



MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX

RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET DE RÉGIE INTERNE
NO 18-2022

Entrée en vigueur : Le 21 février 2022
Dernier amendement : 19 avril 2022 (18-2022-01)

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES COTEAUX**

**RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS ET
DE RÉGIE INTERNE N° 18-2022**

ATTENDU QUE la Municipalité des Coteaux est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* et que le *Règlement des permis et certificats et de régie interne n° 18* ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE le règlement des permis et certificats et de régie interne de la municipalité des Coteaux est entré en vigueur le 7 juin 1995;

ATTENDU QUE le conseil de la Municipalité des Coteaux juge approprié de modifier le Règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 18 afin d'abroger les dispositions applicables à la tarification dans le présent règlement, considérant que le tarif des permis et certificats est fixé par le règlement général sur la taxation et la tarification de la Municipalité des Coteaux en vigueur.

ATTENDU QU'un avis de motion pour la présentation du règlement a été donné le 17 janvier 2022;

**EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR : Michel Joly,
APPUYÉ PAR : Josée Grenier,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ,**

IL EST, EN CONSÉQUENCE, ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT ET LE CONSEIL MUNICIPAL DES COTEAUX ORDONNE ET STATUE COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Contexte.....	1
1.1.2 Abrogation de règlements antérieurs	1
1.1.3 Entrée en vigueur.....	1
1.1.4 Territoire assujetti.....	1
1.1.5 Immeuble, bâtiment et construction visés	1
1.1.6 Invalidité partielle de la réglementation	2
1.1.7 Le règlement et les lois	2
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
CHAPITRE 2 ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS.....	4
2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....	4
2.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....	4
2.3 INFRACTIONS ET PEINES.....	5
2.4 DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION	6
CHAPITRE 3 PERMIS ET CERTIFICATS.....	7
3.1 PERMIS DE LOTISSEMENT.....	7
3.1.1 Nécessité d'un permis de lotissement.....	7
3.1.2 Présentation d'une demande de permis de lotissement.....	7
3.1.3 Forme d'une demande de permis de lotissement.....	7
3.1.4 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement.....	9
3.1.5 Devoir du requérant.....	10
3.1.6 Validité du permis de lotissement.....	10
3.1.7 Absence d'obligation du Conseil municipal	10
3.2 PERMIS DE CONSTRUCTION	10
3.2.1 Nécessité du permis de construction.....	10
3.2.2 Présentation de la demande de permis de construction.....	11
3.2.3 Forme d'une demande de permis de construction	11
3.2.4 Conditions de délivrance d'un permis de construction.....	14

3.2.5	Émission du permis de construction.....	16
3.2.6	Devoir du requérant.....	16
3.2.7	Validité du permis de construction et période de construction.....	16
3.3	CERTIFICAT D'AUTORISATION	17
3.3.1	Nécessité d'un certificat d'autorisation	17
3.3.2	Présentation d'une demande de certificat d'autorisation	18
3.3.3	Forme d'une demande de certificat d'autorisation	19
3.3.4	Condition de délivrance d'un certificat d'autorisation.....	22
3.3.5	Validité du certificat d'autorisation	25
3.4	CERTIFICAT D'OCCUPATION	25
3.4.1	Nécessité du certificat d'occupation	25
3.4.2	Présentation d'une demande de certificat d'occupation	26
3.4.3	Forme d'une demande de certificat d'occupation	26
3.4.4	Conditions de délivrance d'un certificat d'occupation	26
3.4.5	Validité du certificat d'occupation	28
3.5	DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX PERMIS ET CERTIFICATS	28
3.5.1	Responsabilités du requérant.....	28
3.5.2	Approbation des modifications aux plans et devis autorisés	28
3.5.3	Menus travaux.....	28
3.5.4	Délai d'émission d'un permis ou d'un certificat.....	30
3.6	TARIF DES PERMIS ET CERTIFICATS	30
	DÉFINITIONS.....	31

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Contexte

Le présent règlement a pour but de régir l'ensemble de la réglementation d'urbanisme de la municipalité des Coteaux. Ainsi, le chapitre 1, l'article 2.3 et l'annexe « Définitions » du présent règlement font partie intégrante des règlements de zonage, lotissement et construction.

1.1.2 Abrogation de règlements antérieurs

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le règlement des permis et certificats et de régie interne numéro 18 ainsi que tous ses amendements, à savoir les règlements numéro 33, 176, 179, 200, 201, 231, 259 et 269.

Est aussi abrogée toute autre disposition d'un autre règlement qui est incompatible avec celle du présent règlement.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

1.1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité des Coteaux.

1.1.5 Immeuble, bâtiment et construction visés

Tout immeuble, tout bâtiment, toute construction ou partie de ceux-ci doit être érigé, occupé, modifié ou utilisé conformément aux dispositions du présent règlement.

1.1.6 Invalidité partielle de la réglementation

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et alinéa par alinéa de manière à ce que, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.1.7 Le règlement et les lois

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

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Les titres contenus dans cette réglementation d'urbanisme en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

1.2.2 L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

1.2.3 Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

1.2.4 Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.5 Avec l'emploi du mot « DOIT », l'obligation est absolue, le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

1.2.6 Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

1.2.7 Toutes les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (S.I.).

1.2.8 Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.2.9 L'annexe 1 : « Définitions » présente les définitions en usage pour l'interprétation du présent règlement. Cette annexe est jointe au présent règlement et en fait partie intégrante. Pour tout terme non défini, il faudra se référer au sens usuel du dictionnaire.

- 1.2.10** Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits, contenus dans cette réglementation en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les diverses représentations graphiques, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

CHAPITRE 2 ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS

2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'administration et l'application des règlements d'urbanisme sont confiées à un fonctionnaire dont le titre est « Inspecteur des bâtiments ».

Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'aider l'inspecteur ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou incapable d'agir.

2.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS

L'inspecteur des bâtiments voit à ce que soient respectés les dispositions du présent règlement, celles des règlements de lotissement, de zonage et de construction, et celles des autres règlements relevant de ses fonctions. Il peut notamment:

- 2.2.1** Émettre ou refuser d'émettre tout permis ou certificat requis par la présente réglementation selon que les exigences de celle-ci sont satisfaites ou non.
- 2.2.2** Lors du refus d'émettre un permis ou certificat, informer par écrit le requérant des raisons qui justifient ce refus.
- 2.2.3** Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété tant à l'intérieur et à l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices pour constater si les dispositions des présents règlements sont observées.
- 2.2.4** En cas d'infraction, aviser par écrit le contrevenant, de la nature de l'infraction commise, des sanctions possibles et ordonner l'arrêt des travaux.
- 2.2.5** Faire rapport par écrit au Conseil des permis émis et refusés et de toute infraction qu'il a constatée envers la réglementation d'urbanisme.
- 2.2.6** Entreprendre les procédures prévues au présent règlement afin de faire respecter les dispositions de la réglementation d'urbanisme.
- 2.2.7** À la suite d'un jugement, voir à l'application des décisions de la cour.
- 2.2.8** Conserver une (1) copie des permis et certificats émis ou refusés et tout document accompagnant une demande relevant de sa compétence.

2.3 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de deux cents dollars (200.00 \$) pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de trois cents dollars (300.00 \$) pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimum de quatre cents dollars (400.00 \$) pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimum de six cents dollars (600.00 \$) pour une récidive si le contrevenant est une personne morale; pour une récidive, l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000.00 \$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre mille dollars (4 000.00 \$) si le contrevenant est une personne morale.

Règlement 18-2022-01
(19/04/2022)

De plus, conformément au Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles (chapitre S-3.1.02, r. 1), le propriétaire de piscine qui contrevient à une disposition de l'article 2.2.8.2 (et de ses sous-articles) du règlement de zonage est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 700 \$. Ces montants sont respectivement portés à 700 \$ et 1 000 \$ en cas de récidive.

Nonobstant ce qui précède, toute personne, physique et morale, qui abat un arbre ou permet l'abattage d'un arbre en contravention à l'une des dispositions du présent règlement est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$), à laquelle s'ajoute :

1- dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, une amende minimale de cent dollars (100 \$) par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de cinq mille dollars (5 000 \$);

2- dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende minimale d'un montant de cinq mille dollars (5 000 \$) par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 10 jusqu'à un maximum de quinze mille dollars (15 000 \$).

Les montants prévus au premier alinéa sont doublés en cas de récidive.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (LRQ, c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions

peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

2.4 DÉLIVRANCE DU CONSTAT D'INFRACTION

Le responsable de l'application du présent règlement est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h 00 et 19 h 00, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté, et tout propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, maisons, bâtiments et édifices, doit les recevoir, les laisser pénétrer et répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

Le Conseil municipal peut, par résolution, autoriser toute personne à délivrer un constat d'infraction relatif à toute autre infraction au présent chapitre du présent règlement.

CHAPITRE 3 PERMIS ET CERTIFICATS

3.1 PERMIS DE LOTISSEMENT

3.1.1 Nécessité d'un permis de lotissement

Quiconque désire effectuer une opération cadastrale doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments, un permis de lotissement selon les dispositions du règlement de lotissement.

3.1.2 Présentation d'une demande de permis de lotissement

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée par écrit, à l'inspecteur des bâtiments, sur le formulaire fournis à cet effet par la municipalité. Le formulaire doit être signé par le propriétaire ou son mandataire et être accompagné de tous les plans et documents exigés au présent règlement.

3.1.3 Forme d'une demande de permis de lotissement

Toute demande de permis de lotissement doit être accompagnée des renseignements et documents suivants:

3.1.3.1 Les nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérant(s).

3.1.3.2 Dans le cas de subdivision de plus d'un lot, la superficie que le requérant entend réserver pour chacun des usages: les lots à construire, les parcs et terrains de jeux, les voies de circulation et autres.

3.1.3.3 Un plan de lotissement effectué par un arpenteur-géomètre à une échelle standard, déposé en une copie et montrant:

- a) l'identification cadastrale du ou des terrain(s) concerné(s) de même que celles des propriétés adjacentes;
- b) la superficie et les dimensions du ou des lot(s) concerné(s);
- c) la localisation et les dimensions des constructions existantes;
- d) le tracé des voies de circulation et la largeur de l'emprise de toute nouvelle voie publique adjacente existante et projetée lorsqu'elle traverse ou longe les lots;

- e) les servitudes municipales;
- f) l'emplacement, la superficie et les dimensions approximatives des terrains qui doivent être cédés gratuitement à la municipalité pour fins de parcs ou de terrains de jeux;
- g) la localisation de tout cours d'eau ou fossé de drainage important, ainsi que leurs abords, de façon à préserver le présent système de drainage naturel des eaux de surface;
- h) une (1) copie de ou des acte(s) enregistré(s), si le terrain bénéficie d'un privilège à une opération cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- i) dans le cas où une piste cyclable est prévue, le propriétaire doit identifier, sur ce plan, la localisation de la piste cyclable à être cédée à la municipalité;
- j) dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée, le propriétaire doit déposer à la municipalité:
 - i) une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage;
 - ii) une somme de vingt dollars (20 \$) par mètre carré (m²) de superficie de zone tampon, en vue d'assurer l'aménagement de ladite zone tampon, par la municipalité, si le propriétaire ne se conforme pas aux dispositions du règlement de zonage. Cette somme est remboursable dans les trente (30) jours qui suivent l'aménagement de la zone tampon telle qu'exigée au règlement de zonage;
- k) la date de préparation du plan, le titre, le Nord astronomique et l'échelle utilisée.

3.1.4 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement

L'inspecteur des bâtiments étudie, et suggère au requérant les modifications nécessaires, s'il y a lieu, et émet un permis de lotissement si:

3.1.4.1 La demande est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et à celles du règlement de zonage.

3.1.4.2 Les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale mentionnées au chapitre 4 du règlement de lotissement ainsi que les dispositions relatives à la délivrance d'un permis de lotissement, mentionnées au chapitre 5 du règlement de lotissement sont respectées.

3.1.4.3 La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les articles précédents.

3.1.4.4 Le tarif pour l'étude du permis a été payé.

3.1.4.5 Une fois les conditions préalables respectées, la copie du plan relatif à l'opération cadastrale, est dûment estampillée et signée par l'inspecteur des bâtiments et versée aux archives de la municipalité.

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

- a) Les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions de terrain au présent chapitre.
- b) Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit former un seul lot à moins que le terrain soit situé sur des lots originaires différents, auquel cas un maximum d'un seul lot par lot originaire est permis.
- c) L'identification de terrains construits.
- d) Les cas d'exceptions prévus aux articles 256 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

3.1.5 Devoir du requérant

Dès que le plan de lotissement a reçu l'approbation du service du Cadastre et de l'Arpentage du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec, le propriétaire requérant doit remettre à l'inspecteur des bâtiments une copie du plan relatif à l'opération.

Dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée, le requérant doit aménager, dans les douze (12) mois qui suivent l'émission du permis de lotissement, ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage.

3.1.6 Validité du permis de lotissement

Si un plan de lotissement conforme et approuvé par l'inspecteur des bâtiments n'a pas reçu l'approbation du Service du cadastre et de l'arpentage du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec dans les six (6) mois de la date d'émission du permis, le permis devient nul de telle sorte qu'aucun développement ne pourra être exécuté sur le territoire sans une seconde approbation officielle du projet de lotissement conformément aux exigences du présent règlement.

3.1.7 Absence d'obligation du Conseil municipal

L'acceptation définitive d'un plan de lotissement n'entraîne aucune obligation pour le Conseil d'accepter, dans un délai donné, la cession d'une voie de circulation privée apparaissant au plan, ni d'en prendre à charge les frais de construction et d'installation des services d'aqueduc et d'égout et ni d'en décréter l'ouverture.

3.2 PERMIS DE CONSTRUCTION

3.2.1 Nécessité du permis de construction

Quiconque désire construire, transformer, agrandir ou additionner un bâtiment, à l'exception des abris d'auto temporaire et des tambours, doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments, un permis de construction selon les dispositions des règlements de zonage et de construction.

Conformément aux articles 2 et 4 du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, un tel permis est également requis pour la construction, la rénovation, la modification, la reconstruction, le déplacement ou l'agrandissement d'une installation septique desservant une résidence isolée existante ou nouvelle et pour tout autre bâtiment nécessitant ces installations. Lorsque ces travaux sont prévus en même temps que la

construction d'un bâtiment principal, deux permis de construction distincts sont émis : un permis pour le bâtiment principal et un permis pour ces travaux.

Lorsque la construction d'un bâtiment accessoire est prévue en même temps que la construction d'un bâtiment principal, un seul permis est émis, pourvu que ce bâtiment soit érigé sur le même terrain que le bâtiment principal. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a nécessité d'obtenir, au préalable, un permis de construction au même titre qu'un bâtiment principal.

3.2.2 Présentation de la demande de permis de construction

Toute demande de permis de construction doit être présentée, par écrit, à l'inspecteur des bâtiments, sur le formulaire fourni à cet effet par la municipalité. Le formulaire doit être signé par le propriétaire ou son mandataire et être accompagné de tous les renseignements, les plans et les documents exigés au présent règlement.

3.2.3 Forme d'une demande de permis de construction

Toute demande de permis de construction doit être accompagnée de tous les renseignements, les plans et les documents suivants:

3.2.3.1 Une demande écrite mentionnant le ou les nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérant(s) ainsi qu'une description du type d'usage prévu pour la construction projetée.

3.2.3.2 Les plans, élévations et coupes de la construction projetée pour la compréhension des travaux et de l'usage du bâtiment. Ces plans doivent être à l'échelle.

Un plan d'implantation à l'échelle indiquant s'il y a lieu:

- a) la forme, les dimensions et la superficie du terrain;
- b) les lignes de rue adjacentes au terrain;
- c) la localisation et les distances entre chaque construction projetée et existante ainsi que les lignes de terrain;
- d) les dimensions des bâtiments et leur usage;
- e) tout élément naturel (topographie, cours d'eau, lac, marais, etc.);
- f) les secteurs de contraintes naturelles (ex. : bande de protection de la rive, Inondation, instabilité, etc.);
- g) la localisation des servitudes municipales ou autres.

Dans le cas de la construction ou de l'agrandissement au sol d'un bâtiment principal (si l'agrandissement est supérieur à 50 m²), le plan d'implantation doit être signé par un arpenteur-géomètre.

3.2.3.3 Les plans, élévations, coupes, devis et croquis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice, doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes du Québec; à l'exception des travaux de construction, d'agrandissement et de reconstruction des édifices suivants :

- a) une habitation unifamiliale isolée;
- b) une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre (4) unités, un établissement commercial, un établissement d'affaires ou une combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après la réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas deux (2) étages et 300 m² de superficie brute totale des planchers (sans compter le sous-sol) et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol.
- c) pour une modification ou 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.

Les plans et devis de toute demande de permis de construction pour tout bâtiment industriel, doivent être signés et porter les sceaux d'un membre de l'Ordre des architectes du Québec et d'un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

3.2.3.4 Dans le cas de constructions situées à l'intérieur des aires sujettes à des mouvements de terrain, telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage du règlement de zonage, les plans de fondation soumis doivent être approuvés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, de façon à ce que les conditions techniques nécessaires pour assurer la stabilité du bâtiment et la sécurité de ses occupants soient respectées.

3.2.3.5 Pour toute construction nécessitant plus de quatre (4) cases de stationnement, un plan d'aménagement des espaces réservés au stationnement indiquant:

- a) le nombre de cases et les renseignements nécessaires pour l'établir;
- b) la forme et les dimensions des cases et des allées d'accès;
- c) la localisation des cases, des allées d'accès, des espaces de chargement et des tabliers de manoeuvre, s'il y a lieu;
- d) le dessin et l'emplacement des espaces verts et/ou paysagers et des bordures, s'il y a lieu;
- e) le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
- f) le dessin et l'emplacement des clôtures si requises.

3.2.3.6 Pour tout terrain de stationnement ayant une superficie supérieure à deux cents mètres carrés (200 m²), une représentation du système de drainage de surface avec pentes et élévations.

3.2.3.7 Dans le cas d'un bâtiment temporaire, le requérant doit spécifier la durée d'implantation et les aménagements paysagers.

3.2.3.8 Une évaluation du coût probable des travaux.

3.2.3.9 Dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée, le propriétaire doit déposer à la municipalité:

- a) une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage;
- b) une somme de vingt dollars (20 \$) par mètre carré (m²) de superficie de zone tampon, en vue d'assurer l'aménagement de ladite zone tampon, par la municipalité, si le propriétaire ne se conforme pas aux dispositions du règlement de zonage. Cette somme est remboursable dans les trente (30) jours qui suivent l'aménagement de la zone tampon telle qu'exigée au règlement de zonage.

3.2.3.10 Dans le cas d'une installation septique, en plus des documents exigés en vertu du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolés*, le requérant doit soumettre à l'inspecteur en bâtiment, suite à l'exécution des travaux, un

certificat attestant la conformité des travaux au dit règlement. Ce certificat de conformité doit être signé par l'expert ayant produit les documents nécessaires à l'émission du permis de construction.

3.2.4 Conditions de délivrance d'un permis de construction

L'inspecteur des bâtiments ne peut émettre un permis de construction que si:

3.2.4.1 Le terrain sur lequel doit être érigée chaque nouvelle construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou des lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre, sauf dans le cas de bâtiments construits en vertu de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à des fins agricoles.

3.2.4.2 Le terrain sur lequel est prévue la nouvelle construction est adjacent:

- a) Une rue publique où le règlement décrétant les services municipaux ou la fondation de rue est en vigueur ou à ;
- b) une rue publique où il y a entente écrite entre un promoteur et la municipalité pour effectuer la fondation de rue.
- c) une rue privée existante avant le 28 juin 1990 (entrée en vigueur du règlement municipal élaboré en vue de la conformité au premier schéma de la MRC).

Nonobstant les conditions préalablement énumérées, un permis de construction peut être émis afin de remplacer un bâtiment principal qui a été détruit, qui est devenu dangereux ou qui a perdu la moitié de sa valeur lorsque le terrain où se trouvait le dit bâtiment bénéficie d'une servitude d'accès enregistrée d'une largeur minimale de six (6) mètres et que, s'il y a rayon de courbure, celui-ci soit d'au minimum douze (12) mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à des fins agricoles.

3.2.4.3 Les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est

projetée ou que le règlement décrétant leurs installations est en vigueur,

ou

le service d'aqueduc ou d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi est établi sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée ou que le règlement décrétant son installation est en vigueur. Le projet d'alimentation en eau potable ou le projet d'évacuation et de traitement des eaux usées de la nouvelle construction à être érigée sur le terrain doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire dont le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées,

ou

dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée ou le règlement décrétant leurs installations n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées de la nouvelle construction à être érigée sur le terrain doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire dont le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à des fins agricoles. Toutefois, une résidence construite à des fins agricoles n'est pas exemptée des dispositions visées au présent règlement.

3.2.4.4 Lors d'une demande de permis de construction pour toute unité d'élevage porcin, le requérant doit préciser, par écrit, la superficie de plancher des bâtiments projetés.

Comme condition d'émission d'un permis de construction d'un bâtiment d'une unité d'élevage porcin, le respect des superficies maximales de plancher régies par le schéma révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est exigé.

3.2.5 Émission du permis de construction

L'inspecteur des bâtiments émet le permis de construction si:

- 3.2.5.1** La demande est conforme aux dispositions du règlement de zonage, à celles du règlement de construction et à celles du présent règlement.
- 3.2.5.2** La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement.
- 3.2.5.3** Les frais de raccordement aux services et les frais de construction de ponceaux et de murets ont été payés.
- 3.2.5.4** Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.
- 3.2.5.5** Lorsque prévu au règlement de zonage no 19, le permis de construction peut être assujéti à la cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels"

3.2.6 Devoir du requérant

Après avoir reçu le permis de construction, le requérant doit:

- 3.2.6.1** Aviser l'inspecteur des bâtiments lors du début des travaux.
- 3.2.6.2** Garder affiché une copie du permis de construction, pendant toute la durée des travaux dans un endroit en vue sur le terrain où les travaux ont lieu.
- 3.2.6.3** Dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée et que le lot visé par la construction était un lot distinct avant l'entrée en vigueur du présent règlement, le requérant doit aménager, dans les douze mois qui suivent l'émission du permis de construction, ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage.

3.2.7 Validité du permis de construction et période de construction

Les permis de constructions suivants sont valides pour les périodes fixées ci-dessous.

- a) douze (12) mois;
 - nouvelle construction;
 - agrandissement du bâtiment principal;

- transformation du bâtiment principal incluant l'ajout d'une véranda, galerie et patio;
- garage détaché.

La construction doit débuter dans les six (6) mois suivant la date d'émission du permis et ne doit pas être discontinuée ni suspendue pour une période de plus de six (6) mois.

- b) six (6) mois;
 - bâtiment accessoire à l'exception des garages.

Dans le cas où les travaux ne sont pas complétés dans les délais prévus, le renouvellement du permis de construction sera possible pour une durée supplémentaire n'excédant pas la moitié du délai initial.

L'extérieur du bâtiment doit être fini conformément aux plans soumis, et ceci, durant la période de validité du permis, sinon le permis de construction devient échu.

3.3 CERTIFICAT D'AUTORISATION

3.3.1 Nécessité d'un certificat d'autorisation

Quiconque désire:

- a) changer l'usage ou la destination d'un immeuble ou partie de celui-ci;
- b) réparer une construction, à l'exception des menus travaux tels qu'ils sont définis au présent règlement;
- c) déplacer ou démolir une construction ou partie de celle-ci;
- d) installer ou modifier toute enseigne, qu'elle soit déjà érigée ou qui le sera dans l'avenir;
- e) aménager un stationnement;
- f) procéder à l'aménagement d'espaces verts et à la plantation d'arbres et d'arbustes régis à l'article 2.2.6 du règlement de zonage;
- g) Procéder à tout ouvrage, toutes constructions sur la rive ou le littoral et tous les travaux susceptibles de détruire ou modifier la couverture végétale des rives, ou de porter le sol à nu, ou d'en affecter la stabilité, ou qui empiètent sur le littoral.

- h) installer une clôture, une haie ou un muret;
- i) aménager une piscine;
- j) procéder au remplacement et à l'enlèvement d'une piscine;
- k) aménager un usage accessoire ou un usage temporaire;
- l) installer une antenne, une tour de transmission de télécommunication ou une thermopompe;
- m) planifier un projet intégré;

doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un certificat d'autorisation selon les dispositions des règlements de zonage et de construction et de tous autres règlements connexes.

- n) tout projet de lotissement, de construction, d'agrandissement et de changement d'usage principal sur un terrain contaminé identifié par le MDDEP.
- o) Procéder à tous ouvrages, constructions et travaux sur un emplacement situé à l'intérieur d'une zone inondable ou une zone d'urbanisme conformément au plan 29 du SAR, et susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crues, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens.
- p) procéder à l'abattage d'un arbre.

Lorsque ces travaux sont prévus en même temps que la construction du bâtiment principal, seul le permis de construction est émis, pourvu que ces travaux soient érigés sur le même terrain que le bâtiment principal. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a nécessité d'obtenir, au préalable, un certificat d'autorisation pour ces travaux.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas des enseignes, lorsque celles-ci sont prévues en même temps que la construction du bâtiment principal, un certificat d'autorisation est émis, en plus du permis de construction exigé pour le bâtiment principal.

3.3.2 Présentation d'une demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit être présentée, par écrit à l'inspecteur des bâtiments sur le formulaire fourni à cet effet par la municipalité.

Le formulaire doit être signé par le propriétaire ou son mandataire et être accompagné de tous les renseignements, les plans et les documents exigés au présent règlement.

3.3.3 Forme d'une demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation pour un des objets énumérés à l'article 3.3.1 du présent règlement doit contenir les renseignements, les plans et documents suivants:

- 3.3.3.1** Le ou les nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérants(s).
- 3.3.3.2** Dans le cas d'un changement d'usage ou de destination d'un immeuble ou partie de celui-ci, le requérant doit mentionner le changement de l'usage et donner les différentes informations permettant de juger de la conformité de ce nouvel usage (ex. : nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.).
- 3.3.3.3** Dans le cas de réparation d'une construction, le requérant doit décrire le type de réparation, fournir les plans et croquis nécessaires à la compréhension des travaux projetés et identifier les matériaux de construction utilisés.
- 3.3.3.4** Dans le cas d'un déplacement d'une construction, le requérant doit fournir l'itinéraire projeté et une photographie du bâtiment à être déplacé, s'il date de cinquante (50) ans et plus.
- 3.3.3.5** Dans le cas de démolition d'une construction ou partie de celle-ci, le requérant doit fournir une photographie du bâtiment à être démolie s'il date de cinquante (50) ans et plus.
- 3.3.3.6** Pour toute enseigne, le requérant doit fournir l'adresse civique ou un numéro de cadastre où l'enseigne sera installée, une description de l'utilisation actuelle du terrain et du bâtiment et des enseignes existantes, s'il y a lieu, un plan démontrant la localisation des bâtiments et la localisation de l'enseigne sur la propriété, les dimensions de l'enseigne et un texte du libellé ainsi qu'une identification des matériaux et méthodes d'éclairage et la façon dont elle sera fixée.
- 3.3.3.7** Dans le cas de l'aménagement d'un stationnement, le requérant doit fournir les informations mentionnées à l'article 3.2.3.5 du présent règlement.

- 3.3.3.8** Dans le cas d'aménagement d'espaces verts et de plantation d'arbres et d'arbustes régis à l'article 2.2.6 du règlement de zonage, le requérant doit identifier les essences des arbres à planter, la localisation des arbres et arbustes à planter, ainsi que la localisation et la superficie des espaces verts à aménager.
- 3.3.3.9** Dans le cas d'ouvrage, de construction et de travaux sur la rive, ou la plaine inondable, sur le littoral des cours d'eau et des lacs, le requérant doit décrire les travaux projetés.
- 3.3.3.10** Dans le cas d'installation de clôture, haie ou muret ou d'aménagement ou de remplacement d'une piscine, le requérant doit spécifier la localisation, la hauteur et les matériaux utilisés.
- 3.3.3.11** Dans le cas d'implantation d'un usage accessoire ou usage temporaire, le requérant doit spécifier l'endroit, la durée de l'usage et les aménagements projetés.
- 3.3.3.12** Dans le cas d'installation d'antenne, de tour de transmission des télécommunications, de thermopompe, le requérant doit spécifier, sa localisation, ses dimensions et ses aménagements.
- 3.3.3.13** Dans le cas d'un projet intégré, un plan d'aménagement de l'ensemble du projet doit être réalisé avant la demande de permis de construction. Ce plan doit comprendre l'ensemble des constructions et des aménagements projetés afin de pouvoir évaluer la conformité du projet, et ce, même si le projet se réalise en plusieurs phases. Le plan d'aménagement doit représenter le projet d'ensemble une fois que celui-ci est complété en totalité.
- 3.3.3.14** En plus de toutes autres normes et exigences prévus au présent règlement et au règlement concernant le zonage, les mesures réglementaires ci-après décrites s'appliquent à l'égard d'une demande de permis ou certificat d'autorisation pour une construction, un ouvrage ou des travaux dont l'emplacement prévu est situé à l'intérieur d'une zone inondable déterminée au plan #1 du plan d'urbanisme conformément au plan 29 du SAR.

Un relevé d'arpentage doit être soumis avec la demande de permis ou certificat. Ce relevé doit être effectué par un membre en règle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et doit rencontrer et contenir les spécifications suivantes :

- les limites du terrain ;

- la localisation et l'élévation des points géodésiques dont ceux de l'emplacement des constructions, ouvrages ou travaux projetés ;
- le tracé des limites de la zone inondable, soit de la zone à fort courant (vingtenaire) et de la zone à faible courant (centenaire), sur le ou les terrains visés ;
- la localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu ;
- les rues et les voies de circulation existantes.

Les relevés doivent être effectués sur le niveau naturel du terrain, sans remblai. Si le terrain a été remblayé, le niveau du remblai pourra être utilisé s'il est démontré que celui-ci a été effectué avant le 13 avril 1983.

Cette date correspond à la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui a interdit les nouvelles constructions et les remblais à cet emplacement en raison de son caractère inondable.

Lorsqu'il y a présence de remblai dans la zone de grand et de faible courant d'une plaine inondable, avant d'autoriser toute construction sur ce remblai, la municipalité exige le dépôt de documents démontrant que le remblai a été effectué avant le 13 avril 1983. Cette date correspond à la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui a interdit tout remblayage dans la zone de grand et de faible courant d'une plaine inondable. À titre d'exemple, différents moyens ou études peuvent être utilisés et déposés à la municipalité pour démontrer la date de réalisation et la stabilité du remblai :

- expertise de sol (carottage) ;
- preuve photographique ;
- factures de camionnage ;
- certificat d'arpentage ;
- permis de construction ;
- tout autre élément pouvant être jugé pertinent.

3.3.3.15 Dans le cas d'un abattage d'un arbre:

- a) l'emplacement des arbres à abattre sur la propriété;
- b) l'identification des essences d'arbres à abattre;

- c) une déclaration signée par le requérant énonçant les motifs pour lesquels il désire procéder à l'abattage.

3.3.4 Condition de délivrance d'un certificat d'autorisation

L'inspecteur des bâtiments émet le certificat d'autorisation si:

- 3.3.4.1 La demande est conforme aux règlements de zonage et de construction.
- 3.3.4.2 La demande est accompagnée de tous les documents exigés par le présent règlement.
- 3.3.4.3 Le tarif pour l'étude du certificat a été payé.
- 3.3.4.4 **Condition de délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation dans la zone de grand courant de la plaine inondable**

Dans la zone de grand courant d'une plaine inondable établie à partir de la cote vingtenaire dans les plaines inondables identifiées sans que ne soient distinguées les zones de grand courant et celles de faible courant identifiées au plan #1 du plan d'urbanisme correspondant au plan #29 du SAR, sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, sous réserve des mesures prévues aux paragraphes suivants :

Construction, ouvrages et travaux permis : malgré le principe énoncé précédemment, peuvent être réalisés dans ces zones les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral :

- a) les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à entretenir, à réparer, à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations ; cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée de 25% pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre telle infrastructure conforme aux normes applicables ; dans tous les cas, les travaux majeurs à une construction ou à un

ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci ;

- b) les installations entreprises par les gouvernements, leurs ministères et organismes, qui sont nécessaires aux activités de trafic maritime, notamment les quais, les brise-lames, les canaux, les écluses et les aides fixes à la navigation ; des mesures d'immunisation appropriées devront s'appliquer aux parties des ouvrages situées sous le niveau d'inondation de la crue à récurrence de 100 ans ;
- c) les installations souterraines linéaires de services d'utilité publique telles que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques ainsi que les conduites d'aqueduc et d'égout ne comportant aucune entrée de service pour des
- d) constructions ou ouvrages situés dans la zone inondable de grand courant ;
- e) la construction de réseaux d'aqueduc ou d'égout souterrains dans les secteurs déjà construits mais non pourvus de ces services afin de raccorder uniquement les constructions et ouvrages déjà existants à la date d'entrée en vigueur du premier règlement municipal interdisant les nouvelles implantations ;
- f) les installations septiques destinées à des constructions ou des ouvrages existants. L'installation prévue doit être conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, édictée en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ;
- g) l'amélioration ou le remplacement d'un puits d'une résidence ou d'un établissement existant par un puits tubulaire, construit de façon à éliminer les risques de contamination par scellement de l'espace annulaire par des matériaux étanches et de façon durable, ainsi qu'à éviter la submersion ;
- h) un ouvrage à aire ouverte, à des fins récréatives, autre qu'un terrain de golf, réalisable sans remblai ni déblai ;
- i) la reconstruction lorsqu'un ouvrage ou une construction a été détruit par une catastrophe autre qu'une inondation ; les reconstructions devront être immunisées conformément aux prescriptions du Chapitre 4 du règlement 19 de zonage,

section 4.6 « Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable » ;

- j) les aménagements fauniques ne nécessitant pas de remblai et ceux qui en nécessitent, mais dans ce dernier cas, seulement s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ;
- k) les travaux de drainage des terres ;
- l) les activités d'aménagement forestier, réalisées sans déblai ni remblai, dont la réalisation est assujettie à la Loi sur les forêts et à ses règlements d'application ;
- m) les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai.

Construction, ouvrage et travaux admissibles à une dérogation : peuvent également être permis certaines constructions, certains ouvrages et certains travaux, tel que mentionné au Chapitre 4 du règlement 19 de zonage, section 4.4 « Construction, ouvrage et travaux admissibles à une dérogation », si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection applicables pour les rives et le littoral, et s'ils font l'objet d'une dérogation acceptée par la MRC dans le cadre d'une modification au schéma d'aménagement révisé et selon les critères suivants :

Critères pour juger de l'acceptabilité d'une demande de dérogation pour permettre de juger de l'acceptabilité d'une dérogation, toute demande formulée à cet effet doit être appuyée de documents suffisants pour l'évaluer. Ces documents doivent fournir la description cadastrale précise du site de l'intervention projetée et démontrer que la réalisation des travaux, ouvrages ou de la construction proposés satisfait aux cinq critères suivants, en vue de respecter les objectifs de la Politique en matière de sécurité publique et de protection de l'environnement :

1. assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics, en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes ;
2. assurer l'écoulement naturel des eaux ; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis, et plus particulièrement, faire état

des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage ;

3. assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable ;
4. protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages ; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation, en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation ;
5. démontrer l'intérêt public quant à la réalisation, de l'ouvrage ou de la construction.

3.3.5 Validité du certificat d'autorisation

Chaque certificat d'autorisation est valide pour une période n'excédant pas six (6) mois. Toutefois, un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbre est valide pour une période de douze (12) mois.

Le certificat d'autorisation pour un projet intégré est valide pour toute la durée de l'usage.

3.4 CERTIFICAT D'OCCUPATION

3.4.1 Nécessité du certificat d'occupation

Quiconque désire occuper une construction à l'intérieur d'une aire sujette à des mouvements de terrain ou occuper à des fins industrielles un immeuble ou une partie d'immeuble nouvellement érigé ou agrandi de plus de dix pour cent (10%) de l'aire du bâtiment ou dont on a changé l'usage et la destination, doit au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un certificat d'occupation selon les dispositions du règlement de zonage et de tout autre règlement municipal.

Pour les fins du présent article, le changement de la destination ou de l'usage d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble signifie le changement de la fin projetée pour cet immeuble ou partie d'immeuble ou le changement de l'emploi qui en est fait, que celui-ci soit apparenté ou non à l'usage précédent.

3.4.2 Présentation d'une demande de certificat d'occupation Erreur ! Signet non défini.

Toute demande de certificat d'occupation doit être présentée par écrit, à l'inspecteur des bâtiments sur le formulaire fourni à cet effet. Le formulaire doit être signé par le propriétaire ou son mandataire et être accompagné de tous les renseignements et les documents exigés au présent règlement.

3.4.3 Forme d'une demande de certificat d'occupation Erreur ! Signet non défini.

Toute demande de certificat d'occupation doit contenir les renseignements suivants:

3.4.3.1 Le(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérant(s).

3.4.3.2 L'adresse civique de cet immeuble ou partie d'immeuble ou un plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel un certificat d'occupation est demandé.

3.4.3.3 La description de l'usage projeté et les différentes informations permettant de juger de la conformité de ce nouvel usage (ex. : nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.).

3.4.3.4 Dans le cas d'une construction à l'intérieur d'une aire sujette à des mouvements de terrain, un avis de conformité produit par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, indiquant que les travaux de construction ont été effectués selon les plans approuvés.

3.4.4 Conditions de délivrance d'un certificat d'occupation

L'inspecteur des bâtiments ne peut émettre un certificat d'occupation que si:

3.4.4.1 La demande est conforme au règlement de zonage et à tout autre règlement municipal, s'il y a lieu.

3.4.4.2 Le tarif pour l'étude du certificat d'occupation a été payé.

3.4.4.3 La demande est accompagnée de tous les plans, documents et informations exigés au présent règlement.

3.4.4.5 Condition de délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation à l'intérieur d'une zone sujette à un mouvement de terrain

Dans le cas d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment, pour l'agrandissement d'un bâtiment existant, ou pour tout autre projet assujetti à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, et projeté à l'intérieur d'une zone sujette à des mouvements de terrain telle qu'identifiée au plan #1 du plan d'urbanisme, la demande doit être accompagnée des documents suivants :

- a) une étude géotechnique du terrain préparée par un ingénieur en géotechnique et établissant les niveaux de risque de mouvement de terrain ainsi que les conditions nécessaires à sa stabilisation ;
- b) dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, les plans et devis des travaux de stabilisation nécessaires préparés par un ingénieur en géotechnique ;
- c) dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, les plans et devis de fondation et de structure des bâtiments, ou autres constructions projetées, préparés par un ingénieur en géotechnique ;
- d) la preuve de l'engagement de l'ingénieur en géotechnique qui les a recommandés pour la surveillance des travaux et pour la préparation, une fois les travaux réalisés, d'un avis écrit, dont une copie devra être transmise à la Ville, établissant la conformité des constructions aux plans et devis ayant servis à leur réalisation ;
- e) l'autorisation par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des parcs pour les travaux de déblai et de remblai. Ceux-ci doivent avoir été recommandés à l'intérieur de l'étude géotechnique.

Les galeries, terrasses, patios, clôtures et terrains de stationnement ne sont pas assujettis aux exigences décrites ci-dessus.

3.4.5 Validité du certificat d'occupation

Si l'immeuble n'a pas été occupé dans un délai de trois (3) mois, le certificat d'occupation devient invalide.

Dans le cas d'entreprises industrielles utilisant, produisant ou entreposant des matières dangereuses, des résidus ou des déchets dangereux, le certificat d'occupation est valide pour une période maximale d'un (1) an et est renouvelé automatiquement, s'il n'y a pas de changement.

3.5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX PERMIS ET CERTIFICATS

3.5.1 Responsabilités du requérant

Ni l'octroi d'un permis ou d'un certificat, ni l'approbation des plans et devis, ni les inspections faites par l'inspecteur des bâtiments ne peuvent relever le requérant de sa responsabilité d'exécuter les travaux ou de faire exécuter les travaux suivant les prescriptions de la réglementation d'urbanisme et de tout autre règlement connexe. Il est interdit de commencer les travaux avant l'émission des permis et certificats requis.

3.5.2 Approbation des modifications aux plans et devis autorisés

Le requérant doit aviser l'inspecteur des bâtiments si au cours des travaux il désire modifier les plans et devis autorisés.

3.5.3 Menus travaux

L'obtention d'un certificat d'autorisation n'est pas requise pour les fins de menus travaux que nécessite l'entretien normal d'une construction pourvu que les fondations, la charpente et les partitions extérieures et intérieures ne soient pas modifiées et que la superficie de plancher ne soit pas augmentée.

La réalisation des menus travaux est assujettie à toutes les dispositions générales ou particulières s'appliquant.

Sont considérés comme menus travaux d'entretien, les travaux suivants et tous autres travaux comparables non énumérés ci-dessous:

3.5.3.1 Le remplacement ou la réparation du revêtement de la toiture pourvu que les matériaux utilisés soient identiques ou de nature équivalente.

3.5.3.2 La pose de bouche d'aération.

- 3.5.3.3** Les travaux de peinture, de créosotage des murs ou du toit et de goudronnage du toit.
- 3.5.3.4** Les travaux de consolidation de la cheminée.
- 3.5.3.5** Les travaux d'isolation et de ventilation pourvu que la structure ne soit pas modifiée ou manipulée.
- 3.5.3.6** La réparation des joints du mortier.
- 3.5.3.7** Le remplacement de vitres. Le remplacement de fenêtres n'est pas considéré comme menus travaux.
- 3.5.3.8** La réparation des éléments (mains courantes, marches, planchers, etc.) endommagés ou détériorés d'un balcon pourvu qu'il ne soit pas agrandi ou modifié.
- 3.5.3.9** L'ajout de prises électriques, commutateurs, éclairage ou divers travaux similaires.
- 3.5.3.10** La réparation ou le remplacement d'une partie du système de plomberie (tuyaux, évier, toilette, bain, etc.) pourvu que les travaux ne nécessitent pas la démolition de murs ou autres composantes de la charpente et que les éléments de remplacement soient similaires aux anciens éléments.
- 3.5.3.11** L'installation d'un évacuateur de fumée (hotte de poêle) dans le cas d'une occupation strictement résidentielle.
- 3.5.3.12** La réparation ou la construction d'étagères et d'armoires sauf dans le cas d'une rénovation complète de la cuisine.
- 3.5.3.13** Le remplacement ou la modification du revêtement d'un plancher tels tapis, tuile et linoléum (prélart), tuile caoutchouteuse. Tout autre revêtement exige un certificat d'autorisation.

Lorsque la construction ou le bâtiment est dans un état avancé de délabrement et, que plusieurs travaux d'entretien sont rendus nécessaires en vue de son amélioration, le propriétaire dudit bâtiment ou de ladite construction doit, avant d'entreprendre les travaux, obtenir du fonctionnaire désigné un certificat d'autorisation ou un permis de construction selon le cas.

3.5.4 Délai d'émission d'un permis ou d'un certificat

Dans un délai d'au plus un mois de la date du dépôt au bureau de l'inspecteur des bâtiments d'une demande à cet effet, ce dernier doit délivrer le permis ou certificat demandé. Le délai ne commence à s'appliquer que lorsque les conditions de conformité de la demande permis ou certificats ont été remplies et déposés.

L'approbation des modifications aux plans et devis autorisés n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou certificat.

Dans le cas où il refuse d'émettre un permis ou certificat, l'inspecteur des bâtiments fait connaître sa décision par écrit en la motivant, dans un délai d'un mois de la date du dépôt, à son bureau, d'une demande de permis ou de certificat

3.6 TARIF DES PERMIS ET CERTIFICATS

Les tarifs sont fixés par le règlement général sur la taxation et la tarification de la Municipalité des Coteaux en vigueur.

Sylvain Brazeau
Maire

Pamela Nantel
Greffière-trésorière et directrice générale

ANNEXE 1

DÉFINITIONS