

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

RÈGLEMENT NO : 1663

**RÈGLEMENT SUR L'ADMINISTRATION
DES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 9 mai 2005 à 19 h 30 à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache. Sont présents les conseillers(ères): Nicole Carignan-Lefebvre, André Biard, Patrice Paquette, Daniel Goyer, Pierre Charron et Pauline Harrison, formant quorum sous la présidence du maire Claude Carignan.

CONSIDÉRANT que pour les fins de l'application des divers règlements d'urbanisme, il importe de préciser les modalités administratives et les règles régissant les permis et certificats;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné le 11 avril 2005;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT:

TABLE DES MATIÈRES	
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 1-1
SECTION 1	PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES 1-1
ARTICLE 1.1.1	OBJET DU RÈGLEMENT 1-1
ARTICLE 1.1.2	SERVICE OFFERT 1-1
ARTICLE 1.1.3	RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT 1-1
SECTION 2	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE..... 1-2
ARTICLE 1.2.1	RESPONSABILITÉ DE L'INGÉNIEUR, DE L'ARCHITECTE ET DU TECHNOLOGUE..... 1-2
ARTICLE 1.2.2	RESPONSABILITÉ DE L'EXÉCUTANT DES TRAVAUX 1-2
ARTICLE 1.2.3	RESPONSABILITÉ CONCERNANT UN ÉQUIPEMENT DE SÉCURITÉ INCENDIE ET DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE 1-2
ARTICLE 1.2.4	RESPONSABILITÉ DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE 1-2
SECTION 3	PORTÉE DES AUTORISATIONS ET INSPECTIONS 1-3
ARTICLE 1.3.1	DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT 1-3
SECTION 4	QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE OU D'OCCUPANT 1-3
ARTICLE 1.4.1	REQUÉRANT DU PERMIS..... 1-3
SECTION 5	ASSUJETTISSEMENT..... 1-3
ARTICLE 1.5.1	TERRITOIRE ASSUJETTI 1-3
ARTICLE 1.5.2	LOIS ET RÈGLEMENTS DU QUÉBEC ET DU CANADA 1-3
ARTICLE 1.5.3	REQUÉRANT 1-3
ARTICLE 1.5.4	PORTÉE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT 1-4
ARTICLE 1.5.5	IMMEUBLES CONCERNÉS 1-4
SECTION 6	INTERPRÉTATION 1-4
ARTICLE 1.6.1	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE 1-4
ARTICLE 1.6.2	UNITÉ DE MESURE..... 1-4
ARTICLE 1.6.3	TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES 1-4
ARTICLE 1.6.4	TERMINOLOGIE..... 1-4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 2-1
SECTION 1	AUTORITÉ COMPÉTENTE ET FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS..... 2-1
ARTICLE 2.1.1	AUTORITÉ COMPÉTENTE ET FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS..... 2-1
ARTICLE 2.1.2	FONCTIONS ET POUVOIRS DES FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS 2-1
ARTICLE 2.1.3	ESSAIS ET INSPECTIONS NÉCESSAIRES 2-2
ARTICLE 2.1.4	AUTORISATION D'EXAMEN 2-2
ARTICLE 2.1.5	OBLIGATION DE RECEVOIR LES FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS 2-2
ARTICLE 2.1.6	OBLIGATION DE RESPECTER LES PERMIS ET CERTIFICATS..... 2-2
ARTICLE 2.1.7	AVIS..... 2-2

CHAPITRE 3	PERMIS ET CERTIFICATS	3-1
SECTION 1	OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS OU UN CERTIFICAT	3-1
ARTICLE 3.1.1	TRAVAUX ASSUJETTIS	3-1
ARTICLE 3.1.2	DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICAT	3-2
ARTICLE 3.1.3	PERMIS DE CONSTRUCTION	3-2
ARTICLE 3.1.4	PERMIS ET CERTIFICAT NON TRANSFÉRABLE	3-3
ARTICLE 3.1.5	CERTIFICATS D'AUTORISATION ET CERTIFICATS D'OCCUPATION D'AFFAIRES	3-3
ARTICLE 3.1.6	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS REQUIS POUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE DÉBLAI OU DE REMBLAI	3-5
ARTICLE 3.1.7	DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICAT	3-9
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PROJET INTÉGRÉ	3-9
ARTICLE 3.2.1	PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DU PROJET INTÉGRÉ.....	3-9
SECTION 3	TARIFS ET DÉPÔTS DE GARANTIES FINANCIÈRES	3-10
ARTICLE 3.3.1	TARIFS ET DÉPÔTS DE GARANTIES FINANCIÈRES DES PERMIS DE CONSTRUCTION (ABROGÉ).....	3-10
ARTICLE 3.3.2	TARIFS ET DÉPÔTS DE GARANTIES FINANCIÈRES DES CERTIFICATS D'AUTORISATION (ABROGÉ).....	3-10
ARTICLE 3.3.3	TARIFS DES CERTIFICATS D'OCCUPATION D'AFFAIRES	3-10
ARTICLE 3.3.4	GARANTIES LORS D'UN DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT	3-10
SECTION 4	CONDITIONS PARTICULIÈRES À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT	3-10
ARTICLE 3.4.1	ÉTUDE DE LA DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICAT	3-10
ARTICLE 3.4.2	PERMIS DE CONSTRUCTION	3-11
ARTICLE 3.4.3	EXCEPTIONS.....	3-12
ARTICLE 3.4.4	CONFORMITÉ DES DEMANDES DE PERMIS ET CERTIFICATS.....	3-13
SECTION 5	DÉLAIS DE VALIDITÉ ET DE CADUCITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS	3-13
ARTICLE 3.5.1	DÉLAIS	3-13
ARTICLE 3.5.2	MODALITÉS PARTICULIÈRES POUR LES ENSEIGNES D'OPINION	3-13
SECTION 6	DEVOIRS ET OBLIGATIONS.....	3-13
ARTICLE 3.6.1	DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU REQUÉRANT	3-13
SECTION 7	TRAVAUX AUTORISÉS SANS PERMIS OU CERTIFICAT	3-14
ARTICLE 3.7.1	EXCEPTIONS.....	3-14

SECTION 8	DÉLAIS POUR LES TRAVAUX AUTORISÉS SANS PERMIS OU CERTIFICAT (ABROGÉE)	3-15
SECTION 9	RÉVOCATION DE PERMIS OU DE CERTIFICAT.....	3-15
ARTICLE 3.9.1	PERMIS OU CERTIFICAT NUL.....	3-15
ARTICLE 3.9.2	POUVOIR DE RÉVOCATION	3-15
CHAPITRE 4	PERMIS DE LOTISSEMENT	4-1
SECTION 1	OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....	4-1
ARTICLE 4.1.1	OPÉRATION CADASTRALE	4-1
SECTION 2	DOCUMENTS NÉCESSAIRES LORS DE LA DEMANDE.....	4-1
ARTICLE 4.2.1	DEMANDE DE PERMIS	4-1
ARTICLE 4.2.2	PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT	4-1
ARTICLE 4.2.3	PLAN DÉTAILLÉ	4-1
ARTICLE 4.2.4	SIGNATURE DE LA DEMANDE.....	4-2
ARTICLE 4.2.5	DEMANDE DE PERMIS POUR LOT TRANSITOIRE.....	4-2
ARTICLE 4.2.6	DÉPÔT DE LA DEMANDE.....	4-2
SECTION 3	TARIFS.....	4-2
ARTICLE 4.3.1	TARIFS DES PERMIS DE LOTISSEMENT (ABROGÉ).....	4-2
SECTION 4	ÉTUDE DE LA DEMANDE DE PERMIS	4-2
ARTICLE 4.4.1	CESSION POUR FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	4-2
ARTICLE 4.4.2	DÉLIVRANCE DE PERMIS.....	4-2
ARTICLE 4.4.3	SUSPENSION DE DÉLAI.....	4-3
ARTICLE 4.4.4	DÉPÔT AU SERVICE DU CADASTRE	4-3
ARTICLE 4.4.5	CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UNE OPÉRATION CADASTRALE ET À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	4-3
ARTICLE 4.4.6	RÉVOCATION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	4-4
ARTICLE 4.4.7	DÉLAI DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT.....	4-4
ARTICLE 4.4.8	EFFET DE L'APPROBATION	4-4
SECTION 5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS	4-4
ARTICLE 4.5.1	ASSUJETTISSEMENT À UNE CESSION.....	4-4
ARTICLE 4.5.2	MODALITÉS APPLICABLES AU POURCENTAGE RELIÉ À UNE CESSION	4-4
ARTICLE 4.5.3	EXEMPTION	4-5
ARTICLE 4.5.4	REPORT DE CESSION.....	4-5
ARTICLE 4.5.5	ÉTABLISSEMENT DES VALEURS.....	4-5
ARTICLE 4.5.6	OPÉRATION CADASTRALE INTERVENANT SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	4-6
ARTICLE 4.5.7	PERMIS DE CONSTRUCTION INTERVENANT SUITE À LA RÉNOVATION CADASTRALE	4-6
ARTICLE 4.5.8	MODALITÉ DE LA CESSION	4-6
CHAPITRE 5	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	5-1
ARTICLE 5.1.1	CONTRAVENTIONS.....	5-1
ARTICLE 5.1.2	PÉNALITÉS.....	5-1
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	6-1
ARTICLE 6.1.1	REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT	6-1

ARTICLE 6.1.2	PERMIS ET CERTIFICATS DÉJÀ DÉLIVRÉS	6-1
ARTICLE 6.1.3	EFFET DE REMPLACEMENT	6-1
ARTICLE 6.1.4	ENTRÉE EN VIGUEUR	6-1

CHAPITRE 1	<u>DISPOSITIONS</u>	<u>DÉCLARATOIRES</u>	<u>ET</u>
	<u>INTERPRÉTATIVES</u>		

SECTION 1 PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 1.1.1 Objet du règlement

Le Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville.

Il 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 en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Enfin, il complète les dispositions applicables en matière de sécurité incendie.

ARTICLE 1.1.2 Service offert

La ville offre un service de délivrance de permis de construction et de certificats d'autorisation. Les fonctionnaires désignés affectés à ce service reçoivent les demandes et les examinent conformément aux modalités prescrites dans le présent règlement et aux autres règlements applicables.

Les fonctionnaires désignés peuvent également effectuer des inspections, étant établi que la ville ne s'engage aucunement à effectuer quelque vérification ou inspection que ce soit, cette responsabilité incombant au propriétaire ou à toute personne qu'il peut spécifiquement ou généralement mandater à cet effet.

ARTICLE 1.1.3 Responsabilité du propriétaire ou de l'occupant

- a) Le propriétaire ou, le cas échéant, l'occupant, ainsi que les personnes qui peuvent être mandatées à cet effet ont l'entière responsabilité d'utiliser un immeuble, d'exécuter ou de faire exécuter des opérations ou des travaux requis selon les exigences des lois applicables ainsi qu'aux différentes dispositions réglementaires prescrites.
- b) Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat, ni l'examen des plans et devis, ni les inspections faites par un fonctionnaire désigné peuvent relever le propriétaire ou l'occupant de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions du présent règlement et des règlements d'urbanisme.
- c) Il appartient au propriétaire ou, le cas échéant, à l'occupant, d'obtenir, lorsqu'ils sont requis, des plans et devis dûment signés par un membre en règle d'un ordre professionnel reconnu.
- d) Le propriétaire ou l'occupant doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir une construction ou un ouvrage prévu au permis de construction ou au certificat d'autorisation.
- e) Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble a l'obligation de se conformer à toutes les exigences du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme dont il sert à l'application.
- f) Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble doit respecter la capacité d'occupation inscrite sur le permis de capacité qui peut être délivré en vertu du Règlement de construction et de sécurité incendie.

- g) Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble a l'obligation de l'identifier par le numéro civique attribué par le fonctionnaire désigné. Il est interdit d'identifier un bâtiment ou une partie d'un bâtiment avec un numéro autre que celui attribué conformément au présent règlement.

Les chiffres ou lettres servant à composer le numéro civique doivent être placés sur ou près du bâtiment, visible de la voie publique, de telle façon qu'il sera possible de les voir de la voie publique, face au bâtiment.

Le présent article s'applique à tous les bâtiments se trouvant dans la Ville quelle que soit leur date de construction.

SECTION 2 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

ARTICLE 1.2.1 Responsabilité de l'ingénieur, de l'architecte et du technologue

(Règlement 1663-009, article 1, en vigueur le 29 mars 2012)

Lorsqu'une personne retient les services d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un technologue en vue de la construction, de l'agrandissement ou de la transformation d'un bâtiment, l'architecte, l'ingénieur et le technologue doivent préparer les plans et devis conformément aux dispositions du Règlement de construction et de sécurité incendie et de zonage.

ARTICLE 1.2.2 Responsabilité de l'exécutant des travaux

L'exécutant des travaux doit s'assurer que les travaux de construction d'un bâtiment sont exécutés conformément au Règlement de construction et de sécurité incendie.

ARTICLE 1.2.3 Responsabilité concernant un équipement de sécurité incendie et de protection contre l'incendie

Lors d'une nouvelle installation d'un réseau d'extincteur automatique, d'une canalisation incendie, d'un réseau avertisseur incendie, d'une génératrice de secours, d'un système d'extinction et d'un système de protection spéciale, un certificat d'attestation de leur bon fonctionnement et de leur conformité au règlement de construction et de sécurité incendie doit être transmis au fonctionnaire désigné par:

- a) l'exécutant des travaux si la surveillance des travaux n'a pas été confiée à un architecte ou à un ingénieur;
- b) l'ingénieur ou l'architecte si la surveillance des travaux lui a été confiée.

ARTICLE 1.2.4 Responsabilité de l'arpenteur-géomètre

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre en vue de la préparation d'une opération cadastrale ou de la production d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, l'arpenteur-géomètre doit préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en matière de cadastre.

SECTION 3 PORTÉE DES AUTORISATIONS ET INSPECTIONS

ARTICLE 1.3.1 Délivrance d'un permis ou d'un certificat

- a) La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'examen des plans et devis ainsi que les inspections faites par un fonctionnaire désigné sont des opérations à caractère administratif et ne doivent pas être interprétées comme constituant une garantie de qualité des plans, devis et travaux ou de conformité avec les lois et les règlements applicables à ces travaux.
- b) La délivrance d'un permis de lotissement relatif à une opération cadastrale ne peut constituer une obligation pour la Ville d'accepter la cession d'une voie de circulation apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile, ni de fournir ou de construire tout service d'utilité publique. Elle n'entraîne pas non plus quelque obligation pour la Ville d'émettre un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation.

SECTION 4 QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE OU D'OCCUPANT

ARTICLE 1.4.1 Requéranr du permis

Le fonctionnaire désigné doit présumer que le requérant est soit le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'un local, soit une personne dûment mandatée ou autorisée à présenter la demande au nom du propriétaire ou de l'occupant lorsque le requérant signe ou atteste la demande de permis ou de certificat. La ville ne peut être tenue responsable du fait:

- a) qu'un permis ou un certificat a été délivré à une autre personne que le propriétaire ou l'occupant;
- b) que les plans ou documents soumis et qui ont servi à la délivrance d'un permis ou d'un certificat sont erronés quant à la désignation ou à la délimitation de propriété ou quant à la tenure juridique de la possession, de l'occupation ou de la propriété;
- c) qu'un projet visé par un permis ou un certificat est réalisé sur la mauvaise propriété ou empiète sur une propriété voisine.

SECTION 5 ASSUJETTISSEMENT

ARTICLE 1.5.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 1.5.2 Lois et règlements du Québec et du Canada

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

ARTICLE 1.5.3 Requéranr

Lorsque le requérant d'une demande de permis ou de certificat n'est pas le propriétaire ou l'occupant, la demande doit attester qu'il est dûment autorisé pour la présenter en son nom.

Le requérant mandataire est tenu de la même manière que le propriétaire ou l'occupant qui l'a mandaté au respect des diverses dispositions réglementaires applicables.

(Règlement 1663-001, article 1, en vigueur le 5 février 2007)

ARTICLE 1.5.4 Portée d'un permis ou d'un certificat

À moins qu'il ne soit révoqué pour cause, un permis ou un certificat est valide pour la durée prescrite. Si les objets du permis ou du certificat ne sont pas accomplis à son expiration, un nouveau permis ou certificat est requis, sujet aux dispositions réglementaires alors applicables. Un permis peut être renouvelé une seule fois.

ARTICLE 1.5.5 Immeubles concernés

Sous réserve des dispositions d'un règlement d'urbanisme qui peuvent en réduire la portée, le présent règlement s'applique à tout terrain, lot, usage, bâtiment, ouvrage ou construction existant, construit, commencé ou à être érigé à l'avenir, incluant une transformation, un agrandissement, une modification, un remplacement de l'un d'eux ou d'une partie de l'un d'eux.

SECTION 6 INTERPRÉTATION

ARTICLE 1.6.1 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un cas régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- b) La disposition la plus exigeante prévaut;
- c) Le texte a préséance sur un titre.

ARTICLE 1.6.2 Unité de mesure

Toutes les dimensions données par le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI). Elles ont préséance sur les mesures indiquées dans le système anglais.

ARTICLE 1.6.3 Tableaux, graphiques et symboles

Les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte du règlement et les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, le texte prévaut.

ARTICLE 1.6.4 Terminologie

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots mentionnés dans le présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue le Chapitre 3 du règlement de zonage de la Ville de Saint-Eustache. Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 AUTORITÉ COMPÉTENTE ET FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS

[\(Règlement 1663-001, article 2, en vigueur le 5 février 2007\)](#), [\(Règlement 1663-009, article 2, en vigueur le 29 mars 2012\)](#),
[\(Règlement 1663-010, article 1, en vigueur le 27 septembre 2012\)](#), [\(Règlement 1663-031, article 1, en vigueur le 27 juin 2019\)](#),
[\(Règlement 1663-041, article 1, en vigueur le 23 avril 2024\)](#)

ARTICLE 2.1.1 Autorité compétente et fonctionnaires désignés

Les employés(-ées) des Services de l'urbanisme, de la sécurité incendie, du génie, des travaux publics, incluant notamment les inspecteurs(trices) du Service de l'urbanisme, les chefs de division et les agents(es) à la prévention du Service de la sécurité incendie, sont, au sens du présent règlement et des codes auxquels il renvoie, l'autorité compétente chargée de l'application du présent règlement.

ARTICLE 2.1.2 Fonctions et pouvoirs des fonctionnaires désignés

Le fonctionnaire désigné exerce tout pouvoir qui lui est confié par le présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme, il peut notamment:

- a) faire observer les dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme en tout ce qui a rapport aux modes de construction, à la qualité et à la mise en oeuvre des travaux;
- b) sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments, ouvrages ou constructions érigés ou en construction, pour se familiariser avec les lieux dans la préparation d'un plan d'intervention lors d'un sinistre ou pour constater si le présent règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- c) émettre un avis au propriétaire, à l'occupant ou à toute autre personne prescrivant de corriger dans le délai fixé une situation dangereuse ou qui constitue une infraction au présent règlement;
- d) émettre les certificats et permis prévus aux divers règlements d'urbanisme;
- e) faire rapport à l'autorité compétente des contraventions au présent règlement qui pourraient nécessiter des procédures autres que les procédures pénales;
- f) mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout terrain, bâtiment, construction ou ouvrage qui pourrait mettre la vie ou la sécurité de quelque personne en danger;
- g) mettre en demeure de faire exécuter tous travaux opportuns pour la sécurité du bâtiment, de l'ouvrage ou de la construction ainsi que des personnes et recommander à l'autorité compétente toute mesure d'urgence;
- h) mettre en demeure de faire clôturer un terrain vacant où il existe une excavation présentant un danger public;
- i) fermer, aussi longtemps que le danger subsiste, tout trottoir, rue ou place publique;
- j) demander un relevé des niveaux d'implantation d'un bâtiment préparé par un arpenteur-géomètre lors de la construction d'une habitation résidentielle située dans les secteurs où les contrôles de niveaux sont exigés;

- k) demander un certificat de localisation ou un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre des bâtiments, constructions ou ouvrages érigés ou en voie de l'être afin d'examiner l'observance des normes d'implantation applicables;
- l) exiger, dans les cas prévus par une loi ou un règlement applicable, la présence sur un plan ou devis de la signature d'un membre d'un ordre professionnel reconnu;
- m) inspecter tout terrain, bâtiment, construction ou ouvrage installé ou utilisé temporairement afin qu'il respecte les normes de sécurité et de capacité d'occupation;
- n) recommander, dans un cas prévu au sous-paragraphe p) que du gardiennage soit affecté aux lieux, le tout aux frais du requérant;
- o) demander une évaluation du coût des travaux afin de pouvoir fixer les droits à verser pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat;
- p) exiger que toute construction jugée dangereuse soit barricadée.
- q) attribuer un numéro civique ou modifier un numéro civique existant.

ARTICLE 2.1.3 Essais et inspections nécessaires

En tout temps, le fonctionnaire désigné peut exiger que le propriétaire ou l'occupant exécute ou fasse exécuter, à ses frais, les essais et les inspections nécessaires pour démontrer qu'un bâtiment, construction ou ouvrage ne constitue pas un danger pour la sécurité du public ou qu'il s'avère conforme aux plans et devis soumis lors de la demande de permis ou du certificat. Le propriétaire ou l'occupant doit alors faire parvenir, sans délai, au fonctionnaire désigné, copie de tous les rapports d'essais et d'inspections.

ARTICLE 2.1.4 Autorisation d'examen

Les fonctionnaires désignés sont autorisés à procéder aux examens requis pour veiller à l'application du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme. Ils peuvent procéder à des inspections, avant, pendant ou après les travaux de construction ou l'utilisation d'un immeuble pour examiner si les dispositions de ces règlements sont observées. Ces inspections peuvent avoir lieu sur un terrain, un lot, un bâtiment, une construction ou un ouvrage projeté ou existant, et, dans ce dernier cas, même si aucune demande de permis ou de certificat n'a été présentée.

ARTICLE 2.1.5 Obligation de recevoir les fonctionnaires désignés

Les propriétaires ou occupants ainsi que leurs mandataires de toute propriété immobilière ou mobilière sont obligés de laisser pénétrer les fonctionnaires désignés pour qu'ils puissent constater si le présent règlement ou l'un des règlements d'urbanisme y est observé.

ARTICLE 2.1.6 Obligation de respecter les permis et certificats

Tous les travaux doivent être réalisés en conformité aux déclarations contenues dans la demande de permis ou certificat, aux plans et devis soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis et, le cas échéant, à une résolution accordant une dérogation mineure ou acceptant un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 2.1.7 Avis

Dans le cas où un fonctionnaire désigné constate qu'un terrain, un lot, un bâtiment, un ouvrage ou une construction contrevient à une disposition réglementaire applicable, il

peut donner, de main à main ou par la poste, un avis écrit au contrevenant, qu'il soit propriétaire, occupant, entrepreneur ou tout intéressé, de suspendre les travaux ainsi que, ou, le cas échéant, de se conformer immédiatement ou dans le délai qu'il impartit.

CHAPITRE 3 PERMIS ET CERTIFICATS

SECTION 1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS OU UN CERTIFICAT

ARTICLE 3.1.1 Travaux assujettis

(Règlement 1663-001, article 3, en vigueur le 5 février 2007), (Règlement 1663-011, article 1, en vigueur le 24 janvier 2013)

a) sous réserve des exceptions prévues à l'article 3.7.1 du présent règlement, toute personne qui désire construire, transformer, agrandir ou additionner un bâtiment, doit au préalable obtenir un permis de construction;

b) toute personne qui désire :

- exploiter une sablière, carrière ou gravière;

(Règlement 1663-009, article 3, en vigueur le 29 mars 2012)

- effectuer des travaux de déblai ou de remblai;

- effectuer des travaux de remblai en bordure d'un cours d'eau;

- abattre un arbre;

- effectuer des travaux de stabilisation des rives;

- déplacer, réparer ou démolir une construction;

- changer la destination ou l'usage d'un terrain ou d'un immeuble;

- aménager un stationnement;

- installer un réservoir souterrain ou hors-terre;

- installer ou modifier une enseigne;

- installer ou modifier une installation septique;

- installer ou modifier un ouvrage de captage des eaux souterraines;

(Règlement 1663-007, article 1, en vigueur le 4 mai 2011)

- installer une piscine creusée ou une piscine hors terre;

- installer une tente d'une superficie supérieure à 150 mètres carrés destinée à la vente l'étalage ou l'exposition d'automobiles;

- utiliser un numéro civique;

(Règlement 1663-002, article 1, en vigueur le 29 mai 2007)

- réaliser une fresque;

(Règlement 1663-003, article 1, en vigueur le 25 octobre 2007)

- construire un mur de soutènement ayant une hauteur supérieure à 1 mètre;

(Règlement 1663-017, article 1, en vigueur le 19 juillet 2014)

- installer une boîte de dons de vêtements;

(Règlement 1663-039, article 1, en vigueur le 25 mai 2023)

- aménager un potager en cour avant;

doit au préalable, obtenir un certificat d'autorisation. Aucune demande de certificat d'autorisation pour l'obtention d'un numéro civique n'est toutefois requise lorsque la requête s'effectue dans le cadre d'une demande de permis.

c) toute personne qui désire utiliser ou occuper un terrain ou occuper un immeuble ou une partie d'un immeuble, à des fins autres que résidentielles doit, au préalable, obtenir un certificat d'occupation d'affaires.

d) le titulaire du permis de construction peut, sur dépôt d'un plan de localisation effectué par un arpenteur-géomètre démontrant que la localisation des fondations est conforme aux exigences des règlements de zonage et de construction ou aux plans et documents dûment approuvés, obtenir un certificat attestant de la conformité de la localisation de ces fondations.

ARTICLE 3.1.2 Demande de permis ou de certificat

Toute demande de permis ou de certificat doit être effectuée sur le formulaire prescrit par la ville.

ARTICLE 3.1.3 Permis de construction

La demande de permis de construction doit être accompagnée des pièces suivantes en trois (3) exemplaires:

- a) un plan d'implantation exécuté à une échelle d'au moins 1:500 localisant les bâtiments sur le lot sur lequel on projette de construire, indiquant la forme et la superficie du lot et des bâtiments projetés, les lignes de rue, les marges réglementaires s'il y a lieu. S'il y a déjà des bâtiments sur ce lot, on doit en donner la localisation exacte;
- b) les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis par le fonctionnaire désigné pour qu'il puisse avoir une compréhension claire du projet de construction, de son usage et de celui du terrain. Ces plans doivent être dessinés à l'échelle et reproduits par un procédé indélébile, tous les plans et devis relatifs:
 - à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'une habitation multifamiliale de 5 logements et plus;
 - à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification de tout bâtiment commercial, dont la superficie totale lorsque les travaux sont complétés excède 300 mètres carrés;
 - à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification de tout bâtiment industriel dont la superficie excède 300 mètres carrés;
 - à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification de tout bâtiment public tel qu'identifié dans la *Loi sur la sécurité des édifices publics*;

doivent être signés et scellés par un membre en règle de l'Ordre des architectes du Québec pour les travaux d'architecture et par un membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec pour les travaux de fondation, de charpente et ce, qu'elle que soit la valeur des travaux.

- c) un plan d'aménagement du ou des terrain(s) de stationnement;
- d) une évaluation du coût probable des travaux;
- e) une étude effectuée par un professionnel, habilité à effectuer une telle étude, démontrant:
 - que le sol présente les capacités portantes suffisantes pour recevoir la construction;
 - que la construction peut être localisée sans danger sur le terrain;lorsque ledit terrain est situé dans une zone de remblai identifiée au plan et règlement de zonage;
- f) les plans et devis requis par tout règlement applicable concernant l'écoulement des eaux de ruissellement dans les zones 2-I-02, 2-I-08, 2-P-03 et 2-P-04 pour tout ouvrage projeté sur un terrain auquel s'applique ledit règlement;

(Règlement 1663-022, article 1, en vigueur le 25 août 2016)

- g) une étude de caractérisation des sols (phase II) effectuée par un ingénieur, membre en règle de l'ordre des ingénieurs du Québec, lorsque le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2);
- h) dans le cas d'un agrandissement, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre montrant le bâtiment existant;
- i) dans le cas de l'installation d'une piscine creusée, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre montrant le bâtiment existant;

(Règlement 1663-003, article 2, en vigueur le 25 octobre 2007)

- j) les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis par le fonctionnaire désigné pour qu'il puisse avoir une compréhension claire du projet de construction, de son usage et de celui du terrain. Ces plans doivent être dessinés à l'échelle et reproduits par un procédé indélébile, tous les plans et devis relatifs à la construction:

- d'une habitation unifamiliale ou des travaux d'agrandissement représentant une superficie de 25% et plus de la superficie d'implantation du bâtiment principal;
- d'une habitation bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale de 4 logements ou des travaux d'agrandissement du bâtiment principal;
- d'un bâtiment commercial ou industriel ayant moins de 300 mètres carrés ou des travaux d'agrandissement du bâtiment principal;

doivent être signés et scellés par un technologue membre en règle de l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou par un architecte membre en règle de l'Ordre des architectes du Québec;

(Règlement 1663-036, article 1, en vigueur le 19 août 2021)

- k) dans le cas de la construction d'un poulailler urbain la demande doit être accompagnée des documents suivants:
- la preuve de participation à une formation portant sur les bonnes pratiques relatives à la garde de poules (facture ou certificat);
 - un plan d'implantation démontrant les bâtiments existants;
 - la preuve confirmant que les poules (achetées ou adoptées) proviennent d'une coopérative, d'une meunerie ou d'un couvoir certifié, devra être fournie au Service de l'urbanisme et du développement économique dans les 2 mois suivants la date de délivrance du permis pour la construction d'un poulailler urbain.

ARTICLE 3.1.4 Permis et certificat non transférable

Un permis de construction ou un certificat d'autorisation n'est pas transférable et seul son détenteur peut l'utiliser.

(Règlement 1663-033, article 1, en vigueur le 28 mai 2020)

ARTICLE 3.1.5 Certificats d'autorisation et certificats d'occupation d'affaires

La demande de certificat doit être accompagnée des pièces suivantes en trois (3) exemplaires:

(Règlement 1663-009, article 4, en vigueur le 29 mars 2012)

- a) dans le cas où la demande porte sur des travaux sur l'exploitation de sablières, carrières et gravières:
- une description des niveaux actuels et projetés du sol;
 - un plan de cadastre montrant le terrain naturel tel qu'établi sur les plans topographiques du ministère des Ressources naturelles du Québec, direction générale du domaine territorial, Service de la cartographie à l'échelle 1: 2 500, datés de 1972 et incluant l'état

actuel des lieux, tout cours d'eau, toute route, toute ligne téléphonique ou électrique et tous services existants. Ce plan doit montrer la superficie totale de l'immeuble, la hauteur de chaque colline, butte, monticule ou coteau à supprimer ou à excaver, ainsi que l'emplacement prévu de travaux de déblai et ses contours, le niveau de la nappe phréatique, la conformation et le niveau des terrains avoisinants, ainsi que l'emplacement et la nature de tout bâtiment situé à moins de soixante et un (61) mètres du terrain qui doit être nivelé ou excavé;

- une preuve que le requérant est propriétaire ou qu'il a obtenu la permission du propriétaire;
- b) une description des travaux de réparation ou de modification d'un immeuble ou d'une enseigne;
- c) une photographie d'un bâtiment à être déplacé ou démoli;
- d) une description de l'occupation projetée du bâtiment;
- e) un plan d'aménagement du ou des terrain(s) de stationnement;

(Règlement 1663-022, article 2, en vigueur le 25 août 2016)

- f) dans le cas de l'installation ou de la modification d'une enseigne lumineuse, une preuve que l'entrepreneur retenu détient une licence valide et prévue pour ce type de travaux;

- g) dans le cas d'abattage d'arbres :

- une déclaration du propriétaire du lot où se trouve l'arbre concerné établissant le motif pour lequel l'arbre doit être abattu.
- À l'exception des travaux de récolte du bois de chauffage à des fins domestiques, la demande de certificat d'autorisation doit être accompagnée d'un devis technique produit par un conseiller ou un ingénieur forestier. Ce dernier doit comprendre un plan du boisé visé. Il doit aussi décrire les caractéristiques de l'espace boisé (type de peuplement, âge, état de santé des arbres, etc.) Le devis doit aussi être accompagné d'une description et d'une justification des différents travaux sylvicoles requis.

- h) Dans le cas d'un certificat d'occupation d'affaires :

- copie du bail ou titre établissant que la personne pour laquelle le certificat d'occupation d'affaires est demandé peut occuper un local;
- la déclaration d'immatriculation, les lettres patentes ou les statuts s'il s'agit d'une compagnie, le cas échéant, de l'entreprise pour lequel le certificat d'occupation d'affaire est demandé;
- une procuration autorisant le requérant à formuler la demande de certificat d'occupation d'affaires si ledit requérant n'est pas le propriétaire du commerce;
- copie de l'autorisation de la Commission de la protection de territoire agricole du Québec ou une confirmation de ladite Commission établissant qu'une telle autorisation n'est pas requise lorsque l'usage projeté est situé dans la zone agricole;

(Règlement 1663-040, article 1, en vigueur le 24 octobre 2023)

- L'attestation de classification délivrée par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en vertu de la Loi sur l'hébergement touristique et ce, dans le cas d'une demande d'hébergement touristique dans un établissement de résidence principale en vertu du règlement numéro 1794 relatif aux usages conditionnels.
- i) dans le cas d'une installation ou d'une modification d'un ouvrage de captage des eaux souterraines :
 - un plan montrant la localisation de l'ouvrage;
 - une description des travaux à réaliser ainsi que la capacité de l'ouvrage préparée par le titulaire d'une licence d'entrepreneur en puits forés délivrée par la régie du bâtiment du Québec;
 - une copie du rapport de l'ouvrage, émis par le responsable des travaux, attestant la conformité des travaux avec les normes prévues au règlement sur le captage des eaux souterraines, doit être remis dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux;

(Règlement 1663-009, article 5, en vigueur le 29 mars 2012)

- j) dans le cas d'une installation ou d'une modification d'un système d'évacuation et de traitement des eaux usées des résidences isolées :
- une description des travaux à réaliser préparée par un ingénieur ou un technologue compétent en la matière;
 - une copie du certificat de conformité, émis par l'ingénieur ou le technologue spécialisé en la matière, attestant que les travaux de construction ont été effectués conformément aux normes prévues au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées Q-2, r. 22, doit être remis dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux.
- k) dans le cas de l'obtention d'un numéro civique :
- le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire du bâtiment;
 - le numéro de lot où se situe le bâtiment;
 - une description de l'usage projeté.

(Règlement 1663-002, article 2, en vigueur le 29 mai 2007)

- l) dans le cas de la réalisation d'une fresque:
- un plan montrant la fresque et le mur sur lequel elle est réalisée;
 - une illustration présentant en couleur la fresque projetée sur le mur.

(Règlement 1663-003, article 3, en vigueur le 25 octobre 2007)

- m) dans le cas où la demande porte sur la construction d'un mur de soutènement:
- un plan montrant les travaux à réaliser;
 - une description des travaux à réaliser préparée par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un technologue membre en règle de l'Ordre des technologues professionnels du Québec spécialisé en la matière;
 - une copie du certificat de conformité, émise par l'ingénieur ou le technologue professionnel attestant que les travaux ont été effectués conformément au plan et devis préparés par celui-ci, doit être remise avant qu'un permis de construction soit délivré sur le lot où le mur de soutènement est construit.

(Règlement 1663-017, article 2, en vigueur le 19 juillet 2014)

- n) dans le cas où la demande porte sur l'installation d'une boîte de dons de vêtements :
- une confirmation écrite du propriétaire du terrain autorisant l'exploitant à installer une boîte de dons de vêtements;
 - une preuve que l'exploitant est un organisme de bienfaisance enregistré;
 - les coordonnées de l'organisme de bienfaisance, nom, adresse et numéro de téléphone de l'exploitant et le numéro d'enregistrement délivré par l'Agence de revenu du Canada.

(Règlement 1663-039, article 2, en vigueur le 24 mai 2023)

- o) dans le cas où la demande porte sur l'aménagement d'un potager en cour avant d'une résidence unifamiliale :
- un plan d'implantation ou certificat de localisation montrant l'emplacement du potager et ses dimensions, ainsi que l'emplacement prévu pour le positionnement du récepteur (bac) de récupération des eaux de pluie.

(Règlement 1663-009, article 6, en vigueur le 29 mars 2012), (Règlement 1663-010, article 3, en vigueur le 27 septembre 2012), (Règlement 1663-026, article 2, en vigueur le 25 janvier 2018)

ARTICLE 3.1.6 Documents et renseignements requis pour une demande de certificat d'autorisation pour des travaux de déblai ou de remblai

Une demande de certificat d'autorisation visant des travaux de déblai ou de remblai nécessitant le transbordement de plus de 200 mètres cube de terre ou de matériaux doit être accompagnée des plans, des devis, des documents et des renseignements suivants :

SOUS-ARTICLE 3.1.6.1 Travaux de déblai ou de remblai dans le secteur dynamique du milieu agricole :

1. Un document explicatif produit par un agronome membre en règle de l'ordre des agronomes du Québec contenant les informations suivantes :
 - a) une justification agronomique des travaux de déblai ou de remblai projetés;
 - b) les matériaux qui seront utilisés pour procéder au déblai ou au remblai;
 - c) un plan directeur de drainage des eaux de surface concernant le site pour lequel la demande de déblai ou de remblai est soumise, la manière dont le drainage sera effectué et ses impacts sur les propriétés voisines.
2. Deux (2) copies d'un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre ou un professionnel reconnu dans ce domaine, montrant :
 - a) la topographie actuelle et proposée du terrain ;
 - b) les cotes d'élévation du niveau fini des rues adjacentes au terrain ;
 - c) les cotes d'élévation du niveau projeté du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment principal, le cas échéant.
3. Une (1) copie d'une étude de caractérisation environnementale démontrant que la terre ou que les matériaux qui seront utilisés pour procéder au remblai proviennent d'un site non contaminé et, une (1) copie d'un rapport agronomique produit par un agronome démontrant que la terre ou que les matériaux qui ont été utilisés sur le site faisant l'objet de la demande de certificat ne sont pas contaminés.
4. À défaut de produire les documents décrits au point 3 du présent article, le requérant doit alors produire les documents suivants :
 - a) Un engagement écrit et signé par le demandeur à l'effet qu'une étude de caractérisation environnementale sera produite et déposée au Service de l'urbanisme dans les trente (30) jours suivants la fin des travaux de remblai;
 - b) Une estimation, réalisée par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, des frais reliés à l'étude de caractérisation exigée en vertu du présent article ;
 - c) Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle couvrant toute la durée des travaux jusqu'à un délai de 1 mois suivant la date prévue pour le dépôt de l'étude de caractérisation mentionnée au paragraphe précédent et ce, pour une période d'au moins 1 an pour un montant équivalant au coût estimé de l'étude de caractérisation, incluant les taxes, émise par une banque à Charte du Canada ou une caisse d'épargne et de crédit.

Si la lettre de garantie bancaire irrévocable ne couvre pas la durée des travaux, le requérant doit remplacer cette lettre de garantie bancaire, au

plus tard le 21^e jour précédant son expiration, par une autre lettre de garantie bancaire de même nature et pour un montant équivalent.

Si l'étude de caractérisation démontre que les travaux de remblai ont été effectués conformément aux dispositions législatives et réglementaires provinciales et particulièrement à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et sa réglementation afférente, la Ville libère la lettre de garantie bancaire en la remettant au requérant.

Si, dans le délai prévu au premier paragraphe, le requérant n'a pas déposé l'étude exigée, la Ville encaisse la lettre de garantie bancaire et fait réaliser l'étude de caractérisation à même les montants de cette garantie.

La remise, par le requérant, d'une lettre de garantie bancaire permet à la Ville d'exiger le paiement des sommes dues dès le 20^e jour qui précède la date d'échéance de la lettre ;

- d) Une copie de l'engagement dûment signé par le demandeur et, si ce demandeur est une personne morale, également par les administrateurs ou dirigeants, à l'effet que le remblai sera exempt de tout contaminant.

Cet engagement inclut l'obligation de procéder à la réhabilitation du site, à ses frais, si l'étude de caractérisation démontre une contamination supérieure aux critères prévus pour l'usage projeté, conformément aux normes et guides du MDDEP.

SOUS-ARTICLE 3.1.6.2 Travaux de déblai ou de remblai dans le secteur déstructuré du milieu agricole

1. La nature des travaux ;
2. Deux (2) copies d'un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre ou un professionnel reconnu dans ce domaine, montrant :
 - a) la topographie actuelle et proposée du terrain ;
 - b) les cotes d'élévation du niveau fini des rues adjacentes au terrain ;
 - c) les cotes d'élévation du niveau projeté du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment principal, le cas échéant ;
3. Un document identifiant la nature des matériaux utilisés pour le remblai ;
4. Une (1) copie d'une étude de caractérisation environnementale démontrant que la terre ou que les matériaux qui seront utilisés pour procéder au remblai proviennent d'un site non contaminé et, une (1) copie d'un rapport agronomique produit par un agronome démontrant que la terre ou que les matériaux qui ont été utilisés sur le site faisant l'objet de la demande de certificat ne sont pas contaminés ;
5. À défaut de produire les documents décrits au point 4 du présent article, le requérant doit alors produire les documents suivants ;
 - a) Un engagement écrit et signé par le demandeur à l'effet qu'une étude de caractérisation environnementale sera produite et déposée au Service de l'urbanisme dans les trente (30) jours suivants la fin des travaux de remblai;

- b) Une estimation, réalisée par un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, des frais reliés à l'étude de caractérisation exigée en vertu du présent article ;
- c) Une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle couvrant toute la durée des travaux jusqu'à un délai de 1 mois suivant la date prévue pour le dépôt de l'étude de caractérisation mentionnée au paragraphe précédent et ce, pour une période d'au moins 1 an pour un montant équivalant au coût estimé de l'étude de caractérisation, incluant les taxes, émise par une banque à Charte du Canada ou une caisse d'épargne et de crédit.

Si la lettre de garantie bancaire irrévocable ne couvre pas la durée des travaux, le requérant doit remplacer cette lettre de garantie bancaire, au plus tard le 21^e jour précédant son expiration, par une autre lettre de garantie bancaire de même nature et pour un montant équivalent.

Si l'étude de caractérisation démontre que les travaux de remblai ont été effectués conformément aux dispositions législatives et réglementaires provinciales et particulièrement à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et sa réglementation afférente, la Ville libère la lettre de garantie bancaire en la remettant au requérant.

Si, dans le délai prévu au premier paragraphe, le requérant n'a pas déposé l'étude exigée, la Ville encaisse la lettre de garantie bancaire et fait réaliser l'étude de caractérisation à même les montants de cette garantie.

SOUS-ARTICLE 3.1.6.3 Remboursement partiel du tarif du certificat d'autorisation

Le tarif payé pour l'obtention du certificat d'autorisation peut être remboursé de 75% si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- a) les travaux de déblai/remblai ont été réalisés dans un secteur dynamique du milieu agricole;
- b) la superficie déblayée ou remblayée a été remise en culture dans les douze (12) mois suivants la fin des travaux;
- c) le demandeur est en voie de démontrer qu'il est un agriculteur reconnu et dûment accrédité par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ).

SOUS-ARTICLE 3.1.6.4 Exceptions

Malgré l'article 3.1.1 du présent règlement, il n'est pas obligatoire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les travaux suivants :

- a) les travaux de restauration d'une carrière réalisés suivant un plan approuvé par le ministère concerné ;
- b) les travaux de réhabilitation d'un terrain contaminé effectués conformément à la réglementation provinciale ;
- c) les travaux pour fins publiques ;
- d) les travaux soumis aux autorisations des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c Q-2) ;

- e) les travaux de déplacement de sol sur un même terrain ou sur un terrain partagé ou faisant partie d'un projet commercial intégré dans le cadre d'un projet de construction ;
- f) les travaux de remblai pour un terrain résidentiel à des fins de construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage faits par un propriétaire occupant ou destinés à être occupé par le propriétaire ;
- g) les travaux faisant l'objet de permis spécifiques en vertu de la réglementation municipale.

ARTICLE 3.1.7 Dépôt de la demande de permis ou de certificat

La demande de permis ou de certificat et les documents qui l'accompagnent doivent être déposés au bureau du service de l'urbanisme de la Ville.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROBATION D'UN PROJET INTÉGRÉ

ARTICLE 3.2.1 Présentation du plan d'aménagement du projet intégré

Quiconque désire réaliser un projet intégré doit présenter à l'autorité compétente trois (3) exemplaires du plan d'aménagement de son projet intégré montrant :

- a) le lot cadastré ou le lotissement projeté;
- b) l'implantation détaillée des habitations et de toute construction, avec, pour chacune d'elles :
 - la superficie brute de plancher;
 - le nombre d'étages;
 - le type d'habitation ou de construction;
 - les longueurs des murs avec indication pour chacun d'eux des ouvertures donnant sur les pièces habitables ou non.
- c) la distance exacte des marges latérales et avant, des marges d'isolement, de la marge arrière, de l'alignement des constructions et de la distance entre les habitations;
- d) l'aménagement du terrain: les plantations, le gazonnement, le stationnement, les allées de circulation routières et piétonnières, les clôtures, etc.

(Règlement 1663-042, article 1, en vigueur le 24 septembre 2024)

- e) la description du plan de phasage indiquant la séquence de construction (mois, année) des demandes de permis de construction pour les bâtiments et autres éléments tels que l'aménagement des espaces extérieurs et des aires de stationnement, selon les phases de réalisation ;
- f) les aires d'agrément, les aires de séjour, les aires de jeux pour enfants, etc.;
- g) les réseaux d'utilités publiques (aqueduc, égout, gaz, câble, électricité, éclairage, boîte postale, etc.).

SECTION 3 TARIFS ET DÉPÔTS DE GARANTIES FINANCIÈRES

[\(Règlement 1663-033, article 2, en vigueur le 28 mai 2020\)](#) [\(Règlement 1663-038, article 1, en vigueur le 24 janvier 2023\)](#)

Ces tarifs sont les suivants:

[\(Règlement 1663-001, article 4, en vigueur le 5 février 2007\)](#), [\(Règlement 1663-004, article 1, en vigueur le 15 décembre 2007\)](#), [\(Règlement 1663-009, article 7, en vigueur le 29 mars 2012\)](#), [\(Règlement 1663-012, article 1, en vigueur le 28 février 2013\)](#), [\(Règlement 1663-020, article 1, en vigueur le 24 septembre 2015\)](#), [\(Règlement 1663-027, article 1, en vigueur le 23 août 2018\)](#), [\(Règlement 1663-032, article 1, en vigueur le 30 août 2019\)](#), [\(Règlement 1663-033, article 3, en vigueur le 28 mai 2020\)](#), [\(Règlement 1663-036, article 2, en vigueur le 19 août 2021\)](#), [\(Règlement 1663-037, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

ARTICLE 3.3.1 Tarifs et dépôts de garanties financières des permis de construction (ABROGÉ)

[\(Règlement 1663-008, article 1, en vigueur le 27 octobre 2011\)](#), [\(Règlement 1663-033, article 4, en vigueur le 28 mai 2020\)](#), [\(Règlement 1663-037, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

SOUS-ARTICLE 3.3.1.1 Tarifs et dépôts de garanties financières des permis émis par phases de construction (ABROGÉ)

[\(Règlement 1663-035, article 1, en vigueur le 28 janvier 2021\)](#), [\(Règlement 1663-037, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

SOUS-ARTICLE 3.3.1.2 Tarifs des compteurs d'eau (ABROGÉ)

[\(Règlement 1663-001, article 5, en vigueur le 5 février 2007\)](#), [\(Règlement 1663-002, article 3, en vigueur le 29 mai 2007\)](#), [\(Règlement 1663-003, article 4, en vigueur le 25 octobre 2007\)](#), [\(Règlement 1663-007, article 2, en vigueur le 4 mai 2011\)](#), [\(Règlement 1663-009, article 8, en vigueur le 29 mars 2012\)](#), [\(Règlement 1663-017, article 3, en vigueur le 19 juillet 2014\)](#), [\(Règlement 1663-020, article 2, en vigueur le 24 septembre 2015\)](#), [\(Règlement 1663-024, article 1, en vigueur le 23 mai 2017\)](#), [\(Règlement 1663-029, article 1, en vigueur le 19 décembre 2018\)](#), [\(Règlement 1663-033, article 5, en vigueur le 28 mai 2020\)](#), [\(Règlement 1663-037, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

ARTICLE 3.3.2 Tarifs et dépôts de garanties financières des certificats d'autorisation (ABROGÉ)

[\(Règlement 1663-006, article 1, en vigueur le 28 mai 2010\)](#) [\(Règlement 1663-033, article 6, en vigueur le 28 mai 2020\)](#) [\(Règlement 1663-038, article 1, en vigueur le 24 janvier 2023\)](#)

ARTICLE 3.3.3 Tarifs des certificats d'occupation d'affaires (ABROGÉ)

[Règlement 1663-033, article 8, en vigueur le 28 mai 2020\)](#)

ARTICLE 3.3.4 Garanties lors d'un déplacement d'un bâtiment (ABROGÉ)

SECTION 4 CONDITIONS PARTICULIÈRES À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

ARTICLE 3.4.1 Étude de la demande de permis ou de certificat

Aucune demande de permis ou certificat ne sera analysée si celle-ci est incomplète.

Dans un délai d'au plus de 60 jours de la date du dépôt d'une demande complète, le fonctionnaire désigné doit délivrer le permis ou le certificat demandé, si la construction ou l'ouvrage projeté répond aux exigences des règlements et des lois applicables. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

Dans l'un et l'autre cas, il doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande.

Dans le cas du dépôt d'une demande de permis ou de certificat qui est jugée incomplète par le fonctionnaire désigné, le requérant dispose d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour compléter la demande afin de la rendre conforme, faute de quoi celle-ci devient automatiquement caduque.

Dans le cas d'une demande assujettie à la procédure de Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, un délai maximal de quatre-vingt-dix (90) jours s'applique entre la date d'émission de la résolution du Conseil municipal et le dépôt d'une demande complète de permis ou de certificat. À l'expiration de ce délai, si la demande de permis ou de certificat n'est pas complète, elle devient alors caduque.

(Règlement 1663-008, article 2, en vigueur le 27 octobre 2011)

Dans le cas d'une demande visant l'émission d'un permis par phases de construction, un plan projet d'implantation, les plans définitifs de la fondation et les plans préliminaires de la structure, de l'enveloppe extérieure, de l'aménagement intérieur, des élévations et des plans civils doivent précéder l'émission du permis autorisant l'excavation et les fondations du bâtiment principal.

Le dépôt d'un certificat de localisation de même que les plans définitifs de la structure du bâtiment doivent précéder l'émission du permis autorisant la construction de la structure du bâtiment principal.

Le dépôt des plans définitifs de l'enveloppe extérieure, des élévations, des aménagements intérieurs, des aménagements extérieurs et des aménagements paysagers doivent précéder l'émission du permis autorisant ces travaux.

ARTICLE 3.4.2 Permis de construction

(Règlement 1663-021, article 1, en vigueur le 26 mai 2016)

Aucun permis ayant pour objet la transformation, la construction, l'agrandissement ou l'addition, ne peut être délivré:

- a) si la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme, ainsi qu'à leurs amendements en vigueur au moment de la demande;
- b) si les tarifs ou garanties exigibles en vertu de la section 3 n'ont pas été payés ou déposés;

(Règlement 1663-019, article 1, en vigueur le 26 mars 2015)

- c) si le terrain sur lequel doit être érigée ou déplacée chaque construction, ne forme pas un lot distinct sur le plan officiel du cadastre, à l'exception des constructions pour fins agricoles sur des terres en cultures (cette exigence ne s'applique pas aux bâtiments accessoires isolés sans fondation). De plus, les dimensions de tout lot distinct qui fait l'objet de la demande doivent être conformes aux dispositions applicables du règlement de lotissement. Les présentes dispositions ne s'appliquent toutefois pas lorsqu'une propriété est affectée par des lots appartenant à deux circonscriptions foncières;

(Règlement 1663-018, article 1, en vigueur le 27 août 2014), (Règlement 1663-021, article 1, en vigueur le 26 mai 2016)
(Règlement 1663-040, article 2, en vigueur le 24 octobre 2023)

- d) si les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi, ne soient établis sur la rue dans tout ou partie de l'espace compris entre le prolongement des murs latéraux du bâtiment projeté qu'il soit en projet intégré ou non ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur et que les autorisations requises en vertu de la loi n'aient été délivrées. Nonobstant les dispositions du présent paragraphe, il est possible que la propriété soit raccordée différemment et ce, suivant l'approbation du Service du génie;

(Règlement 1663-012, article 2, en vigueur le 28 février 2013), (Règlement 1663-030, article 1, en vigueur le 31 janvier 2019)

- e) si le terrain visé n'est pas adjacent à une rue publique ou ne rencontre pas les conditions énoncées à l'article 3.3.1.1 du règlement de lotissement numéro 1673.

Ces exigences ne s'appliquent cependant pas aux constructions pour fins d'utilité publique.

Dans les zones à dominante agricole, il est possible de procéder à la construction d'un bâtiment agricole sans qu'il ne soit adjacent à une rue publique à la condition que le requérant fournisse une preuve qu'il détient une servitude de passage réelle et perpétuelle notariée et publiée avant le 10 décembre 2012, laquelle ne peut être modifiée ni radiée sans le consentement de la Ville. Une telle servitude doit avoir au moins six (6) mètres de largeur, être carrossable en tout temps, ne présenter aucun obstacle à moins de cinq (5) mètres de hauteur et permettre d'accéder directement à une rue publique.

Dans les zones à dominante résidentielle étant déjà l'assise d'une construction d'un bâtiment résidentiel, il est possible de procéder à la démolition et à la construction d'un bâtiment résidentiel sans qu'il ne soit adjacent à une rue publique à la condition que le requérant fournisse une preuve qu'il détient une servitude de passage réelle et perpétuelle notariée et publiée avant le 10 décembre 2012, laquelle ne peut être modifiée ni radiée sans le consentement de la Ville. Une telle servitude doit avoir au moins six (6) mètres de largeur, être carrossable en tout temps, ne présenter aucun obstacle à moins de cinq (5) mètres de hauteur et permettre d'accéder directement à une rue publique;

- f) sur un terrain situé sur une île, à moins que le requérant fournisse un certificat préparé par un ingénieur établissant que le pont reliant l'île à la terre ferme a une capacité portante conforme à la norme portant le numéro CSA S6-1974 révision 1976, telle qu'établie par l'Association canadienne de normalisation et des voies de circulation des véhicules automobiles ayant une largeur totale d'au moins quatre mètres. Cette condition s'applique dans le cas d'une nouvelle construction;

(Règlement 1663-003, article 5, en vigueur le 25 octobre 2007)

- g) si le niveau du lot à la ligne latérale ou arrière sur lequel doit être érigée une construction se trouve à être plus élevé de plus de 1 mètre au-dessus du niveau du lot adjacent, à moins qu'un mur de soutènement soit construit sur celui-ci.

ARTICLE 3.4.3 Exceptions

Nonobstant toute disposition à ce contraire :

- a) dans les zones à dominante agricole ainsi que dans les zones 3-C-35, 3-C-47, 5-P-04, 5-H-05 et 5-C-06 il sera possible de procéder à la construction d'un bâtiment sans qu'il soit raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc municipaux, à la condition que les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées soient conformes aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements adoptés et mis en vigueur sous l'empire de ladite loi;
- b) dans la zone 5-A-18, il ne sera pas possible de procéder à la construction d'un bâtiment à usage commercial ou industriel sans qu'il soit raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc municipaux;

(Règlement 1663-028, article 1, en vigueur le 27 septembre 2018)

- c) dans la zone RX-315, il sera possible de procéder à la construction d'un bâtiment sans qu'il soit raccordé aux réseaux d'égout, aux conditions suivantes :
- le bâtiment projeté est raccordé au réseau d'aqueduc municipal;
 - le bâtiment projeté est raccordé à un système d'évacuation des eaux usées conformément aux dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements adoptés et mis en vigueur sous l'empire de ladite loi.

ARTICLE 3.4.4 Conformité des demandes de permis et certificats

Aucun permis ou certificat ne peut être émis si la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement et des règlements d'urbanisme ainsi qu'à leurs amendements en vigueur au moment de la demande.

[\(Règlement 1663-033, article 9, en vigueur le 28 mai 2020\)](#)

SECTION 5 DÉLAIS DE VALIDITÉ ET DE CADUCITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS

ARTICLE 3.5.1 Délais

[\(Règlement 1663-001, article 6, en vigueur le 5 février 2007\)](#) [\(Règlement 1663-009, article 9, en vigueur le 29 mars 2012\)](#), [\(Règlement 1663-033, article 10, en vigueur le 28 mai 2020\)](#)

- a) Un permis de construction ou un certificat d'autorisation est valide pour une période de 12 mois suivants sa délivrance. Malgré ce qui précède, les travaux doivent être débutés dans les 6 premiers mois suivants la délivrance du permis ou du certificat et ne doivent pas avoir été interrompus plus de 6 mois;
- b) Toutefois, dans le cas d'un bâtiment dont l'aire de plancher est supérieure à 2 000 mètres carrés, le permis de construction est valide pour une période de 18 mois suivants sa délivrance. Malgré ce qui précède, les travaux doivent être débutés dans les 6 premiers mois suivants la délivrance du permis ou du certificat et ne doivent pas avoir été interrompus plus de 6 mois;
- c) Les délais de validité d'un permis de construction peuvent être prolongés pour une période de 6 mois supplémentaires, si la demande est déposée avant l'expiration du délai de validité du permis. Une telle prolongation peut être autorisée qu'une seule fois;
- d) Les travaux autorisés sans permis de construction ou certificat d'autorisation doivent être complétés dans les 6 mois de la date à laquelle ils ont été entrepris. À défaut de pouvoir établir la date de début des travaux, le délai maximal de 6 mois est calculé à partir de la date où ceux-ci sont constatés par l'inspecteur en bâtiment.

ARTICLE 3.5.2 Modalités particulières pour les enseignes d'opinion

Le certificat d'autorisation pour une enseigne d'opinion est valable pour une période de six (6) mois et est renouvelable.

SECTION 6 DEVOIRS ET OBLIGATIONS

ARTICLE 3.6.1 Devoirs et obligations du requérant

- a) Le requérant doit permettre au fonctionnaire désigné l'accès, à tout moment raisonnable, à tout bâtiment ou lieu, afin de faire respecter le présent règlement et les règlements d'urbanisme.
 - b) Le requérant doit faire en sorte que les plans et devis auxquels s'appliquent le permis de construire soient disponibles à tout moment durant les heures de travail à l'endroit des travaux pour fins d'inspection par le fonctionnaire désigné, et que le permis ou une copie conforme de celui-ci soit affiché d'une façon bien visible à l'endroit des travaux durant toute la durée de ces derniers.
- [\(Règlement 1663-031, article 2, en vigueur le 27 juin 2019\)](#)
- c) Le requérant doit informer le fonctionnaire désigné par un avis préalable de 48 heures afin qu'il puisse réaliser une inspection pour valider la conformité des travaux réalisés, et ce, avant de remblayer le site, le cas échéant.

- d) À la demande du fonctionnaire désigné, tout requérant doit découvrir et remplacer, à ses frais, tout ouvrage ayant été couvert sans avoir été inspecté conformément à la réglementation ou contrairement à un ordre du fonctionnaire désigné.
- e) Le requérant doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et inspections nécessaires pour établir la conformité des travaux avec les exigences du présent règlement et des règlements d'urbanisme et doit faire parvenir sans délai, au fonctionnaire désigné, copie de tous les rapports d'essais et d'inspections.
- f) Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation préparé par un arpenteur géomètre suite à la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal, dès la fin des travaux.

Nonobstant ce qui précède, il n'est pas obligatoire de fournir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation suite à l'agrandissement d'un bâtiment principal, lorsque le requérant a déposé avec la demande de permis de construction un certificat de localisation montrant le bâtiment existant et où il peut être établi hors de tout doute que compte tenu de la configuration des lieux, la construction respecte toutes les dispositions relatives aux marges avant, latérales et arrière prescrites.

- g) Le requérant est tenu de payer la réparation de tout dommage causé au domaine public ou à des ouvrages situés sur le domaine public et qui peuvent survenir du fait des travaux pour lesquels un permis est exigé aux termes du présent règlement.
- h) Le requérant doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis ou au certificat.
- i) Aucun requérant ne doit s'écarter des exigences du présent règlement et des règlements d'urbanisme des conditions du permis, ou des conditions du certificat, ou omettre des travaux exigés, avant d'avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du fonctionnaire désigné; cette autorisation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou du certificat.
- j) Le certificat de localisation prévu au paragraphe g) peut être remplacé par une copie des plans approuvés par le bureau du cadastre du ministère des Ressources naturelles lorsqu'une opération cadastrale est intervenue en cours des travaux ou à la fin dans le but d'établir un état descriptif des fractions afin de pourvoir à l'immatriculation des parties communes et des parties exclusives d'un immeuble destiné à être détenu en copropriété divise ou en coemphytéose.

[\(Règlement 1663-001, article 7, en vigueur le 5 février 2007\)](#)

- k) Le requérant est responsable d'ériger un mur de soutènement lorsque requis à l'article 5.8.4.1 du règlement de zonage 1675.

SECTION 7 TRAVAUX AUTORISÉS SANS PERMIS OU CERTIFICAT

ARTICLE 3.7.1 Exceptions

Malgré toute disposition de ce règlement, sauf pour toute construction et travaux assujettis au règlement relatif au plan d'implantation et d'implantation architecturale (PIIA), il n'est pas obligatoire d'obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation dans les cas suivants:

- a) aux fins de tous travaux que nécessite l'entretien normal d'une construction, pourvu que ni les fondations, ni la structure et ni une cloison ne soient modifiées.
- b) pour tout bâtiment temporaire utilisé sur un chantier de construction.
- c) pour tout travail de peinture, teinture ou vernissage d'un bâtiment principal ou accessoire.

- d) pour l'installation ou le remplacement de toute fenêtre et porte sans toutefois modifier les dimensions des ouvertures.
(Règlement 1663-011, article 2, en vigueur le 24 janvier 2013)
- e) pour la construction d'une remise à jardin.
- f) pour l'installation ou le remplacement d'une clôture.
- g) pour l'installation d'un spa ou d'un bain tourbillon.
- h) pour l'installation d'une pergola.
- i) pour l'installation d'un pavillon ou serre domestique.
- j) pour l'installation d'une éolienne ou d'une antenne parabolique.
- k) pour l'installation d'équipements de jeux.
- l) pour l'installation d'un abri d'auto temporaire et d'un tambour temporaire.
- m) pour l'installation d'un foyer extérieur.

(Règlement 1663-011, article 3, en vigueur le 24 janvier 2013), (Règlement 1663-033, article 11, en vigueur le 28 mai 2020)

SECTION 8 DÉLAIS POUR LES TRAVAUX AUTORISÉS SANS PERMIS OU CERTIFICAT (ABROGÉE)

(Règlement 1663-011, article 4, en vigueur le 24 janvier 2013)

SECTION 9 RÉVOCATION DE PERMIS OU DE CERTIFICAT

ARTICLE 3.9.1 Permis ou certificat nul

Tout permis ou certificat visant un projet qui n'est pas conforme à la réglementation est nul et sans effet et ne lie pas la Ville.

ARTICLE 3.9.2 Pouvoir de révocation

Le fonctionnaire désigné peut révoquer un permis ou un certificat:

- a) lorsqu'il a été accordé par erreur.
- b) lorsqu'il a été accordé sur la foi de renseignements inexacts.
- c) lorsque les travaux effectués ne sont pas conformes au permis, au certificat ou à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 4 PERMIS DE LOTISSEMENT

SECTION 1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT

ARTICLE 4.1.1 Opération cadastrale

Toute personne qui désire effectuer une opération cadastrale doit, au préalable, obtenir un permis de lotissement.

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré pour une opération cadastrale avant que les plans de cette opération cadastrale n'aient été examinés et approuvés par l'autorité compétente.

SECTION 2 DOCUMENTS NÉCESSAIRES LORS DE LA DEMANDE

ARTICLE 4.2.1 Demande de permis

La demande de permis de lotissement doit être faite par écrit et être jointe au projet soumis indiquant le nom et l'adresse du ou des propriétaire(s) du ou des terrain(s) faisant l'objet de l'opération cadastrale.

ARTICLE 4.2.2 Plan-projet de lotissement

Cette demande doit être accompagnée d'un plan détaillé préparé par un arpenteur-géomètre en huit (8) copies et montrant à l'échelle:

- a) le cadastre actuel ainsi que le cadastre qui existait avant la rénovation cadastrale;
- b) l'opération cadastrale projetée;
- c) les limites municipales à proximité des terrains faisant l'objet de la demande;
- d) les routes, rues, ponts actuels ou projetés, cours d'eau, rivières et limites d'inondation à proximité des terrains faisant l'objet de la demande;
- e) les servitudes publiées;
- f) s'il s'agit d'une opération cadastrale visant un état descriptif pour fin de copropriété ou de coemphytéose, l'indication des parties communes et des parties exclusives;
- g) l'espace réservé par un parc, si tel est le cas, et le pourcentage de cet espace par rapport à la superficie totale des terrains faisant l'objet de la demande;
- h) le titre, la date, l'échelle, le nord astronomique, le nom et la signature de l'auteur du plan et le nom du ou des propriétaire(s);
- i) les mesures de chacune des lignes de lots;
- j) les numéros de lots ainsi que la superficie des lots visés par la demande et les numéros de lots adjacents;
- k) le cas échéant, la ligne naturelle des hautes eaux;
- l) lorsque requis, un engagement à céder les voies de circulation projetées.

ARTICLE 4.2.3 Plan détaillé

Lorsque requis pour l'examen de la conformité du projet de lotissement, le requérant doit fournir les informations suivantes:

- a) les distances entre les lignes avant, latérales et arrière des lots construits sur les lots à lotir ou sur les terrains voisins, spécifiquement si les murs sont aveugles ou non.
- b) Les élévations existantes du terrain et des rues ainsi que les nouvelles élévations du terrain.
- c) l'emplacement des arbres existants, leur diamètre, l'espèce et la condition de ces arbres.
- d) toute information additionnelle essentielle à vérifier afin de s'assurer que le projet est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville.

ARTICLE 4.2.4 Signature de la demande

Lorsque la demande de permis de lotissement est signée seulement par l'arpenteur-géomètre, cette signature certifie qu'il est expressément mandaté par le propriétaire pour effectuer l'opération cadastrale faisant l'objet de la demande de permis.

ARTICLE 4.2.5 Demande de permis pour lot transitoire

La demande de permis peut être combinée dans le cas où une opération cadastrale est proposée à titre transitoire dans le but d'intégrer le lot créé à un lot voisin dans une seconde opération qui intervient simultanément ou concurremment. Dans ce cas, le permis indique que le requérant reconnaît le caractère transitoire de l'opération et s'engage à réaliser l'autre opération de manière simultanée ou concurrente. Le cas échéant, les dispositions applicables à la cession, au versement pour fins de parcs et aux tarifs s'appliquent à l'étape de cette opération transitoire.

ARTICLE 4.2.6 Dépôt de la demande

La demande de permis de lotissement et les documents qui l'accompagnent doivent être déposés au service de l'urbanisme de la Ville pour étude.

SECTION 3 TARIFS

[\(Règlement 1663-037, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

ARTICLE 4.3.1 Tarifs des permis de lotissement (ABROGÉ)

SECTION 4 ÉTUDE DE LA DEMANDE DE PERMIS

ARTICLE 4.4.1 Cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Sur réception de la demande, le fonctionnaire désigné informe le requérant des modalités de la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ARTICLE 4.4.2 Délivrance de permis

Lorsque l'objet d'une demande de permis de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné en avise, par écrit, le requérant. Cet avis doit indiquer les raisons qui rendent la demande non conforme.

Dans un délai d'au plus 60 jours de la date du dépôt de la demande, le fonctionnaire désigné doit délivrer le permis demandé si l'opération cadastrale projetée répond aux exigences du présent règlement et des règlements d'urbanisme. Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver;

Dans un cas comme dans l'autre, il retourne au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garde une copie dans les archives de la Ville.

ARTICLE 4.4.3 Suspension de délai

L'étude d'une demande est suspendue :

- a) jusqu'à ce que les renseignements nécessaires aient été fournis.
- b) jusqu'à ce que les engagements de cession des voies de circulation ou de cession de terrains ou de versements d'argent pour les fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, aient été accordés ou effectués.

ARTICLE 4.4.4 Dépôt au service du cadastre

- a) tout plan de lotissement doit être déposé au service du cadastre en deçà de quatre (4) mois après l'émission du permis de lotissement.
- b) tout plan qui n'a pas été déposé dans ce délai doit recevoir une nouvelle acceptation avant d'être déposé.
- c) lorsque ledit plan est déposé au service du cadastre et que les numéros de lots assignés sont différents de ceux apparaissant au permis de lotissement, le requérant est tenu de faire parvenir huit (8) copies corrigées dudit plan à la Ville.
- d) Un plan soumis au service du cadastre doit être identique au plan approuvé par le fonctionnaire désigné.
- e) Le requérant est tenu de faire parvenir, au fonctionnaire désigné, un accusé de réception lorsque le plan est déposé au service du cadastre.

ARTICLE 4.4.5 Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale et à la délivrance d'un permis de lotissement

Aucun permis de lotissement ne peut être délivré:

- a) si l'opération cadastrale faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux exigences du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme, ainsi qu'à leurs amendements en vigueur au moment de la demande;
- b) à moins que ne soient acquittées les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles faisant l'objet de la demande;
- c) à moins que le propriétaire ne s'engage à céder sans frais à la Ville, libre de toute charge, hypothèque ou priorité, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan accompagnant la demande et destinées à être publiques;
(Règlement 1663-022, article 3, en vigueur le 25 août 2016)
- d) si l'opération cadastrale rend des lots contigus impropres au lotissement ou rend un lot ou une construction existante dérogoire aux règlements d'urbanisme en vigueur, sauf pour les cas prévus à l'article 4.2.1.4 du règlement de lotissement portant le numéro 1673;
- e) à moins que les tarifs pour la délivrance du permis n'aient été payés;
- f) à moins que, dans le cas où les dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale s'appliquent, que les plans requis soient approuvés;
- g) à moins que les frais de parcs aient été payés ou qu'un engagement à céder les terrains requis pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels n'ait été pris par le propriétaire et approuvé par la Ville;

- h) à moins que le tracé projeté des voies de circulation ne concorde pas avec l'emplacement indiqué au plan d'urbanisme ou avec les normes de dimension prescrites par le règlement de lotissement;
- i) sauf s'il s'agit d'un immeuble faisant partie d'un projet intégré dans le cas d'une opération cadastrale requise pour les fins de l'identification de coemphytéoses ou de copropriétés divisées, si l'opération cadastrale a pour effet de créer une enclave.

ARTICLE 4.4.6 Révocation d'un permis de lotissement

Tout permis de lotissement visant un projet qui n'est pas conforme à la réglementation est nul et sans effet. Il ne lie pas la ville même s'il a été approuvé par le Service du cadastre.

Le fonctionnaire désigné peut révoquer un permis de lotissement:

- a) lorsqu'il a été accordé par erreur.
- b) lorsqu'il a été accordé sur la foi de renseignements inexacts.
- c) lorsque les travaux effectués ne sont pas conformes aux permis, aux certificats ou à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4.4.7 Délai de validité d'un permis de lotissement

(Règlement 1663-033, article 12, en vigueur le 28 mai 2020)

Un permis de lotissement devient nul et sans effet si le plan cadastral auquel il s'applique n'a pas été déposé au Registre foncier du Québec dans les quatre mois après la date de sa délivrance. Après ce délai, l'opération cadastrale projetée est assujettie à la procédure et aux conditions d'approbation fixées par le règlement de lotissement alors en vigueur;

ARTICLE 4.4.8 Effet de l'approbation

L'approbation d'une demande et la délivrance d'un permis de lotissement ne constitue pas pour la ville une obligation d'accepter la cession des voies de circulation proposées ou indiquées, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni d'installer ou d'approuver les infrastructures d'aqueduc et d'égouts. De plus, le permis de lotissement n'entraîne aucune obligation pour la Ville de délivrer un permis ou un certificat visé par le chapitre 3.

SECTION 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS

ARTICLE 4.5.1 Assujettissement à une cession

Une opération cadastrale assujettie à une cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels au sens du règlement de lotissement doit, préalablement à la délivrance du permis de lotissement, respecter les exigences de cession gratuite à la municipalité de terrain ou au versement d'une somme ou à la fois d'une cession et d'un versement, selon ce que décide le conseil dans chaque cas.

ARTICLE 4.5.2 Modalités applicables au pourcentage relié à une cession

- a) Le propriétaire et la ville peuvent convenir que le terrain à être cédé doit faire partie du terrain compris dans le plan faisant l'objet de l'opération cadastrale, la superficie de terrain à être cédé et doit s'établir à 10% du terrain compris dans le plan visé par la demande de permis.
- b) Le conseil peut choisir de demander le versement d'une somme d'argent, cette somme doit équivaloir à 10% de la valeur du terrain compris dans le plan ou encore, exiger du propriétaire une partie en terrain et une partie en argent. Toutefois, si le

propriétaire doit faire à la fois une cession de terrain et un versement, le total de la valeur du terrain devant être cédé et la somme versée ne doit pas excéder 10% de la valeur du site.

- c) La Ville et le propriétaire des terrains visés par l'opération cadastrale peuvent conclure une entente afin de déterminer les modalités de l'engagement à céder un terrain non compris dans le terrain compris dans le plan. Toutefois, la cession d'un terrain non compris dans le plan proposé doit cependant constituer une cession au moins équivalente à celle qui aurait pu être normalement exigée pour un terrain visé par l'opération cadastrale.

(Règlement 1663-034, article 1, en vigueur le 26 novembre 2020)

- d) Lors d'une opération cadastrale ayant pour but d'identifier un emplacement sur lequel est déjà érigé un bâtiment principal ou si un usage est intensifié, le taux de la cession est fixé à 2%.
- e) Un terrain cédé pour fins de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels doit être libre de toute charge, hypothèque ou priorité.

ARTICLE 4.5.3 Exemption

La cession pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels n'est pas exigible:

(Règlement 1663-013, article 1, en vigueur le 27 juin 2013)

- a) dans le cas d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéro de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots. Cette exemption est aussi applicable même si, au terme de l'opération cadastrale, les limites ou les dimensions du ou des lots touchés ont été modifiées.
- b) dans le cas d'une opération cadastrale sur la partie résiduelle qui ne fait pas l'objet d'un développement immédiat.
- c) lorsque le propriétaire démontre qu'une cession ou un versement a été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant toute ou partie du terrain compris dans le plan, le tout proportionnellement à la partie qui en a fait l'objet.
- d) dans le cas d'une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété, mais seulement dans la mesure où le paragraphe b) s'applique.
- e) dans le cas d'une opération cadastrale sur une terre en culture d'au moins 2 hectares exploités à des fins agricoles ou réalisée dans la zone agricole sur une terre en culture pour des fins agricoles.
- f) dans le cas d'une expropriation pour une cause d'utilité publique visée par l'article 3042 du *Code civil du Québec*, à l'égard de la partie expropriée.

ARTICLE 4.5.4 Report de cession

Dans le cas où une opération cadastrale est requise pour des fins de garantie financière, le propriétaire peut convenir avec la Ville d'un report de la cession relative à ces immeubles lors d'une opération cadastrale subséquente, les règles applicables lors de cette opération subséquente s'appliquent à la cession.

ARTICLE 4.5.5 Établissement des valeurs

- a) Le rôle d'évaluation foncière peut être utilisé pour déterminer cette valeur si les terrains, dont la valeur doit être établie constituent, à la date de la réception de la demande des permis, des unités d'évaluation inscrites au rôle ou des parties de telles unités dont l'évaluation est distinctement inscrite au rôle, la valeur aux fins des

présentes étant 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*.

- b) Toutefois, conformément aux articles 117.7 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le propriétaire ou la ville peut contester la valeur du terrain devant être cédée et considérer que les concepts applicables en matière d'expropriation s'appliquent. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville.

ARTICLE 4.5.6 Opération cadastrale intervenant suite à la rénovation cadastrale

- a) Sauf s'il s'agit d'un lot originaire, un terrain qui formait un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale est présumé avoir fait l'objet d'une cession ou d'un versement pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturels.
- b) Dans le cas où un terrain ne formait pas un lot distinct avant la rénovation cadastrale, toute opération cadastrale de modification du lot distinct résultant de la rénovation cadastrale est assujettie à la cession pour les fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels suivant les autres dispositions applicables du présent règlement.
- c) Dans le cas où un lot distinct résultant de la rénovation cadastrale provient du regroupement d'un lot distinct avisé par le paragraphe a) et d'un terrain ne formant pas un lot distinct visé par le paragraphe b), la cession n'est exigible que pour la portion du lot qui n'était pas un lot distinct avant la rénovation.

ARTICLE 4.5.7 Permis de construction intervenant suite à la rénovation cadastrale

(Règlement 1663-034, article 2, en vigueur le 26 novembre 2020)

Dans le cas où un terrain ne formait pas un lot distinct au cadastre avant la rénovation cadastrale, tout permis relatif à l'intensification des activités existantes telle que définie au chapitre 3 du règlement 1675 sur le zonage ne peut être émis que dans la mesure où le requérant a satisfait à la condition préalable dont il est fait mention à l'article 4.5.2 du présent règlement.

ARTICLE 4.5.8 Modalité de la cession

- a) Les frais de préparation et de publication d'un acte de cession de lot à la ville pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sont à la charge du propriétaire.
- b) Le propriétaire doit, à ses frais, faire radier toute hypothèque, charge ou priorité publiée à l'encontre de l'immeuble cédé.
- c) Le propriétaire doit, préalablement à la cession, remettre à la ville une étude de caractérisation délivrée par un ingénieur mandaté à ses frais à l'effet que l'immeuble cédé ne contrevient à aucune disposition de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou un règlement adopté sous son autorité et qu'il ne contient pas de contaminant pouvant porter atteinte à la destination de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

CHAPITRE 5 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 5.1.1 **Contraventions**

Commet une infraction toute personne qui, en contravention d'une ou plusieurs des dispositions de ce règlement :

- a) occupe ou utilise un lot, une partie de lot ou une construction.
- b) autorise l'occupation ou l'utilisation d'un lot, d'une partie de lot ou d'une construction.
[\(Règlement 1663-025, article 1, en vigueur le 19 août 2017\)](#)
- c) érige ou permet l'érection d'une construction sans permis ou maintient une construction érigée sans permis.
- d) refuse de laisser l'officier responsable visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés.
- e) ne se conforme pas à une demande émise par l'officier responsable.
- f) étant propriétaire ou occupant d'un immeuble, y permet ou tolère une construction en contravention du présent règlement.
- g) étant propriétaire ou occupant d'un immeuble, y permet ou tolère un usage en contravention au présent règlement.
- h) abat un arbre situé sur la propriété publique ou privée sans autorisation.
- i) taille, émonde ou élague un arbre situé sur la propriété publique ou taille de façon drastique un arbre situé sur la propriété privé.

ARTICLE 5.1.2 **Pénalités**

Quiconque contrevient à quelque disposition du présent règlement commet une infraction et :

[\(Règlement 1663-033, article 13, en vigueur le 28 mai 2020\)](#)

- a) si le contrevenant est une personne physique, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de deux cents (200) dollars et d'une amende maximale de mille (1 000) dollars, ou pour une récidive, d'une amende minimale de quatre cents (400) dollars et d'une amende maximale de deux mille (2 000) dollars.

[\(Règlement 1663-001, article 8, en vigueur le 5 février 2007\), \(Règlement 1663-014, article 1, en vigueur le 28 novembre 2013\)](#)

Cependant, en ce qui concerne les infractions aux dispositions de l'article 3.1.1 du présent règlement, le montant minimal de l'amende pour chaque infraction est équivalent aux honoraires exigibles lors de la demande de permis, de certificat d'autorisation ou de certificat d'occupation sans être inférieur à l'amende minimale prévue ci-haut. Dans l'éventualité où ces honoraires excèdent l'amende minimale prévue plus haut, le montant minimal est alors de mille (1 000) dollars pour une première infraction et de deux mille (2 000) dollars pour une récidive.

[\(Règlement 1663-033, article 13, en vigueur le 28 mai 2020\)](#)

- b) si le contrevenant est une personne morale, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de quatre cents (400) dollars et d'une amende maximale de deux mille (2 000) dollars, ou pour une récidive, d'une amende minimale de huit cents (800) dollars et d'une amende maximale de quatre mille (4 000) dollars.

(Règlement 1663-001, article 8, en vigueur le 5 février 2007), (Règlement 1663-014, article 2, en vigueur le 28 novembre 2013)

Cependant, en ce qui concerne les infractions aux dispositions de l'article 3.1.1 du présent règlement, le montant minimal de l'amende pour chaque infraction est équivalent aux honoraires exigibles lors de la demande de permis, de certificat d'autorisation ou de certificat d'occupation sans être inférieur à l'amende minimale prévue ci-haut. Dans l'éventualité où ces honoraires excèdent l'amende minimale prévue plus haut, le montant minimal est alors de deux mille (2 000) dollars pour une première infraction et de quatre mille (4 000) dollars pour une récidive.

(Règlement 1663-007, article 3, en vigueur le 4 mai 2011)

Nonobstant les dispositions décrites ci-haut, le propriétaire d'une piscine qui contrevient à une disposition du présent règlement, est passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de cinq cents (500) dollars et d'une amende maximale de sept cents (700) dollars, ou pour une récidive, d'une amende minimale de sept cents (700) dollars et d'une amende maximale de mille (1 000) dollars.

De plus, en aucune façon, le contrevenant, suite à une condamnation, ne se trouve relevé de son obligation de se conformer au présent règlement.

Chaque contravention au présent règlement constitue jour après jour une infraction distincte.

Toute poursuite pénale peut être intentée par le fonctionnaire désigné ou par le procureur de la Ville, lesquels sont autorisés à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction à l'une des dispositions du présent règlement.

(Règlement 1663-041, article 2, en vigueur le 23 avril 2024)

Un fonctionnaire désigné ou le procureur de 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.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 6.1.1 Remplacement de règlement

Le présent règlement remplace le règlement 1393 et les règlements le modifiant.

ARTICLE 6.1.2 Permis et certificats déjà délivrés

Dans le cas où un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été délivré en vertu de l'un des règlements remplacés par l'article 6.1.1, les travaux peuvent être exécutés conformément à ce règlement dans la mesure où ils sont effectués pendant la période de validité de ce permis ou certificat.

ARTICLE 6.1.3 Effet de remplacement

Le remplacement réglementaire n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés. Ces dernières se continuent jusqu'à jugement et exécution.

ARTICLE 6.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé : Claude Carignan
Maire

Signé : Gilles Gougeon
greffier

Certificat d'attestation,
Le 10 mai 2005

Je, soussigné, Gilles Gougeon, greffier de la Ville de Saint-Eustache, certifie que ce qui précède est un extrait du Livre Officiel des Règlements de la Ville de Saint-Eustache, et j'ai signé,

GG/ms

Gilles Gougeon

