

**Table des matières**

<b>7.1</b>	<b>champ d'application</b>
<b>7.2</b>	<b>interventions régies</b>
<b>7.3</b>	<b>présentation des demandes de permis de construction</b>
7.3.1	demande écrite
7.3.2	documents d'accompagnement
7.3.3	autres autorisations
<b>7.4</b>	<b>étude de la demande</b>
<b>7.5</b>	<b>conditions d'émission des permis de construction</b>
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
<b>7.6</b>	<b>émission ou refus du permis de construction</b>
<b>7.7</b>	<b>conditions de validité du permis de construction</b>
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**

*(modification, règlement 272-1-07, entré en vigueur le 14 janvier 2008, règlement 272-4-12, entré en vigueur le 26 juillet 2012, règlement 272-5-18, entré en vigueur le 21 juin 2018)*

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.

L'obligation d'obtenir un permis s'applique aussi lorsque l'on veut procéder à une intervention située dans une zone exposée aux glissements de terrain pour une intervention identifiée aux tableaux 17.2.5-A et 17.2.5-B de l'article 17.2.5 du règlement de zonage. Dans les cas où la réalisation d'une intervention (ex. : la construction d'un bâtiment) est conditionnelle à la réalisation des travaux de protection contre les glissements de terrain, les travaux et l'autre intervention projetée doivent faire l'objet de deux permis distincts. Ceci vise à s'assurer que la réalisation des travaux de protection contre les glissements précède la réalisation des autres interventions.

Dans les cas où la réalisation d'une intervention (ex. : la construction d'un bâtiment) est conditionnelle à la réalisation des travaux de protection contre les glissements de terrain, les travaux et l'autre intervention projetée doivent faire l'objet de deux permis distincts. Ceci vise à s'assurer que la réalisation des travaux de protection contre les glissements précède la réalisation des autres interventions. *(ajout, règlement numéro 272-6-18, entré en vigueur le 19 décembre 2018)*

## **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**

*(modification, règlement 272-2-09, entré en vigueur le 30 avril 2009)*

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 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.

Les plans de toute nouvelle habitation doivent être préparés par un professionnel reconnu.

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.

Sur l'ensemble du territoire municipal, dans le cas d'un bâtiment principal, le plan projet d'implantation devra être préparé par un arpenteur-géomètre. *(ajout, règlement 272-7-19, entré en vigueur le 31 janvier 2020)*

Dans les zones comprises dans le périmètre d'urbanisation, dans le cas d'un bâtiment accessoire dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, le plan projet d'implantation devra être préparé par un arpenteur-géomètre. *(ajout, règlement 272-7-19, entré en vigueur le 31 janvier 2020)*

De plus, pour tout nouveau bâtiment principal, un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre doit être remis à la municipalité dans un délai maximal de 30 jours suivant l'occupation du bâtiment.

- 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.

À la fin des travaux, une attestation doit être remise à la municipalité à l'effet que tous les ouvrages ont été réalisés conformément au règlement provincial sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées. Cette attestation doit être signée par un professionnel qualifié, reconnu conformément à la législation provinciale applicable à cet effet.

- 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* (RLRQ, c. P-41.1);
  - iii. une copie conforme du certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC), ou une copie de l'accusé de réception du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) d'un avis de projet, ou un avis écrit motivé, en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) 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 du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).
- 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 (m<sup>3</sup>);
    - 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 situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. 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 m<sup>2</sup>).

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:
- i. 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.
  - ii. 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.  
*(ajout, règlement 272-1-07, entré en vigueur le 14 janvier 2008)*

- j) Pour tout permis relatif à une intervention située dans une zone exposée aux glissements de terrain, la demande doit comprendre les éléments suivants :  
*(remplacement, règlement 272-5-18, entré en vigueur le 21 juin 2018)*

L'identification du ou des propriétaires :

- Nom et prénom;
- Adresse de correspondance;
- Numéro de téléphone;
- Adresse du projet;
- Numéro de lot du projet;
- Une procuration écrite est exigée si la demande est effectuée par un requérant autre que le propriétaire.

L'identification de l'entrepreneur devant effectuer les travaux et l'identification de tout sous-contractant désigné pour accomplir cette tâche :

- Nom et prénom;
- Adresse de correspondance;
- Numéro de téléphone;
- Signature et date.

L'identification de l'ingénieur en géotechnique mandaté pour réaliser l'expertise géotechnique :

- Nom et prénom;
- Adresse de correspondance;
- Numéro de téléphone;
- Signature et date de l'expertise géotechnique;
- Numéro de permis de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

L'identification des travaux proprement dits :

La demande de permis ou de certificat d'autorisation doit énoncer clairement les travaux et/ou les interventions projetés et être accompagnée minimalement des renseignements et des documents suivants, conformément aux tableaux 17.2.5-A et 17.2.5-B de l'article 17.2.5 du règlement de zonage :

- La description détaillée de l'intervention prévue (nouvelle construction, agrandissement, relocalisation, travaux de remblai, d'excavation, infrastructure, mesure de protection, lotissement, etc.);



- Un plan d'implantation à l'échelle préparé par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur en géotechnique indiquant :
  - . Le haut et la base du talus, sa hauteur et l'inclinaison de la pente;
  - . La distance horizontale entre l'implantation projetée et le haut et/ou la base du talus selon la localisation du projet;
- Tout autre document utile à la compréhension du projet tel que carte, orthophotographie, photo, relevé de terrain graphique, diagramme, etc.

L'expertise géotechnique permettant de faire une description du site comprenant minimalement les renseignements suivants :

L'expertise géotechnique réalisée par un ingénieur en géotechnique doit répondre aux critères d'admissibilité du tableau 17.2.6.1-B de même qu'aux renseignements requis à l'article 17.2.6.1 du règlement de zonage. Selon la famille d'expertise géotechnique déterminée à partir du tableau 17.2.6.1-A (règlement de zonage), le tableau 17.2.6.1-B (règlement de zonage) présente, les buts, les conclusions et les recommandations à inclure dans une expertise géotechnique dans les zones visées par les glissements de terrain au règlement.

L'attestation du propriétaire :

Le propriétaire ou son requérant doit attester, par sa signature et la date sur la demande de permis ou de certificat d'autorisation, qu'il s'engage à respecter les dispositions de la réglementation d'urbanisme de la municipalité et les recommandations et précautions identifiées à l'expertise géotechnique de son ingénieur.

L'attestation de l'entrepreneur ou du professionnel effectuant les travaux :

L'entrepreneur et/ou le professionnel responsable des travaux doit attester, par sa signature et la date sur la demande de permis ou de certificat d'autorisation ou autre document joint à la demande, qu'il s'engage à respecter les dispositions de la réglementation d'urbanisme de la municipalité et le contenu des recommandations de l'expertise géotechnique produite par l'ingénieur du propriétaire ou de son représentant.

*Conditions supplémentaires lors d'une demande de permis pour réaliser une intervention située dans une zone exposée aux glissements de terrain*

Réalisation et suivi des travaux :

Les travaux doivent être réalisés sous la surveillance de l'ingénieur en géotechnique ou en mécanique des terrains qui a réalisé l'étude.

Validité du permis ou du certificat d'autorisation :

- a) Le permis ou le certificat d'autorisation est valide pour une durée maximale de 24 mois suivant la date de son émission. À l'expiration de ce délai, le requérant doit obtenir un nouveau permis ou certificat d'autorisation.
- b) Tout permis ou certificat d'autorisation devient nul dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - Si les travaux n'ont pas été commencés dans les 12 mois de la date de l'émission du permis ou du certificat d'autorisation;
  - Si les dispositions du règlement ou les engagements pris lors de la demande de permis ou de certificat d'autorisation ne sont pas respectés;
  - Si les travaux ne sont pas terminés dans un délai de 24 mois à compter de la date d'émission du permis ou du certificat d'autorisation.

Émission du certificat de conformité :

L'ingénieur en géotechnique doit remettre à la municipalité concernée, lorsque les travaux de stabilisation sont requis pour maintenir la stabilité du talus, un certificat de conformité suite à la réalisation des travaux. Ce certificat de conformité doit faire référence au règlement d'urbanisme de la municipalité et être accompagné du prénom et du nom de l'ingénieur en géotechnique, de sa signature, de la date d'émission et du sceau professionnel de l'ingénieur. Ce certificat doit être déposé à la municipalité le plus tôt possible après la réalisation des travaux.

Le certificat de conformité ou de non-conformité est aussi exigible lorsque l'ingénieur en géotechnique précise dans son rapport d'expertise géotechnique des recommandations précises sur la façon d'effectuer des travaux (ex. : tranchée, remblai, déblai, excavation, etc.) et non lorsqu'il fait état des précautions à prendre.

Occupation des lieux et certificat d'occupation :

L'occupation des lieux des travaux est interdite tant et aussi longtemps que la municipalité n'aura pas reçu un certificat de conformité rédigé par l'ingénieur en géotechnique qui confirme que les travaux répondent aux exigences des dispositions relatives aux zones potentiellement exposées aux glissements de terrain.

À la suite de la réception de ce certificat de conformité, l'inspecteur en bâtiment doit remettre un certificat d'occupation au propriétaire.

### **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. Les cas suivants font cependant exception :

- a) une construction pour fins agricoles sur des terres en culture;
- b) un bâtiment accessoire;
- c) une construction pour les fins d'un réseau d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication ou de câblodistribution.

### **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 :

- a) soit adjacent à une rue publique conforme aux exigences du règlement de lotissement ou protégée par droit acquis;
- b) soit adjacent à une rue privée, reconnue par la municipalité, existante à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **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 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.

## **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 avenue 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.

Tout permis émis pour la réalisation de travaux de finition extérieure ne peut être renouvelé lorsque le délai de validité du permis est expiré.

#### **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 avenue 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 avenue, ne confère aucun droit acquis et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la municipalité ou l'un de ses officiers.