

RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS

NUMÉRO 18-08-2



Municipalité de
CACOUNA

Un héritage à cultiver!

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ.....	3
1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES.....	3
1.4 NUMÉROTATION	4
1.5 TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE II: DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
2.1 ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	5
2.1.1 Généralité.....	5
2.1.2 Émission des permis et certificats	5
2.1.3 Visite des terrains et constructions.....	5
2.1.4 Infraction aux règlements d'urbanisme	6
2.1.4.1 Avis préalable.....	6
2.1.4.2 Avis d'infraction	6
2.1.5 Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus.....	7
2.2 FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT	7
2.3 VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS.....	8
2.4 RENOUVELLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS	8
2.5 AFFICHAGE DU PERMIS OU CERTIFICAT	8
2.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	9
2.7 OBLIGATION DE RECEVOIR L'INSPECTEUR.....	9
CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT.....	11
3.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	11
3.2 FORME DE LA DEMANDE	11
3.2.1 Documents accompagnant le plan-projet de lotissement	11
3.3 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	13
3.4 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS	13
3.5 DOCUMENTS CADASTRAUX	14
CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION	15
4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION	15
4.2 CAS D'EXCEPTION.....	15
4.3 FORME DE LA DEMANDE	15
4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS	17
4.5 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION.....	17
4.6 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS	20
4.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS	20
4.8 OBLIGATION DE DONNER UN AVIS ÉCRIT	20
CHAPITRE V: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	22
5.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	22
5.2 CAS D'EXCEPTION.....	23
5.3 FORME DE LA DEMANDE	23
5.3.1 Dans le cas de changement d'usage ou de destination d'un bâtiment	24
5.3.2 Dans le cas d'exploitation d'une carrière ou d'une sablière.....	24
5.3.3 Dans le cas d'abattage d'arbres	25

5.3.4	<i>Dans le cas de déplacement d'un bâtiment.....</i>	25
5.3.5	<i>Dans le cas de l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation d'une construction.....</i>	26
5.3.6	<i>Dans le cas de démolition d'une construction.....</i>	26
5.3.7	<i>Dans le cas de construction, d'installation et de modification de toute enseigne.....</i>	27
5.3.7.1	<i>Cas d'exception.....</i>	27
5.3.8	<i>Dans le cas de l'installation, de la modification ou de la réparation d'équipement d'assainissement des eaux usées.....</i>	29
5.3.9	<i>Dans le cas de l'installation, de la modification ou de la réparation d'équipement de captage des eaux souterraines.....</i>	29
5.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT	29
5.5	DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	29
5.6	DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT	29
5.6.1	<i>Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis pour le déplacement d'un bâtiment.....</i>	29
5.6.2	<i>Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis aux fins d'exploiter une carrière ou une sablière.....</i>	30
5.6.3	<i>Dans les autres cas.....</i>	30
CHAPITRE VI: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LES CONSTRUCTIONS ET USAGES TEMPORAIRES		31
6.1	NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	31
6.2	CAS D'EXCEPTION.....	31
6.3	FORME DE LA DEMANDE	31
6.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT	32
6.5	DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	32
6.6	DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT	32
CHAPITRE VII: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TARIFS D'HONORAIRES POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS		33
7.1	TARIF DES PERMIS	33
7.1.1	<i>Permis de lotissement.....</i>	33
7.1.2	<i>Permis de construction.....</i>	33
	<i>Le tarif pour l'émission de tout permis pour l'érection, l'addition, l'implantation, l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment est établi comme suit:.....</i>	33
7.2	TARIF DES CERTIFICATS	34
CHAPITRE VIII: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS		37
8.1	PROCÉDURE À SUIVRE DANS LE CAS DE CONTRAVENTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	37
8.2	SANCTIONS PÉNALES	37
8.3	RECOURS CIVILS	37
CHAPITRE IX: DISPOSITIONS FINALES.....		39
9.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT	39
9.2	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	39

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITE DE CACOUNA

RÈGLEMENT RELATIF AUX
PERMIS ET CERTIFICATS
NUMÉRO 18-08-2

Adoption du règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission du permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction numéro 18-08-2 remplaçant les règlements sur les permis et certificats numéros 226 et 266 de la municipalité du village de Saint-Georges-de-Cacouna et le règlement numéro 192-96 de la municipalité de la paroisse de Saint-Georges-de-Cacouna et leurs amendements

ATTENDU que suite au regroupement des municipalités du village de Saint-Georges-de-Cacouna et de la paroisse de Saint-Georges-de-Cacouna il est nécessaire d'adopter un nouveau règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission du permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la nouvelle municipalité;

ATTENDU que le règlement a été étudié par le comité consultatif d'urbanisme et qu'il a fait une recommandation favorable à ce projet de règlement;

ATTENDU qu'en date du **24 novembre 2008**, le conseiller **Célestin Simard** a donné un avis de motion relatif à un règlement de zonage visant à abroger les règlements des anciennes municipalités numéros 225, 262 et 191-96 et à le remplacer par le règlement de zonage numéro **18-08-2** ;

ATTENDU qu'en date du **24 novembre 2008**, le conseil municipal, par résolution no **2008-11-292**, adoptait le projet de règlement no **18-08** ;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER monsieur Jeannot Pelletier
et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

Que ce conseil :

- 1) adopte un règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission du permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction remplaçant les règlements numéros 226 et 266 de la municipalité du village de Saint-Georges-de-Cacouna et le règlement numéro 192-96 de la municipalité de la paroisse de Saint-Georges-de-Cacouna et leurs amendements
- 2) autorise la secrétaire-trésorière à faire parvenir le règlement adopté, à la MRC pour émission du certificat de conformité.

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS, AUX CONDITIONS
PRÉALABLES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION AINSI QU'À
L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT
ET DE CONSTRUCTION**

NUMÉRO 18-08-2

DE LA MUNICIPALITÉ DE CACOUNA

**CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
INTERPRÉTATIVES**

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission du permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Cacouna.

**1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET
SYMBOLES**

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-après illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

« 2.2(ARTICLE).....
 2.2.1(ARTICLE).....
(ALINÉA).....
 1(PARAGRAPHE).....
 a)....(SOUS-PARAGRAPHE).....
 b)....(SOUS-PARAGRAPHE)..... »

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

2.1.1 Généralité

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée au fonctionnaire désigné (ci-après nommé « l'inspecteur »). En cas d'absence ou d'incapacité d'agir de celui-ci, le secrétaire-trésorier assure l'intérim; à ces fins, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

Dans le cadre de ses fonctions, l'inspecteur doit notamment:

- 1° faire respecter les dispositions normatives contenues aux règlements d'urbanisme;
- 2° statuer sur toute demande de permis ou de certificat présentée en vertu de ce règlement.

2.1.2 Émission des permis et certificats

L'inspecteur reçoit toute demande de permis ou de certificat prévue à ce règlement. Après étude et lorsque les dispositions prescrites par les règlements d'urbanisme sont satisfaites, il émet le permis ou le certificat; dans le cas contraire, il rejette la demande. Tout refus doit être motivé par écrit et copie de la décision doit être transmise au requérant.

2.1.3 Visite des terrains et constructions

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur peut, entre 7 et

19 heures, visiter tout terrain et toute construction afin de s'assurer de l'observance des règlements d'urbanisme.

2.1.4 Infraction aux règlements d'urbanisme

2.1.4.1 Avis préalable

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction aux règlements d'urbanisme, l'inspecteur peut, préalablement à la délivrance d'un avis d'infraction, en aviser le propriétaire ainsi que le détenteur de permis ou de certificat. L'avis est donné verbalement ou par écrit.

2.1.4.2 Avis d'infraction

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction aux règlements d'urbanisme, l'inspecteur remet au contrevenant, et s'il y a lieu au propriétaire et au créancier hypothécaire, un avis d'infraction. Pour être valablement délivré, ledit avis doit être remis en main propre, transmis par courrier recommandé ou encore signifié par huissier.

L'avis d'infraction doit faire mention:

- 1° du nom et de l'adresse du propriétaire;
- 2° de la date de l'avis;
- 3° de la date de l'infraction observée;
- 4° d'une description de l'infraction;
- 5° de l'identification du règlement et de l'article dont l'infraction est alléguée;
- 6° de l'ordre de remédier à l'infraction;
- 7° des mesures proposées pour se conformer au

- règlement, par étapes s'il y a lieu;
- 8° du délai pour remédier à l'infraction;
 - 9° des pénalités possibles et la date à partir desquelles elles seront applicables;
 - 10° de l'obligation d'aviser l'inspecteur lorsque les mesures correctrices seront prises;
 - 11° de l'adresse, du numéro de téléphone et la signature de l'inspecteur.

Lorsqu'il donne un avis d'infraction, l'inspecteur doit en informer sans délai le Conseil.

2.1.5 Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus

L'inspecteur peut mettre en demeure le propriétaire d'un bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus, de clore ou barricader ledit bâtiment. A défaut par le propriétaire de se conformer à la mise en demeure dans le délai imparti (lequel ne peut être inférieur à 10 jours), l'inspecteur peut faire clore ou barricader le bâtiment aux frais de celui-ci.

2.2 FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT

Toute demande de permis ou de certificat doit être rédigée sur les formules prescrites par la municipalité. La demande, dûment datée et signée par le requérant, doit faire état : des nom, prénom et domicile du requérant ainsi que du propriétaire le cas échéant, et de la description cadastrale conforme à l'article 2168 du code civil.

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire à l'inspecteur une procuration dûment

signée l'habitant à présenter une telle demande.

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, ni le mandataire de celui-ci, il doit alors joindre à sa demande un document dûment signé par le propriétaire et l'autorisant expressément à exécuter les travaux qui font l'objet de la demande.

Les plans doivent être tracés selon le système international de mesure, être reproduits par procédé indélébile. La date, le nord, l'échelle, les sources et le nom des personnes qui ont collaboré à leur confection doivent y figurer.

2.3 VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS

Toute modification à des travaux ou activités autorisés en vertu d'un permis ou certificat, ainsi que toute modification à des plans et devis ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou certificat, rend tel permis ou certificat nul et non avenue à moins que telle modification n'est elle-même été préalablement approuvée avant son exécution par l'inspecteur. L'approbation de telle modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou certificat émis.

2.4 RENOUELEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS

Dans tous les cas de nullité de permis ou de certificat, aucun remboursement n'est accordé. Un permis ou certificat peut cependant être renouvelé pour la même durée que celle accordée lors de son émission, à l'exception du permis de construction, dont la durée de renouvellement ne peut excéder 6 mois.

2.5 AFFICHAGE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis de construction ainsi que le certificat d'autorisation doivent être affichés pendant toute la durée des travaux à un endroit en vue sur le terrain ou la

construction où lesdits travaux sont exécutés.

2.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Toute personne doit respecter les dispositions contenues aux règlements d'urbanisme, et ce malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

2.7 OBLIGATION DE RECEVOIR L'INSPECTEUR

Toute personne doit recevoir l'inspecteur, lui donner toute l'information qu'il requiert et lui faciliter l'accès à toute partie du bâtiment et du terrain.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

3.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute opération cadastrale est prohibée sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

3.2 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis. La demande doit en outre faire état de tout autre renseignement pertinent aux fins de vérifier sa conformité aux normes du règlement de lotissement, et être accompagnée d'un plan-projet de lotissement:

3.2.1 Documents accompagnant le plan-projet de lotissement

Le plan-projet de lotissement doit être exécuté à une échelle non-inférieure à 1:2 500. Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements, plans et documents suivants:

- 1° la délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés;
- 2° la délimitation et l'identification cadastrale des lots adjacents;
- 3° le type de construction devant être implanté sur le lot ainsi que l'usage devant y être exercé;
- 4° la localisation des rues adjacentes aux lots projetés;
- 5° la localisation et l'identification des servitudes réelles, actives, apparentes ou non-apparentes, existantes ou requises pour les droits de passage

existants, requis ou projetés, en particulier pour les sentiers de piétons et les lignes de transport d'énergie et de transmission de communication;

- 6° l'identification, s'il y a lieu, des pentes de 30% ou plus et la limite des hautes eaux, les lacs et cours d'eau, les lignes de 300 mètres d'un lac et 100 mètres d'un cours d'eau, les sources, zones inondables, marais et bassins versants, la végétation et l'utilisation actuelle du sol;
- 7° s'il n'est prévu aucun mode de desserte par l'aqueduc ou l'égout municipal, il est nécessaire de soumettre un plan d'implantation des fosses septiques et des puits, démontrant ainsi la compatibilité de système entre soit les lots projetés, soit entre les lots projetés et ceux existants;
- 8° si le plan du projet de lotissement comprend un des éléments suivants:
 - la création d'une nouvelle rue;
 - le prolongement d'une rue existante ;

Il est nécessaire qu'il contienne en plus les informations suivantes:

- la localisation des rues actuelles, homologuées ou déjà acceptées, avec lesquelles les rues projetées communiquent;
- le tracé et l'emprise des rues projetées, en indiquant les longueurs, les largeurs et les pentes;
- la localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, s'il y a lieu;

- le relief du sol exprimé de façon à assurer une bonne compréhension de la topographie du site;
- la nature et l'épaisseur des dépôts meubles, les affleurements rocheux, les secteurs de risques de glissement, d'éboulis, d'érosion et autres particularités géologiques identifiables;
- les phases de réalisation du développement.

Le requérant doit en outre établir, à la satisfaction de l'inspecteur, qu'il a obtenu toutes les autorisations requises en vertu de loi ou de règlement.

3.3 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

L'inspecteur approuve le plan-projet ou le projet de subdivision et émet un permis de lotissement lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux dispositions du règlement de lotissement, sous réserve des privilèges au lotissement établis selon les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) qui doivent être considérés,
- 2° le requérant a satisfait aux « Conditions préalables à l'approbation » prescrites par l'article 2.2 du règlement de lotissement;
- 3° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 4° le tarif pour l'obtention du permis a été payé

3.4 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur délivre le permis dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par l'article de ce règlement intitulé « Conditions d'émission du permis de

lotissement ».

3.5 DOCUMENTS CADASTRAUX

Lorsque le plan-projet de lotissement a été dûment accepté, l'inspecteur, sur demande, approuve les documents cadastraux (projets de subdivision) aux fins de dépôt pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Les documents cadastraux sont approuvés lorsqu'ils sont en tout point conforme au plan-projet déjà soumis.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments est prohibé sans l'obtention d'un permis de construction.

4.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 4.1 de ce règlement, il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis de construction dans les cas suivants:

- 1° sous réserve des dispositions prévues aux articles 6.1 et 6.2 pour l'érection de bâtiments temporaires;
- 2° l'érection de bâtiments complémentaires, lorsque ceux-ci sont érigés dans le cadre de travaux pour lesquels un permis de construction a été émis et à la condition qu'il en ait été fait mention dans la demande.

4.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 du présent règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis. La demande doit en outre faire état de tout autre renseignement pertinent aux fins de vérifier sa conformité aux normes des règlements de zonage et de construction.

La demande doit être accompagnée en deux copies des plans et documents suivants:

- 1° des plans comprenant :
 - a) les vues en plan de chacun des étages du bâtiment;
 - b) les élévations;
 - c) les coupes;

- d) les matériaux employés.
- 2° un document indiquant:
- a) la nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment, la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher et l'usage du terrain;
 - b) les niveaux d'excavation;
 - c) la date du début et de la fin des travaux de construction et d'aménagement du terrain.
- 3° un plan d'implantation du bâtiment projeté contenant les informations suivantes:
- a) la dimension et la superficie du terrain et l'identification cadastrale;
 - b) la localisation des servitudes;
 - c) la localisation des lignes de rue;
 - d) les distances entre chaque bâtiment et les lignes de terrain;
 - e) la localisation, le nombre, le type de recouvrement ainsi que les dimensions des aires de stationnement et des allées d'accès;
 - f) la localisation et l'identification de tout bâtiment existant;
 - g) l'indication de la topographie existante et du nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents;
 - h) la localisation ainsi que la hauteur du pied et du sommet de tout talus ayant une forte pente;
 - i) 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 d'un cours d'eau, ou de 300 mètres d'un lac.
- 4° un plan indiquant la localisation, sur le terrain : de l'ouvrage de captage des eaux souterraines, de la fosse septique et du champ d'épuration;
- 5° les permis, certificats et autorisations requis par les autorités compétentes;

- 6° un certificat d'implantation, lorsqu'un bâtiment principal est érigé:
- dans une zone desservi par l'aqueduc et l'égout
 - sur un terrain de forme irrégulière
 - à moins de deux mètres d'une des marges de recul minimales (3 mètres du fleuve).

4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur émet un permis de construction lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux dispositions contenues à l'article suivant de ce règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif requis pour l'obtention du permis a été payé.

4.5 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne peut être émis à moins que soient respectées les dispositions applicables pour chaque zone du règlement de zonage telles qu'elles apparaissent au cahier des spécifications sous la rubrique « Conditions préalables à l'émission d'un permis de construction ».

Ce cahier reproduit sous la cote « ANNEXE B » et fait partie intégrante de ce règlement pour valoir comme s'il était ici au long reproduit et prescrit, à l'aide d'un point situé dans la colonne « Numéros de zones », la ou les conditions imposées lors de l'émission des permis de construction à savoir :

- 1° lot distinct :
 - que le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, 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'il n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis. Les ensembles immobiliers peuvent être localisés sur un ou plusieurs lots conformes ou protégés par droits acquis;

2° Présence d'aqueduc et d'égout :

que 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 construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

3° Présence d'aqueduc:

que les services d'aqueduc 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 construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

que le projet d'alimentation en eau potable de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire.

4° Présence d'égout:

que les services 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 construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

que le projet d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de

l'environnement (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire.

5° Aucun service:

que 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 (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire.

6° Rue publique ou privée:

que 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.

7° Rue publique:

que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique.

Les constructions pour fins agricoles, sylvicoles, de chasse et de pêche localisées sur des terres en culture ou sur des lots boisés sont exemptées de l'application des dispositions décrites aux paragraphes 1° à 7°. Toutefois, une résidence située sur ces terres doit être pourvue d'un système de captage des eaux souterraines et d'un système d'épuration des eaux usées conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

La condition prévue au paragraphe 1 de l'alinéa 2 ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante, ni à l'égard de toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré à l'inspecteur qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

Toutefois, l'exemption accordée à l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée n'excède pas 10% du coût estimé de celle-ci.

4.6 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur délivre le permis dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par les articles 4.4 et 4.5 de ce règlement.

4.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS

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

- 1° les travaux de construction n'ont pas débuté dans un délai de 90 jours de la date de l'émission du permis;
- 2° les travaux sont interrompus pendant une période continue de 6 mois;
- 3° les travaux relatifs à la finition extérieure du bâtiment ne sont pas terminés dans un délai de 12 mois de la date de l'émission du permis;
- 4° le bâtiment n'est pas entièrement terminé dans un délai de 24 mois de la date de l'émission du permis. Toutefois, lorsque les travaux de construction sont d'une envergure telle que ledit délai ne peut être respecté, celui-ci peut être prolongé en conformité des déclarations faites lors de la demande.

4.8 OBLIGATION DE DONNER UN AVIS ÉCRIT

Toute personne doit notamment, mais non de façon limitative:

- 1° donner à l'inspecteur, au moins 48 heures avant leur exécution, un

avis écrit l'informant de la date du début des travaux. Le sceau d'oblitération postale ou municipale fait alors foi de la date de réception dudit avis;

2° aviser l'inspecteur, avant de procéder au remblai des conduites de raccordement aux réseaux municipaux ou de la fosse septique et du champ d'épuration;

3° donner un avis écrit à l'inspecteur dans les 30 jours qui suivent le parachèvement des travaux autorisés en vertu du permis. Le sceau d'oblitération postale ou municipal fait foi de la date de réception dudit avis.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

5.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Il est prohibé, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation, de procéder aux activités suivantes:

- 1° tout changement d'usage, d'utilisation du sol ou de destination d'un bâtiment;
- 2° l'excavation du sol telle déblai, remblai, sablières, carrières et gravières;
- 3° l'abattage d'arbres, dans les cas assujettis à l'article 10.2 du règlement de zonage;
- 4° l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation de toute construction, sauf pour les cas assujettis aux dispositions de l'article 4.1 de ce règlement et les exceptions mentionnées au paragraphe 3 de l'article 5.2;
- 5° le déplacement et la démolition de tout bâtiment;
- 6° la construction, l'installation et la modification de toute enseigne;
- 7° les travaux et ouvrages prévus ayant pour effet de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ;
- 8° tout projet d'aménagement (sauf les travaux se limitant à rétablir la couverture végétale des rives);
- 9° toute modification ou réparation d'ouvrage existant sur les rives et littoral des lacs et cours d'eau;
- 10° tout projet de construction d'un ouvrage quelconque ou toute nouvelle utilisation ou occupation des rives et du littoral des lacs et des cours d'eau;
- 11° toute installation, modification ou réparation d'équipement d'assainissement des eaux usées et de captage des eaux souterraines;
- 12° tout usage ou construction complémentaire qui ne requiert pas un

permis de construction;

- 13° tout usage ou toute construction temporaire qui n'est pas déjà encadrée par un permis ou un certificat d'autorisation

5.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 5.1, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation dans les cas suivants:

- 1° les changements d'usage ou de destination d'un bâtiment impliquant des travaux pour lesquels un permis de construction est requis;
- 2° l'implantation de constructions, l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et les travaux de déblai ou de remblai, réalisés dans le cadre de travaux pour lesquels un permis de construction a été émis, et à la condition qu'il en ait été fait mention dans la demande;
- 3° les cas prévus à l'article 5.3.7.1 de ce règlement concernant les enseignes;
- 4° les ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la Loi sur les forêts et à ses règlements applicables;
- 5° des ouvrages et travaux visés aux paragraphes 7 g) et 7 j) de l'article 12.1.1 du règlement de zonage;
- 6° des ouvrages et travaux visés aux paragraphes 2, 5, 7, 8 et 9 de l'article 12.1.2.

Malgré les exceptions mentionnées ci-haut, lorsque ces travaux sont réalisés en bordure du Fleuve Saint-Laurent, il demeure nécessaire d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation.

5.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de certificat. La demande

doit en outre faire état de tout autre renseignement pertinent aux fins de vérifier sa conformité aux dispositions du règlement de zonage et de construction, et être accompagnée des plans et documents ci-après prescrits.

5.3.1 Dans le cas de changement d'usage ou de destination d'un bâtiment

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
- 2° d'un plan indiquant:
 - a) la localisation des bâtiments;
 - b) la localisation, le nombre ainsi que les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès;
 - c) la localisation ainsi que la largeur des allées de piétons;
- 3° d'une déclaration du requérant à l'effet que le changement d'usage ou de destination auquel il veut procéder n'implique aucun travail de construction.

5.3.2 Dans le cas d'exploitation d'une carrière ou d'une sablière

La demande doit en outre être accompagnée:

- 1° d'un plan indiquant:
 - a) la localisation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé sur le terrain concerné ou à moins de 75 mètres de ses lignes;
 - b) l'utilisation du sol dans un rayon de 600 mètres du terrain concerné;

- c) la localisation des zones tampons.
- 2° d'un document indiquant:
- a) l'utilisation des matériaux excavés ou déplacés;
 - b) le type de matériaux de remblayage;
 - c) la durée de l'exploitation;
 - d) l'usage du terrain après l'exploitation;
 - e) les mesures de protection de l'environnement et du public.
- 3° d'une copie du certificat d'autorisation délivré par le ministre des Ressources naturelles et de la Faune.

5.3.3 Dans le cas d'abattage d'arbres

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'une déclaration signée par le requérant énonçant les motifs pour lesquels il procède à l'abattage;

5.3.4 Dans le cas de déplacement d'un bâtiment

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) l'identification cadastrale du terrain où est localisé le bâtiment à déplacer;
 - b) l'itinéraire projeté ainsi que la date et l'heure prévue pour le déplacement;
 - c) la durée probable du déplacement.
- 2° d'une copie ou preuve de l'entente intervenue avec les compagnies possédant des câbles aériens, dans les cas ou en raison de la hauteur du bâtiment, il s'avère nécessaire de procéder à un rehaussement temporaire desdits câbles;

- 3° lorsque le déplacement du bâtiment s'effectue sur un terrain situé dans les limites de la municipalité, les renseignements, plans et documents requis par le deuxième alinéa de l'article 4.3 de ce règlement;
- 4° d'une copie ou preuve d'un contrat d'assurance responsabilité tout-risque d'un montant de 1 000 000 \$.

5.3.5 Dans le cas de l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation d'une construction

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) la nature des travaux à effectuer;
 - b) la date du début et de la fin des travaux;
 - c) le coût des travaux dans les cas autres que ceux prévus à au troisième paragraphe de l'article 5.2.
- 2° d'un plan ou d'un croquis illustrant:
 - a) la localisation de la construction.

5.3.6 Dans le cas de démolition d'une construction

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) les moyens techniques utilisés pour procéder à la démolition;
 - b) l'usage projeté du terrain.
- 2° d'une photographie de la construction à démolir;
- 3° d'un plan illustrant :
 - a) les parties de la construction devant être démolies;

- b) les parties de la construction devant être conservées;
 - c) les réparations sur la partie non démolie.
- 4° d'un engagement écrit du propriétaire à faire procéder au nivellement du terrain dans les 48 heures de la démolition.

5.3.7 Dans le cas de construction, d'installation et de modification de toute enseigne

La demande doit être accompagnée:

- 1° des plans et devis;
- 2° d'un plan indiquant :
 - a) les limites du terrain;
 - b) la localisation des bâtiments;
 - c) la localisation des enseignes existantes et de celles qui font l'objet de la demande, en indiquant la distance entre celles-ci et:
 - i) les lignes de lot;
 - ii) les bâtiments;
- 3° d'un échéancier de réalisation.

5.3.7.1 Cas d'exception

Malgré les dispositions de l'article 5.1 de ce règlement, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les enseignes ci-après énumérées:

- 1° les enseignes émanant des autorités fédérale, provinciale, municipale ou scolaire;
- 2° les enseignes se rapportant à la circulation routière;
- 3° les enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu

- d'une loi de la législature;
- 4° les enseignes donnant les heures des offices religieux;
 - 5° les heures d'ouverture des édifices publics et des activités religieuses;
 - 6° les enseignes posées à plat sur un mur, donnant le nom, l'adresse du professionnel, sa spécialité, son titre académique et le symbole graphique de la corporation ou de l'association;
 - 7° les enseignes posées à plat sur un mur, donnant le nom et l'occupation du résident d'un logement;
 - 8° les enseignes temporaires annonçant la location ou la vente de logements, de chambres, de bâtiments ou de terrains vacants;
 - 9° les enseignes temporaires annonçant les projets de construction, les événements culturels ou sportifs ou les représentations cinématographiques ou théâtrales;
 - 10° les enseignes placées à l'intérieur des bâtiments, y compris celles placées devant des vitrines;
 - 11° les enseignes temporaires annonçant un festival, une manifestation religieuse ou patriotique, une exposition ou une souscription d'intérêt public;
 - 12° les enseignes donnant le menu d'un restaurant ou d'un café;
 - 13° les inscriptions gravées dans la pierre.

5.3.8 Dans le cas de l'installation, de la modification ou de la réparation d'équipement d'assainissement des eaux usées

La demande doit être accompagnée des documents prévus au règlement Q-2, r.8:

5.3.9 Dans le cas de l'installation, de la modification ou de la réparation d'équipement de captage des eaux souterraines

La demande doit être accompagnée des documents prévus au règlement sur le captage des eaux souterraines Q-2, r.1.3.

5.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur émet un certificat d'autorisation lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif requis pour l'obtention du certificat a été payé.

5.5 DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur délivre le certificat d'autorisation dans 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait aux conditions prescrites par l'article 5.4 de ce règlement.

5.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT

5.6.1 Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis pour le déplacement d'un bâtiment

L'inspecteur émet un tel certificat pour une période et une date spécifique; passé ce délai, celui-ci devient nul.

5.6.2 Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis aux fins d'exploiter une carrière ou une sablière

Le certificat d'autorisation devient nul si le requérant se voit retirer par le ministre le certificat délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

5.6.3 Dans les autres cas

L'inspecteur émet un certificat pour une période n'excédant pas 1 an, calculée à partir de la date de sa délivrance. Une fois expiré le délai mentionné au certificat, celui-ci devient nul.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LES CONSTRUCTIONS ET USAGES TEMPORAIRES

6.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Il est prohibé, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation, d'exercer un usage temporaire et d'ériger une construction temporaire y incluant un bâtiment temporaire.

6.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 6.1 du présent règlement, aucun certificat n'est requis dans les cas suivants:

- 1° les abris d'hiver pour automobiles, toutefois les dispositions prévus à l'article 7.2 et suivants du règlement de zonage s'appliquent;
- 2° les clôtures à neige;
- 3° les piscines hors-terre constituées d'éléments préfabriqués, démontables et transportables, ayant une profondeur inférieure à 60 centimètres et utilisées pour une période annuelle de moins de 6 mois;
- 4° les enseignes mobiles.

6.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de certificat. La demande doit en outre faire état de tout autre renseignement pertinent aux fins de vérifier sa conformité aux dispositions des règlements de zonage et de construction, et être accompagnée des plans et documents suivants:

- 1° d'un document indiquant:

- a) le genre de commerce ou d'affaires à être exercé;
 - b) une description de la construction à ériger;
- 2° d'un plan indiquant:
- a) les limites du terrain;
 - b) la localisation des bâtiments existants;
 - c) l'aire de stationnement;
 - d) la localisation, sur le terrain, de l'endroit où l'on projette d'exercer l'usage ou d'ériger la construction temporaire.

6.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur émet un certificat d'autorisation lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif pour l'obtention du certificat a été payé.

6.5 DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur délivre le certificat dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par l'article 6.4 de ce règlement.

6.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT

Le délai de validité est fixé par les dispositions prescrites par le règlement de zonage. Le certificat devient nul à l'expiration de ce délai. Si aucun délai n'est prévu au règlement de zonage, la période de validité sera déterminée suite à une entente avec le requérant.

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TARIFS D'HONORAIRES POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS

7.1 TARIF DES PERMIS

7.1.1 Permis de lotissement

Le tarif pour l'émission de tout permis de lotissement est établi à \$20,00 par lot compris dans le plan-projet.

7.1.2 Permis de construction

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

1,00 \$ pour chaque 1 000 \$ de coût estimé des travaux,

Tarif minimum 20,00\$.

Tarif maximum :

Résidentiel : 50 \$ par logement

Agricole : 300 \$

Commercial : 300 \$

Industriel : 2,500 \$

Dans les cas de l'émission d'un permis demandant des expertises spécialisées pour l'analyse du dossier, les frais supplémentaires sont à la charge du demandeur de permis.

7.2 TARIF DES CERTIFICATS

Le tarif requis pour l'émission de tout certificat en vertu des dispositions du présent règlement est établi comme suit:

7.2.1 Certificat d'autorisation pour :

L'implantation d'une tour de transmission:

1,00 \$ pour chaque 1 000 \$ de coût estimé des travaux, minimum 20,00\$.

7.2.2 Certificat d'autorisation pour :

L'implantation d'une éolienne:

1,200 \$ pour chaque MGW

7.2.3 Certificat d'autorisation pour:

L'exploitation d'une carrière ou d'une sablière:

50,00 \$

7.2.4 Certificat d'autorisation pour :

- L'installation d'une piscine;
- Les travaux et ouvrages sur les rives et le littoral des lacs et cours d'eau;
- L'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation de toute construction;
- Le changement d'usage ou de destination d'un immeuble:
- Le déplacement ou la démolition d'un bâtiment :
- La construction, l'installation ou la modification de toute enseigne :
- Les constructions et usages temporaires:
- Les travaux d'excavation du sol, de déblai, de remblai, ou de déplacement d'humus

- L'installation, la modification ou la réparation d'équipement d'alimentation en eau potable ou d'assainissement des eaux usées: 20.00\$

7.2.5 Certificat d'autorisation

- L'installation d'une clôture ou d'une haie;
- Les travaux d'abattage d'arbres;

NIL

CHAPITRE VIII: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS

8.1 PROCÉDURE À SUIVRE DANS LE CAS DE CONTRAVENTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les dispositions prescrites par l'article 2.1.4 de ce règlement s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

8.2 SANCTIONS PÉNALES

Toute personne qui contrevient aux dispositions des règlements d'urbanisme commet une infraction et encourt les amendes minimales et maximales suivantes:

- 1° pour une première infraction, une amende minimale de 200 \$ et maximale de 1 000 \$ pour une personne physique, ou une amende minimale de 400 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne morale;
- 2° pour une récidive à une disposition du règlement concernant les nuisances publiques, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2 000\$ pour une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 4 000\$ pour une personne morale.

8.3 RECOURS CIVILS

Le conseil peut aussi, en cas de contraventions aux règlements d'urbanisme, nonobstant ce qui précède, exercer tous recours civils prévus à la Loi.

CHAPITRE IX: DISPOSITIONS FINALES

9.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements relatifs aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction numéros 226, 266 et 192-96 ainsi que leurs amendements.

Le présent règlement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement remplacé.

Le présent règlement n'affecte pas les autorisations émises sous l'autorité du règlement remplacé.

9.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À CACOUNA,

CE 2 JOUR DE MARS 2009.

Jacques M. Michaud, maire

Thérèse Dubé, dir. gén. & sec-trés.