

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX-EST
VILLE DE CLERMONT**



**RÈGLEMENT NO. VC-433-13
RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS, AUX CONDITIONS PRÉALABLES
À L'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION AINSI QU'À
L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, LOTISSEMENT ET
DE CONSTRUCTION**

Assemblée ordinaire du conseil municipal de la Ville de Clermont, MRC de Charlevoix-est, tenue le 9^e jour du mois de septembre 2013 à 20 h, à l'hôtel de ville de Clermont, à laquelle étaient présents :

SON HONNEUR LE MAIRE JEAN-PIERRE GAGNON

MADAME LA CONSEILLÈRE Noëlla Dufour

MESSIEURS LES CONSEILLERS : Éric Maltais
 Luc Cauchon
 Jean-Marc Tremblay
 Réal Asselin
 Rémy Guay

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	2
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	2
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	2
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	2
1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT	2
1.4 ANNULATION	2
1.5 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES	2
1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS	2
1.6.1 <i>Fonctionnaire désigné</i>	2
1.6.2 <i>Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné</i>	3
CHAPITRE 2	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
2.2 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	4
CHAPITRE 3	5
PERMIS DE CONSTRUCTION	5
3.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	5
3.2 PRÉSENTATION	5
3.3 FORME DE LA DEMANDE	5
3.4 INFORMATIONS, DOCUMENTS ET PIÈCES REQUISES LORS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION	5
3.4.1 <i>Informations, documents et pièces requises dans le cas où un permis de construction est requis à l'intérieur de la zone agricole permanente</i>	7
3.4.2 <i>Informations, documents et pièces requises dans le cas où un permis de construction est requis à l'intérieur du secteur patrimonial de la rue Maisonneuve</i>	7
3.5 MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX	8
3.6 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	8
3.7 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	8
3.8 CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS	10
3.9 DOCUMENT EXIGÉ SUITE À L'ÉMISSION DU PERMIS	10
CHAPITRE 4	11
PERMIS DE LOTISSEMENT	111
4.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	111
4.2 PRÉSENTATION	11
4.3 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES	111
4.3.1 <i>Plan-projet de lotissement comprenant dix lots et moins</i>	11
4.3.2 <i>Plan-projet de lotissement comprenant plus de dix lots</i>	12
4.4 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	12
4.4.1 <i>Approbation des plans et émission du permis</i>	122
4.4.2 <i>Opérations cadastrales</i>	133
4.5 DURÉE DU PERMIS	133
4.6 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ET ACCEPTATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE	13
4.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION	133
4.8 EFFET D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	144
CHAPITRE 5	15
CERTIFICATS D'AUTORISATION	155
5.1 NÉCESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	15
5.2 PRÉSENTATION	166
5.3 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES	166
5.3.1 <i>Excavation du sol, déplacement d'humus, remblais et déblais, sablière, gravière et tourbière</i>	16
5.3.1.1 <i>Excavation du sol, déplacement d'humus, remblais et déblais</i>	16
5.3.1.2 <i>Sablières, gravières, carrières et tourbières</i>	177

5.3.2	<i>Déplacement, réparation, démolition d'une construction</i>	188
5.3.2.1	<i>Déplacement d'une construction</i>	18
5.3.2.2	<i>Réparation d'une construction</i>	19
5.3.2.3	<i>Démolition d'une construction</i>	19
5.3.3	<i>Construction, installation, modification des enseignes</i>	19
5.3.4	<i>Installation d'une piscine hors terre ou creusée ou création d'un bassin d'eau de plus 30 centimètres de profondeur</i>	200
5.3.5	<i>Travaux touchant les milieux naturels, les milieux humides, les lacs et cours d'eau, les rives et le littoral</i>	20
5.3.6	<i>Usages provisoires</i>	200
5.3.7	<i>Usages secondaires</i>	21
5.3.8	<i>Clôture, muret et mur de soutènement</i>	211
5.3.9	<i>Installation septique</i>	211
5.3.10	<i>Ouvrage de captage des eaux souterraines</i>	22
5.3.11	<i>Autre ouvrage, construction, usage</i>	222
5.4	MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX.....	232
5.5	CHEMINEMENT DE LA DEMANDE ET CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	233
5.7	CAUSES D'INVALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	233
5.8	DURÉE DU CERTIFICAT.....	233
	CHAPITRE 6	244
	TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS	244
6.1	GÉNÉRALITÉS.....	244
6.1.1	<i>Objets de la tarification</i>	244
6.1.2	<i>Éventualité que l'on ne donne pas suite aux travaux, ouvrages, usages, ou à l'occupation faisant l'objet d'un permis ou certificat</i>	24
6.2	TARIFICATION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS.....	244
6.2.1	<i>Tarification des permis de lotissement</i>	244
6.2.2	<i>Tarification des permis de construction</i>	24
6.2.2.1	<i>Édification, addition ou implantation d'une nouvelle construction</i>	244
6.2.2.2	<i>Agrandissement ou transformation d'une construction</i>	255
6.2.3	<i>Tarification des certificats d'autorisation</i>	255
	CHAPITRE 7	266
	DISPOSITIONS FINALES	26
7.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	266
7.2	PÉNALITÉ ET CONTINUITÉ DE L'INFRACTION.....	266
7.3	SANCTIONS.....	277
7.4	RECOURS DE DROIT CIVIL.....	277

Objet :

Prévoir les conditions régissant l'émission des permis et certificats en vertu de l'application des règlements d'urbanisme de la Ville de Clermont, de même qu'en conformité des objectifs du schéma d'aménagement de la M.R.C. de Charlevoix-Est et des dispositions de son document complémentaire.

Préambule :

ATTENDU QUE la Ville de Clermont est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

ATTENDU QUE des règlements de zonage sous le numéro VC-434-13, de lotissement sous le numéro VC-435-13, de construction sous le numéro VC-436-13 et de dérogation mineure sous le numéro VC-437-13 ont été adoptés par le Conseil;

ATTENDU QU'il importe de prévoir en conséquence les modalités de l'émission des permis et certificats en regard des règlements susmentionnés;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été adopté à la séance de ce conseil tenue le 26 août 2013 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur le conseiller Jean-Marc Tremblay, appuyé par monsieur le conseiller Luc Cauchon et il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé: "Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction » de la Ville de Clermont".

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, le règlement numéro VC-355-90, *Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction* ainsi que ses amendements. Telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements jusqu'à jugement final et exécution.

1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Clermont et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.4 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.5 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Au cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, au sens des règlements de zonage, de lotissement ou de construction, les dispositions particulières prévalent.

1.6 APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

1.6.1 Fonctionnaire désigné

L'application du *Règlement sur les permis et certificats* est confiée au fonctionnaire désigné. Il est nommé par résolution du Conseil qui peut lui adjoindre un ou plusieurs adjoints chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au présent règlement.

1.6.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'émission des permis et certificats émis en vertu de l'application du présent règlement

Dans le cadre de ses fonctions, il a le droit de visiter et d'examiner toute propriété mobilière ou immobilière, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ou édifice pour s'assurer que le présent règlement est respecté. Le propriétaire ou occupant des lieux est tenu de le recevoir et de répondre à ses questions concernant l'observation du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre au propriétaire impliqué ou à son représentant ou à l'occupant, ou à la personne qui exerce un usage, selon les circonstances, un avis d'infraction au présent règlement ou aux règlements de zonage, de lotissement ou de construction, exposant les faits de l'infraction, en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai laissé à sa discrétion.

Dans le cadre de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut également :

- 1° prendre des photographies et des mesures ;
- 2° prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse ;
- 3° exiger la production des livres, registres et documents relatifs aux matières visées par les règlements ou ordonnances ;
- 4° être accompagné de policiers s'il a des raisons de craindre pour sa sécurité ;
- 5° être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ;
- 6° exiger par un avis d'infraction la cessation immédiate de tous les travaux ou activités non-conformes à la réglementation d'urbanisme, à un avis d'infraction antérieur ou à une ordonnance ;
- 7° émettre un constat d'infraction si un règlement prévu à cet effet est adopté par le Conseil en vertu de la Loi sur la sécurité publique.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "sont" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.2 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions définis à l'article 2.8 du règlement numéro VC-434-13 sur le zonage s'appliquent au présent règlement.

CHAPITRE 3 PERMIS DE CONSTRUCTION

3.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Un permis de construction doit être délivré préalablement à la réalisation des travaux suivants :

- 1° la construction, l'agrandissement, la transformation, la reconstruction, l'installation ou l'ajout d'un bâtiment principal ;
- 2° la construction, l'agrandissement, la transformation, la reconstruction, l'installation ou l'ajout d'un bâtiment complémentaire, excluant un abri hivernal.

3.2 PRÉSENTATION

Toute demande de permis de construction doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné au bureau de la Ville, sur un formulaire fourni par la Ville. Ledit formulaire doit être accompagné des documents ou pièces prévues au présent chapitre.

3.3 FORME DE LA DEMANDE

La demande de permis de construction doit être faite en trois copies y compris des documents requis au présent chapitre. Elle doit être dûment datée et identifiée par le requérant et, le cas échéant, son procureur fondé, par leurs noms, prénoms, adresses et professions.

3.4 INFORMATIONS, DOCUMENTS ET PIÈCES REQUISES LORS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

Les informations, documents ou pièces requises et devant faire partie de la demande s'énoncent comme suit:

- 1° une description du ou des usage(s) concerné(s) par la construction ;
- 2° l'identification cadastrale de l'emplacement, ses dimensions et sa superficie ;
- 3° un plan-projet d'implantation préparé et signé par un arpenteur-géomètre dans le cas de la construction ou de l'installation d'un bâtiment principal. Dans le cas de l'agrandissement ou de la transformation d'un bâtiment principal et dans le cas de la construction, de l'installation, de l'agrandissement ou de la transformation d'un bâtiment accessoire, ce plan préparé et signé par un arpenteur-géomètre doit être produit si une distance de dégagement prévue par rapport à une ligne de lot est à moins de 1 mètre d'une marge prescrite. Ce plan-projet d'implantation doit contenir les renseignements suivants :
 - a) la date de la conception du plan, le nord astronomique, l'échelle, les nom et adresse du propriétaire et de la personne qui a préparé le plan ;
 - b) la forme, les dimensions, la superficie et le numéro de lot ;

- c) les lignes et les noms de rues ;
 - d) l'emplacement projeté des bâtiments principaux et accessoires et de toute construction ou aménagement projeté ;
 - e) la localisation et l'identification des constructions existantes sur le lot ;
 - f) la distance entre chaque construction et les lignes de lot ;
 - g) la topographie existante et le nivellement proposé ainsi que les niveaux d'excavation ou de remblai par rapport au niveau de la rue et des lots adjacents ;
 - h) l'emplacement des servitudes existantes ou requises ;
 - i) la localisation et les dimensions des accès existants et projetés du lot ;
 - j) l'emplacement d'une clôture, d'un muret, d'un mur de soutènement, d'un arbre, d'une haie et d'un boisé existant ou projeté ;
 - k) l'emplacement d'une ligne électrique ou téléphonique, d'un luminaire de rue, d'une borne-fontaine et de toute autre installation sur le terrain ou à proximité de celui-ci ;
 - l) la localisation de la ligne des hautes eaux, de la rive et le degré de pente de la rive de tout cours d'eau situé sur le lot ou à moins de 15 mètres des limites du lot ;
 - m) une zone de forte pente, une ligne de crête et un pied du talus ;
 - n) une limite d'une zone inondable, d'un milieu humide, d'une aire de protection d'un puits municipal ou d'un ouvrage de captage d'eau et un cours d'eau qui servent à l'approvisionnement en eau potable identifié au plan de zonage.
- 4° l'évaluation du coût des travaux projetés ;
- 5° les plans, élévations, coupes, croquis du ou des bâtiments, et devis requis par le fonctionnaire désigné, pour qu'il puisse avoir une compréhension claire du projet de construction à ériger ou des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'addition à effectuer. Ces plans doivent être dessinés à une échelle exacte et reproduits par un procédé indélébile ;
- 6° copie du titre de propriété si requis par le fonctionnaire désigné ;
- 7° la preuve d'un droit d'accès émis par le ministère des Transports, le cas échéant ;
- 8° un croquis illustrant l'implantation projetée dans le cas d'un bâtiment complémentaire ;
- 9° tout autre document requis par le fonctionnaire désigné pour lui assurer une bonne compréhension de la demande.

3.4.1 Informations, documents et pièces requises dans le cas où un permis de construction est requis à l'intérieur de la zone agricole permanente

Dans le cas où un permis de construction est requis pour affecter une construction à l'intérieur de la zone agricole permanente, le fonctionnaire désigné peut exiger les informations, documents et pièces suivantes :

- 1° une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le cas échéant, permettant la construction d'un bâtiment autre qu'agricole dans la zone agricole établie par décret ;
- 2° dans le cas où le permis affecte une exploitation agricole y compris une maison de ferme, en plus des composantes requises au paragraphe 1°, le requérant doit fournir les informations suivantes :
 - a) un document faisant état de l'exploitation agricole et indiquant :
 - le groupe ou catégorie d'animaux ;
 - le nombre d'unités animales ;
 - le type de lisier ou de fumier et mode de gestion des engrais de ferme ;
 - le type de toiture sur le lieu d'entreposage ;
 - le type de ventilation ;
 - la description de la technologie utilisée ;
 - la capacité d'entreposage en mètre cube ;
 - le mode d'épandage (lisier, gicleur, lance, aéroaspersion, incorporation, simultanée, fumier: frais et laissé en surface plus de 24 heures, frais et incorporé en moins de 24 heures, composté désodorisé).
 - b) Dans les autres cas :
 - l'identification des fermes établies au voisinage (500 mètres) ;
 - Une déclaration, enregistrée au registre foncier de la publicité des droits, de la part du propriétaire du lot visé par la demande de permis pour laquelle il renonce, à l'égard de chacune des exploitations agricoles avoisinantes devant respecter des normes de distance, aux recours qu'il aurait pu invoquer s'il avait lui-même respecté les normes imposées.

3.4.2 Informations, documents et pièces requises dans le cas où un permis de construction est requis à l'intérieur du secteur patrimonial de la rue Maisonneuve

À l'intérieur de l'une des zones 106-Ha, 107-C, 109-Ha, 110-Ha, tout nouveau bâtiment principal érigé doit faire l'objet de plans ou d'un avis signé et scellé par un architecte témoignant de son intégration architecturale au bâtiment ou au site à valeur culturelle ou

patrimoniale visée. Dans le cas où des plans sont produits, ils doivent aussi être accompagnés de l'avis susmentionné qui motive l'intégration architecturale visée, de même que l'implantation du bâtiment.

Toute rénovation ou restauration d'un bâtiment sur un tel emplacement contigu ou à l'intérieur d'un site qui modifierait les formes ou les matériaux, de même que les galeries et balcons, doit aussi faire l'objet de plans et d'un avis signé et scellé par un architecte et comportant les éléments mentionnés au paragraphe précédent.

3.5 MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX

Le requérant doit effectuer tous travaux conformément aux conditions stipulées au permis. Toute modification aux travaux doit entraîner une modification aux plans et documents et une telle modification, après l'émission du permis, doit être dûment approuvée par le fonctionnaire responsable, à la condition qu'elle soit conforme aux règlements d'urbanisme. Une telle approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

3.6 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Dans un délai d'au plus 30 jours de la date de dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné doit émettre le permis de construction, si les conditions énoncées au présent règlement sont respectées. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

Dans l'un ou l'autre cas, il doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et conserver les autres aux archives de la Ville.

Dans le cas d'un permis ou d'un certificat assujéti à l'approbation des plans en vertu du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, le délai d'émission du permis ou du certificat peut excéder 30 jours.

3.7 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Un permis de construction est émis si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées, à savoir :

- 1° la demande est effectuée en conformité des dispositions du présent règlement ;
- 2° *le projet est conforme aux autres règlements d'urbanisme en vigueur ;*
- 3° *Le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Ce ou ces lots doivent être conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou, s'ils ne sont pas conformes, être protégés par des droits acquis. L'obligation de créer un ou plusieurs lots distincts avant d'obtenir un permis de construction ne s'applique pas dans les cas suivants :*

- a) *lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée excède une valeur correspondant à 10% du coût estimé de la construction projetée ;*
 - b) *pour toute construction projetée dont la localisation est identique à celle de la construction existante ;*
 - c) *pour toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré au fonctionnaire désigné qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.*
- 4° *Les services d'aqueduc et d'égout sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur. Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, le projet d'alimentation en eau potable et en épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire soit le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) et le Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3) ;*
- 5° *Dans une zone située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ;*
- 6° *Dans une zone située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent :*
- a) *à une rue publique ou à une rue privée existante à la date d'entrée en vigueur du présent schéma et conforme aux normes édictées au Règlement de lotissement, à l'exception de la zone 006-Rec ou*
 - b) *à une rue privée à lotir dans la zone 006-V, à la condition qu'elle rencontre les normes édictées au règlement de lotissement municipal ;*
 - c) *Malgré le sous-paragraphe a), dans la zone 006-V, la construction d'un bâtiment sur un terrain acquis avant le 22 mars 1983 et qui n'était pas complètement adjacent à une rue publique ou privée conforme est autorisée. Cependant, en date du 22 mars 1983, ce terrain devait avoir et doit avoir encore aujourd'hui un accès d'une largeur minimale de 6 mètres à la ligne de rue soit en propriété, servitude, droit de passage, etc. et une longueur maximale de 250 m entre le terrain et la rue.*
- 7° *Dans le cas où une demande de permis de construction prévoit un accès à la route 138, un permis d'accès délivré par le ministère des Transports du Québec (MTQ) doit être obtenu ;*
- 8° *dans le cas d'un édifice public mentionné au décret 953-2000, les plans doivent avoir été approuvés par la Régie du bâtiment ;*

9° le tarif exigible pour l'émission du permis a été perçu par la Ville ;

Les constructions pour fins agricoles (y compris les habitations) localisées sur des terres en culture sont exemptées de l'application des conditions d'émission d'un permis de construction. Cependant, une habitation située sur ces terres doit être pourvue d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire soit le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22) et le *Règlement sur le captage des eaux souterraines* (Q-2, r.1.3).

Les bâtiments et autres constructions rattachés aux opérations de production forestière ainsi que la construction d'un abri sommaire ou d'une cabane à sucre sont exemptés de l'application des conditions d'émission d'un permis de construction sauf en ce qui a trait à l'obligation concernant l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées.

Les dispositions des paragraphes 3 à 6 ne s'appliquent pas aux constructions pour fins d'utilité publique.

3.8 CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS

Tout permis de construction est nul :

- 1° si la construction n'est pas commencée dans les 6 mois de la date de l'émission du permis ;
- 2° si les travaux ont été discontinués pendant une période continue de 12 mois ou à l'expiration de la durée du permis ;
- 3° si des éléments apparaissant au dossier de permis sont non-conformes à des dispositions des règlements d'urbanisme, sauf dans le cas où un élément non-conforme est légalisé par une dérogation mineure en conformité de l'application du règlement portant sur les dérogations mineures adopté par la Ville.

Dans ces cas, si le propriétaire désire commencer ou poursuivre la construction, il doit faire la demande d'un nouveau permis de construction.

3.9 DOCUMENT EXIGÉ SUITE À L'ÉMISSION DU PERMIS

Après l'exécution des travaux de mise en place de la fondation du bâtiment principal, le propriétaire devra déposer à la Ville un certificat de conformité signé par un arpenteur-géomètre indiquant que la hauteur de la fondation est conforme à la norme de l'article 4.2.9 du Règlement de zonage.

Cet article s'applique seulement dans les zones lorsqu'indiqué à la grille de spécifications.

CHAPITRE 4 PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Quiconque procède au lotissement d'un ou plusieurs emplacements doit obtenir au préalable un permis de lotissement.

4.2 PRÉSENTATION

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné au bureau de la Ville sur un formulaire fourni par la Ville et doit être accompagnée des documents ou pièces prévues au présent chapitre. Elle doit être dûment datée et identifier le requérant et, le cas échéant, son procureur fondé, par leurs noms, prénoms, adresses et professions.

4.3 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES

Les informations, documents ou pièces requises et devant accompagner la demande s'énoncent comme suit:

4.3.1 Plan-projet de lotissement comprenant dix lots et moins

Un plan-projet de lotissement doit être préparé par un arpenteur-géomètre, en trois copies, exécuté à une échelle exacte et doit montrer :

- 1° l'identification cadastrale du ou des lots concernés, de même que celle des lots adjacents ;
- 2° les lignes des lots proposés et leurs dimensions et superficies approximatives ;
- 3° le tracé et l'emprise des rues existantes et projetées ;
- 4° l'implantation des bâtiments existants, le cas échéant ;
- 5° les fortes pentes, les zones à risque de mouvement de terrain, les zones inondables, les milieux humides, les boisés existants ;
- 6° une description de l'usage ou des usages projetés ;
- 7° la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les nom(s) et adresse(s) du ou des propriétaire(s) de même que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet ;
- 8° toute servitude enregistrée ou droit de passage.

4.3.2 Plan-projet de lotissement comprenant plus de dix lots

Un plan-projet de lotissement préparé par un arpenteur-géomètre en trois copies, exécuté à une échelle d'au moins 1 : 2000 et montrant :

- 1° l'identification cadastrale du ou des lots concernés, de même que celle des lots adjacents ;
- 2° les limites des lots périphériques du lotissement projeté ;
- 3° les composantes naturelles, soit notamment cours d'eau, lacs, fossés d'égouttement, milieux humides, fortes pentes, zone à risque de mouvement de terrain, zones inondables, roc en surface, boisés ;
- 4° le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent ;
- 5° le tracé et l'emprise des sentiers piétons, piste cyclable ou chemin d'accès d'urgence ;
- 6° les lignes de lot proposées, leurs dimensions et la superficie des emplacements résultants ;
- 7° le tracé et l'emplacement des services d'utilité publique existants et projetés ;
- 8° toute servitude enregistrée ou droit de passage ;
- 9° l'implantation des bâtiments existants, le cas échéant ;
- 10° l'espace réservé pour les parcs et le pourcentage de cet espace par rapport à la surface totale comprise à l'intérieur du plan-projet de lotissement ;
- 11° une description de l'usage ou des usages projetés autres que résidentiels ;
- 12° les types d'usages résidentiels projetés.

4.4 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

4.4.1 Approbation des plans et émission du permis

Dans les 30 jours de la réception de la demande, le fonctionnaire désigné doit évaluer la conformité du projet au présent règlement et est tenu d'en transmettre une copie au requérant avec le permis de lotissement, si le plan-projet respecte les conditions énoncées au présent chapitre et de laisser les deux autres copies aux archives de la Ville. Les exemplaires du plan projet de lotissement doivent être signés par le fonctionnaire désigné.

Au cas de refus du permis, tel refus doit être exprimé au requérant par écrit et motivé.

4.4.2 Opérations cadastrales

Après réception d'un permis de lotissement approuvé, le requérant peut faire préparer par un arpenteur-géomètre le plan relatif à l'opération cadastrale, globale ou partielle, de son terrain, tel que proposé et accepté dans le projet de lotissement.

4.5 DURÉE DU PERMIS

Tout permis de lotissement est nul s'il n'y est pas donné suite, c'est-à-dire, s'il n'y a pas dépôt d'un cadastre dans les 12 mois suivant la date d'émission du permis.

4.6 CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT ET ACCEPTATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE

Un permis de lotissement doit être émis et une opération cadastrale doit être acceptée si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° l'opération cadastrale est effectuée en conformité du présent règlement et du *Règlement de lotissement* en vigueur ;
- 2° le tarif pour l'obtention du permis a été payé ;
- 3° les taxes municipales exigibles à l'égard des terrains concernés ont été payées ;
- 4° le propriétaire a cédé une partie de terrain ou une compensation monétaire pour fins de parcs tel que prescrit au *Règlement de lotissement* en vigueur ;
- 5° l'opération cadastrale n'a pas pour effet de rendre un lot existant ou un emplacement non-conforme aux dispositions du *Règlement de lotissement* ou à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme ;
- 6° le propriétaire s'est engagé envers la Ville, par lettre adressée au Conseil et selon les modalités prévues, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques ;
- 7° tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan projet de lotissement, indiquer sur un plan l'emplacement des servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications ;
- 8° tout propriétaire doit, relativement aux plan-projets énoncés aux articles 4.3.1 et 4.3.2 du présent règlement, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, présenter un plan-projet portant sur un terrain plus large que celui visé au plan projet de lotissement et lui appartenant.

4.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1° le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas conforme au plan approuvé ;
- 2° le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère de des Ressources naturelles dans les 45 jours de la date de son approbation.

4.8 EFFET D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

L'émission d'un permis de lotissement doit avoir pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du *Règlement de lotissement*. L'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville et notamment :

- 1° le permis n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés ;
- 2° le permis n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ;
- 3° *le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égout.*

CHAPITRE 5 CERTIFICATS D'AUTORISATION

5.1 NÉCESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'obtention d'un certificat d'autorisation est obligatoire au préalable pour quiconque procède:

- 1° à un nouvel usage, à un changement d'usage ou de destination d'un immeuble ;
- 2° *tous les ouvrages et 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 les forêts ;*
- 3° *tous les travaux et ouvrages susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux, de perturber les habitats fauniques ou floristiques d'intérêt particulier ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens ;*
- 4° à des travaux nécessitant l'excavation du sol ou des remblais ou déblais impliquant une hauteur minimale de 2 mètres, sauf dans les cas où ces travaux sont liés à la construction, la transformation, l'agrandissement ou l'addition de bâtiment pour lequel un permis de construction a déjà été émis; un tel certificat est aussi requis dans le cas de l'exercice de toute activité extractive, soit gravière, sablière, carrière, tourbière ou mine, de même que dans le cas de l'extraction de la couche de sol de surface ("top soil") ;
- 5° à tout déboisement sur le territoire municipal affectant :
 - a) soit un territoire touchant en tout ou en partie une zone résidentielle, commerciale, institutionnelle ou communautaire, de villégiature, ou une zone mixte comprenant l'un ou l'autre des usages dominants précédemment énoncés, de même que les aires de protection de ces zones identifiées au règlement de zonage et les aires situées à moins de 70 mètres d'une voie publique ou à moins de 70 mètres d'une voie privée desservant une ou plusieurs résidences occupées en permanence. Ces aires peuvent être identifiées dans le présent règlement comme " aires protégées ";
 - b) soit des travaux de coupe totale en forêt privée sur une superficie d'un hectare d'un seul tenant, c'est à dire tout site de coupe séparé par moins de 100 mètres ;
 - c) soit la construction d'un chemin forestier impliquant que soit construite une liaison avec un chemin public ;
 - d) soit l'exécution de travaux de drainage dont l'exutoire direct est un lac ou cours d'eau ;

- e) tous les travaux autres que ceux précisés précédemment, tels que requis pour l'entretien d'une plantation, le débroussaillage ou une éclaircie pré-commerciale ne requièrent pas de certificat d'autorisation.
- 6° au déplacement ou à la démolition d'une construction ;
- 7° à la construction, l'installation, la modification de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne ;
- 8° à la mise en place d'une piscine, d'un spa ou d'un bassin d'eau artificiel tel que défini au règlement de zonage ;
- 9° à l'exercice d'un usage secondaire ou provisoire ;
- 10° à l'exploitation d'un gîte touristique ou d'une table champêtre ;
- 11° à la mise en place d'une clôture, d'un muret ou d'un mur de soutènement ;
- 12° à la construction ou le remplacement d'une installation septique ;
- 13° à la construction d'un ouvrage de captage des eaux souterraines ;
- 14° à la rénovation ou la réparation d'une construction si les travaux concernent le remplacement des matériaux de revêtement extérieur, l'installation d'une nouvelle porte ou d'une nouvelle fenêtre, ou qui ont une incidence sur la structure, la superficie au sol ou la superficie de plancher.

5.2 PRÉSENTATION

Toute demande de certificat d'autorisation doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné au bureau de la Ville sur un formulaire fourni par la Ville. Ledit formulaire doit être accompagné des documents ou pièces prévus au présent chapitre.

Dans le cas d'une demande de certificat ayant trait à une sablière, une gravière, une carrière ou une tourbière, la demande de certificat d'autorisation doit être faite par le propriétaire du terrain concerné et dans le cas où l'exploitation des lieux serait faite par une personne autre que le propriétaire du terrain, la demande doit être faite conjointement par le propriétaire et l'exploitant des lieux.

5.3 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES

Les informations, documents ou pièces requises et devant faire partie de la demande s'énoncent comme suit :

5.3.1 Excavation du sol, déplacement d'humus, remblais et déblais, sablière, gravière et tourbière

5.3.1.1 Excavation du sol, déplacement d'humus, remblais et déblais

- 1° une description écrite des aménagements ou activités projetés ;
- 2° la topographie existante et le nivellement projeté, le cas échéant ;

- 3° la localisation des bâtiments, cours d'eau, talus ou autres éléments s'il y a lieu ;
- 4° les autres plans ou documents requis par le fonctionnaire désigné, afin de juger de la demande.

5.3.1.2 Sablières, gravières, carrières et tourbières

- 1° le nom complet, l'adresse et le numéro du propriétaire du lot ou des parties de lots faisant l'objet de la demande ;
- 2° le nom complet, l'adresse et le numéro de téléphone de l'exploitant s'il est une personne différente du propriétaire ;
- 3° un plan de cadastre sur un plan officiel établissant les lots où la carrière, sablière ou tourbière doit être exploitée ou un plan d'implantation montrant avec des cotes de dimensions et points de repères la superficie à être exploitée en vertu du certificat d'autorisation, dans ce dernier cas, à la satisfaction du fonctionnaire désigné ;
- 4° un plan général à l'échelle dûment certifié et signé indiquant :
 - a) L'aire d'exploitation, y compris la localisation des équipements, des aires de chargement, de déchargement et de dépôt des agrégats, des aires d'entreposage des terres de découverte et du sol végétal ;
 - b) le territoire avoisinant situé à moins de 600 mètres de l'aire d'exploitation dans le cas d'une carrière et celui qui est situé à moins de 150 mètres de l'aire d'exploitation dans le cas d'une sablière ou tourbière ;
 - c) Le nom et le tracé des voies publiques, des voies d'accès privées existantes et à construire, des cours d'eau ou des lacs, l'emplacement des puits et l'emplacement et la nature de toute construction, terrain de camping ou établissement récréatif, des clôtures ou autre fait d'occupation situés dans le périmètre délimité par le sous-paragraphe précédent ;
 - d) la date de préparation du plan général ;
 - e) les limites de la propriété sur laquelle le propriétaire ou l'exploitant possède ou a déjà possédé des droits d'exploitation, de même que la date où a commencé cette exploitation.
- 5° une description des équipements qu'on prévoit utiliser et de la capacité nominale de ceux-ci ;
- 6° la superficie du sol à découvrir et à exploiter, ainsi que les épaisseurs moyennes et maximales qu'on prévoit exploiter l'année suivant l'obtention du certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, ou au cours de l'année faisant l'objet d'une demande de certificat d'autorisation de la Ville ;

- 7° une description de la superficie du sol à découvrir et à exploiter, ainsi que les épaisseurs moyennes et maximales qu'on prévoit exploiter dans les cinq ans de la demande ;
- 8° la date prévue pour le début et la fin des travaux d'exploitation de la carrière, sablière ou tourbière et ce, à l'intérieur de l'année du certificat faisant l'objet de la demande ;
- 9° un plan de restauration du sol conforme aux dispositions du règlement de zonage, ainsi que le calendrier d'exécution des travaux prévus à ce plan ;
- 10° le propriétaire ou l'exploitant doit donner une garantie de dix mille dollars (10 000\$) dans le cas où la surface à découvrir est inférieure ou égale à un hectare et de quatre mille dollars (4 000\$) par hectare ou fraction d'hectare supplémentaire à découvrir. Cette garantie pourra être constituée d'un chèque visé, d'obligations négociables du gouvernement du Canada ou du Québec ou d'une police d'assurance émise par un assureur dûment autorisé à faire des opérations au Québec selon la Loi sur les assurances (L.R.Q. c. A-32), ladite garantie devant être valide pour l'année du certificat d'autorisation émis en vertu du présent règlement et du règlement de zonage, ainsi que pour l'année qui suit celle prévue audit certificat d'autorisation.

5.3.2 Déplacement, réparation, démolition d'une construction

5.3.2.1 Déplacement d'une construction

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° un plan d'implantation à l'échelle, si tel plan est nécessaire à la compréhension claire de la demande, identifiant l'implantation actuelle et projetée de la construction ;
- 2° sur l'emplacement projeté, le cas échéant, un plan d'implantation identifiant l'emplacement et les distances projetées du bâtiment déplacé par rapport aux limites de cet emplacement ;
- 3° si nécessaire, les plans, élévations, coupes, croquis de la (des) construction(s) en cause, permettant au fonctionnaire désigné une compréhension claire du projet de déplacement de la ou des construction(s); ces plans doivent être à une échelle exacte et reproduits par un procédé indélébile ;
- 4° l'identification de l'itinéraire projeté à l'intérieur des limites de la Ville ;
- 5° des photographies de la construction, de son emplacement avant déplacement et de l'emplacement d'accueil, dans la mesure où ils sont situés sur le territoire de la Ville ;
- 6° l'engagement à l'effet que les structures permettant l'accueil de la construction sur son nouvel emplacement (ex. fondations...) seront mises en place avant son déplacement ;

- 7° l'engagement de déposer en garantie, lors de l'émission du certificat d'autorisation, un montant estimé suffisant par le fonctionnaire désigné, en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant éventuellement être encourus par la Ville en raison de ce déplacement ;
- 8° une description des travaux de terrassement de l'emplacement d'où on aura évacué le bâtiment.

5.3.2.2 Réparation d'une construction

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° l'identification cadastrale de l'emplacement, ses dimensions et sa superficie ;
- 2° une description des travaux de réparation de la construction ;
- 3° les plans, élévations, coupes, croquis de la (des) construction(s) en cause, si nécessaire, permettant au fonctionnaire désigné une compréhension claire des travaux projetés.

5.3.2.3 Démolition d'une construction

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° l'identification cadastrale de l'emplacement, ses dimensions et sa superficie;
- 2° une description des motifs justifiant la démolition et de ses conséquences;
- 3° si nécessaire, les plans, élévations, coupes, croquis de la (des) construction(s) permettant au fonctionnaire désigné une compréhension claire des travaux projetés;
- 4° dans le cas où la valeur patrimoniale d'un bâtiment est reconnue au plan d'urbanisme, ou dans le cas où un bâtiment est classé en vertu de la loi sur les biens culturels, ce fait doit être mentionné à la demande;
- 5° des photographies extérieures de la construction;
- 6° une description du mode d'élimination des rebuts résultant de la démolition.

5.3.3 Construction, installation, modification des enseignes

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° un plan à l'échelle de l'enseigne, affiche ou panneau-réclame identifiant son graphisme et le texte proposé ;
- 2° un plan de localisation de l'enseigne ou du panneau-réclame sur l'emplacement ou le terrain ou sa situation sur le bâtiment identifiant chacun les dimensions pertinentes ;
- 3° une description des matériaux utilisés ;
- 4° l'identification du type de structure et d'illumination ;

5° la hauteur de l'enseigne et celle du bâtiment principal.

5.3.4 Installation d'une piscine hors terre ou creusée ou création d'un bassin d'eau de plus 30 centimètres de profondeur

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° un plan d'implantation à une échelle convenable et illustrant :
- 2° la situation et l'emprise de la piscine ou du bassin d'eau sur l'emplacement ;
- 3° la distance entre la piscine ou le bassin d'eau, les lignes d'emplacement et les bâtiments ;
- 4° la localisation des clôtures, lorsque requises en vertu du règlement de zonage ;
- 5° l'identification des accès à la piscine ou à l'aire où elle se situe et des dispositifs de sécurité proposés en fonction de ceux requis au règlement de zonage ;
- 6° le certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, le cas échéant.

5.3.5 Travaux touchant les milieux naturels, les milieux humides, les lacs et cours d'eau, les rives et le littoral

La demande de certificat d'autorisation pour des travaux touchant les milieux naturels, les milieux humides, les lacs et cours d'eau, les rives et le littoral, et énoncés à l'article 5.1, doit comporter les éléments suivants :

- 1° une description des travaux ou ouvrages projetés ;
- 2° les plans et devis des travaux et ouvrages projetés ;
- 3° le cas échéant, le certificat d'autorisation devant être délivré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP) ;
- 4° tout autre document requis par le fonctionnaire désigné pour assurer sa compréhension des travaux et ouvrages projetés et de leurs conséquences.

5.3.6 Usages provisoires

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° une description de l'usage provisoire, du bâtiment l'abritant et de sa localisation, le cas échéant, et un plan illustrant cette localisation si nécessaire ;
- 2° l'identification de la durée prévue de l'usage ;
- 3° l'identification des mesures de réhabilitation des lieux, à la fin de l'exercice de l'usage ;
- 4° une autorisation ou un certificat de conformité du ministère du travail, s'il s'agit d'un édifice public ou d'un usage communautaire.

:

5.3.7 Usages secondaires

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° une description de l'usage secondaire requis ;
- 2° l'identification de la superficie de plancher occupée par cet usage et de la superficie de plancher globale du bâtiment où l'usage est exercé ;
- 3° l'identification de la manière dont l'aménagement ou l'utilisation des aires de stationnement est prévue pour assurer le respect des dispositions du règlement de zonage ;
- 4° l'identification, le cas échéant, des modifications au bâtiment requises par l'exercice de cet usage.

5.3.8 Clôture, muret et mur de soutènement

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° un croquis illustrant la position de la clôture, muret ou mur de soutènement projeté et de leur hauteur ;
- 2° une description de la clôture ou du muret avec au besoin un croquis ;
- 3° dans le cas d'une construction mitoyenne la demande doit être signée par les deux requérants ou à défaut l'un des deux doit être détenteur d'une procuration ;
- 4° lorsque requis au règlement de zonage et dans tous les cas où un muret ou un mur de soutènement a plus de 2 mètres de hauteur depuis la semelle à son sommet, un plan signé et scellé par un ingénieur.

5.3.9 Installation septique

Une demande de certificat d'autorisation visant la construction ou la modification d'une installation septique doit être accompagnée des documents exigés par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées* (R.R.Q., c.Q-2, r.22) et d'un plan-projet d'implantation, exécuté à une échelle d'au moins 1:500 et montrant :

- 1° la désignation cadastrale du terrain ;
- 2° les dimensions et la superficie du terrain ;
- 3° les lignes de terrain et les rues adjacentes ;
- 4° la localisation de tous les bâtiments et des services sur le terrain et sur les terrains voisins ;
- 5° la localisation de la fosse septique, de l'élément épurateur et de la source d'alimentation en eau potable du terrain concerné et des terrains adjacents ;
- 6° la localisation de tout cours d'eau ou lac ;
- 7° la topographie du terrain ;

- 8° la localisation des boisés existants et des aménagements paysagers ;
- 9° la direction d'écoulement des eaux de surface.

Après l'exécution des travaux, le propriétaire devra déposer à la Ville un certificat de conformité de l'installation septique réalisé par le professionnel ayant produit les documents et l'étude requis en vertu du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées de résidences isolées* (R.R.Q., c.Q-2, r.22). Ce certificat devra indiquer que l'installation septique a été conçue selon les plans déposés lors de la demande de permis. Advenant le cas où l'installation aurait été modifiée lors de l'exécution des travaux, un nouveau plan devra être déposé en y faisant la mention « tel que construit ».

5.3.10 Ouvrage de captage des eaux souterraines

Dans le cas d'aménagement d'ouvrages de captage des eaux souterraines alimentant 20 personnes et moins et dont la capacité n'excède pas 75 mètres cubes par jour, la demande doit être accompagnée d'une étude réalisée par une firme spécialisée en la matière, et qui contient les renseignements et documents exigés par le présent article, soit :

- 1° l'utilisation faite de l'eau prélevée ;
- 2° dans le cas d'une personne physique, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire du terrain;
- 3° dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une association, le nom, l'adresse, la qualité du signataire de la demande, une copie certifiée de l'acte autorisant la demande et son signataire et le numéro de téléphone pour rejoindre le signataire;
- 4° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone des entrepreneurs devant réaliser les travaux d'excavation et d'installation de pompage;
- 5° un plan indiquant tout élément pouvant influencer l'emplacement de l'installation de captage (ex : cours d'eau, zones inondables, parcelles en culture, etc.)

Un certificat d'autorisation ne pourra être émis sans la production de ces informations.

5.3.11 Autre ouvrage, construction, usage

La demande de certificat d'autorisation doit comporter les éléments suivants :

- 1° une description de l'ouvrage, de la construction ou de l'usage projeté;
- 2° une description de la relation de l'ouvrage, de la construction ou de l'usage avec le voisinage;
- 3° toute information additionnelle requise par le fonctionnaire désigné pour assurer sa compréhension du projet.

5.4 MODIFICATION AUX PLANS ET DEVIS ORIGINAUX

Le requérant doit effectuer tous travaux conformément aux conditions stipulées au certificat. Toute modification aux travaux doit entraîner une modification aux plans et documents et une telle modification, après l'émission du certificat, doit être dûment approuvée par le fonctionnaire désigné, à la condition qu'elle soit conforme aux règlements d'urbanisme. Une telle approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du certificat.

5.5 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE ET CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Dans un délai d'au plus 30 jours du dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné émet le certificat d'autorisation demandé si :

- 1° la demande est conforme aux règlements de zonage, de lotissement et de construction ;
- 2° la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement ;
- 3° dans le cas des travaux et ouvrages énoncés au paragraphe 7 de l'article 5.1, les travaux et ouvrages sont conçus de façon à ne pas créer de foyers d'érosion et à rétablir l'état et l'aspect naturel des lieux, sans avoir recours à l'excavation, au dragage, au nivellement, au remblayage ou autres travaux du même genre ;
- 4° le tarif pour l'obtention du certificat a été payé.

5.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation est nul et non avenu :

- 1° si les ouvrages ou travaux ne sont pas amorcés dans les 6 mois de la date de l'émission du certificat ou à l'expiration de la durée du certificat, le cas échéant, sauf dans le cas du déboisement ou l'abattage d'arbres où ce délai est de 12 mois ;
- 2° si les travaux ont été discontinués pendant une période continue de 6 mois ;
- 3° s'il y a contravention au contenu du certificat d'autorisation et de la demande de certificat, sauf dans le cas où des travaux ou ouvrages font l'objet d'une dérogation mineure en conformité de l'application du règlement sur les dérogations mineures adopté par la Ville.

5.8 DURÉE DU CERTIFICAT

Tout certificat d'autorisation est nul et non avenu s'il n'y est pas donné suite dans les 6 mois suivant la date d'émission. La durée du certificat peut être limitée lorsque le règlement de zonage ou le présent règlement en fait mention et indique cette limite. Dans le cas des sablières, carrières et tourbières la durée du certificat est d'un maximum d'une année, échéant à date fixe le 30 avril de chaque année.

CHAPITRE 6 TARIFICATION DES PERMIS ET CERTIFICATS

6.1 GÉNÉRALITÉS

6.1.1 Objets de la tarification

La tarification énoncée à l'intérieur du présent chapitre s'applique lors de l'émission :

- 1° d'un permis de construction ;
- 2° d'un permis de lotissement ;
- 3° d'un certificat d'autorisation ;
- 4° d'un certificat de conformité aux règlements d'urbanisme.

6.1.2 Éventualité que l'on ne donne pas suite aux travaux, ouvrages, usages, ou à l'occupation faisant l'objet d'un permis ou certificat

Dans l'éventualité où les travaux, ouvrages, usages ou que l'occupation faisant l'objet d'un permis ou certificat ne sont pas effectués ou exécutés, les tarifs imposés en vertu du présent règlement ne sont ni remboursables, ni transférables ou recouvrables de quelque façon.

6.2 TARIFICATION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS

6.2.1 Tarification des permis de lotissement

La tarification des permis de lotissement est établie comme suit :

- 1° Premier lot : 30 \$;
- 2° Lots additionnels : 10 \$ par lot.

6.2.2 Tarification des permis de construction

6.2.2.1 Édification, addition ou implantation d'une nouvelle construction

Le tarif pour l'émission de tout permis pour l'édification, l'addition ou l'implantation d'un bâtiment est établi comme suit :

- 1° Groupe H – Habitation : 75 \$ par logement plus 0,07% du coût estimé des travaux ;
- 2° Groupe A – Agricole : 150 \$;
- 3° Groupes C – Commerce de consommation et de services, I – Industriel et P – Public et communautaire : 150 \$ plus 0,2 % du coût estimé des travaux ;
- 4° Bâtiment complémentaire à l'habitation : 30 \$.

6.2.2.2 Agrandissement ou transformation d'une construction

Le tarif pour l'émission de tout permis de construction pour l'agrandissement ou la transformation d'une construction est établi comme suit :

- 1° Groupe H – Habitation : 75 \$ plus 0,07 % du coût estimé des travaux ;
- 2° Groupe A – Agricole : 50 \$ plus 0,07 % du coût estimé des travaux ;
- 3° Groupes C – Commerce de consommation et de services, I – Industriel et P – Public et communautaire : 150 \$ plus 0,2 % du coût estimé des travaux ;
- 4° Bâtiment accessoire à l'habitation : 30 \$;
- 5° Bâtiment accessoire, usage agricole, commercial, industriel ou public : 50 \$.

6.2.3 Tarification des certificats d'autorisation

Le tarif pour l'émission des certificats d'autorisation est établi comme suit :

- 1° Changement d'usage ou de destination d'un immeuble : 30 \$;
- 2° Travaux d'excavation du sol, de déblai ou de remblai à l'exception des travaux d'excavation normale pour une nouvelle construction et à l'exception des travaux municipaux : 30 \$;
- 3° Installations septiques : 50 \$;
- 4° Ouvrage de captage d'eau : 50 \$;
- 5° Réparation de toute construction :
 - a) Groupe H - Habitation : 30,00 \$ de base plus 10,00 \$ par logement additionnel ou 10,00 \$ par chambre locative additionnelle ;
 - b) Bâtiment complémentaire à l'habitation : 20 \$;
 - c) Groupes C – Commerce de consommation et de services, I – Industriel et P – Public et communautaire : 75 \$ plus 0,02 \$ du coût estimé des travaux.
- 6° Déplacement ou démolition d'une construction : 30 \$;
- 7° Construction, installation ou modification de toute enseigne : 50 \$;
- 8° Constructions et usages temporaires : 30 \$;
- 9° Construction, l'installation ou la modification de toute clôture ou mur de soutènement : 30 \$;
- 10° Installation ou remplacement de toute piscine : 30 \$;
- 11° Installation, le remplacement, l'ajout ou la construction d'un aménagement, d'un équipement ou d'une construction accessoire non-mentionné ailleurs : 30 \$;
- 12° Travaux dans un milieu humide, un littoral ou une rive d'un lac ou d'un cours d'eau : 50 \$;

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

7.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne en conformité de l'application du présent règlement, le fonctionnaire désigné délivre un avis d'infraction indiquant la nature de la dérogation, le délai imposé pour se conformer

7.2 PÉNALITÉ ET CONTINUITÉ DE L'INFRACTION

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 300,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 600,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ s'il est une personne morale, en plus des frais.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 500,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$ s'il est une personne morale, en plus des frais.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jour ou de fraction de jour qu'elle a durée et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation. À défaut de paiement, exécution contre ses biens.

Dans le cas d'un abattage d'arbre fait en contravention, des dispositions prévues au présent règlement en vertu de l'article 79.1 ou de l'un des paragraphes 12° et 12.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le contrevenant est sanctionné par une amende d'un montant minimal de 500 \$ par arbre auquel s'ajoute :

- 1° dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 200 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5 000 \$;
- 2° dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1°.

Les montants prévus aux paragraphes 1 et 2 sont doublés en cas de récidive.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

7.3 SANCTIONS

A défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la Ville peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

7.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le procureur de la Ville peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdu plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

Adopté à la Ville de Clermont, MRC de Charlevoix-Est, ce 9e jour du mois de septembre 2013.

Jean-Pierre Gagnon, maire

Brigitte Harvey, directrice générale

ANNEXE 1

Calendrier d'adoption du règlement VC-433-13

- 12-08-2013 Résolution # 10098-08-13 – Adoption du projet de règlement relatif aux permis et certificats
- 26-08-2013 Résolution # 10112-08-13 – Avis de motion règlement relatif aux permis et certificats
- 29-08-2013 Assemblée publique de consultation
- 09-09-2013 Résolution # 10134-09-13 – Adoption du règlement relatif aux permis et certificats
- 11-09-2013 Avis public recours possible auprès de la Commission municipale du Québec
- 31-10-2013 Certificat de conformité de la MRC de Charlevoix-Est et entrée en vigueur
- 06-11-2013 Avis public d'adoption du règlement