



COMPILATION ADMINISTRATIVE

PERMIS ET CERTIFICATS Règlement numéro 677

Numéro de règlement	Date d'adoption	Numéro de résolution	Date d'entrée en vigueur
677	11 avril 2017	17/04/140	25 mai 2017
677-1	11 juillet 2017	17/07/261	18 août 2017

La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Ville et signées par la personne responsable du Service du greffe de la Ville ont une valeur légale.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1. Titre du règlement	4
2. Remplacement de règlements antérieurs	4
3. Contexte	4
4. Domaine d'application.....	4
5. Territoire assujéti à ce règlement.....	4
6. Validité.....	5
SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
7. Interprétation du texte	5
8. Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques	5
9. Unité de mesure	5
10. Terminologie.....	6
11. Fonctionnaire désigné.....	6
12. Fonctions et pouvoir du fonctionnaire désigné	6
13. Responsabilité du propriétaire	8
14. Responsabilité des technologues et professionnels	9
15. Responsabilité de l'exécutant des travaux.....	9
16. Responsabilité de la Ville	9
17. Essai de matériau et épreuve de construction.....	9
18. Essai de matériau.....	9
19. Épreuve de construction	10
20. Essai relatif à la capacité portante du sol	10
21. Avis d'infraction	10
22. Contravention à ce règlement.....	10
23. Initiative d'une poursuite judiciaire	11
24. Construction dangereuse ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur	11
CHAPITRE 2. OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS OU UN CERTIFICAT	12
25. Projet de lotissement.....	12
26. Permis de lotissement.....	12
27. Permis de construction et certificat d'autorisation.....	12
28. Exception à l'obligation d'obtenir un certificat	15

29.	Certificat d'autorisation pour des constructions, ouvrages et travaux sur les rives ou sur les littoraux.....	15
30.	Certificat d'occupation.....	15

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PERMIS OU DE CERTIFICATS.....	16
---	-----------

31.	Exigences relatives à la présentation des plans ou rapports sur support papier	16
32.	Exigences relatives à la présentation des plans ou rapports en format numérique	16
33.	Paielement des tarifs.....	16
34.	Obligation de fournir certains renseignements ou documents additionnels	17
35.	Exemption de fournir certains documents.....	17
36.	Demande conforme.....	17
37.	Suspension de l'étude d'une demande.....	17
38.	Demande non conforme.....	18
39.	Demande visée par une demande soumise à l'obtention d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).....	18
40.	demande visée par une demande à un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire..	18

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE LOTISSEMENT	19
---	-----------

SECTION 1. PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....	19
---	-----------

41.	Présentation d'une demande	19
42.	Renseignements généraux	19
43.	Contenu minimal d'une demande de permis de lotissement	20
44.	Contenu additionnel d'une demande de permis de lotissement	20
45.	Renseignements additionnels et documents additionnels requis pour un terrain contaminé..	21
46.	Rattachement du plan cadastral au plan géodésique.....	21

SECTION 2. CONDITIONS ET PROCESSUS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	21
---	-----------

47.	Conditions d'émission du permis de lotissement.....	21
48.	Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels	22
49.	Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale relative à une voie de circulation	24
50.	Effet de l'examen d'une opération cadastrale par le conseil	24
51.	Transmission de la résolution du conseil au fonctionnaire désigné.....	24
52.	Cas où un permis de lotissement ne peut être refusé	24

53.	Délai de soumission du plan cadastral au ministre	25
54.	Modification d'une copropriété divise horizontale	26
55.	Effet de l'approbation d'une opération cadastrale.....	26

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUCTION, AUX CERTIFICAT D'AUTORISATION ET AUX CERTIFICATS D'OCCUPATION.....	27
--	-----------

SECTION 1. PROCÉDURE À SUIVRE POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION, UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ET UN CERTIFICAT D'OCCUPATION...	27
--	-----------

56.	Présentation de la demande	27
57.	Renseignements généraux	27
58.	Exigences générales des plans et documents exigés	28
59.	Contenu de la demande de permis de construction	28
60.	Contenu de la demande de certificat d'autorisation.....	33
61.	Contenu particulier requis pour certaine demande de certificat d'autorisation.....	35
62.	Contenu de la demande de certificat d'occupation	37

SECTION 2. CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS ET D'UN CERTIFICAT	38
--	-----------

63.	Conditions d'émission du permis de construction.....	38
64.	Conditions d'émission du certificat d'autorisation	39
65.	Conditions d'émission du certificat d'occupation	39

SECTION 3. DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHÉS À L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ET D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	40
---	-----------

66.	Délais de validité d'un permis de construction.....	40
67.	Délais de validité d'un certificat d'autorisation	40
68.	Délais de validité d'un certificat d'occupation	41
69.	Début des travaux	41
70.	Vérification de l'alignement de construction.....	41
71.	Nécessité de vérification des travaux	42
72.	Modifications aux plans et devis	42
73.	Affichage du permis ou du certificat.....	43
74.	Plans et devis.....	43

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES.....	44
--	-----------

75.	Entrée en vigueur	44
-----	-------------------------	----

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les permis et certificats ».

2. REMPLACEMENT DE RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace le règlement numéro 583 et tout règlement ou disposition de règlement ayant trait aux permis et certificats.

Le remplacement du règlement numéro 583 par le présent règlement n'a pas pour effet d'affecter les avis, permis et certificats émis sous l'autorité du règlement numéro 583.

3. CONTEXTE

Le règlement sur les permis et certificats constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est inter-relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Le présent règlement vise à régir le règlement sur les permis et certificats pour l'ensemble du territoire de la ville de L'Île-Perrot.

4. DOMAINE D'APPLICATION

À moins d'indication contraire, toute demande de construction, transformation, déplacement ou agrandissement d'un bâtiment ou partie de bâtiment et de toute construction ou partie de construction doit avoir été déposée et étudiée conformément au présent règlement, préalablement à l'émission d'un permis ou d'un certificat.

5. TERRITOIRE ASSUJETTI À CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la ville de L'Île-Perrot.

6. VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose.
- L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif.
- Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique.
- Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.
- L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

8. RÈGLES D'INTERPRÉTATION ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

9. UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unités (SI).

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans la terminologie du règlement de zonage en vigueur de la Ville. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

11. FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'administration du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de L'Île-Perrot.

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement et des fonctionnaires ayant les mêmes pouvoirs et devoirs désignés par une résolution dûment adoptée pour la Ville de L'Île-Perrot. Aux fins de ce règlement, chaque fois que l'expression « fonctionnaire désigné » est mentionnée, il faut comprendre qu'elle fait référence à ces derniers.

Le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement et les fonctionnaires désignés autorisés constituent donc l'autorité compétente.

12. FONCTIONS ET POUVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné exerce tout pouvoir qui lui est conféré par les règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville et par ce règlement. Notamment, il peut :

- 1° faire observer les dispositions de ce règlement et de tout autre règlement d'urbanisme de la Ville;
- 2° émettre tout permis et certificat prévus à ce règlement;
- 3° refuser d'émettre un permis ou un certificat lorsque :
 - a) les renseignements fournis ne permettent pas de déterminer si le projet est conforme aux règlements d'urbanisme;
 - b) les renseignements et documents fournis sont inexacts, erronés ou incomplets;
 - c) le permis et ou le certificat permettrait un usage ou des travaux non autorisés par l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme;
 - d) des travaux effectués antérieurement sur cette même construction ou partie de construction n'ont jamais été parachevés, sauf si la demande de permis ou de certificat vise ces travaux;

- 4° sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et inspecter toutes propriétés, entre 7 h et 20 h, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des bâtiments, ouvrages ou constructions pour constater si ce règlement et les autres règlements d'urbanisme de la Ville y sont respectés;
- 5° procéder à l'inspection des travaux en cours afin de constater s'ils sont conformes aux plans et devis ayant fait l'objet d'un permis ou d'un certificat; procéder également à l'inspection de toute construction existante lorsque l'application de ce règlement le nécessite;
- 6° demander l'arrêt des travaux lorsque le résultat d'essais de matériaux ou d'épreuve de construction démontre que les dispositions de ce règlement ou de tout autre règlement ne sont pas respectées;
- 7° interdire tout ouvrage n'ayant pas la résistance exigée et faire suspendre l'érection de toute construction non conforme au règlement de construction;
- 8° mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger et recommander au conseil toute mesure d'urgence;
- 9° mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage qui lui semble opportun pour la sécurité du bâtiment et des personnes;
- 10° mettre en demeure de faire clôturer un lot ou un terrain vacant où il existe une excavation présentant un danger pour le public; fermer, aussi longtemps que le danger subsiste, tout trottoir, toute rue ou partie de rue et recommander au conseil toute mesure d'urgence;
- 11° mettre en demeure le propriétaire ou le locataire ou l'occupant ou quiconque de suspendre l'occupation, l'utilisation, l'excavation ou le haussement d'un terrain ou la construction, l'utilisation, l'installation, la modification, la démolition, le déplacement ou le transport d'un bâtiment, de même que tout ce qui se trouve érigé ou placé sur le terrain ou placé dans ou sur le bâtiment, ou qui s'y trouve rattaché, lorsque les travaux sont dangereux ou en contravention avec le présent règlement et les règlements d'urbanisme;
- 12° exiger du propriétaire de découvrir à ses frais, tout ouvrage ou portion de cet ouvrage ayant été couvert sans inspection préalable. Après vérification, si l'ouvrage est jugé non conforme, les travaux devront être modifiés ou repris;
- 13° prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du propriétaire les dépenses encourues pour les fins mentionnées à cet article;
- 14° délivrer un constat d'infraction relatif à ce règlement et aux autres règlements d'urbanisme de la Ville. Par ailleurs, lorsque la cause le justifie, l'autorité compétente peut, après obtention auprès du conseil d'une résolution à cet effet sauf lorsque des circonstances particulières ou l'urgence de la situation l'imposent, entamer tout autre recours de droit devant les tribunaux de juridiction compétente;
- 15° faire au conseil, toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par les règlements d'urbanisme.

13. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, ou d'une construction, ou le requérant d'un permis, d'un certificat d'autorisation ou d'occupation, doit :

- 1° obtenir tout permis ou certificat avant de débiter des travaux ou l'occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble pour lesquels un tel document est requis par le présent règlement et les règlements d'urbanisme;
- 2° transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions, notamment ceux requis pour l'analyse et, le cas échéant, la délivrance de tout permis ou certificat;
- 3° déclarer toute construction, équipement ou situation particulière ayant un impact sur l'analyse de la demande de permis ou du certificat;
- 4° cesser ou s'abstenir de débiter les travaux lorsque son permis, son certificat ou son autorisation est annulé, devenu caduc ou suspendu;
- 5° construire ou faire exécuter tous les travaux qui font l'objet d'une demande en conformité avec les plans déposés et approuvés, ainsi que conformément à tous codes et règlements applicables en vigueur;
- 6° conserver, en tout temps, sur le lieu des travaux, une copie des plans approuvés par le fonctionnaire désigné;
- 7° réaliser les travaux en conformité avec le permis, le certificat ou l'autorisation délivré ainsi qu'aux dispositions des règlements d'urbanisme. Le cas échéant, les plans ont été approuvés conformément au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et remplissent toutes les conditions qui en découle, s'il y a lieu;
- 8° aviser le fonctionnaire désigné avant d'apporter toute modification aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder aux travaux découlant de cette modification;
- 9° prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;
- 10° afficher tout permis, certificat d'autorisation ou d'occupation d'une façon bien visible, à l'endroit des travaux ou où l'occupation est exercée;
- 11° s'assurer que toute occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble utilisé à des fins autres que résidentielles respecte le certificat d'occupation émis par le fonctionnaire désigné;

12° permettre au fonctionnaire désigné, et à toute personne autorisée à l'accompagner, de visiter ou examiner tout immeuble aux fins de l'exercice des fonctions et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans un terrain, construction, ou ouvrage.

14. RESPONSABILITÉ DES TECHNOLOGUES ET PROFESSIONNELS

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un urbaniste ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière.

Pour les bâtiments et les équipements non assujettis au Code national du bâtiment du Canada, le propriétaire ou le requérant doit fournir à la Ville des plans préparés par un architecte, un ingénieur ou un technologue, selon leur champ de pratique respectif.

15. RESPONSABILITÉ DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX

L'exécutant des travaux doit s'assurer qu'ils sont exécutés conformément au permis ou au certificat émis par le fonctionnaire désigné, aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville, ainsi que conformément aux codes et règlements en vigueur auxquels sa pratique le soumet.

16. RESPONSABILITÉ DE LA VILLE

L'émission d'un permis, l'approbation des plans et devis et les inspections faites par le fonctionnaire désigné n'engagent pas la responsabilité de la Ville, pas plus que celle du fonctionnaire désigné.

17. ESSAI DE MATÉRIAU ET ÉPREUVE DE CONSTRUCTION

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit sa nature, et tout assemblage de matériaux, doit être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais qui détermineront leur degré d'efficacité.

18. ESSAI DE MATÉRIAU

Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance du fonctionnaire désigné ou selon toute directive de celui-ci.

Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis au fonctionnaire désigné. Tout essai de matériau se fait aux frais du requérant ou du propriétaire.

Lorsqu'un essai de matériau montre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, le fonctionnaire désigné doit interdire l'usage du matériau.

19. ÉPREUVE DE CONSTRUCTION

Lorsque le fonctionnaire désigné a des raisons de croire qu'une partie d'une construction n'est pas de résistance suffisante, il peut exiger que des épreuves et des calculs de vérification soient faits pour toute partie de la construction qu'il désigne.

Toute épreuve et tout calcul doivent être faits par un architecte, un ingénieur ou un technologue selon leurs champs de compétence respectifs et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Toute dépense encourue pour un essai et un calcul est aux frais du requérant ou du propriétaire.

Si le requérant ou le propriétaire néglige de faire procéder à toute épreuve et calcul, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du requérant ou du propriétaire.

Si toute épreuve ou tout calcul révèle une faiblesse dans une construction, le requérant ou le propriétaire doit rendre la construction conforme à toute exigence de ce règlement.

20. ESSAI RELATIF À LA CAPACITÉ PORTANTE DU SOL

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, le requérant d'un permis ou d'un certificat d'autorisation doit fournir à la Ville, préalablement à l'émission de ce permis ou certificat, les résultats des essais relatifs à la capacité portante du sol eu égard au projet de construction. Ces essais doivent être réalisés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

21. AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'un fonctionnaire désigné de la Ville constate une infraction, il peut délivrer à quiconque ayant commis l'infraction un écrit indiquant le ou les articles du présent règlement qui ne sont pas respectés, les correctifs à apporter et les délais pour apporter les correctifs ainsi que les amendes reliés à l'infraction.

À l'expiration du délai accordé, si les correctifs n'ont pas été apportés, le fonctionnaire désigné peut prendre les recours requis pour imposer les amendes prévues audit règlement résultant de cette infraction.

22. CONTRAVENTION À CE RÈGLEMENT

Commet une infraction toute personne qui :

- 1° contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention;
- 2° autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage, en contravention à une disposition de ce règlement;

- 3° refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, entre 7 heures et 20 heures, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- 4° ne se conforme pas à un avis du fonctionnaire désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement.

23. INITIATIVE D'UNE POURSUITE JUDICIAIRE

Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 300 \$ ou d'au plus 1 000 \$ si elle est une personne physique ou d'une amende d'au moins 600 \$ ou d'au plus 2000 \$ si elle est une personne morale.

Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu de ce règlement.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

24. CONSTRUCTION DANGEREUSE OU AYANT PERDU AU MOINS LA MOITIÉ DE SA VALEUR

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 ou par explosion, un juge de la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville, ordonner au propriétaire de la construction ou à toute autre personne qui en a la garde d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité de telles personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile et si le propriétaire a été mis en cause, de procéder à la démolition de la construction dans le délai qu'il fixe, et ordonner qu'à défaut de se faire dans ce délai, la Ville peut exécuter ces travaux ou procéder à cette démolition aux frais du propriétaire de la construction.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la Ville à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et la Ville peut en réclamer le coût au propriétaire.

Lorsque le propriétaire de la construction ou la personne qui a la garde de la construction est inconnu, introuvable ou incertain, le juge peut autoriser la Ville à exécuter les travaux sur-le-champ et la Ville peut en réclamer le coût au propriétaire si elle vient à le connaître ou à le trouver.

Le juge peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent la construction de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

CHAPITRE 2. OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS OU UN CERTIFICAT

25. PROJET DE LOTISSEMENT

Un projet de lotissement doit être préparé conformément aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement municipal applicable pour être approuvé par le fonctionnaire désigné avant l'émission de tout permis de lotissement comportant dix (10) lots et plus, une ou plusieurs nouvelles rues, un parc (incluant un terrain de jeux, un corridor aménagé pour la pratique d'activités récréatives ou sportives, un espace naturel) ou l'obligation de céder du terrain ou de verser de l'argent pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

26. PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit soumettre, au préalable, à l'approbation du fonctionnaire désigné, tout plan de cette opération cadastrale et doit obtenir de celui-ci un permis de lotissement, conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement de lotissement.

Malgré le paragraphe précédent, il n'est pas obligatoire de déposer le plan cadastral d'une opération cadastrale visant une copropriété divise verticale lors d'une demande de permis de lotissement. En lieu et place, un plan montrant l'opération cadastrale projetée au niveau du sol est exigé. Le plan d'opération cadastral visant une copropriété divise verticale doit cependant être transmis à la Ville et faire l'objet d'un permis de lotissement conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement de lotissement, dès que le gros œuvre du ou des bâtiments permet d'en mesurer et d'en déterminer les limites.

De plus, une correction suite à la refonte cadastrale n'est pas soumise à l'obtention d'un permis de lotissement.

27. PERMIS DE CONSTRUCTION ET CERTIFICAT D'AUTORISATION

Quiconque désire entreprendre des travaux doit, au préalable, obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation du fonctionnaire désigné, selon les dispositions du présent règlement et de toute autre loi ou règlement municipal applicable. Le tableau ci-après du présent article précise si un permis ou un certificat doit être émis selon le type de travaux.

Type de construction et d'ouvrage	Permis	Certificat	Aucun
BÂTIMENT PRINCIPAL			
Nouvelle construction	*		
Agrandissement ou déplacement	*		
Transformation	*		
Démolition	*		
TRAVAUX DE RÉNOVATIONS MAJEURES			
Déplacement, modification ou ajout de cloisons portantes ou d'éléments de structure	*		
Construction d'une nouvelle fondation, exhaussement d'une fondation existante, surcreusage d'une cave ou d'un vide sanitaire sous le niveau d'assise d'une fondation	*		
Modification du revêtement, de la structure et des pentes de la toiture	*		
Modification du revêtement extérieur du bâtiment principal	*		
Modification ou transformation d'espaces intérieurs	*		
Construction ou installation de foyers, de cheminée, ou de système de chauffage au bois	*		
Remplacement de plus de 50% de la fenestration totale du bâtiment ou	*		
Modification des dimensions des ouvertures	*		
Ajout d'une salle de bain	*		
Construction ou reconstruction de perrons, galeries, balcons, vérandas ou marquises	*		
Travaux d'aménagement pour un usage additionnel	*		
BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES AU BÂTIMENT PRINCIPAL			
Construction, agrandissement, installation ou déplacement d'un bâtiment accessoire : - Garage et abri d'auto isolé; - Abri d'auto attenant ou intégré; - Remise; - Abri pour spa ou piscine; - Serre domestique	*		
Installation d'appareils mécaniques		*	
Installation d'une piscine creusée	*		
Installation d'une piscine hors-terre, d'un spa ou d'un bassin ornemental		*	
Installation, érection, transformation ou déplacement d'une enseigne		*	

Travaux de remblais ou de déblais qui ne font pas l'objet d'un permis de construction ou d'un autre certificat d'autorisation		*	
Abattage d'un arbre		*	
Utilisation de la voie publique afin d'y déposer des matériaux et appareils		*	
Construction, agrandissement ou aménager d'un café-terrasse		*	
Installation d'une clôture, d'un muret, d'un mur décoratif ou d'un mur de soutènement		*	
Installation d'une antenne parabolique dont le diamètre excède 60 cm		*	
Installation d'une antenne ou d'une tour de télécommunication		*	
Installation d'un conteneur semi-enfoui		*	
Installation d'une construction ou d'un ouvrage ou réalisation de travaux d'aménagement dans la bande riveraine		*	
Réalisation d'une construction, d'un ouvrage et de tous travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral		*	
Réalisation d'une construction, d'un ouvrage et de tous travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période e crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens		*	
Aménagement ou modification d'une allée d'accès, d'un espace de stationnement ou d'un espace de déchargement		*	
Installation, modification ou déplacement d'un ouvrage servant à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées	*		
Installation, modification ou déplacement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines		*	
TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE RÉPARATION			
Remplacement des matériaux de couverture par un matériau de même nature			*
Réparation d'une fondation, d'un parement extérieur ou de fissures dans la maçonnerie ou la pierre, sans modification au matériau			*
Remplacement de moins de 50% de la fenestration totale du bâtiment			*

Réparation d'un garde-corps, d'un perron, d'une galerie, d'un balcon, d'une véranda ou d'un escalier en conservant la configuration et les dimensions originelles			*
Amélioration de l'isolation d'un bâtiment			*
Réfection des cloisons ou des finis intérieurs (murs, plafonds, planchers)			*
Remplacement des portes d'armoires de cuisine et des comptoirs			*

R. 677-1, a. 2

28. EXCEPTION À L'OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT

Quiconque désire ériger, installer, transformer ou déplacer une enseigne autorisée dans toutes les zones, tel que prescrit au règlement de zonage en vigueur, n'est pas soumis à l'obligation d'obtenir un certificat d'autorisation.

29. CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX SUR LES RIVES OU SUR LES LITTORAUX

Quiconque désire entreprendre une construction, un ouvrage ou tous travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (RLRQ, chapitre A-18.1) et à ses règlements d'application, doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation du fonctionnaire désigné.

30. CERTIFICAT D'OCCUPATION

Quiconque désire occuper un immeuble ou une partie d'immeuble utilisé à des fins autres que résidentielles, nouvellement érigé ou modifié ou dont on prévoit changer la destination ou l'usage, y compris un établissement commercial ou local à l'intérieur d'un bâtiment, doit, au préalable, obtenir un certificat d'occupation du fonctionnaire désigné attestant que l'usage est pratiqué conformément au règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PERMIS OU DE CERTIFICATS

31. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉSENTATION DES PLANS OU RAPPORTS SUR SUPPORT PAPIER

Tout rapport présenté à l'appui d'une demande doit être fourni sur un support papier de format lettre, légal ou tabloïde, en trois (3) exemplaire.

Tout plan sur un support papier, déposé à l'appui d'une demande de permis, doit être imprimé à l'échelle, en trois (3) exemplaires, et présenté selon les conventions graphiques généralement reconnues et comprendre une cartouche d'identification indiquant :

- 1° l'échelle du plan;
- 2° la date d'exécution du dessin et, le cas échéant, de ses révisions;
- 3° le nom du concepteur.

Tout rapport ou plan modifié devra être fourni au fonctionnaire désigné sur support papier.

32. EXIGENCES RELATIVES À LA PRÉSENTATION DES PLANS OU RAPPORTS EN FORMAT NUMÉRIQUE

Tout rapport ou plan présenté à l'appui d'une demande doit être fourni en format numérique. Le requérant doit s'assurer que la lecture du format fourni sera possible par le fonctionnaire désigné.

Tout rapport ou plan modifié devra être fourni au fonctionnaire désigné sur support numérique.

33. PAIEMENT DES TARIFS

Toute demande de permis ou de certificat doit être accompagnée du paiement complet du tarif applicable tel que prescrit dans le règlement sur les tarifs relatif à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

34. OBLIGATION DE FOURNIR CERTAINS RENSEIGNEMENTS OU DOCUMENTS ADDITIONNELS

Selon la nature de la demande, le fonctionnaire désigné peut demander au requérant de fournir des renseignements et documents additionnels à ceux exigés au présent règlement, pour vérifier la conformité de la demande aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme.

35. EXEMPTION DE FOURNIR CERTAINS DOCUMENTS

Selon la nature de la demande, le fonctionnaire désigné peut indiquer au requérant les renseignements et documents, parmi ceux énumérés au présent règlement, qui ne sont pas requis pour l'analyse de sa demande et, en conséquence, qu'il n'a pas à fournir.

36. DEMANDE CONFORME

Lorsque l'objet de la demande d'un permis ou d'un certificat est conforme aux dispositions du présent règlement et jugée complète par le fonctionnaire désignée, le permis ou le certificat est émis dans les délais suivants :

1° dans le cas d'un permis de construction ou de lotissement, dans les soixante (60) jours de la date de réception de la demande;

2° dans les autres cas, dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande.

Malgré les paragraphes précédents, ce délai peut être prolongé si la délivrance du permis de construction ou du certificat est reliée à l'approbation du plan relatif à l'implantation et à l'architecture (PIIA) de la construction, à l'approbation d'une demande à un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire, ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui s'y rattachent.

37. SUSPENSION DE L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Si une demande d'un permis ou d'un certificat ou les renseignements et documents qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, le fonctionnaire désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

38. DEMANDE NON CONFORME

Lorsque l'objet de la demande de permis ou de certificat n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement ou des règlements d'urbanisme en vigueur de la ville, le fonctionnaire désigné en avise par écrit le requérant dans les délais suivants :

- 1° dans le cas d'un permis de lotissement ou de construction, dans les soixante (60) jours de la date de réception de la demande;
- 2° dans les autres cas, dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande.

Cet avis doit indiquer les raisons qui rendent la demande non conforme et les articles du règlement qui s'appliquent en l'espèce.

39. DEMANDE VISÉE PAR UNE DEMANDE SOUMISE À L'OBTENTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)

Lorsque la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation, par le conseil municipal, des plans relatifs à l'implantation et l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains ou aux travaux qui y sont reliés, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le conseil municipal n'a pas approuvé le plan d'implantation et d'intégration architecturale par résolution et le cas échéant, tant que toutes les conditions ne sont pas remplies.

40. DEMANDE VISÉE PAR UNE DEMANDE À UN RÈGLEMENT D'URBANISME À CARACTÈRE DISCRÉTIONNAIRE

Lorsqu'une demande a été déposée à l'égard d'une disposition d'un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire en vigueur de la Ville qui s'applique à une demande de permis ou de certificat, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le conseil municipal n'a pas approuvé la demande audit règlement par résolution.

Pour l'application du paragraphe précédent, les règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaires sont les suivants, selon leur version en vigueur :

- 1° Règlement sur les dérogations mineures;
- 2° Règlements sur les usages conditionnels;
- 3° Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- 4° Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE LOTISSEMENT

SECTION 1. PROCÉDURE À SUIVRE POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

41. PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Une demande de permis de lotissement doit être transmise au fonctionnaire désigné, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé et doit être accompagnée de tout renseignement et document exigés à ce règlement.

42. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Toute demande de permis ou de certificat doit être accompagnée des renseignements généraux suivants :

- 1° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant et de son mandataire autorisé;
- 2° les titres de propriétés et autre document, s'il y a lieu, établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble ou qu'il est son représentant autorisé, accompagnés d'un certificat de localisation;
- 3° une résolution ou une lettre attestant du consentement des autres copropriétaires dans le cas d'une copropriété;
- 4° une évaluation du coût des travaux ou la soumission des travaux, lorsqu'exigée;
- 5° tout autre permis, certificat et autorisation requis par les autorités fédérale, provinciale ou municipale, s'il y a lieu;
- 6° autant de photographies prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande qu'il soit nécessaire pour montrer :
 - e) l'aspect extérieur de l'immeuble;
 - f) toute partie du mur qui est visible de l'extérieur;
- 7° tout autre renseignement nécessaire pour vérifier la conformité de la demande à toute disposition de ce règlement ou des règlements d'urbanisme.

43. CONTENU MINIMAL D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute demande de permis de lotissement doit contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° le formulaire de demande fourni par la Ville, dûment complété;
- 2° un certificat de localisation réalisé au maximum cinq (5) ans avant la date de la demande de permis de lotissement dans le cas où il y a un bâtiment existant au moment de la demande;
- 3° le plan cadastral de l'opération cadastrale projetée avec le numéro des minutes de l'arpenteur-géomètre, incluant les angles et azimuts des terrains faisant l'objet de l'opération cadastrale;
- 4° dans le cas d'une opération cadastrale relative à une copropriété divise horizontale, le plan cadastral doit identifier les parties privatives et communes projetées;
- 5° dans le cas d'une opération cadastrale relative à une copropriété divise verticale, un plan montrant l'opération cadastrale projetée au niveau du sol est exigé.

44. CONTENU ADDITIONNEL D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

Lorsque requise pour vérifier la conformité à ce règlement, toute demande de permis de lotissement doit également contenir les renseignements et documents suivants :

- 1° un plan indiquant la localisation des constructions existantes sur les terrains compris dans le plan de l'opération cadastrale, de même que la distance la plus petite entre chacune de ces constructions et les lignes de terrain;
- 2° un plan indiquant le tracé de toute voie de circulation existante ou projetée et le tracé de tout droit de passage et de toute servitude existants ou requis pour le passage d'installation de transport d'énergie et de transmission de communications;
- 3° un plan indiquant la localisation des constructions existantes situées sur les terrains adjacents, de même que la distance la plus petite entre chacune de ces constructions et les lignes de terrain communes;
- 4° un plan montrant le morcellement projeté de tout terrain appartenant au même propriétaire et adjacent au terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale, en indiquant le tracé des rues projetées, les dimensions approximatives de chacun des terrains et le type d'usage auxquels ils sont destinés;
- 5° les lignes correspondant aux cotes de crue de récurrence vingt (20) ans et de récurrence cent (100) ans, les limites de toute zone à risque d'érosion et les limites d'un milieu humide;
- 6° un plan indiquant le niveau géodésique à des intervalles minimums de 50 mètres dans l'axe de toute rue projetée;

- 7° un plan indiquant les niveaux géodésiques du ou des terrains visés par la demande avec les lignes de niveau à des intervalles maximums de 1,50 mètre avant et après modification de la topographie naturelle, s'il y a lieu;
- 8° toute information additionnelle nécessaire permettant d'évaluer si le projet respecte les dispositions de ce règlement, ainsi que celles des règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville;
- 9° dans le cas d'un projet d'opération cadastrale comportant plus de dix (10) terrains, un plan indiquant les différents usages retrouvés dans le plan, un tableau indiquant les superficies allouées aux différents usages ainsi que le phasage de développement.

Les renseignements requis aux paragraphes 1° à 8° peuvent être regroupés sur un seul plan.

45. RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS REQUIS POUR UN TERRAIN CONTAMINÉ

En plus des renseignements et documents requis en vertu des articles 33, 43 et 44, lorsque l'opération cadastrale vise un terrain ou une partie de terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville, en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2), la demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'une lettre, signée sous serment par le propriétaire, attestant, selon le cas, que le terrain fait ou ne fait pas l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, en vertu de cette loi.

46. RATTACHEMENT DU PLAN CADASTRAL AU PLAN GÉODÉSIQUE

Tout plan cadastral doit être rattaché en distance et en direction à un repère répertorié existant du Service de la géodésie du ministère des Ressources naturelles.

SECTION 2. CONDITIONS ET PROCESSUS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

47. CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Lorsque l'objet de la demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné émet le permis de lotissement dans les soixante (60) jours de la réception de la demande pourvu que :

- 1° la demande soit conforme aux dispositions du présent règlement, du règlement de lotissement et des règlements d'urbanisme qui sont en vigueur;
- 2° le coût du permis requis soit payé;

- 3° les frais d'évaluation soient payés, le cas échéant;
- 4° toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan soit payée;
- 5° les exigences concernant les conditions préalables à l'approbation d'un plan cadastral relatif à une opération cadastrale soient satisfaites, le cas échéant;
- 6° l'opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre un lot existant non conforme aux dimensions et à la superficie exigées en vertu des règlements de lotissement et de zonage en vigueur, sauf pour un plan cadastral visant l'établissement d'un service public;
- 7° l'opération cadastrale n'ait pas pour effet d'aggraver la dérogation d'un lot dérogatoire existant;
- 8° l'opération cadastrale n'ait pas pour effet de rendre une construction ou un usage dérogatoire au règlement de zonage en vigueur;
- 9° une dérogation mineure ait été accordée, le cas échéant, conformément au règlement sur les dérogations mineures en vigueur de la Ville;
- 10° un expert visé par la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2) a fourni une attestation établissant que l'opération cadastrale est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation, approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques à l'égard du terrain contaminé, le cas échéant.

48. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan cadastral relatif à une opération cadastrale, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° Le propriétaire doit :
 - a) s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
 - b) verser une somme à la Ville; ou
 - c) prendre un tel engagement et verser une telle somme.

Le conseil décide dans chaque cas laquelle de ces trois obligations s'applique.

- 2° Le terrain que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du terrain compris dans le plan cadastral. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville mais qui n'est pas compris dans le plan cadastral. Dans tous les cas, le terrain cédé doit être cadastré.

L'ensemble du terrain compris dans le plan cadastral, y compris les rues, fait partie du calcul de la superficie de terrain qui doit être cédée ou de la somme qui doit être versée conformément au paragraphe 1° du présent article. Toutefois, est exclue de ce calcul :

- a) une partie du terrain compris dans le plan cadastral, ayant déjà fait l'objet de l'approbation d'un plan cadastral relatif à une opération cadastrale et pour laquelle des frais de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels ont déjà été versés en terrain ou en argent à la Ville;
 - b) un terrain dont l'usage projeté est pour les fins d'un service public;
 - c) un terrain construit faisant l'objet d'une identification cadastrale, sans création d'un nouveau lot à bâtir.
- 3° La superficie du terrain devant être cédé et la somme versée doivent être égales à dix pour cent (10 %) de la superficie et de la valeur, respectivement, du terrain compris dans le plan cadastral. Toutefois, si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée doit être de dix pour cent (10 %) de la valeur du terrain compris dans le plan cadastral.
- 4° Une entente sur l'engagement de céder un terrain non compris dans le plan cadastral, conclue en vertu de au paragraphe 2° du présent article, prime sur toute règle de calcul établie à l'alinéa précédent.
- 5° Pour l'application du paragraphe 3° du présent article, la valeur du terrain compris dans le plan cadastral ou du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception par l'officier responsable du plan cadastral relatif à l'opération cadastrale projetée et elle est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur est établie par le rôle d'évaluation foncière de la Ville. Si un terrain, y compris le site, dont la valeur doit être établie constitue, à la date visée au paragraphe précédent, une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de la présente section est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1). Si le terrain n'est pas une telle unité ou partie d'unité, cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la municipalité.

Les deux paragraphes précédents s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autre terrain que ceux compris dans le plan cadastral, si cette valeur doit être établie pour l'application du présent article.

49. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE À UNE VOIE DE CIRCULATION

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan cadastral comprenant une voie de circulation, le conseil peut :

- 1° exiger que le propriétaire s'engage à céder à la Ville l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute voie de circulation telle que montrée sur le plan cadastral et destinée à être publique. L'assiette de toute voie de circulation doit être libre de toute hypothèque et privilège;
- 2° exiger du propriétaire, qu'avant d'être cédée à la Ville, l'assiette de toute voie de circulation cédée ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute voie de circulation telle que montrée sur le plan cadastral et destinée à être publique, ait fait l'objet d'une opération cadastrale;
- 3° dans le cas des rues, ruelles et sentiers de piétons privés prévus, obliger le propriétaire à indiquer, de la manière stipulée par le conseil, leur caractère de voies privées;
- 4° dans le cas d'une opération cadastrale de subdivision ou de remplacement visant une rue existante, obliger le propriétaire à déposer les garanties financières suffisantes pour couvrir, s'il y a lieu, les frais de déplacement des composantes des services d'aqueduc et d'égout tels que les bornes d'incendie et les entrées de service.

50. EFFET DE L'EXAMEN D'UNE OPÉRATION CADASTRALE PAR LE CONSEIL

L'examen par le conseil d'un plan relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession de toute voie de circulation paraissant au plan cadastral.

51. TRANSMISSION DE LA RÉOLUTION DU CONSEIL AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le conseil doit transmettre au fonctionnaire désigné copie de la résolution indiquant ses intentions relatives aux conditions préalables concernant l'approbation du plan cadastral relatif à l'opération cadastrale visée par la demande.

52. CAS OÙ UN PERMIS DE LOTISSEMENT NE PEUT ÊTRE REFUSÉ

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

- 1° Les opérations cadastrales réalisées pour des réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que pour des fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de systèmes d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions de terrain au présent chapitre.

- 2° Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit former un seul lot.
- 3° L'identification de terrains construits.
- 4° Un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou la dimension de ce terrain ne lui permette pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement, si les conditions suivantes sont respectées :
- a) à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain; et
 - b) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.
- 5° Un terrain qui, le 13 avril 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et que ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par droits acquis.
- L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.
- Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.
- 6° Un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :
- a) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation; et
 - b) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des paragraphes a) et b) du présent article.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

53. DÉLAI DE SOUMISSION DU PLAN CADASTRAL AU MINISTRE

Seul le permis de lotissement constitue une autorisation de soumettre au ministre responsable du cadastre, le plan cadastral, conformément à l'article 3029 du Code civil du Québec.

Si le plan cadastral n'est pas soumis au ministre responsable du cadastre dans les six (6) mois de la délivrance du permis de lotissement et si le requérant n'a pas transmis au fonctionnaire désigné, dans les trente (30) jours suivant l'enregistrement, une copie du plan officiel portant la date d'enregistrement, le requérant doit soumettre à la Ville :

- 1° une demande d'extension de ce délai, si le plan cadastral demeure conforme à ce règlement et que la non-soumission du plan cadastral est motivée par une cause qui est hors de portée du requérant et du propriétaire de modifier; en aucun cas, cette extension de délai ne doit excéder douze (12) mois de la délivrance du permis; ou
- 2° une demande de renouvellement de permis de lotissement, dans les autres cas.

Si une demande d'extension de délai ou de renouvellement de permis n'est pas soumise à la Ville ou si le plan cadastral n'est pas soumis au ministre dans les délais alloués ou si le ministre ne trouve pas de plan cadastral conforme à la loi, le permis de lotissement devient caduc et de nul effet et le requérant doit soumettre une nouvelle demande de permis de lotissement à la Ville, s'il désire soumettre le plan cadastral au ministre responsable du cadastre.

54. MODIFICATION D'UNE COPROPRIÉTÉ DIVISE HORIZONTALE

La modification d'un plan cadastral relatif à une copropriété divise horizontale est autorisée entre la demande de permis de lotissement et la soumission du plan cadastral au ministre responsable du cadastre, aux conditions suivantes :

- 1° les modifications ne doivent concerner que le réaménagement des parties communes et privatives; aucune modification ne doit être apportée aux limites du terrain détenu en copropriété;
- 2° l'arpenteur-géomètre doit transmettre à la Ville trois (3) copies du plan modifié avant de le soumettre au ministre responsable du cadastre.

55. EFFET DE L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

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

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un projet relatif à une opération cadastrale ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession proposée de toute voie de circulation paraissant au plan cadastral, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer toute responsabilité civile, ni de fournir tout service d'utilité publique.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUCTION, AUX CERTIFICAT D'AUTORISATION ET AUX CERTIFICATS D'OCCUPATION

SECTION 1. PROCÉDURE À SUIVRE POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION, UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ET UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

56. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

Une demande de permis ou de certificat doit être transmise au fonctionnaire désigné, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé, et doit être accompagnée des renseignements généraux et document exigés ailleurs dans le présent règlement.

Toute demande de permis de construction pour les groupes de bâtiments jumelés, contigus ou juxtaposés doivent être déposées simultanément.

57. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Toute demande de permis ou de certificat doit être accompagnée des renseignements généraux suivants :

- 1° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant et de son mandataire autorisé;
- 2° les titres de propriétés et autre document, s'il y a lieu, établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble ou qu'il est son représentant autorisé, accompagnés d'un certificat de localisation;
- 3° une résolution ou une lettre attestant du consentement des autres copropriétaires dans le cas d'une copropriété;
- 4° l'usage existant ou projeté, selon le cas;
- 5° une évaluation du coût des travaux ou la soumission des travaux, lorsqu'exigée;
- 6° tout autre permis, certificat et autorisation requis par les autorités fédérale, provinciale ou municipale, s'il y a lieu;
- 7° autant de photographies prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande qu'il soit nécessaire pour montrer :

- a) l'aspect extérieur de l'immeuble;
- b) toute partie du mur qui est visible de l'extérieur;

8° tout autre renseignement nécessaire pour vérifier la conformité de la demande à toute disposition de ce règlement ou des règlements d'urbanisme.

58. EXIGENCES GÉNÉRALES DES PLANS ET DOCUMENTS EXIGÉS

1° Tout plan exigé à ce règlement doit être préparé à l'échelle.

2° Tout plan exigé doit obligatoirement être préparé, signé et scellé par un architecte, un ingénieur ou un technologue, selon leurs champs de compétence, et répondre aux exigences des articles 59 et 60, lorsque le présent règlement le précise ou pour toute demande de permis ou de certificat qui rencontre au moins une des conditions suivantes :

- a) il s'agit d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire non régi par la partie du Code national du bâtiment du Canada relative aux maisons et petits bâtiments;
- b) il s'agit d'un édifice public au sens de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1).

Aux fins de l'application de cet article et de ce règlement, chaque fois que l'expression « par un professionnel » est utilisée, il faut comprendre qu'elle fait référence aux professionnels suivants :

- architecte, membre de l'Ordre des architectes du Québec;
- ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- technologue, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec;
- arpenteur-géomètre, membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

59. CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Les renseignements et documents suivants sont requis lors d'une demande de permis de construction :

1° selon le type de construction ou d'ouvrage qu'elle concerne, les éléments des tableaux suivants :

Tableau 1. Documents requis

DOCUMENTS REQUIS	TYPES DE CONSTRUCTION ET D'OUVRAGE				
	NOUVELLE CONSTRUCTION	AGRANDISSEMENT/ DÉPLACEMENT	NOUVELLE FONDATION/REHAUSSEMENT D'UNE FONDATION EXISTANTE/SURCREUSAGE D'UNE CAVE OU D'UN VIDE SANITAIRE SOUS LE NIVEAU D'ASSISE D'UNE FONDATION	INSTALLATION, MODIFICATION OU DÉPLACEMENT D'UN OUVRAGE SERVANT À L'ÉVACUATION ET AU TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES	PISCINE CREUSÉE**
Mesures Système international d'unités (métrique)					
PLAN D'IMPLANTATION - Préparé à une échelle 1:200 ou plus grande, par un arpenteur-géomètre					
La forme, les limites, les dimensions, la superficie du terrain et l'identification cadastrale;	X	X	X	X	X
Les voies de circulation à proximité du terrain;	X	X	X	X	X
La localisation de toute construction existante ou projetée sur le terrain et les distances entre les différentes constructions et entre les constructions projetées et les lignes de rues et les lignes de terrains;	X	X	X	X	X
Le niveau de rez-de-chaussée par rapport à celui de la couronne de rue;	X	X*	X		
Les niveaux naturels du terrain en quantité suffisante afin de refléter la topographie	X		X	X	
Les niveaux naturels des terrains adjacents, mesurés à 1 mètre à l'extérieur de la limite de la propriété	X	X*	X*	X*	
Le niveau fini et naturel du terrain au centre de la façade	X	X*	X*		
Les servitudes existantes ou prévues sur le terrain;	X	X	X	X	X
La localisation des arbres sur le terrain;	X	X*	X*	X*	
La ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac à proximité du terrain ainsi que la rive;	X	X	X	X	X
La pente de la rive et, le cas échéant, la crête, la pente et la hauteur du talus;	X	X	X	X	X
Les lignes correspondant aux cotes de crue de récurrence 20 ans et de récurrence 100 ans, les limites de toute zone à risque d'érosion et les limites d'un milieu humide;	X	X	X	X	X
Les fossés, talus et équipements d'utilités publiques hors-sol, tels bornes fontaines, poteaux électriques, lampadaires;	X				
La localisation des bâtiments adjacents lorsque requis;	X	X	X	X	X
Les limites de tout remblai;	X	X	X	X	X
La localisation de toute aire de service extérieure existante ou prévue, notamment un espace de chargement, un tablier de manœuvre et un espace réservé à l'entreposage des déchets;	X				

La localisation et les dimensions des cases de stationnement, aires de manœuvre et de toute aire de stationnement extérieure. Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées ou aux familles sont prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;	X	X*	X*		
La localisation et les dimensions de tout trottoir ou aire de circulation destiné aux piétons;	X				
La localisation et les dimensions de tout espace d'entreposage ou d'étalage extérieur et de la clôture l'entourant;	X				
La localisation et les dimensions de tout aménagement extérieur ou d'aire d'agrément;	X	X*	X*	X*	
La localisation des raccordements aux services d'utilités publiques, lorsque requis.	X				
PLANS DE CONSTRUCTION - Préparé à une échelle 1:100 ou plus grande	X	X	X		
Les éléments suivants doivent apparaître sur tous les plans ci-dessous:					
- réseau d'évacuation des eaux usées;					
- drainage du terrain;					
- réseau d'alimentation en eau;					
- réseau de protection incendie;					
- diamètre et matériau utilisé pour tout tuyau;					
- réseau d'alimentation en gaz;					
- emplacement de toute entrée charretière requise;					
- système de rétention des eaux pluviales et tout calcul relatif à ce système;					
- méthode de protection des arbres existants.					
Plans, coupes et détails d'architecture, lorsqu'exigé, suivant les cinq (5) exigences suivantes:	X	X	X		
les plans de tous les étages montrant leur périmètre, leurs dimensions, la division des pièces, leur usage, les ouvertures et tous les détails de structure;	X	X	X		
les élévations de toutes les façades, leurs dimensions, les ouvertures et les types de matériaux de revêtement extérieur.	X	X	X		
les coupes, les détails architecturaux et structuraux nécessaires pour assurer la compréhension du projet et en vérifier la conformité;	X	X	X		
la hauteur du bâtiment par rapport à la hauteur du sol fini	X	X	X		
Plan de fondation et structure, lorsqu'exigé;	X	X	X		
Plan de plomberie, lorsqu'exigé;	X	X	X		
Plan de mécanique, lorsqu'exigé;	X	X	X		
Plan d'électricité, lorsqu'exigé;	X	X	X		
Plan du système de protection incendie, lorsqu'exigé;	X	X	X		
Plan d'aménagement du terrain, lorsqu'exigé.	X	X	X		
ÉCHANTILLONS DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS PROJETÉS	X	X	X		

* Si requis

** Le plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre est requis seulement dans le cas où les travaux ont pour but d'ériger la piscine creusée à dix (10) centimètres et moins de la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes jointe au règlement de zonage en vigueur. Dans le cas contraire, un plan d'implantation renfermant les informations suivantes est requis :

- l'emplacement projeté de l'équipement;
- les clôtures existantes ou à être installées ainsi que leurs matériaux;
- les équipements d'entretien et de chauffage de la piscine;

Tableau 2. Documents requis pour les types de construction et d'ouvrages de travaux majeurs, autres que ceux précisés au Tableau 1

Type de construction et d'ouvrage	Renseignements et documents requis
BÂTIMENT PRINCIPAL	
TRAVAUX DE RENOVATION MAJEURES	
Déplacement, modification ou ajout de cloisons portantes ou d'éléments de structure	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'aménagement intérieur • Plan de structure, préparé par un professionnel
Modification du revêtement, de la structure et des pentes de la toiture	<ul style="list-style-type: none"> • Plan des fermes de toit • Élévations
Modification du revêtement extérieur du bâtiment principal	<ul style="list-style-type: none"> • Le détail des matériaux projetés
Modification ou transformation d'espaces intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'aménagement intérieur
Construction ou installation de foyers, de cheminée, ou de système de chauffage au bois	<ul style="list-style-type: none"> • Le détail de l'équipement devant être installé, incluant une preuve de son homologation
Remplacement de plus de 50 % de la fenestration totale du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Le détail des fenêtres devant être installées et leur emplacement
Modification des dimensions des ouvertures	<ul style="list-style-type: none"> • Plans, coupes et détails d'architecture, suivant les trois (3) exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – les plans de tous les étages montrant leur périmètre, leur usage, les ouvertures existantes et tous les détails de structure, au besoin; – les élévations de toutes les façades, leurs dimensions, les ouvertures et leurs dimensions, et les types de matériaux de revêtement extérieur. – les coupes, les détails architecturaux et structuraux nécessaires pour assurer la compréhension du projet et en vérifier la conformité, au besoin.
Ajout d'une salle de bain	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'aménagement intérieur

Construction ou reconstruction de perrons, galeries, balcons, vérandas ou marquises	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation • Les détails de construction incluant : <ul style="list-style-type: none"> – les dimensions; – le type de matériaux; – les détails structuraux; – une coupe du bâtiment incluant la construction ou l'ouvrage projetée.
Travaux d'aménagement pour un usage additionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'aménagement intérieur
BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES AU BÂTIMENT PRINCIPAL	
Construction, agrandissement, installation ou déplacement d'un bâtiment accessoire :	<ul style="list-style-type: none"> • Dans tous les cas : <ul style="list-style-type: none"> – Dimensions du bâtiment; – Hauteur du bâtiment; – Les détails de construction, incluant le type de matériaux.
– Garage et abri d'auto isolé;	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, pour un garage ou un abri d'auto isolé, lorsque les travaux ont pour but d'approcher la fondation, un mur ou une partie de la structure à 30 cm et moins de la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes jointe au Règlement de zonage en vigueur • Élévations
– Abri d'auto attenant au bâtiment principal;	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, pour un abri d'auto attenant au bâtiment principal, lorsque les travaux ont pour but d'approcher la structure ou une partie de celle-ci à 30 cm et moins de la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes jointe au règlement de zonage en vigueur • Élévations
– Remise; – Abri pour spa ou piscine; – Serre domestique.	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation

- 2° pour une demande de permis de construction visant l'installation, la modification ou le déplacement d'un ouvrage servant à l'évacuation et au traitement des eaux usées des résidences isolées, les renseignements et documents énumérés à l'article 4.1 du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) sont aussi requis, le tout conformément au règlement sur la gestion intégrée des installations sanitaires des résidences isolées en vigueur de la Ville, le cas échéant;
- 3° tout autre permis, certificat ou autorisation requis par les autorités fédérale, provinciale ou municipale, le cas échéant;
- 4° un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit aussi être soumis, le cas échéant;

- 5° le fonctionnaire désigné peut aussi demander tout autre renseignement nécessaire pour vérifier la conformité de la demande à toute disposition de ce règlement et des règlements d'urbanisme en vigueur.

R. 677-1, a. 3

60. CONTENU DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

Les renseignements et documents suivants sont requis lors d'une demande de certificat d'autorisation :

- 1° selon le type de construction ou d'ouvrage qu'elle concerne, les éléments du tableau suivant :

Installation d'appareils mécaniques	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation • Élévations • Les détails de l'équipement devant être installé
Installation d'une piscine hors-terre, d'un spa ou d'un bassin ornemental	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – l'emplacement projeté de l'équipement; – les clôtures existantes ou à être installées ainsi que leurs matériaux; – les équipements d'entretien et de chauffage de la piscine.
Installation, érection, transformation ou déplacement d'une enseigne	Voir Article 61
Travaux de remblais ou de déblais qui ne font pas l'objet d'un permis de construction ou d'un autre certificat d'autorisation	Voir Article 61
Abattage d'un arbre	<ul style="list-style-type: none"> • La localisation, l'espèce et le diamètre de l'arbre à abattre
Utilisation de la voie publique afin d'y déposer des matériaux et appareils	<ul style="list-style-type: none"> • Date de début de l'utilisation et date de fin • Type de matériaux déposés
Construction, agrandissement ou aménager d'un café-terrasse	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation indiquant l'emplacement de du café-terrasse par rapport aux lignes de terrain. • Plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre pour un café-terrasse, lorsque les travaux ont pour but d'approcher la structure ou une partie de celle-ci à 30 cm et moins de la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes jointe au règlement de zonage en vigueur. • Les détails de construction incluant : <ul style="list-style-type: none"> – les dimensions; – le type de matériaux; – les détails structuraux; – une coupe du bâtiment incluant la construction ou l'ouvrage projetée.

Installation d'une clôture, d'un muret, d'un mur décoratif ou d'un mur de soutènement	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – la distance par rapport aux bâtiments et à toutes constructions ou ouvrages existants; – l'emplacement du mur; – l'emplacement du système de drainage; – les dimensions du mur (hauteur, longueur, épaisseur). • Les détails du système de drainage
Installation d'une antenne parabolique dont le diamètre excède 60 cm	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation indiquant l'emplacement projeté de l'antenne • Élévations • Les détails de l'équipement devant être installé
Installation d'une antenne ou d'une tour de télécommunication	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – l'emplacement projeté de l'antenne ou de la tour; – la distance par rapport aux constructions et ouvrages existants sur le terrain; – les détails de construction de l'antenne ou de la tour.
Installation d'un conteneur semi-enfoui	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation • Le détail de l'équipement devant être installé
<p>Installation d'une construction ou d'un ouvrage ou réalisation de travaux d'aménagement dans la bande riveraine;</p> <p>Réalisation d'une construction, d'un ouvrage et de tous travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral;</p> <p>Réalisation d'une construction, d'un ouvrage et de tous travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – la localisation des points géodésiques, dont ceux de l'emplacement des constructions, ouvrages ou travaux projetés; – la localisation de la ligne des hautes eaux et la bande riveraine, des habitats fauniques ou floristiques; – La localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puit, s'il y a lieu; – Les rues et voies de circulation existantes; – Un plan préparé par un architecte paysagiste montrant les travaux d'aménagement, les types de plantes, d'arbres ou d'arbustes à planter, les accès et surfaces dures ainsi que les niveaux du terrain et du mur de soutènement, le cas échéant. <p>(Les relevés doivent être effectués sur le niveau naturel du terrain, sans remblai. Si le terrain a été remblayé, le niveau du remblai pourra être utilisé s'il est démontré que celui-ci a été effectué avant l'entrée en vigueur du premier règlement municipal interdisant les nouvelles constructions et les remblais à cet emplacement en raison de son caractère inondable.</p>

	Lorsqu'il y a présence de remblai dans la zone de grand et de faible courant d'une plaine inondable, avant d'autoriser toute construction sur ce remblai, le requérant devra produire des documents établissant la preuve que ce remblai a été réalisé avant l'entrée en vigueur dudit règlement municipal. (expertises de sol (ex. : carottage), preuve photographique, factures de camionnage, certificat d'arpentage, permis de construction, etc.)
Aménagement ou modification d'une allée d'accès, d'un espace de stationnement ou d'un espace de chargement	<ul style="list-style-type: none"> • Un plan d'implantation indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – la localisation de l'espace de stationnement et le nombre de cases de stationnement qu'il contient; – un plan d'aménagement de l'espace de stationnement ou de l'espace de déchargement ainsi que leurs allées d'accès indiquant toute dimension requise pour juger de la concordance du plan à tous règlements en vigueur; – tous renseignements nécessaires pour établir le nombre de cases requises; – le système de drainage de surface; – un plan montrant la voie publique à proximité de toute allée d'accès projetée.
Installation, modification ou déplacement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'implantation indiquant : <ul style="list-style-type: none"> – l'emplacement projeté de l'ouvrage; – la distance par rapport aux ouvrages et constructions existantes; – le détail de l'équipement devant être installé.

- 2° une évaluation du coût des travaux ou la soumission des travaux, lorsqu'exigée;
- 3° tout autre permis, certificat et autorisation requis par les autorités fédérale, provinciale ou municipale, le cas échéant;
- 4° un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit aussi être soumis, le cas échéant;
- 5° le fonctionnaire désigné peut aussi demander tout autre renseignement nécessaire pour vérifier la conformité de la demande à toute disposition de ce règlement et des règlements d'urbanisme en vigueur.

R. 677-1, a. 4

61. CONTENU PARTICULIER REQUIS POUR CERTAINE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

Des renseignements supplémentaires particuliers sont requis lors de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation pour les travaux suivants :

1° Pour une enseigne :

- a) les noms, prénom et adresse du propriétaire de l'usage ou de l'établissement visé par la demande et de son mandataire s'il y a lieu;
- b) les nom, prénom et adresse du propriétaire de l'immeuble où est située l'enseigne;
- c) les noms, prénom et adresse de l'entrepreneur qui en fait l'installation;
- d) le détail de tout ouvrage projeté;
- e) la demande doit en outre être accompagnée des documents suivants :
 - i) deux (2) copies sur support papier et une (1) copie en format numérique des plans de l'enseigne montrant :
 - ses dimensions générales et la superficie de l'affichage;
 - les dimensions de la vitre, dans le cas d'une enseigne sur vitrage;
 - la dimension par rapport à la rue, dans le cas d'une enseigne détachée;
 - sa hauteur au-dessus du niveau moyen du sol;
 - le dessin qu'elle porte (illustration et lettrage);
 - la fixation de ladite enseigne au bâtiment;
 - ii) dans le cas d'une enseigne sur un bâtiment ou une construction, un (1) plan à l'échelle montrant toute la largeur de la façade du bâtiment et la localisation exacte de l'enseigne;
 - iii) dans le cas d'une enseigne sur vitrage, un (1) plan à l'échelle montrant toute la largeur de la façade du bâtiment, la localisation exacte de la vitre et les dimensions de celle-ci;
 - iv) dans le cas d'une enseigne détachée, construction, un (1) plan à l'échelle montrant la localisation exacte de la distance de ladite enseigne par rapport aux lignes de terrain, ainsi que les dimensions permettant de déterminer si l'enseigne se trouve dans le triangle de visibilité, le cas échéant;
 - v) une identification de tout matériau, de la méthode d'éclairage et de la méthode de fixation de l'enseigne à son support; la méthode de fixation doit être montrée sur un plan;
 - vi) autant de photographies, prises dans les trente (30) jours précédant la date de la demande, qu'il est nécessaire pour montrer :
 - l'aspect extérieur de l'immeuble où l'enseigne est installée;

- toute partie du mur du bâtiment qui est visible de l'extérieur;
- toute enseigne existante sur le bâtiment au moment de la demande.

2° Pour un aménagement de terrain ou tout ouvrage de remblai et de déblai :

- a) un plan à l'échelle de la propriété indiquant le type d'aménagement, tout matériau, la végétation et toute plantation projetée, leur localisation sur le terrain et toute dimension pertinente à la bonne compréhension de l'aménagement projeté;
- b) une lettre indiquant les moyens utilisés pour procéder aux travaux et la durée prévue de ceux-ci;
- c) la localisation de toute borne-fontaine et de tout service d'infrastructure;
- d) la direction d'écoulement des eaux de surface;
- e) la nature du sol et du sous-sol, s'il y a lieu;
- f) la localisation des arbres et de toute aire boisée, s'il y a lieu;
- g) des photos des arbres à couper, s'il y a lieu;
- h) les niveaux du terrain et de la voie de circulation en bordure du terrain;
- i) dans le cas de la construction d'un mur de soutènement, des plans approuvés par un ingénieur.

3° Pour l'implantation d'un commerce de grande surface (+ 4 000 m² de plancher), une institution scolaire de niveau secondaire ou collégial, un centre hospitalier, une salle de spectacle ou des services gouvernementaux, le requérant devra produire une étude d'implantation. Celle-ci devra être examinée et approuvée par la Ville et la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

62. CONTENU DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'OCCUPATION

Les renseignements suivants sont requis lors d'une demande de certificat d'occupation :

- 1° les noms, adresse et numéro de téléphone du requérant ou de son représentant dûment autorisé;
- 2° si le requérant est un locataire d'un établissement commercial, une copie du bail signé par le propriétaire de l'immeuble autorisant l'usage commercial de l'endroit pour lequel le certificat d'occupation est demandé;
- 3° l'adresse civique de l'immeuble ou partie d'immeuble ou plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel un certificat d'occupation est demandé;
- 4° la description complète de l'usage projeté de l'immeuble ou partie de l'immeuble et toute autre information contenue dans le formulaire de demande préparé par la Ville;

- 5° les renseignements requis pour la détermination de l'usage antérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment visé par la demande;
- 6° un plan montrant l'aménagement intérieur du local où aura lieu l'usage commercial et la superficie de plancher du bâtiment ou partie du bâtiment visé par la demande;
- 7° la raison sociale, s'il s'agit d'un établissement commercial;
- 8° la preuve que l'établissement commercial détient un dispositif conforme, fonctionnel et salubre permettant un prétraitement des eaux usées conforme au règlement sur l'assainissement des eaux 2008-47, pour tout usage y étant assujéti;
- 9° la date prévue d'occupation;
- 10° dans le cas d'un usage additionnel « famille d'accueil », « résidence d'accueil » et ressource intermédiaire », le nombre et l'âge des personnes qui y résideront.

SECTION 2. **CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS ET D'UN CERTIFICAT**

63. CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

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

- 1° toutes les dispositions de ce règlement et des règlements de zonage, de lotissement et de construction ne soient respectées;
- 2° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction principale projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au Règlement de lotissement en vigueur, ou que le requérant ne produise la preuve du dépôt des plans de subdivision au ministre des Ressources naturelles aux fins de l'enregistrement de l'opération cadastrale et s'engage à remettre dans un délai de six (6) mois à la Ville un exemplaire dûment enregistré au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles; cet alinéa ne s'applique pas dans le cas d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil;
- 3° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée existante en date du 6 avril 1992, conforme au règlement de lotissement en vigueur;
- 4° les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;

5° dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

Malgré les dispositions du présent paragraphe, la desserte de la nouvelle construction par au moins un service est exigée;

6° le tarif pour l'obtention du permis n'ait été payé;

7° le conseil n'ait accordé, par résolution, une dérogation mineure, le cas échéant;

8° le conseil n'ait approuvé, par résolution, un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou une demande à un règlement à caractère discrétionnaire, le cas échéant;

9° toute garantie financière exigée est déposée à la Ville, le cas échéant;

10° dans le cas d'un terrain contaminé, un certificat d'autorisation ait été émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

64. CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Aucune demande de certificat d'autorisation ne peut être approuvée à moins que :

1° toutes les dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanismes en vigueur ne soient respectées;

2° le tarif pour l'obtention du certificat d'autorisation n'ait été payé;

3° toute garantie financière exigée ne soit déposée à la Ville, le cas échéant;

4° le conseil atteste, par résolution, qu'une dérogation mineure a été accordée, le cas échéant;

5° le conseil n'ait approuvé, par résolution, un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou une demande à un règlement à caractère discrétionnaire, le cas échéant.

65. CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'OCCUPATION

Aucune demande de certificat d'occupation ne peut être approuvée à moins que :

1° toute disposition du présent règlement et du règlement de zonage en vigueur ne soit respectée;

2° toute condition relative au certificat d'autorisation et au certificat d'autorisation d'affichage, selon le cas, ne soit respectée;

3° le changement de destination ou d'usage de l'immeuble soit conforme à tout renseignement et document fournis à l'appui de la demande de changement de destination ou d'usage.

SECTION 3. DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHÉS À L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION, D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION ET D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

66. DÉLAIS DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Tout permis de construction ainsi que le droit qu'il confère à son titulaire est annulé si :

- 1° la construction n'a pas débuté dans un délai excédant six (6) mois suivants l'émission du permis ou du certificat;
- 2° la construction est arrêtée ou suspendue pour une période excédant trois (3) mois;
- 3° la construction de la partie extérieure du bâtiment n'est pas complétée dans un délai excédant douze (12) mois suivants l'émission du permis ou du certificat, sauf dans le cas d'un édifice non régi par la partie du Code de construction du Québec, chapitre 1 (Bâtiment) et du Code national du bâtiment du Canada en vigueur s'appliquant aux maisons et petits bâtiments.

Malgré le paragraphe précédent, le titulaire d'un permis de construction pour la nouvelle construction d'un bâtiment principal peut demander qu'un délai supplémentaire de six (6) mois soit accordé à la validité de son permis. Une telle demande doit être formulée par écrit à l'intention du fonctionnaire désigné. Le délai est reconnu que sur réception d'une autorisation écrite du fonctionnaire désigné par le titulaire du permis approuvant la demande.

Un permis de construction ne peut être renouvelé au-delà du délai supplémentaire accordé au paragraphe précédent.

Passé ces délais, le permis devient nul et le projet de construction doit faire l'objet d'une nouvelle demande, celle-ci étant assujettie à toute condition pertinente établie à ce règlement ou aux règlements d'urbanisme en vigueur.

67. DÉLAIS DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Tout certificat d'autorisation est valide pour une période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'émission. Malgré ce qui précède, tout certificat d'autorisation pour des travaux de rénovations majeures est valide pour une période de douze (12) mois. Passé ces délais, si les travaux n'ont pas débutés, le certificat d'autorisation devient nul et le projet doit faire l'objet d'une nouvelle demande, celle-ci étant assujettie à toute condition pertinente établie par le présent règlement ou par les règlements d'urbanisme en vigueur.

68. DÉLAIS DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Un certificat d'occupation relatif à un immeuble ou à un établissement commercial dont on change l'usage ou la destination est valide jusqu'au prochain changement d'usage et de destination de l'immeuble ou de l'établissement commercial.

Un certificat d'occupation relatif à un immeuble ou à un établissement qui a fait l'objet d'un permis de construction est valide jusqu'aux prochaines modifications apportées au bâtiment et nécessitant un permis de construction.

69. DÉBUT DES TRAVAUX

Il est interdit de commencer des travaux avant l'obtention de tout permis et certificat requis.

70. VÉRIFICATION DE L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION

Le fonctionnaire désigné doit être en mesure de vérifier et d'approuver l'alignement de construction dans les cas et par les procédés ou documents suivants :

- 1° avant la construction d'un bâtiment principal ou de travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal, une implantation en retrait doit être réalisée par un arpenteur-géomètre. Dans les cas où les travaux ont pour but d'ériger la fondation ou un mur à dix (10) centimètres et moins de la marge minimale prescrite à la grille des usages et normes jointe au règlement de zonage en vigueur, une implantation de structure doit être réalisée par un arpenteur-géomètre;
- 2° après la construction d'un bâtiment principal, le piquetage du terrain doit être réalisé par un arpenteur-géomètre dans les sept (7) jours suivants la fin des travaux;
- 3° après la construction d'un bâtiment principal ou de travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal, un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre doit être soumis au fonctionnaire désigné, dans les sept (7) jours suivants la fin des travaux.

Aux fins de l'application du paragraphe 3°, les éléments suivants sont requis dans le certificat de localisation :

- la localisation de toute construction et de tout arbre existants sur le terrain ainsi que sur tout terrain adjacent et ce, sur une distance minimale de deux (2) mètres des lignes de terrain;
- les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral;
- les voies de circulation à proximité du terrain;
- l'empiètement d'équipements ou d'ouvrages dans l'emprise publique;

- la distance entre toute construction existante et une limite de l'emplacement;
- la distance entre les différentes constructions;
- toute servitude existante ou projetée;
- les lignes correspondant aux cotes de crue de récurrence vingt (20) ans et de récurrence cent (100) ans, les limites de toute zone à risque d'érosion et les limites d'un milieu humide;
- l'emplacement des milieux humides;
- les limites des zones à risque d'inondation et des zones à risque d'érosion;
- la localisation de toute aire de stationnement extérieure. Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées ou aux familles sont prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;
- tout équipement et servitude d'un service public situé sur le terrain ou en périphérie du terrain.

71. NÉCESSITÉ DE VÉRIFICATION DES TRAVAUX

Lorsque la vérification des travaux s'avère nécessaire, le titulaire d'un permis ou d'un certificat doit :

- 1° au moins deux (2) jours ouvrables avant le remblayage de l'excavation d'un mur de fondation, le titulaire d'un permis doit aviser le fonctionnaire désigné afin qu'il puisse en vérifier la conformité aux plans de fondations préalablement approuvés;
- 2° au moins deux (2) jours ouvrables avant la pose de tout revêtement, le titulaire d'un permis doit aviser le fonctionnaire désigné afin qu'il puisse en vérifier la conformité aux plans de structure, de mécanique et d'électricité préalablement approuvés;
- 3° avant d'occuper le bâtiment ou la partie de bâtiment nouvellement construit, le titulaire d'un permis doit aviser le fonctionnaire désigné afin qu'il puisse vérifier la conformité des travaux au règlement de construction et au règlement de zonage.

72. MODIFICATIONS AUX PLANS ET DEVIS

Tous les travaux doivent être exécutés conformément aux plans et devis déjà approuvés. Tout ajustement en cours de travaux nécessitant une modification aux plans et devis approuvés doit faire l'objet d'une autorisation écrite du fonctionnaire désigné. Dans le cas de modifications importantes, elles doivent être approuvées selon la procédure prévue à ce règlement.

73. AFFICHAGE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation émis en vertu de ce règlement doit être placé en évidence et maintenu sur le chantier durant toute la durée des travaux par le titulaire du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

74. PLANS ET DEVIS

Une (1) copie des plans, devis et addenda approuvés par la Ville doit être conservée sur le chantier durant toute la durée des travaux par le titulaire du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS FINALES

75. ENTRÉE EN VIGUEUR

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