

Table des matières

- 7.1 champ d’application**
- 7.2 interventions régies**
- 7.3 présentation des demandes de permis de construction**
 - 7.3.1 demande écrite
 - 7.3.2 documents d’accompagnement
 - 7.3.3 autres autorisations
- 7.4 étude de la demande**
- 7.5 conditions d’émission des permis de construction**
 - 7.5.1 conformité aux règlements
 - 7.5.2 lot distinct
 - 7.5.3 terrain adjacent à une rue publique ou privée
 - 7.5.4 alimentation en eau potable et élimination des eaux usées
- 7.6 émission ou refus du permis de construction**
- 7.7 conditions de validité du permis de construction**
 - 7.7.1 obligation d’obtenir le permis avant de commencer les travaux
 - 7.7.2 délai pour commencer les travaux
 - 7.7.3 durée de validité du permis de construction
 - 7.7.4 modification au projet après l’émission du permis de construction
 - 7.7.5 nullité d’un permis de construction illégal

7.1 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre régissent les procédures de demande et d'obtention du permis de construction pour l'une ou l'autre des interventions régies et identifiées à l'article 7.2.

7.2 INTERVENTIONS RÉGIÉS

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, tout projet d'installation, de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments ou d'excavation à cet effet est interdit sans l'obtention préalable d'un permis de construction.

L'obligation d'obtenir au préalable un permis s'applique également lors de toute intervention visant à mettre en place de nouvelles installations de traitement des eaux usées ou visant à modifier des installations de traitement des eaux usées existantes ainsi que lors de travaux visant à aménager un ouvrage de captage d'eau souterraine.

L'obligation d'obtenir au préalable un permis s'applique aussi lors de toute intervention visant l'utilisation d'un matelas de paille flottant sur un lieu d'entreposage de déjections animales.

7.3 PRÉSENTATION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUCTION

7.3.1 Demande écrite

Toute demande de permis de construction doit être soumise à l'inspecteur en bâtiment par écrit et faire connaître la date de la demande, les nom, prénom et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire, la description cadastrale et les dimensions du ou des lots concernés, le détail des ouvrages projetés, le calendrier probable des travaux et l'évaluation du coût des travaux. Toute demande de permis de construction doit être signée par le propriétaire du ou des terrains concernés ou son représentant autorisé.

7.3.2 Documents d'accompagnement

Toute demande de permis de construction doit être accompagnée des documents suivants :

- a) Les plans, élévations, coupes, détails, devis et autres documents nécessaires à l'inspecteur en bâtiment pour une compréhension claire de la construction ou de l'usage projeté et pour s'assurer que toutes les dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce soient respectées. Les plans soumis, pour tout nouveau bâtiment principal, doivent être à l'échelle.

Les plans de tout bâtiment qui n'est pas réglementé par le chapitre 9 du Code de construction, à l'exception des bâtiments agricoles et des bâtiments accessoires, doivent être préparés par un architecte et, s'il y a lieu, par un ingénieur. Cette condition est requise tant pour une nouvelle construction que pour les travaux de transformation, de rénovation ou un agrandissement.

Dans le cas de travaux de rénovation à un bâtiment résidentiel, la demande de permis peut n'être accompagnée que d'un croquis illustrant les travaux projetés en autant que ces travaux ne nécessitent pas:

- i. l'enlèvement ou la construction d'un mur porteur ou d'une partie de mur porteur;
 - ii. l'enlèvement ou la coupe d'une solive, d'une poutre ou d'une colonne de support;
 - iii. l'enlèvement, le changement ou la fermeture d'un escalier ou autre moyen de sortie;
 - iv. la transformation d'un accès à l'issue ou d'une issue.
- b) Un plan d'implantation dans le cas de toute nouvelle construction ou tout agrandissement à une construction existante. Ce plan doit illustrer, avec des dimensions indiquées par des cotes, la position du bâtiment par rapport aux limites de propriété ainsi que des bâtiments existants s'il y a lieu. Dans le cas d'un bâtiment principal localisé sur un terrain compris dans le périmètre d'urbanisation, le plan projet d'implantation devra être préparé par un arpenteur-géomètre.
 - c) Dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction se situe en bordure d'un cours d'eau, la demande de permis doit être accompagnée d'un croquis illustrant la localisation de la ligne naturelle des hautes eaux.

- d) Pour tout nouveau bâtiment principal, pour une intervention ayant pour effet d'augmenter le nombre de chambres à coucher et pour toute intervention touchant les installations de traitement des eaux usées, la demande de permis doit être accompagnée des informations et documents requis conformément à la législation provinciale applicable à cet effet. Ces documents doivent être préparés par un professionnel reconnu en vertu de la législation provinciale applicable à cet effet.

De plus, une attestation écrite signée par un professionnel reconnu certifiant que les travaux ont été exécutés en conformité avec la législation provinciale applicable, doit être remise à la municipalité à la fin des travaux

- e) Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, pour tout permis de construction ou certificat d'autorisation visant un usage qui ne nécessite pas l'application des distances séparatrices tel qu'un usage autre qu'agricole qui n'est pas un immeuble protégé ou un établissement de production animale de moins de 225 unités animales, les documents suivants sont requis :
- i. le plan de cadastre ou d'opération cadastrale du site faisant l'objet de la demande, s'il y a lieu;
 - ii. 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*;
 - iii. une copie conforme du certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, ou une copie de l'accusé de réception du ministère de l'Environnement d'un avis de projet, ou un avis écrit motivé, en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements sous son empire, d'un agronome ou d'un ingénieur, à l'effet que le projet de production agricole n'est soumis à aucun avis de projet et certificat d'autorisation auprès du ministère de l'Environnement.

- f) Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, pour tout permis de construction ou certificat d'autorisation visant un usage agricole qui nécessite l'application des distances séparatrices tel qu'un nouveau projet d'établissement de production animale ou l'agrandissement d'un établissement de production animale à plus de 225 unités animales, les documents suivants sont requis :
- i. les documents requis au paragraphe e);
 - ii. un document écrit indiquant :
 - le groupe ou la catégorie d'animaux;
 - le nombre d'unités animales;
 - le type d'engrais de ferme : lisier ou fumier;
 - le mode de gestion des engrais de ferme : gestion solide ou liquide;
 - l'absence ou la présence d'une toiture sur le lieu d'entreposage. S'il existe une toiture, le demandeur doit en préciser le type : rigide permanente ou temporaire;
 - le type de ventilation du lieu d'entreposage;
 - l'utilisation d'une autre technologie;
 - la capacité d'entreposage d'engrais de ferme (m³);
 - le mode d'épandage des engrais de ferme;
 - iii. un plan à l'échelle montrant :
 - les points cardinaux;
 - la localisation de l'installation d'élevage projetée;
 - la localisation de tout chemin public et la distance entre l'installation d'élevage et tout chemin public;
 - la localisation toute maison d'habitation avoisinante et la distance entre l'installation d'élevage et toute maison d'habitation avoisinante;
 - la localisation tout immeuble protégé avoisinant et la distance entre l'installation d'élevage et tout immeuble protégé avoisinant;
 - la distance entre l'installation d'élevage et son lieu d'entreposage des engrais de ferme;
 - la localisation des aires d'épandage d'engrais de ferme.

Une grille sur les distances séparatrices doit être complétée et fournie pour chaque installation d'élevage et ouvrage d'entreposage (nouvelle construction, agrandissement, modification) visés par la demande.

g) Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, pour tout permis de construction ou certificat d'autorisation visant un usage autre qu'agricole tel qu'un immeuble protégé ou une maison d'habitation et qui nécessite l'application des distances séparatrices, les documents suivants sont requis :

i. un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant les distances entre son projet et les installations d'élevage,

ou, au choix

ii. un rapport de localisation préparé par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur réalisé à partir, soit d'une ortho-photo à l'échelle 1 : 10 000, soit d'une photo-aérienne à l'échelle 1 :15 000, indiquant les distances entre son projet et les installations d'élevage.

L'exigence de produire une orthophoto se limite aux maisons d'habitation localisées dans les zones à l'extérieur de la zone agricole. Dans le cas de l'agrandissement d'une maison d'habitation, l'orthophoto est exigée lorsque la superficie au sol de l'agrandissement représente plus de vingt mètres carrés (20 m²).

Sur demande d'un arpenteur-géomètre ou d'un ingénieur, la MRC des Maskoutains peut fournir une orthophoto du secteur visé (rayon d'un kilomètre), sur paiement des frais établis.

h) Pour tout permis relatif à l'aménagement d'un ouvrage de captage d'eau souterraine, la demande doit être accompagnée des informations suivantes:

1. Un document écrit indiquant:

- le nom, l'adresse, le numéro de téléphone ainsi que le numéro de permis, émis par la Régie du bâtiment, de l'entreprise (puisatier) qui effectuera les travaux d'aménagement de l'ouvrage de captage d'eau souterraine;
- la capacité de pompage recherchée (besoin en eau à combler);
- le type d'ouvrage projeté;
- le nombre de personnes qui seront alimentées par l'ouvrage.

2. Un plan de localisation à l'échelle indiquant:

- les points cardinaux;
- la localisation de l'ouvrage de captage d'eau souterraine projeté;

- la localisation des limites de propriété et leur distance de l'ouvrage projeté;
 - la localisation des bâtiments sur la propriété et leur distance de l'ouvrage projeté;
 - la localisation de tout système étanche et non étanche de traitement des eaux usées (incluant celui des voisins) situé à moins de 35 mètres et sa distance de l'ouvrage projeté;
 - la localisation de toute zone inondable sur la propriété;
 - la localisation de toute parcelle en culture (incluant celles des voisins) située à moins de 35 mètres et sa distance de l'ouvrage projeté.
- i) Pour tout permis relatif à une intervention visant l'utilisation d'un matelas de paille flottant sur un lieu d'entreposage de déjections animales, la demande doit être accompagnée des informations supplémentaires suivantes :
- i. Une attestation écrite à l'effet que le matelas de paille flottant respecte en tout point les règles de l'art applicables en la matière. Cette attestation doit être préparée et signée par un professionnel compétent, soit un ingénieur ou un agronome.
 - ii. Un engagement écrit, signé par le propriétaire du lieu d'entreposage visé par l'utilisation du matelas de paille flottant, à déposer annuellement à la municipalité le formulaire joint en annexe au présent règlement concernant les renseignements sur l'utilisation dudit matelas. Le formulaire doit être signé par un professionnel compétent, soit un ingénieur ou un agronome.

7.3.3 Autres autorisations

Toute demande de permis de construction pour une intervention nécessitant un permis, un certificat ou toute autre forme d'autorisation requise en vertu d'une loi ou d'un règlement doit être accompagnée d'une copie de tous les documents requis par la loi ou le règlement.

7.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Sur réception d'une demande de permis, l'inspecteur en bâtiment doit s'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu. Lorsque le dossier de la demande est complet, l'inspecteur en bâtiment doit étudier la conformité de la demande au présent règlement et à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

7.5 CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

7.5.1 Conformité aux règlements

Aucun permis de construction ne peut être émis si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou à une disposition des règlements de construction ou de zonage.

7.5.2 Lot distinct

Aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre conformes au règlement de lotissement ou, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

7.5.3 Terrain adjacent à une rue publique ou privée

Sauf dans les cas de construction pour fins agricoles sur des terres en culture, dans les cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant et dans les cas d'une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique ou privée conforme aux exigences du règlement de lotissement ou, si la rue n'est pas conforme, qu'elle soit protégée par droit acquis.

7.5.4 Alimentation en eau potable et élimination des eaux usées

Sauf dans les cas d'une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution, aucun permis de construction ne peut être émis à moins:

- a) que les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soit établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur; OU

- b) que le service d'aqueduc ou d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soit établi sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur; OU
- c) que les projets d'élimination des eaux usées et d'alimentation en eau potable ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous sa juridiction.

Règlement 11-389 25/05/2011

7.5.5 Accès direct à la voie de circulation

Sauf dans les cas de construction pour fins agricoles sur des terres en culture, dans les cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant et dans les cas d'une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution, aucun permis de construction ne peut être émis s'il n'y a pas un accès direct au terrain à partir de la voie de circulation, sans avoir à passer sur un terrain voisin.

7.6 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Si la demande est conforme, l'inspecteur en bâtiment doit l'approuver en apposant sa signature sur le formulaire de demande. Le permis doit être émis dans un délai de trente jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet. Si la demande n'est pas conforme, l'inspecteur en bâtiment doit refuser le permis. Le rapport motivant le refus doit être transmis au requérant en deçà de trente jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

7.7 CONDITIONS DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

7.7.1 Obligation d'obtenir le permis avant de commencer les travaux

Aucun travail ne peut commencer avant que le permis de construction n'ait été émis.

7.7.2 Délai pour commencer les travaux

Tout permis de construction émis en vertu du présent règlement doit être considéré

comme nul et non avenu si aucun travail n'est commencé dans un délai de trois mois à compter de la date de son émission et, dans ce cas, une nouvelle demande doit être faite et un nouveau permis de construction émis conformément aux dispositions du présent règlement.

7.7.3 Durée de validité du permis de construction

Tout permis de construction émis en vertu du présent règlement est valide durant une période de 12 mois.

7.7.4 Modification au projet après l'émission du permis de construction

Toute modification au projet ayant fait l'objet du permis de construction doit être soumise à l'inspecteur en bâtiment afin de vérifier sa conformité aux règlements. Tout permis devient nul et non avenu si le projet est modifié de façon à le rendre non conforme au présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

7.7.5 Nullité d'un permis de construction illégal

Tout permis de construction émis en contravention avec le présent règlement ou tout autre règlement s'appliquant en l'espèce est nul et non avenu, ne confère aucun droit acquis et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la municipalité ou l'un de ses officiers.