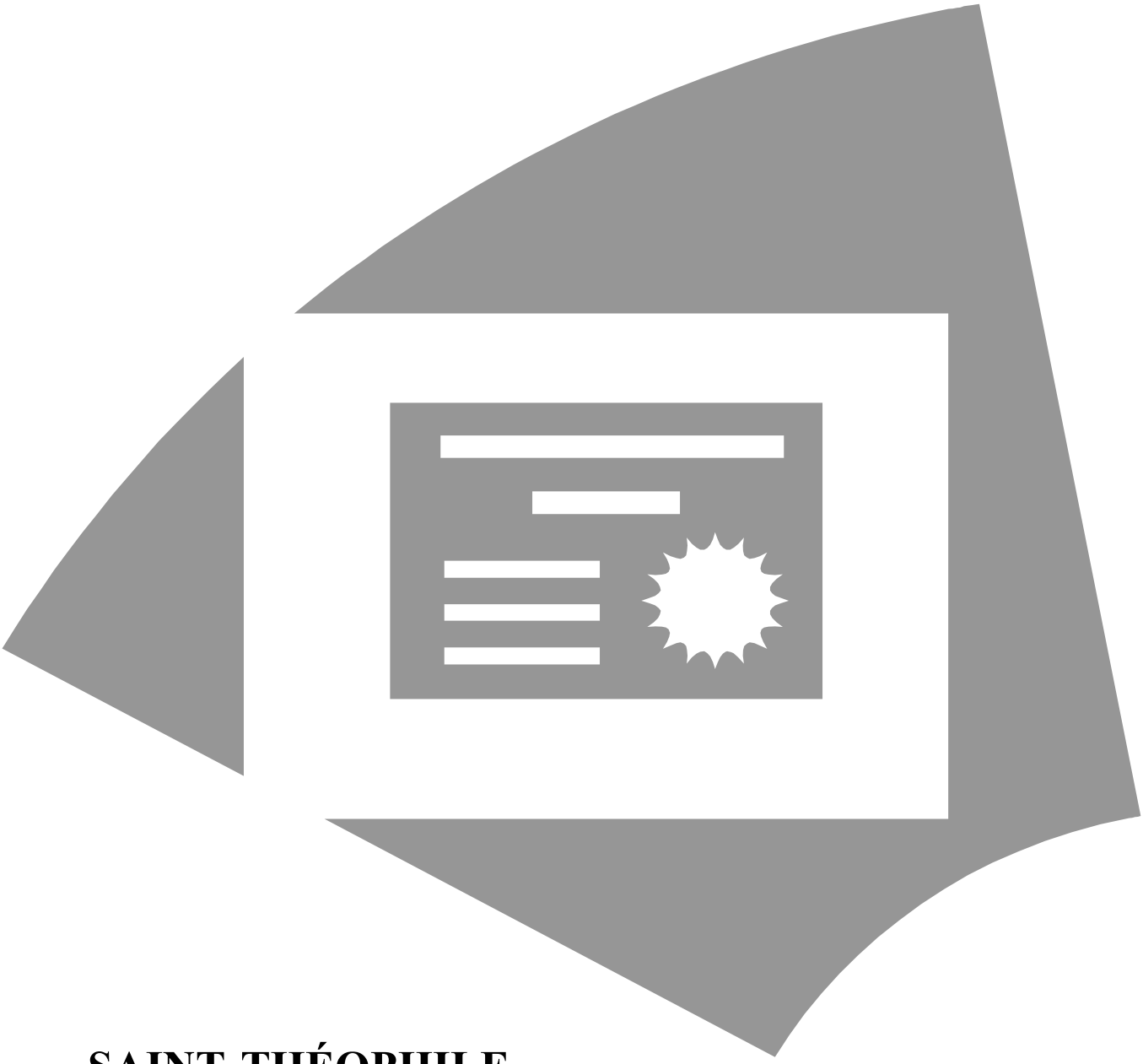
LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS #212-2006

Dernière mise à jour : 22 août 2024 (Réf. Règ. 317-2024)



SAINT-THÉOPHILE

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	TITRE ET BUT	1
1.2	TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE RÈGLEMENT	1
1.3	APPLICATION DU RÈGLEMENT	1
1.3.1	Fonctionnaire désigné	1
1.3.2	Émission des permis et certificats	2
1.3.3	Visite des terrains et des constructions	2
1.3.4	Amende	2
1.3.5	Autres recours	2
1.3.6	Constats d'infraction	2
1.3.7	Validité	2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	INTERPRÉTATION DU TEXTE	3
2.2	LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	3

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	DOCUMENTS REQUIS	4
3.2	DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	4
3.3	TARIFS EXIGIBLES POUR L'ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	4
3.4	VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	4
3.5	AFFICHAGE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT	4

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1	OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT	5
4.2	DOCUMENTS REQUIS	5

4.3 CONDITIONS PRÉALABLES D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DANS LE CAS OÙ DES RUES SONT PRÉVUES 7
4.4 CAS D'EXCEPTIONS 7
4.4.1 Terrain non conforme au règlement de lotissement 7
4.4.2 Terrain bâti non conforme au règlement de lotissement 7
4.4.3 Résidu de terrain 8
4.4.4 Utilisation à des fins d'infrastructures publiques 8
4.4.5 Rénovation cadastrale 8
4.5 AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ 8
4.6 DURÉE DU PERMIS DE LOTISSEMENT 8

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION 9
5.2 CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION 9
5.3 DOCUMENTS REQUIS 10
5.3.1 Dispositions particulières aux élevages porcins 12
5.4 CAUSES D'INVALIDITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION 13

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

6.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION 14
6.2 DOCUMENTS REQUIS 15
6.3 DURÉE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION 19

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

7.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'OCCUPATION 20
7.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'OCCUPATION 20

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES

8.1 DATE D'ADOPTION 21
8.2 DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR 21
8.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS 21
8.4 AUTORISATION DE SIGNATURES 21

LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE ET BUT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement sur les permis et certificats" et est identifié par le numéro 212-2006. Il est édicté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et a pour but d'assurer à la municipalité que ses règlements d'urbanisme sont respectés par l'émission de permis et certificats.

1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHÉS PAR LE REGLEMENT

Tout le territoire de la municipalité est assujetti au présent règlement, ses dispositions s'appliquant aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3 APPLICATION DU RÈGLEMENT

1.3.1 Fonctionnaire désigné

L'officier responsable des permis et certificats (ci-après nommé l'officier) est désigné comme responsable de l'application des règlements d'urbanisme et ceux relatifs à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Dans le cadre de ses fonctions, l'officier doit notamment faire respecter les dispositions normatives contenues aux règlements d'urbanisme et statuer sur toute demande de permis ou de certificat présentée en vertu de ce règlement. De plus, il peut interdire toute construction n'ayant pas la stabilité voulue.

Il doit prendre les mesures requises pour faire empêcher ou suspendre toute construction en contravention aux règlements, aviser le propriétaire de toute construction projetée ou en cours d'érection contrevenant aux règlements et en faire rapport au conseil.

Il peut prendre les mesures requises pour faire évacuer provisoirement toute construction qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger et faire exécuter tout ouvrage de consolidation pour assurer la sécurité de la construction.

1.3.2 Émission des permis et des certificats

L'officier reçoit toute demande de permis et certificat prévue à ce règlement. Il étudie le contenu et émet le permis ou le certificat si les dispositions prescrites par les règlements d'urbanisme sont satisfaites; dans le cas contraire, il rejette la demande et transmet les motifs de ce refus par écrit au requérant.

1.3.3 Visite des terrains et des constructions

L'officier peut visiter et examiner tout terrain et toute construction, entre 7h00 et 20h00 tous les jours, pour constater si les règlements d'urbanisme y sont respectés. Les propriétaires ou occupants de ces terrains ou de ces constructions doivent laisser pénétrer l'officier.

1.3.4 Amende

Quiconque enfreint l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible de poursuite et sur jugement de culpabilité, passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, l'amende est de 400 $ (sans excéder 1 000 $) si le contrevenant est une personne physique et de 800 $ (sans excéder 2 000 $) si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est de 800 $ (sans excéder 2 000 $) si le contrevenant est une personne physique et de 1 600 $ (sans excéder 4 000 $) pour une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction séparée et le contrevenant est passible de l'amende édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement.

1.3.5 Autres recours

Les recours ci-haut prévus ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la municipalité pour faire respecter sa réglementation dont les procédures en démolition, en injonction et autres.

1.3.6 Constats d'infraction

L'officier est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction relative au présent règlement.

1.3.7 Validité

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

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les définitions du règlement de zonage 209-2006 (Chapitre 2, article 2.6) ainsi que ses amendements font partie intégrante du présent règlement.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Avec l'emploi du mot "doit" ou "sera", l'obligation est absolue; le mot "peut" conserve un sens facultatif.

2.2 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

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

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 DOCUMENTS REQUIS

Toute demande de permis et de certificat doit être présentée par écrit à l'officier sur des formules fournies à cet effet par la municipalité.

Cette demande dûment datée et signée par le requérant. Elle doit être accompagnée de tous les documents requis et de ceux jugés pertinents jugés par l'officier pour la bonne compréhension du projet et la détermination de sa conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme.

3.2 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Dans un délai maximum de 30 jours de la date où tous les documents exigés ont été présentés et le montant prévu acquitté, l'officier émet le permis ou le certificat si tout est conforme aux règlements. Dans le cas contraire, il doit faire connaître par écrit son refus au requérant.

3.3 TARIFS EXIGIBLES POUR L'ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Des tarifs sont exigibles pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat requis et aucune demande ne sera étudiée si le tarif applicable n'a pas été payé au moment où la demande est produite au bureau de l'officier. Le montant payé n'est pas remboursable en cas de refus de la demande.

3.4 VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Tout permis ou certificat non conforme à ce règlement est nul et sans effet et ne lie pas la municipalité.

De plus, toute modification à des travaux ou activités autorisés en vertu d'un permis ou d'un certificat, ainsi que toute modification aux plans et devis déjà approuvés par permis ou certificat devra faire l'objet d'une approbation préalable de l'officier à défaut de quoi, le permis ou le certificat sera nul et non avenu. L'approbation d'une telle modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou du certificat.

3.5 AFFICHAGE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Le permis ou certificat émis doit être placé en évidence sur les lieux des travaux pendant toute leur durée.

Une copie complète des plans, dûment approuvés et portant l'estampille qui en fait foi, doit également être conservée sur les lieux de la construction. Seuls les plans estampillés au nom de la municipalité par l'officier doivent servir à la construction.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Nul ne peut effectuer une opération cadastrale sans avoir au préalable obtenu un "permis de lotissement" à cet effet.

Pour ce faire, quiconque prépare ou fait préparer une opération cadastrale doit la soumettre à l'officier sous la forme d'un plan-projet portant la signature d'un arpenteur-géomètre, en conformité avec toutes les autres dispositions du présent règlement et avant dépôt ou enregistrement au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs.

4.2 DOCUMENTS REQUIS

Toute demande de permis de lotissement doit être conforme à l'article 3.1 du présent règlement et être accompagnée, sauf indication contraire, de 2 exemplaires du plan-projet de l'opération cadastrale projetée. Le plan doit être dressé selon le système de mesures international (SI) à l'échelle 1:1 000 ou 1:2 500.

De plus, le plan-projet doit contenir ou être accompagné de toutes les informations nécessaires. À titre d'exemple et de façon non limitative, la demande doit entre autres comprendre, lorsque requis, les renseignements suivants :

a) Les numéros de lots cadastraux, leur superficie individuelle et la superficie totale du terrain en mètres carrés;

b) La délimitation et les numéros de tous les lots ayant une limite commune avec le terrain visé au plan;

c) La longueur de chacun des côtés du périmètre du ou des lots constituant le terrain et les directions de chacune de ses lignes ou chacun des angles qu'ils forment entre eux;

d) La localisation et les dimensions d'implantation au sol de toute construction existante sur le terrain visé;

e) Le tracé, l'emprise, le degré des angles d'intersection, la longueur et le rayon des courbes de toutes les rues existantes ou projetées ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;

f) La localisation, les dimensions et l'identification des sentiers de piétons existants, requis ou projetés;

g) La localisation, les dimensions et l'identification des servitudes et droits de passage existants, requis ou projetés;

h) La localisation des lacs et cours d'eau à moins de 100 mètres du terrain pour un cours d'eau et à moins de 300 mètres du terrain pour un lac;

i) Les directions ou l'angle que forment les côtés du terrain à leur point d'intersection avec l'emprise des rues montrées au plan;

j) Le caractère public ou privé des voies de circulation, y compris les sentiers de piétons et les servitudes;

k) La localisation, la superficie et les dimensions de tout terrain réservé pour fins de parc ou terrain de jeux publics;

l) Les canalisations souterraines existantes, publiques ou privées;

m) L'orientation du plan suivant le nord astronomique;

n) La date et l'échelle du plan exprimée sous forme fractionnaire;

o) Dans le cas d'un projet de lotissement à des fins résidentielles comprenant 3 terrains et plus qui ne sont pas desservis par un réseau d'égout, le promoteur doit déposer à la municipalité une étude technique réalisée par un professionnel accrédité démontrant que les sols présentent les conditions nécessaires à l'implantation d'équipements de traitement des eaux usées conformes au *Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.8);*

p) Dans le cas d'un plan d'ensemble, les usages projetés, l'implantation des constructions et un plan type d'implantation.

q) Si le terrain visé 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)* et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée, établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

De plus, sur demande de l'officier, lorsque cela est nécessaire pour établir la conformité du plan-projet à la réglementation d'urbanisme, la demande doit être accompagnée des documents ou renseignements suivants :

a) La topographie du terrain exprimée par des courbes de niveaux;

b) Le niveau géodésique de certains points du terrain et/ou des rues adjacentes;

c) La localisation des arbres ou boisés existants;

d) Tout autre accident géographique caractérisant le terrain ou son environnement immédiat;

e) Toute autre information pertinente requise pour l'étude du plan-projet aux fins d'émission du permis demandé.

4.3 CONDITIONS PRÉALABLES D'ACCEPTATION D'UNE DEMANDE DANS LE CAS OÙ DES RUES SONT PRÉVUES

Préalablement à l'émission d'un permis de lotissement pour un projet de lotissement où sont prévues une ou des nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes :

a) Le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, les emprises des rues prévues aux plans;

b) Le conseil de la municipalité doit approuver et autoriser l'opération cadastrale.

4.4 CAS D'EXCEPTION

4.4.1 Terrain non conforme au règlement de lotissement

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 22 mars 1984, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, si les conditions suivantes sont respectées:

a) À la date mentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et

b) Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.4.2 Terrain bâti non conforme au règlement de lotissement

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain pour le seul motif que sa superficie ou ses dimensions ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

a) Le 22 mars 1984, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

b) Le 22 mars 1984, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis;

c) Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction serait détruite par un sinistre après le 22 mars 1984.

4.4.3 Résidu d'un terrain

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain pour le seul motif que sa superficie ou ses dimensions ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement:

a) Le terrain visé par la demande constitue le résidu d'un terrain dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et

b) Le terrain immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 4.4.1 et 4.4.2;

c) Un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

4.4.4 Utilisation à des fins d'infrastructures publiques

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain visé par la demande ne respectent pas les exigences prescrites au règlement de lotissement s'il s'agit d'une opération cadastrale pour des fins d'infrastructures d'utilités publiques.

4.4.5 Rénovation cadastrale

Un terrain qui, après la rénovation cadastrale, est devenu lot distinct ne peut bénéficier de droits acquis, ni de privilège au lotissement. Il pourra cependant faire l'objet d'un permis autorisant une opération cadastrale s'il rencontre les conditions des articles 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3 ou 4.4.4.

4.5 AUCUNE OBLIGATION POUR LA MUNICIPALITÉ

L'émission d'un permis de lotissement ne constitue aucune obligation pour la municipalité, notamment :

a) Le permis de lotissement n'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construction, un certificat d'autorisation ou un certificat d'occupation;

b) Le permis de lotissement n'entraîne aucune obligation d'accepter la cession de l'emprise d'une voie de circulation publique ni de la construire ou de l'aménager;

c) Le permis de lotissement n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc et d'égouts.

4.6 DURÉE DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement perd sa validité et devient nul et sans effet 12 mois après la date de son émission, si le plan cadastral auquel il s'applique n'est pas dûment déposé et enregistré au Service du cadastre avant cette échéance.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

5.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Nul ne peut construire, transformer, agrandir, rénover, reconstruire ou ajouter un bâtiment sans avoir au préalable obtenu un "permis de construction".

Le permis doit être affiché pendant toute la durée des travaux dans un endroit bien en vue de la rue.

5.2 CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

[Règ. 220-2007, le 29-08-2007] [Règ. 275-2016, le 13-09-2016] [Règ. 317-2024, le 22-08-2024]

L'émission d'un permis de construction est obligatoirement assujettie à toutes les conditions suivantes :

a) Le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal projeté, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou qui, s'ils ne sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis. Cette condition ne s'applique toutefois pas aux bâtiments projetés ou existants situés sur les terres publiques du domaine de l'État.

b) Les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

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

d) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

e) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée existante au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la M.R.C. (13 octobre 1988).

f) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à un chemin forestier existant au moment de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC (13 octobre 1988). Ce cas d'exception ne s'applique qu'aux terrains situés sur les terres publiques du domaine de l'État ou sur les propriétés de Domtar.

Les paragraphes a) à e) ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures pour fins d'utilité publique;
- Aux abris forestiers;
- Aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture. Cependant, une résidence située sur ces terres ne peut être exemptée des obligations visées aux paragraphes c), d) et e).

5.3 DOCUMENTS REQUIS

[Règ. 244-2011, le 12-07-2011]

Toute demande de permis de construction doit être conforme à l'article 3.1 du présent règlement et présentée par écrit à l'officier sur des formules fournies par la municipalité à cet effet. La demande doit être accompagnée notamment des plans et documents énumérés ci-dessous.

Les plans requis doivent être tracés selon le système de mesures international (SI) et, sauf indication contraire, ils doivent être fournis en 2 exemplaires.

Toute demande de permis de construction doit contenir ou être accompagnée des informations suivantes:

a) Un plan de cadastre du terrain, avec indication et description des servitudes, s'il y en a;

b) Un plan d'implantation des bâtiments principaux et complémentaires et des aménagements projetés dûment signé par un arpenteur-géomètre.

Dans le cas d'une nouvelle résidence à construire sur un lot de vingt hectares et plus dans une zone agroforestière, le plan d'implantation doit identifier la superficie de 3 000 m^2, 4 000 m^2 ou 5 000 m^2, selon le cas, qui sera utilisée à des fins résidentielles.

c) Un plan d'implantation signé par un arpenteur-géomètre si nécessaire à l'étude de la conformité d'un projet, lorsqu'il s'agit d'un agrandissement d'un bâtiment;

d) L'indication de la topographie existante et du nivellement proposé, par rapport à l'élévation réelle de la rue la plus près, si requis par la municipalité;

e) Les plans, niveaux élévations, coupes, croquis, description des matériaux, devis et cahiers des charges nécessaires pour une parfaite compréhension du projet soumis;

Les plans requis doivent être signés et scellés par un architecte, sauf s'il s'agit des travaux suivants :

- La construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'une habitation unifamiliale isolée;
- La construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, d'une habitation multifamiliale de 4 logements et moins, d'un établissement d'affaires, d'un établissement industriel, d'un établissement commercial tel que défini dans la Loi des architectes ou une combinaison de ces habitations ou établissements, lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas 2 étages et 300 m^2 de superficie brute totale de plancher et ne compte qu'un niveau de sous-sol.
- La modification ou la rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice qui n'en change pas l'usage, ni n'en affecte l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.

f) Dans le cas où le demandeur mentionne que les travaux de construction seront exécutés par un entrepreneur, les informations suivantes doivent être indiquées:

- le nom de l'entrepreneur;
- le numéro d'inscription de l'entrepreneur pour la taxe de vente du Québec (TVQ) visé à l'article 415 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec (L.R.Q., c. T-0.1)*;
- le numéro d'inscription de l'entrepreneur pour la taxe sur les produits et services (TPS) visé à l'article 241 de la *Loi sur la taxe d'accise (L.R.C., 1985, c. E-15)*;

g) Le plan de drainage des eaux de surface, s'il y a lieu;

h) Le plan des murs ou clôtures, s'il en est d'exigés ou de prévus;

i) La localisation et description des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes, s'il en est d'exigés ou de montrés sur les plans;

j) En l'absence d'un réseau d'égout approuvé par la municipalité, la localisation du dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées;

k) En l'absence d'un réseau d'aqueduc approuvé par la municipalité, la localisation de l'ouvrage de captage d'eau potable;

l) La localisation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé sur le terrain concerné ou situé à moins de 100 mètres du terrain lorsqu'il s'agit de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres du terrain s'il s'agit de la ligne des hautes eaux d'un lac;

m) Le plan des aires de stationnement incluant les cases de stationnement, les allées d'accès et entrées charretières, les aires de chargements et de déchargement, les servitudes;

n) L'évaluation des coûts probable des travaux;

o) Les divers permis et certificats requis par les autorités provinciales ou fédérales, s'il y a lieu;

p) Pour un terrain sur lequel un remblai de plus de 5 mètres a été effectué, une étude d'ingénierie faite par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec démontrant la capacité du terrain à supporter les constructions projetées;

q) La déclaration écrite du demandeur établissant que le permis de construction concerne ou non une résidence pour personnes âgées c'est-à-dire un immeuble d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services, principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale, à l'exception d'une installation maintenue par un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2*) et d'un immeuble ou d'un local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une personne de type familial au sens de cette loi;

r) Si le terrain visé 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)* et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée, établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

s) Le permis d'accès du ministère des Transports dans le cas où une des interventions suivantes est en bordure d'une route sous sa responsabilité:

- la construction ou la modification d'une allée d'accès;
- le changement de vocation d'un accès suite à un changement d'usage;
- la construction d'une rue;
- la construction ou la fermeture d'un fossé.

t) De tout plan ou document requis par l'officier pour établir la conformité de la construction avec la réglementation d'urbanisme municipale.

5.3.1 Dispositions particulières aux élevages porcins

[Modifié par le règlement 220-2007]
Tout demandeur d'un permis ou d'un certificat en vue de la construction, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment destiné à l'élevage porcin doit respecter les conditions exigées à l'article 5.3.

Le plan d'implantation doit inclure outre le bâtiment d'élevage, le lieu d'entreposage et les autres bâtiments existants sur le lot, les informations suivantes :

- les constructions non agricoles;
- les distances séparant les constructions non agricoles du lieu prévu pour la réalisation du projet porcin;
- les principales voies de circulation;
- les cours d'eau;
- les puits avoisinants.

De plus, il doit présenter avec sa demande, les documents suivants signés par un membre de l'Ordre des agronomes du Québec :

a) Un document attestant si un plan agroenvironnemental de fertilisation a ou non été établi à l'égard de l'élevage faisant l'objet de la demande;

b) Un résumé du plan visé au paragraphe a) le cas échéant;

c) Un document intégré au résumé prévu au paragraphe b) le cas échéant, qui mentionne :

- pour chaque parcelle en culture, les doses de matières fertilisantes que l'on projette d'utiliser et les modes et périodes d'épandage;
- le nom de toute autre municipalité, désignée « autre municipalité intéressée » sur le territoire de laquelle seront épandus des lisiers provenant de l'élevage;
- l'identification des lots et des parcelles de lots où se fera l'épandage dans une autre municipalité;
- la production annuelle d'anhydride phosphorique qui découlera des activités inhérentes à l'élevage.

d) Les ententes d'épandage que détient le demandeur.

5.4 CAUSES D'INVALIDITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Un permis de construction devient nul et sans effet si l'une ou plusieurs des situations suivantes se rencontrent :

a) Les travaux de construction n'ont pas débuté dans un délai de 6 mois de la date de l'émission du permis;

b) Les travaux sont interrompus pendant une période continue de 6 mois;

c) Le bâtiment n'est pas entièrement terminé dans un délai de 18 mois de la date d'émission du permis;

d) Les déclarations faites dans la demande de permis de construction ou les règlements ne sont pas observées;

e) Le permis est transféré à une autre personne sans le consentement de l'officier.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

6.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

[Règ. 253-2012, le 15-08-2012] [Règ. 260-2013, le 14-01-2014]

Un certificat d'autorisation est obligatoire pour procéder aux activités suivantes:

a) Le changement d'usage d'un immeuble;

b) L'implantation ou l'agrandissement d'un site d'extraction (carrière – sablière);

c) Le déplacement et la démolition de toute construction;

d) La construction, l'installation et la modification de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne temporaire ou permanente;

e) L'implantation d'une construction ou d'un usage temporaire;

f) La construction, l'aménagement, le réaménagement d'une aire de stationnement;

g) L'installation d'une piscine résidentielle. Il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour :

- une piscine démontable existant avant le 22 juillet 2010 ni à une installation dont la piscine a été acquise avant cette date, pourvu que la piscine ait été installée au plus tard le 31 octobre 2010;

- la réinstallation d'une piscine démontable si un permis a déjà été obtenu pour cette piscine et qu'elle est réinstallée au même endroit et dans les mêmes conditions.

h) Les travaux d'abattage d'arbres;

i) La construction ou l'installation de clôture, mur, muret, mur de soutènement;

j) Toutes constructions, travaux ou ouvrages effectués sur la rive, le littoral ou dans une plaine inondable;

k) L'implantation, la reconstruction, la modification ou le déplacement d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées d'une résidence isolée;

l) [abrogé par le règlement 220-2007]

m) Tous travaux de remblais ou de déblais;

n) L'implantation ou la modification d'un ouvrage de captage d'eau souterraine ayant un débit inférieur à 75m³ par jour et desservant moins de 20 personnes.

o) L'implantation d'un mât de mesure des vents ou d'une éolienne commerciale

6.2 DOCUMENTS REQUIS
[Règ. 260-2013, le 14-01-2014]

Toute demande de certificat d'autorisation doit être conforme à l'article 3.1 du présent règlement et présentée par écrit à l'officier, sur des formules fournies par la municipalité à cet effet. La demande doit être accompagnée des plans et documents énumérés ci-dessous selon le type de travaux :

a) Un changement d'usage d'un bâtiment :

- L'indication de la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
- La localisation et les dimensions des bâtiments, des cases de stationnement, des allées d'accès et des allées pour piétons;
- La déclaration du propriétaire ou de son mandataire à l'effet que le changement d'usage ou de destination n'implique aucun travail de construction.

b) Un site d'extraction (carrière ou sablière) :

- Les dimensions et superficies du terrain;
- La localisation des servitudes, des lignes de rues;
- La topographie et le nivellement proposés;
- La localisation des zones tampons;
- L'utilisation du sol dans un rayon de 600 mètres;
- La durée de l'exploitation;
- L'usage du terrain après l'exploitation;
- Les mesures de protection du public et de l'environnement;
- Le certificat d'autorisation délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement.*

c) Le déplacement d'une construction :

- Le site d'occupation actuel et projeté;
- La description de la construction (nombre d'étage et nombre de logement);
- La dimension de la construction;
- Les fins d'occupation;
- L'identification du propriétaire-acquéreur;
- L'identification du déménageur;
- Le trajet projeté et date du déménagement;
- Le nombre d'heures requises;
- Le dépôt pour escorte policière.

d) La démolition d'une construction :

- La réutilisation du sol;
- Les techniques utilisées.

e) La construction, l'installation et la modification d'une enseigne ou d'un panneau-réclame:

- Les plans et devis;
- Les limites du terrain, la localisation des bâtiments, la localisation de l'enseigne et les distances entre chacun de ces éléments;
- L'échéancier de réalisation;

- Dans le cas d'une enseigne temporaire, la date à laquelle le demandeur prévoit implanter ladite enseigne ainsi que celle à laquelle il prévoit la retirer.

f) Un usage ou une construction temporaire :

- La description de la construction à ériger et le type d'usage à y être exercé;
- Les limites du terrain, la localisation des bâtiments, de l'aire de stationnement, des bâtiments à ériger et la distance entre chacun de ces éléments.

g) L'installation d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées :

- La désignation cadastrale du lot sur lequel sera réalisé le projet ou, à défaut de celle-ci, l'identification la plus précise de l'emplacement;
- Le nombre de chambre à coucher de la résidence isolée ou, dans le cas d'un autre bâtiment, le débit total quotidien;
- Une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière et comprenant :
  - ✓ la topographie du site;
  - ✓ la pente du terrain récepteur;
  - ✓ le niveau de perméabilité du sol du terrain récepteur en indiquant la méthodologie utilisée pour établir ce niveau de perméabilité;
  - ✓ le niveau du roc, des eaux souterraines ou de toute couche de sol perméable, peu perméable ou imperméable, selon le cas, sous la surface du terrain récepteur;
  - ✓ l'indication de tout élément pouvant influencer la localisation ou la construction d'un dispositif de traitement;

Ces informations ne s'appliquent pas à une installation à vidange périodique, à une installation biologique et à un cabinet à fosse sèche ou à terreau et à un puits d'évacuation.

- Un plan de localisation à l'échelle montrant :

  - ✓ le puits ou source d'alimentation en eau (sur le terrain ou ceux à 30 mètres et moins sur un terrain contigu);
  - ✓ les lacs ou cours d'eau, les marais ou étangs (sur le terrain ou ceux à 15 mètres et moins sur un terrain contigu);
  - ✓ les conduites d'eau de consommation (sur le terrain ou celles à 5 mètres et moins sur un terrain contigu);
  - ✓ la localisation prévue des parties du dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées;
  - ✓ le niveau d'implantation de chaque composant du dispositif de traitement;
  - ✓ le niveau d'implantation de l'élément épurateur, du filtre à sable classique, du champ d'évacuation ou du champ de polissage par rapport au niveau du roc, des eaux souterraines ou de toute couche de sol imperméable ou peu perméable sous la surface du terrain récepteur.

  Dans le cas d'un projet prévoyant un autre rejet dans l'environnement, les renseignements et le plan doivent faire état du milieu récepteur en indiquant :

  - ° Dans le cas où le rejet s'effectue dans un cours d'eau, le débit du cours d'eau et le taux de dilution de l'effluent dans le cours d'eau en période d'étiage, le réseau hydrographique

auquel appartient le cours d'eau, l'emplacement du point de rejet et du point d'échantillonnage de l'effluent;

° Dans le cas où le rejet s'effectue dans un fossé, le plan doit indiquer le réseau hydrographique auquel appartient le fossé, l'emplacement du point de rejet et du point d'échantillonnage de l'effluent.

- ✓ le bâtiment principal et accessoire (existant ou projeté);
- ✓ la zone inondable (si existante);
- ✓ l'allée d'accès et le stationnement;
- ✓ les arbres;
- ✓ les dispositifs de traitement existants (s'il s'agit d'une demande de remplacement ou de réfection d'un système en place).

h) La construction et l'aménagement d'une aire de stationnement :

- Description de l'usage à desservir et superficie occupée par l'usage;
- Limites du terrain, localisation et dimensions des bâtiments, des allées d'accès, des cases de stationnement, des allées de circulation, des bordures et des terre-pleins.

i) L'installation d'une piscine :

- Limites du terrain;
- Localisation et dimensions de la piscine et des aménagements prévus (clôture, mur haie, échelle, pompe thermique, filtre, etc.)

j) Les travaux d'abattage d'arbres :

Toute demande de certificat d'autorisation pour des travaux d'abattage d'arbres doit être présentée au fonctionnaire désigné et doit comprendre les informations et les documents suivants :

1. Nom, prénom et adresse du ou des propriétaires de la propriété foncière ou de son représentant autorisé

2. Nom, prénom et adresse de l'entrepreneur forestier qui réalisera les travaux;

3. Une prescription sylvicole de moins de 2 ans signée par un ingénieur forestier, accompagnée d'une photographie aérienne récente ou d'un plan, comprenant les informations suivantes :

   - Les lots visés par la demande et la superficie de ces lots;
   - La localisation et la description des travaux projetés (les types de coupes) dûment recommandés et la superficie de chacun des travaux sylvicoles;
   - Le relevé des cours d'eau, lacs, milieux humides, secteurs de pente de plus de 30 % et chemins publics;
   - Le certificat d'autorisation de la CPTAQ si l'intervention est dans une érablière au sens de la LPTAA;
   - L'identification des superficies comprises dans un ravage (hectares et cartographie);
   - Dans le cas du déboisement d'un peuplement parvenu à maturité ou détérioré par une épidémie, une maladie, un chablis ou un feu, une attestation confirmant sa nécessité du traitement doit être fournie;
   - La localisation des aires d'empilement et des chemins d'accès aux aires de coupes;

- L'identification des zones boisées et des bandes boisées à conserver et, le cas échéant, la nature des travaux et des interventions projetés.

4. La date prévue du début et de la fin des travaux. Le certificat d'autorisation est valide pour une période de 24 mois suivant la date de son émission. Les travaux doivent s'amorcer dans les 12 mois suivants la demande. Passé ces délais, le requérant doit se pourvoir d'un nouveau certificat d'autorisation.

5. Toute autre information que le fonctionnaire désigné à la délivrance de certificat d'autorisation jugera nécessaire à la compréhension du dossier.

k) La construction, l'installation ou le déplacement de clôture, mur, muret décoratif, mur de soutènement :

- Limites du terrain;
- Localisation et dimensions de la construction ou de l'usage.

l) Les travaux ou ouvrages dans la rive, le littoral ou la plaine inondable

- Localisation de la ligne des hautes eaux et des limites des plaines inondables;
- Toutes les autres informations et documents requis pour le type de travaux ou d'ouvrages.

m) [Abrogé par le règlement 220-2007]

n) L'implantation d'un ouvrage de captage d'eau souterraine :

- Plan à l'échelle indiquant la localisation de l'ouvrage;
- Les informations sur le type d'ouvrage et sa capacité;
- Une attestation du requérant à l'effet que l'ouvrage aménagé respectera les prescriptions et obligations du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*.

o) L'implantation d'une éolienne commerciale :

- L'identification cadastrale du lot;
- L'autorisation écrite du propriétaire ainsi que la durée de concession du terrain pour l'éolienne à construire;
- Une copie de l'autorisation (bail) du ministère concerné lorsque l'éolienne est située sur les terres publiques;
- Un plan réalisé par un arpenteur-géomètre localisant l'éolienne projetée sur le terrain visé, son chemin d'accès et les distances séparatrices par rapport aux éléments suivants :

  - limites du terrain visé;
  - limites d'un périmètre d'urbanisation; d'un îlot déstructuré, d'une zone de villégiature;
  - une résidence ou un immeuble protégé;
  - l'emprise de toutes routes publiques;
  - un bâtiment agricole;
  - un cours d'eau, un lac, un marécage.

- Une description de la forme, la hauteur, la couleur de l'éolienne ainsi que de son système de raccordement au réseau électrique;
- Une description des postes et lignes de raccordement au réseau électrique accompagné d'un plan d'arpenteur-géomètre localisant le poste de raccordement sur le terrain visé et son chemin d'accès. Une description de l'écran visuel des postes de raccordement est aussi requise;
- La distance entre les éoliennes implantées sur un même terrain;
- L'échéancier de réalisation des travaux;
- Le coût des travaux.

Toutes autres informations requises pour une bonne compréhension du dossier.

6.3 DURÉE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation perd sa validité et devient nul et sans effet dans les délais suivants :

a) Dans le cas de déplacement d'une construction : 48 heures après la date prévue du déplacement.

b) Dans le cas d'une carrière ou d'une sablière : au moment de l'expiration du certificat délivré en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

c) Dans le cas d'une construction ou d'un usage temporaire : à l'échéance écrite au certificat ou pour un maximum de 3 mois.

d) Dans le cas d'une enseigne temporaire: à l'échéance écrite au certificat sans jamais excéder 3 mois consécutifs ou non pour une période annuelle comptabilisée du 1er janvier d'une année au 31 décembre de la même année pour un même terrain.

[Modifié par le règlement 220-2007]

e) Dans le cas de travaux de déboisement: à l'échéance écrite au certificat.

f) Dans tous les autres cas : 90 jours après son émission.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

7.1 OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Nul ne peut occuper un terrain ou un bâtiment nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé l'usage, en tout ou en partie, sans avoir au préalable obtenu un certificat d'occupation.

7.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'OCCUPATION

L'officier émet le certificat d'occupation si les conditions suivantes sont respectées:

a) Tous les travaux à l'immeuble sont terminés;

b) L'immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage est conforme aux exigences des règlements de zonage et de construction ou aux plans et documents dûment approuvés.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES

8.1 DATE D'ADOPTION

La municipalité de Saint-Théophile a adopté le présent règlement le 7 novembre 2006.

8.2 DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement est entré en vigueur le 22 novembre 2006.

8.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge le règlement 196-2005 ainsi que ses amendements, s'il y a lieu.

8.4 AUTORISATION DE SIGNATURES

Le maire et la secrétaire-trésorière sont autorisés à signer le présent règlement.

_____
Roland Boucher, maire

_____
Paula Lacoursière, sec.-trés.