#### **5.2.2.5 Permis de construction - Travaux de finition intérieure et extérieure d'un bâtiment accessoire**

Dans le cas de travaux de finition intérieure et extérieure d'un bâtiment accessoire, la demande de permis de construction peut être accompagnée que d'un simple croquis, dessiné à l'échelle, et montrant les travaux projetés, en autant qu'aucun de ces travaux n'implique :

- a) Des travaux touchant à un mur porteur.
- b) Des travaux touchant à une solive, une poutre ou une colonne.
- c) Des travaux touchant à la structure d'un escalier.
- d) Des travaux touchant à une issue ou à un accès à l'issue.

Si la finition intérieure d'un bâtiment accessoire touche les éléments susmentionnés, le propriétaire devra présenter les mêmes documents que ceux demandés pour un permis de construction pour un bâtiment accessoire.

#### **5.2.2.6 Exceptions - Bâtiment principal résidentiel**

Malgré les dispositions de l'article 5.2.2.1, toute demande de permis relative aux travaux suivants n'a pas à être accompagnée de plans signés et scellés par un architecte ou un technologue titulaire d'un permis valide et approprié et inscrit au tableau de l'ordre habileté en règle qualifié :

- a) Modification, agrandissement, construction d'une saillie telle que :
  - Portique.
  - Véranda.
  - Solarium.
  - Lucarne.
  - Autre saillie similaire.

La saillie ne doit pas avoir pour effet de créer une nouvelle pièce habitable, telle que : salon, cuisine, salle à manger, chambre à coucher et salle de bain.

- b) Construction d'un bâtiment accessoire autoportant rattaché au bâtiment principal, tel que :
- Garage.
  - Abri d'auto.
  - Autres structures similaires.

Le bâtiment accessoire ne doit comporter de pièce habitable, telle que : salon, cuisine, salle à manger, chambre à coucher et salle de bain.

- c) Construction, démolition, déplacement d'une division et/ou d'une ouverture intérieure (à l'exception des murs porteurs).

Outre les plans signés et scellés par un architecte ou un technologue titulaire d'un permis valide, l'ensemble des informations et documents exigés à l'article 5.2.2.1 doivent être fournis. Les plans de professionnels peuvent être substitués par les documents suivants :

- Deux exemplaires originaux des plans de construction comprenant minimalement les informations suivantes:
  - Chacune des élévations de la construction projetées en y incluant l'ensemble des mesures pertinentes, les types de revêtements projetés.
  - Une vue en plan pour chaque étage du bâtiment, du sous-sol, de la cave ou du vide sanitaire en y incluant les mesures pertinentes, l'orientation des fermes de toit ainsi que les matériaux projetés.
  - Les coupes et détails des murs, fondations, planchers et toiture incluant l'ensemble des mesures pertinentes et la composition des ouvrages pour chacune de ces coupes, en partant de l'extérieur du bâtiment vers l'intérieur.
  - Tout autre document nécessaire au fonctionnaire désigné pour une compréhension claire des travaux et de pouvoir vérifier la conformité au *Règlement de zonage* ainsi qu'au *Règlement de construction* en vigueur.

Les plans doivent être dessinés à l'échelle, reproduits par un procédé indélébile (voir exemples à [l'annexe G](#)).

## **SECTION 3**

### **ÉMISSION OU REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION**

#### **Article 5.3.1**      **Conditions d'émission des permis de construction**

##### **5.3.1.1**      **À l'intérieur du périmètre urbain**

À l'intérieur du périmètre urbain, un permis de construction peut être émis seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le terrain sur lequel doit être érigé la construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan de cadastre officiel, qu'ils soient conformes au *Règlement de lotissement* en vigueur ou que, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.
- b) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée et ses dépendances est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du *Règlement de lotissement*.
- c) Les services d'égouts et d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée et que la réception provisoire des ouvrages ait été décrétée par résolution du conseil municipal.

La condition énumérée au paragraphe c) du précédent alinéa ne s'applique pas aux zones H3-138, H1-139, H1-140, H1-141, H1-142, H1-143, H1-144, H1-145, H1-146, H1-147, H3-148, H3-149, H1-150 et CM-009.

*Paragraphe remplacé par l'article 2 du Règlement 454-1 (2014-10-21)*

##### **5.3.1.2**      **À l'extérieur du périmètre urbain**

À l'extérieur du périmètre urbain un permis de construction peut être émis seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan de cadastre officiel, qu'ils soient conformes au *Règlement de lotissement* en vigueur ou que, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.
- b) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée et ses dépendances est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du *Règlement de lotissement*.
- c) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée et ses dépendances, dans le cas où les services d'égouts et d'aqueduc ne sont pas établis sur la rue en bordure dudit terrain, le projet d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements édictés sous son empire.

Les constructions situées dans les zones H3-138, H1-139, H1-140, H1-141, H1-142, H1-143, H1-144, H1-145, H1-146, H1-147, H3-148, H3-149, H1-150 et CM-009 sont assujetties aux conditions énumérées au précédent alinéa.

*Paragraphe remplacé par l'article 3 du Règlement 454-1 (2014-10-21)*

Les constructions pour fins agricoles sur des terres en culture sont exemptées des dispositions des paragraphes a) et b) du deuxième alinéa. Cependant, ces constructions ne peuvent être exemptées de l'obligation visée par le paragraphe c) du deuxième alinéa.

### **Article 5.3.2**      **Période de validité du permis de construction**

La période de validité maximale des permis de construction est inscrite à **l'annexe B**.

À l'expiration du délai applicable, un nouveau permis de construction pourra être émis moyennant le paiement des tarifs énumérés à **l'annexe B**.

Il est interdit de débiter les travaux avant l'émission du permis de construction.

Toute construction ou travaux visés par un permis de construction doit être réalisé pendant la période de validité du permis.

Un permis de construction échu ou émis en contravention à la réglementation municipale est nul et sans effet.

Tout permis émis en vertu du présent règlement doit être considéré comme nul et sans effet si aucun travail n'est commencé dans un délai de six mois à compter de la date de son émission. Passé ce délai, une nouvelle demande doit être déposée et un nouveau permis doit être émis conformément aux dispositions du présent règlement.

Tout permis de construction devient nul et sans effet si les travaux sont interrompus durant une période de plus de trois mois.

### **Article 5.3.3**      **Vérification de l'implantation**

Dans le cas d'une construction ou d'un agrandissement, le propriétaire doit fournir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation signé par un arpenteur-géomètre afin de certifier que la construction respecte les marges prescrites. Une telle preuve devra être transmise dans les trente jours suivant l'érection des fondations ou, s'il n'y a pas de fondation, dans les trente jours suivant la demande écrite de cette preuve par le fonctionnaire désigné.

### **Article 5.3.4**      **Construction non conforme au permis de construction**

Dans le cas d'une construction qui n'a pas été faite conformément au présent règlement, le fonctionnaire désigné doit aviser le détenteur de se conformer au permis dans un délai de trente jours.

Dans le cas de travaux en cours de réalisation, à la fin du délai de trente jours, si les travaux ne sont toujours pas conformes, le fonctionnaire désigné peut révoquer le permis de construction.

### **Article 5.3.5**      **Affichage du permis de construction**

Le permis de construction doit être affiché pendant toute la durée des travaux dans un endroit en vue sur le terrain où s'effectuent les travaux.