

# RÈGLEMENT RELATIF À L'ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICATS

---

Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

## **CODIFICATION ADMINISTRATIVE**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE : 8 MARS 2011**

**AVIS DE MOTION : 7 FÉVRIER 2011**

**ADOPTION DU RÈGLEMENT N° : 2011-R-198**

**ENTRÉE EN VIGUEUR : 4 AVRIL 2011**

<b>Modifications au règlement</b>	
<b>Numéro de règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
2023-R-304	11-10-2023

## TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives .....	4
Identification du.....	4
document .....	4
But du règlement .....	4
Territoire touché .....	4
Titres tableaux et symboles .....	4
Unité de mesure.....	4
Du texte et des mots.....	5
Invalidité partielle du règlement.....	5
Préséance .....	5
Chapitre 2 : Application des règlements d'urbanisme .....	6
Inspecteur en urbanisme .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en urbanisme.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Chapitre 3 : Permis et certificats .....	8
Section 1 : Dispositions générales.....	8
Demande de permis et certificats.....	8
Requérant non propriétaire .....	8
P.I.I.A. ....	8
Autorisation non conforme.....	8
Demande faite séparément.....	9
Modifications aux travaux autorisés.....	9
Honoraires .....	9
Section 2 : Permis de lotissement.....	13
Disposition générale .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Documents et frais accompagnant la demande de permis de lotissement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Documents accompagnant une demande de permis de lotissement pour un projet majeur .....	15
Conditions d'émission du permis de lotissement.....	16
Validité du permis de lotissement.....	16
Effet de l'émission du permis de lotissement .....	17
Avis de motion .....	17
Section 3 : Permis de construction .....	18
Dispositions générales .....	18
Documents accompagnant la demande de permis de construction .....	18
Documents accompagnant la demande de permis de construction pour un projet non agricole en zone agricole .....	20
Conditions d'émission du permis de construction .....	21
Permis de construction pour un bâtiment situé dans un territoire de contrainte .....	23
Conditions d'émission du permis de construction pour une résidence située sur une terre en culture .....	23
Lot non conforme .....	23
Avis de motion .....	23
Délai d'émission du permis de construction.....	24
Validité du permis de construction .....	24
Affichage du permis .....	24
Section 4 : Certificat d'autorisation .....	18
Dispositions générales .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Documents accompagnant la demande de certificat d'autorisation.....	26
Conditions d'émission du certificat d'autorisation .....	30
Délai d'émission du certificat d'autorisation.....	30
Annulation du certificat d'autorisation .....	30
Avis de motion .....	31

Chapitre 4 : Sanction et recours .....	32
Infraction au règlement.....	32
Constatation de l'infraction .....	32
Amendes.....	32
Application du Code de procédure et autres recours .....	33
Abrogation.....	33

## Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Identification du document</b>  | 1. Le présent document est identifié sous le nom de « Règlement relatif à l'émission des permis et certificats pour la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu ».  |
| <b>But du règlement</b>            | 2. Le règlement relatif à l'émission des permis et certificats a pour objet de désigner le fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats et de l'application des Règlements de lotissement, de zonage et de construction, de définir la procédure et les conditions relatives à la demande et à la délivrance de ces permis et certificats, de prescrire les plans et documents devant être soumis par le requérant* à l'appui de la demande et d'établir le tarif d'honoraires.   |
| <b>Territoire touché</b>           | 3. Le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.  |
| <b>Titres tableaux et symboles</b> | 4. Le texte, les croquis, les titres, les plans, les symboles, les illustrations ainsi que toute autre forme d'expression font partie intégrante du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats. Dans le cas où plusieurs formes d'expressions sont utilisées pour définir une règle ou une norme, il faut interpréter cette règle ou norme en tenant compte de toutes ces formes d'expression.<br><br>En cas de contradiction entre deux normes s'appliquant à un usage*, un terrain* ou un bâtiment*, la norme la plus exigeante prévaut. |
| <b>Unité de mesure</b>             | 5. Les unités de mesure mentionnées dans le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats font référence au système métrique.   |

**Du texte et des mots**

6. Pour l'interprétation et l'application du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats, les mots ou expressions suivis d'un astérisque (\*) sont définis et se retrouvent dans le chapitre 2 du Règlement de zonage en vigueur. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; les mots « peut » ou « devrait » conservent un sens facultatif.

**Invalidité partielle du règlement**

7. Dans le cas où une disposition du présent règlement est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

**Préséance**

8. Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre Règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

## Chapitre 2 : Application des règlements d'urbanisme

### **Inspecteur en urbanisme**

9. La surveillance de l'application des Règlements d'urbanisme, c'est-à-dire du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats et des Règlements de lotissement, de zonage et de construction sont confiés à un fonctionnaire désigné par la municipalité, nommé « Inspecteur en urbanisme ». Il agit à titre de principal intervenant assurant la liaison entre le citoyen et l'administration municipale en matière d'urbanisme.

### **Pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en urbanisme**

10. Les pouvoirs et les devoirs de l'inspecteur\* en urbanisme sont :

- a) Être responsable de l'application des Règlements d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la municipalité\*;
- b) Être responsable de l'application du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) et du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6);
- c) Recevoir les demandes de permis et certificats et les émettre le cas échéant, lorsque les projets sont conformes aux dispositions des Règlements d'urbanisme;
- d) Contrôler et surveiller les projets de construction\* ou de modification des bâtiments\*, de lotissement\* des terrains\* et des rues et l'occupation du sol afin qu'ils respectent les Règlements d'urbanisme;
- e) Émettre, refuser ou révoquer tout permis selon que les projets d'aménagement ou les travaux\* à réaliser sont conformes aux Règlements d'urbanisme ainsi qu'aux diverses dispositions légales en vigueur dans la municipalité;
- f) Visiter, examiner, effectuer des tests, prélever des échantillons sur toute propriété mobilière ou immobilière entre 7 h et 19 h ainsi que l'intérieur et l'extérieur des habitations\*, bâtiments\* ou édifices quelconques pour constater le respect des

règlements dont il a la charge;

Lors de ces visites le propriétaire ou l'occupant de ces propriétés, bâtiments\* et édifices doit, s'il y a lieu, répondre aux questions posées par l'inspecteur\* en urbanisme et ne doit en aucun temps l'empêcher ou l'intimider dans l'exécution de ses fonctions.

- g) Signifier par lettre recommandée ou par huissier à toute personne d'interrompre immédiatement le déroulement des travaux\* de construction\* d'un immeuble ou l'utilisation d'un immeuble exécutés en contravention aux règlements dont il a la charge;
- h) Faire rapport au conseil\* municipal de toute contravention aux règlements dont il a la charge;
- i) Aviser les occupants d'évacuer provisoirement toute construction\* qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger et faire exécuter tout ouvrage\* de consolidation pour assurer la sécurité de la construction\*;
- j) Tenir un registre de toutes les demandes officielles qui lui sont faites pour l'obtention des permis et certificats;
- k) Faire un rapport au conseil\* de ses activités, et ce, conformément aux exigences du conseil\*.

## Chapitre 3 : Permis et certificats

### SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Demande de permis et certificats**

11. Toute demande de permis et de certificats doit être faite par écrit sur les formulaires fournis par la municipalité\*. Ces formulaires doivent être complétés en entier et signés par le requérant\*. Ils doivent être accompagnés des pièces et documents requis ainsi que des honoraires exigibles en vertu du règlement. Le formulaire de demande et les documents doivent être déposés au bureau de l'inspecteur\* en urbanisme.

#### **Requérant non propriétaire**

12. Lorsqu'un requérant\* présente une demande de permis ou de certificat sur un immeuble dont il n'est pas le propriétaire, il doit, au moment du dépôt de la demande de permis ou de certificat, remettre à la municipalité\* une procuration certifiant que le propriétaire de l'immeuble l'autorise à déposer une telle demande en son nom.

#### **P.I.I.A.**

13. Lorsque l'objet d'une demande de permis ou de certificat est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, le fonctionnaire\* désigné doit s'assurer, avant l'émission du permis ou du certificat, que le conseil\* a autorisé, par résolution, l'objet de la demande.

#### **Autorisation non conforme**

14. Aucun permis, certificat ou autorisation émis par l'inspecteur\* en urbanisme n'engage la municipalité\* à moins d'être conforme aux Règlements d'urbanisme.

Aucun permis venant en conflit avec l'une des dispositions des Règlements d'urbanisme ne peut être délivré. Toute émission de permis ou de certificats en contradiction avec l'une de ces dispositions est nul et sans effet.

Aucune information ou directive donnée par l'inspecteur\* en urbanisme n'engage la responsabilité de la municipalité\*, à moins que cette information ou directive ne soit conforme aux Règlements d'urbanisme.



**Demande  
faite  
séparément**

15. Dans tout projet de construction\* ou autre, nécessitant l'octroi de plus d'un permis ou certificat, chaque demande devra être faite séparément. L'obtention d'un permis et certificat n'entraîne pas automatiquement l'octroi des autres permis et certificats nécessaires à la réalisation du projet.

**Modifications  
aux travaux  
autorisés**

16. Dans le cas d'une modification au projet initial, le requérant\* doit obtenir un amendement au permis émis, c'est-à-dire qu'il doit déposer une copie du plan corrigé et avoir obtenu l'approbation écrite de l'inspecteur\* en urbanisme avant de réaliser toute modification aux travaux\* autorisés par le permis ou le certificat initial.

**Honoraires**

17. Le requérant\* d'une demande de permis doit accompagner sa demande des honoraires suivants, selon le type de travaux\* prévues. Dans le cas où un projet requiert plusieurs permis ou certificats, les honoraires exigés sont la somme de tous les permis requis. Les honoraires ne sont pas remboursables, que le permis soit refusé ou le projet annulé :

	Type de travaux*	Honoraires exigés
	<b>Permis de lotissement :</b> Pour chacun des lots* faisant l'objet d'une opération* cadastrale, excluant les rues et parcs* cédés à la municipalité* :	30 \$
	<b>Permis de construction :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment* principal résidentiel; 75 \$</li> <li>- Bâtiment* principal autre que résidentiel; 100 \$</li> <li>- Bâtiment* accessoire; 30 \$</li> <li>- Rénovation, transformation, agrandissement résidentiel; 50 \$</li> <li>- Rénovation, transformation, agrandissement autre que résidentiel; 50 \$</li> <li>- Démolition* ou déplacement; 25 \$</li> <li>- Aménagement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines; 20 \$</li> <li>- Construction d'une installation* septique. 50 \$</li> </ul>	
	<b>Certificat d'autorisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Changement d'usage*; 25 \$</li> <li>- Implantation d'un bâtiment* ou d'un usage* temporaire; 25 \$</li> <li>- Construction, transformation, déplacement ou réparation d'une enseigne* permanente ou temporaire; 35 \$</li> <li>- Exploitation d'une carrière ou d'une sablière; 500 \$</li> <li>- Ouvrage de stabilisation des rives*; 25 \$</li> <li>- Construction* d'un mur de soutènement privé à l'extérieur de la rive* et clôture; 50 \$</li> <li>- Piscine* creusée; 25\$</li> <li>- Piscine* hors terre; 50\$</li> <li>- Vente-débarras; 15\$</li> <li>- Coupe des arbres. 25\$</li> </ul>	
<b>Autres coûts</b>	18. En plus de la tarification exigée en vertu de l'article 17, les montants suivants sont également requis :  1° pour un permis de lotissement : la somme à verser en vertu du Règlement de lotissement à titre de parc* et espace vert;  2° pour le déplacement d'un bâtiment* principal : un montant estimé provisoirement à 1 000 \$ déposé en	

	garantie afin d'assurer la compensation des dommages pouvant éventuellement être encourus par la municipalité*.
--	---

**Menus travaux et petites constructions**

(2023-R-304, 11-10-2023)

19. Nonobstant les articles 27 et 38, les menus travaux\* et petite construction\* suivants ne nécessitent pas l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation\* :

- a) La construction\* et l'installation d'un bâtiment\* qui n'excède pas quatre mètres carrés (4 m<sup>2</sup>) d'occupation du sol, tels que les maisonnettes et modules pour enfants et les abris pour attendre l'autobus scolaire.
- b) L'installation et la construction\* des abris d'hiver\* et des clôtures à neige.
- c) Le remplacement ou la réparation du revêtement de la toiture ou des murs par un revêtement du même type et de la même couleur.
- d) Les travaux\* de rafraîchissement de la peinture, de créosotage des murs ou du toit et du goudronnage du toit en autant que ce soit de la même couleur que l'existant.
- e) Les travaux\* de consolidation de la cheminée, et du haut de la cheminée, sans changer les matériaux et leur couleur.
- f) Le remplacement des ouvertures (fenêtres et portes) par des ouvertures de la même dimension, du même type, du même matériel et de la même apparence de celles remplacées.
- g) La réparation ou le remplacement des éléments détériorés d'un balcon, d'un escalier, d'un patio, d'une galerie ou d'une autre composante architecturale par des éléments de même dimension, matériau, forme et apparence, sauf si ces éléments sont en bois traités et se retrouvent en façade d'une voie publique (auquel cas, ces travaux

nécessitent un certificat d'autorisation).

- h) L'installation ou le remplacement des gouttières, du soffite et du fascia.
- i) La réparation des joints de mortier, remplacer quelques briques abîmées et réparer des fissures dans les fondations en autant que les matériaux apparents soient de la même nature et de la même couleur que ceux existants.
- j) Tout travaux électriques ou de plomberie qui n'impliquent pas des travaux assujettis à la nécessité d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation.
- k) L'installation d'un système d'alarme.
- l) L'installation ou la modification d'un système de chauffage ou de tout conduit d'aération.
- m) L'installation, le remplacement ou la modification des revêtements de plancher à l'intérieur.
- n) L'installation ou la réparation d'un drain français.
- o) Les réparations à la suite d'un dégât d'eau (isolant, revêtement des murs et des plafonds à l'intérieur) en autant que les matériaux de remplacement soient équivalents à ceux dégradés par le dégât d'eau.

## SECTION 2 : PERMIS DE LOTISSEMENT

- Disposition générale**
20. Nul ne peut effectuer une opération\* cadastrale, sans avoir au préalable obtenu de l'inspecteur\* en urbanisme, un permis\* de lotissement. Ce permis est également requis préalablement au dépôt d'un plan cadastral au ministère des Ressources naturelles.
- Documents et frais accompagnant la demande de permis de lotissement**
21. Pour tout projet de lotissement\* dont le nombre de lots\* à former est de cinq (5) ou moins, ou ne comprend pas de voie\* de circulation, la demande de permis doit être datée et faire connaître les nom, prénom et domicile du requérant\*, ou de son représentant, et la description cadastrale du lot\* concerné. Elle doit en outre être accompagnée des documents suivants :
- a) Un plan projet de l'opération\* cadastrale concernée dûment signé par un arpenteur-géomètre, exécuté à une échelle exacte et montrant clairement :
- L'identification cadastrale du lot\* concerné;
  - Les longueurs de chacune des lignes du lot\*;
  - La superficie\* du lot\*;
  - Les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installation de transport d'énergie et de transmission des communications et droits de passage;
  - Le tracé de l'emprise\* des rues existantes;
  - La date de sa confection;
  - Le nord astronomique;
  - La localisation et les dimensions des bâtiments\* existants;
  - Le type de bâtiment\* principal devant être implanté sur le lot\* et l'usage\* devant y être exercé;
  - L'échelle;
  - Les nom et adresse du propriétaire;
  - La délimitation des boisés.
- b) Une copie de ou des actes enregistrés si le terrain\* bénéficie d'un privilège au lotissement\* en vertu du Règlement de lotissement;
- c) La localisation de la ligne\* des hautes eaux des lacs et des cours\* d'eau et la limite de la zone\* de grand et de faible\* courant d'une plaine\* inondable, le cas

échéant;

- d) Les honoraires exigibles en vertu de l'article 14 du règlement pour l'émission du permis\* de lotissement;
- e) Le paiement des taxes municipales, s'il y a lieu, exigible en vertu de l'article 13 du Règlement de lotissement;
- f) Le projet de morcellement de terrain\*, s'il y a lieu, portant sur un territoire plus large que le terrain\* visé au plan de l'opération\* cadastrale et appartenant à celui qui fait la demande;
- g) La compensation en argent, s'il y a lieu, de la cession de terrain\* cédé pour des fins de parcs\* par le requérant\* et exigible en vertu du Règlement de lotissement.

**Documents  
accompagnant  
une demande  
de permis de  
lotissement  
pour un projet  
majeur**

22. Pour tout projet de lotissement\* dont le nombre de lots\* à former est supérieur à cinq (5), ou que le projet comprend une nouvelle voie\* de circulation ou un espace public, la demande de permis doit être datée et faire connaître les nom, prénom et domicile du requérant\*, ou de son représentant ainsi que la description cadastrale des lots concernés\*. Elle doit en outre être accompagnée des documents suivants :
- a) Les documents et frais exigés en vertu de l'article 17 du présent règlement;
  - b) Un plan projet de lotissement\* montrant : les lots\* projetés et leurs dimensions ainsi que le cadastre actuel;
  - c) Le plan de l'utilisation du sol proposé, tels que les espaces réservés pour les divers usages\*, les espaces verts, etc.;
  - d) La délimitation et l'identification cadastrale des lots\* ayant une limite avec les lots\* projetés;
  - e) La localisation des rues actuelles avec lesquelles les rues projetées communiquent;
  - f) Le tracé et l'emprise\* des rues projetées, en indiquant les longueurs, les largeurs et les pentes.

**Conditions  
d'émission du  
permis de  
lotissement**

23. À la suite du dépôt de la demande de permis, l'inspecteur\* en urbanisme examine le projet en conformité avec les Règlements d'urbanisme et dispose d'un délai de trente (30) jours pour émettre ou refuser la demande de permis. Dans le cas d'un refus, il doit être motivé. Le permis est émis lorsque les conditions suivantes sont respectées :
- 1° la demande est conforme aux Règlements de zonage, de lotissement, relatif à l'émission des permis et certificats et au Règlement sur les P.I.I.A. le cas échéant;
  - 2° la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
  - 3° le tarif pour l'obtention du permis a été payé;
  - 4° lorsque le projet prévoit l'ouverture d'une nouvelle rue, le requérant\* doit respecter la nature de l'entente établissant les travaux nécessaires, le partage des coûts et les délais de réalisation, conformément aux Règlements de la municipalité\*.

**Validité  
du permis  
de  
lotissement**

24. Un permis\* de lotissement perd sa validité et devient nul et sans effet 12 mois après la date de son émission, si le plan cadastral auquel il s'applique n'est pas dûment déposé au service du cadastre du ministère des Ressources naturelles, ou lorsque le plan déposé au Ministère n'est pas identique à celui approuvé par la municipalité\*.

Dans ce cas, l'opération\* cadastrale redevient assujettie à la procédure et aux conditions d'approbation fixées par le présent règlement.



**Effet  
l'émission  
permis  
lotissement**

**de** 25. L'émission du permis\* de lotissement ne peut constituer aucune obligation pour la municipalité\*.  
**du** Notamment :

a) Le permis n'entraîne aucune obligation d'accepter la cession de rue proposée, ni de prendre en charge les frais de construction\* ou de l'aménagement;

b) Le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc et d'égout.

**Avis de motion**

26. Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue de modifier le Règlement de zonage, aucun permis ne peut être accordé pour une construction\* qui, advenant l'adoption du règlement de modification serait prohibé dans la zone ou le secteur concerné.

## SECTION 3 : PERMIS DE CONSTRUCTION

### Dispositions générales

27. Tout projet de construction\*, ainsi que toute transformation, agrandissement, déplacement, et addition de bâtiment\* doit être autorisé par l'émission d'un permis\* de construction à l'exception de ceux prévues à l'article 19.

L'installation ou le remplacement d'un branchement d'aqueduc ou d'égout privé, d'un ouvrage de captage des eaux souterraines, d'un système privé d'évacuation et de traitement des eaux usées relatif aux résidences isolées nécessite l'obtention d'un permis\* de construction.

### Documents accompagnant la demande de permis de construction

(#2023-R-304, 11-10-2023)

28. L'inspecteur\* en urbanisme peut exiger que les documents qui doivent accompagner la demande de permis de construction soit, en fonction du type de travaux projeté :
- 1° un plan officiel du cadastre pour le terrain\* sur lequel la construction\* est projetée;
  - 2° les plans à l'échelle comprenant les vues en plan de chacun des étages\* du bâtiment\*, les élévations et les coupes;
  - 3° un document indiquant la nature des travaux\* à effectuer, l'usage\* et l'implantation des bâtiments\*;
  - 4° la date du début des travaux\* et la date prévue de la fin des travaux\*;
  - 5° l'évaluation du coût projeté des travaux\*, incluant les matériaux et la main d'œuvre;
  - 6° la localisation de la ligne\* des hautes eaux d'un cours\* d'eau ou d'un lac;
  - 7° un plan à l'échelle indiquant le nombre de cases\* de stationnement, leur localisation, leur accès, l'aménagement de l'aire\* de stationnement et le système de drainage de l'eau de surface ainsi que les aires\* de chargement;

- 8° pour les bâtiments\* principaux autres qu'agricoles, un plan d'implantation du bâtiment\* principal projeté, préparé par un arpenteur-géomètre, et indiquant la dimension et la superficie\* du terrain\*, l'identification cadastrale, la localisation des servitudes, l'implantation du bâtiment\* projeté et la localisation de tout bâtiment\* existant, les accès à la voie publique, la localisation des branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout;
- 9° lorsqu'il y a des bâtiments\* principaux du même groupe d'usage\* à moins de 50 mètres d'un bâtiment\* principal à implanter, le requérant\* doit fournir le niveau des rez-de-chaussée des bâtiments\* principaux voisins;
- 10° l'aménagement paysager projeté;
- 11° un croquis à l'échelle des enseignes\* projetées, leurs superficies, leurs dimensions et leur implantation;
- 12° pour la construction\* ou l'agrandissement d'un bâtiment\* accessoire : un plan d'implantation à l'échelle montrant le bâtiment\* à ériger et tous les autres bâtiments\* existants sur le terrain\*, un croquis à l'échelle du bâtiment\* à construire, incluant une élévation et une description des matériaux à utiliser;
- 13° pour l'agrandissement d'un bâtiment\* principal, une copie du certificat de localisation du bâtiment\* existant, un plan d'implantation montrant l'agrandissement projeté, la localisation des espaces libres, les plans, les devis, les élévations, la coupe et le cahier des charges permettant une parfaite compréhension de la nature des travaux\* projetés;
- 14° tout renseignement relatif aux mesures de protection incendie;
- 15° un plan montrant la topographie du terrain\* avant et après le nivellement, au moyen de niveaux géodésiques, incluant le niveau géodésique de la rue;
- 16° la direction d'écoulement des eaux de surface et un plan de drainage du terrain;

- 17° la localisation et la description de toute clôture, muret et haie;
- 18° une description de l'aménagement autour d'une piscine\*.

**Documents accompagnant la demande de permis de construction pour un projet non agricole en zone agricole**

29. Aucun permis\* de construction pour tout projet non agricole situé en zone agricole ou pour tout agrandissement significatif de l'aire habitable d'un bâtiment\* non agricole en zone\* agricole ne sera émis si le requérant\* ne transmet au fonctionnaire\* désigné, en plus des documents déjà identifiés, les renseignements suivants lorsque requis :

- 1° une copie de l'autorisation ou de la déclaration de permis\* de construction de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) permettant la construction\* d'un bâtiment\* autre qu'agricole en zone\* agricole;
- 2° un document indiquant pour chaque exploitation agricole voisine du terrain\* devant faire l'objet du projet\* de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment\*;
  - a) le nom, le prénom et l'adresse des exploitants agricoles avoisinants;
  - b) le groupe ou la catégorie\* d'animaux ainsi que le nombre d'unités\* animales;
  - c) le mode de gestion des engrais de ferme (gestion\* solide ou liquide) et la capacité d'entreposage;
  - d) le type de toiture sur le lieu d'entreposage (absente, rigide, permanente ou temporaire);
  - e) le type de ventilation des bâtiments\* agricoles et l'utilisation d'une nouvelle technologie;
  - f) le mode d'épandage (lisier : gicleur, lance, aéraspersion, aspersion, incorporation simultanée; fumier : frais et laissé en surface plus de 24 heures, frais et incorporé en moins de 24 heures, compost désodorisé);
  - g) un plan à l'échelle indiquant:
    - Les points cardinaux;

- La localisation réelle du terrain\* faisant l'objet d'un projet autre qu'agricole en zone\* agricole;
- La localisation du puits individuel ou de la prise d'eau;
- La localisation des exploitations agricoles avoisinantes (installation\* d'élevage, lieu d'entreposage des engrais de ferme, sites où les engrais de ferme sont épandus);
- La distance entre le bâtiment\* non agricole projeté et toute installation\* d'élevage avoisinante;
- tout lieu d'entreposage d'engrais de ferme et l'endroit où il est épandu.

h) Le plan doit également indiquer:

- La distance entre l'installation d'élevage et de son lieu d'entreposage;
- La distance entre les lieux où sont épandus les engrais de ferme et le bâtiment\* non agricole projeté.

**Conditions  
d'émission  
permis  
de  
construction**

**du  
de**

30. Pour la construction\* d'un bâtiment\* principal et d'une nouvelle\* construction, tout permis\* de construction est émis lorsque les conditions suivantes sont respectées.

- a) Le terrain\* sur lequel il est projeté d'ériger ou d'implanter le bâtiment\* principal ou la nouvelle\* construction doit former un ou plusieurs lots\* distincts sur les plans officiels du cadastre ou que soit fournie une preuve attestant que le plan a été déposé au ministère des Ressources naturelles pour un terrain\* qui n'est pas encore cadastré.
- b) Le terrain\* sur lequel il est projeté d'ériger ou d'implanter le bâtiment\* principal ou la nouvelle\* construction, doit avoir fait l'objet d'un piquetage par un arpenteur-géomètre.
- c) Pour les zones situées à l'intérieur du périmètre\* d'urbanisation le terrain\* sur lequel il est projeté d'ériger le bâtiment\* principal ou la nouvelle\* construction, doit être adjacent à une rue\* publique.

Pour les zones situées à l'extérieur du périmètre\* d'urbanisation le terrain\* doit être adjacent à une rue\* publique ou privée existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, conforme aux exigences du Règlement de lotissement.

- d) Pour les zones desservies par les services d'aqueduc ou d'égout ou les deux, le terrain\* sur lequel il est projeté d'ériger le bâtiment\* principal ou une nouvelle\* construction, doit être situé sur une rue dont les services d'aqueduc et d'égout ont fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis\* de construction, ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur.

Pour les zones où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction\* est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et en épuration des eaux usées de la 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.

- e) Le terrain\* et la construction\* projetés doivent être conformes aux Règlements d'urbanisme.
- f) Les frais exigibles et les documents requis en vertu des articles 17 et 28 du présent règlement doivent être déposés au moment de la demande de permis\* de construction.
- g) Toute nouvelle\* construction doit avoir obtenu le permis de branchement aux réseaux d'égout sanitaire et d'aqueduc émis par la municipalité\*. De plus, dans le cas où il aurait des fossés\*, ils doivent également obtenir un permis relatif à l'entrée charretière et de canalisation du fossé.
- h) Dans le cas d'une habitation\* unifamiliale jumelé ou bifamiliale jumelé, la demande de permis doit inclure l'ensemble du bâtiment\*.

- Permis de construction pour un bâtiment situé dans un territoire de contrainte**
31. Aucun permis\* de construction n'est émis dans un territoire\* de contraintes à l'aménagement tel qu'identifié à la grille\* des spécifications du Règlement de zonage, sauf sur présentation d'une étude faite et signée par un ingénieur compétent, et démontrant la possibilité de construire sans risque dans ce territoire.
- Conditions d'émission du permis de construction pour une résidence située sur une terre en culture**
32. Dans le cas où la demande de permis\* de construction vise la construction\* d'une résidence située sur des terres en culture, le permis est émis lorsque la demande respecte les conditions de l'article 30, sauf pour ce qui est de l'obligation d'être sur un lot\* distinct.
- Le requérant doit déposer une autorisation de la CPTAQ ou une lettre de cette dernière confirmant que cette autorisation n'est pas requise.
- Lot non conforme**
33. Aucun permis\* de construction ne peut être refusé pour tout lot\* dérogatoire protégé par droits acquis, ou faisant l'objet des privilèges au lotissement\*. Cependant il doit respecter les conditions énumérées à l'article 30, à l'exception de la superficie\* et les dimensions minimales du terrain\*.
- Avis de motion**
34. Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue de modifier le Règlement de zonage, aucun plan de construction\* ne peut être approuvé ni aucun permis accordé pour l'exécution de travaux\* ou l'utilisation d'un immeuble qui, advenant l'adoption du Règlement de modification seront prohibés dans la zone concernée.
- Cet article cesse d'être applicable aux travaux\* en question si le Règlement de modification n'est pas adopté dans les 2 mois de la date de l'avis de motion ou s'il n'est pas mis en vigueur dans les 4 mois de son adoption.

**Délai d'émission  
du permis de  
construction**

35. L'inspecteur\* en urbanisme doit dans les 30 jours de la date de présentation de la demande, du dépôt des documents requis et du paiement des honoraires, aviser le requérant\* par écrit de l'approbation ou du refus de sa demande. Dans le cas d'un refus, il doit être motivé.

Lorsque l'objet de la demande de permis ou de certificat nécessite des renseignements additionnels ou des autorisations de différents ministères en vertu d'une loi ou d'un règlement, le fonctionnaire\* désigné doit posséder ces renseignements ou autorisations avant l'émission du permis ou du certificat.

**Validité  
du permis  
de construction**

36. Le permis\* de construction est valide pour une durée de 12 mois. Tous les travaux\* autorisés par le permis doivent être complétés à l'intérieur de ce délai.

Un permis\* de construction devient nul si les travaux\* ne sont pas débutés dans les 6 mois de la date de son émission, ou que les travaux\* sont interrompu pour une période de 6 mois et plus.

Dans le cas où les travaux\* ne sont pas terminés, une nouvelle demande de permis doit être complétée pour l'achèvement des travaux\*.

Un permis\* de construction est annulé automatiquement si les dispositions des Règlements d'urbanisme ou les déclarations faites dans la demande du permis\* de construction ne sont pas observées ou s'avèrent fausses ou inexactes.

**Affichage  
du permis**

37. Le permis doit être placé en évidence sur les lieux des travaux\* et être visible de la rue pendant toute leur durée.



## SECTION 4 : CERTIFICAT D'AUTORISATION

### Dispositions générales

(#2023-R-304, 11-10-2023)

38. Toute construction\*, travaux\*, ouvrages\* énumérés ci-dessous doivent être autorisés par l'obtention d'un certificat\* d'autorisation émis par l'inspecteur\* en urbanisme.
- 1° l'ouverture d'un établissement de nature commerciale, de services, récréatif ou industriel, à titre d'usage\* principal ou complémentaire.
  - 2° les travaux\* de rénovation d'un bâtiment\*, autres que ceux autorisés sans l'émission d'un certificat, tel que décrit à l'article 19 du présent règlement.
  - 3° les travaux de démolition\* d'un bâtiment\*.
  - 4° l'installation d'une piscine\*.
  - 5° les travaux\* d'implantation d'une clôture ou d'un muret, sauf pour l'usage d'agriculture et de protection. (#2023-R-304, 11-10-2023)
  - 6° les ventes-débarras.
  - 7° la construction\*, l'installation ou la modification de toute enseigne\*, y compris les enseignes\* temporaires.
  - 8° les travaux\* d'aménagement en milieu riverain de modification de la configuration d'un terrain\* par des déblais, du remblai ou par l'excavation.
  - 9° la coupe d'arbres à l'intérieur des zones Ap, la coupe d'un arbre sur un terrain\* adjacent au chemin des Patriotes ou dans les limites du périmètre\* d'urbanisation.
  - 10° les travaux\* de remblai ou de déblai, sauf pour des fins agricoles et l'aménagement d'un lac artificiel.
  - 11° l'utilisation de la voie publique pour y déposer des matériaux, des appareils, des équipements ou des bâtiments\* temporaires.

**Documents  
accompagnant  
la demande de  
certificat  
d'autorisation**

(#2023-R-304, 11-10-2023)

39. La demande de certificat\* d'autorisation doit être accompagnée des honoraires exigés en vertu de l'article 17 et des documents suivants :

- |   |  |
|---|--|
| Pour l'ouverture d'un établissement de nature commerciale, de services, récréatif ou industriel : | <ul style="list-style-type: none"><li>- L'identification précise de l'utilisation projetée;</li><li>- La localisation de l'établissement;</li><li>- Une copie du bail de location et la dimension en mètres carrés du local.</li></ul> |
| Pour une rénovation<br>(#2023-R-304, 11-10-2023)  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Un plan à l'échelle des travaux* projetés et les coûts des travaux*, matériaux et main-d'œuvre.</li></ul>  |
| Pour la démolition*<br>(#2023-R-304, 11-10-2023)  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Un plan à l'échelle indiquant le bâtiment* à démolir et la dimension extérieure du bâtiment*.</li></ul>  |
| Pour la construction* ou l'implantation d'une piscine*<br>(#2023-R-304, 11-10-2023)               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Un plan à l'échelle montrant l'implantation projeté de la piscine*, ses dimensions, la configuration des équipements de sécurité obligatoires et l'emplacement des bâtiments*.</li></ul>       |
| Pour une clôture ou un muret<br>(#2023-R-304, 11-10-2023)   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Un plan à l'échelle indiquant la localisation de la clôture ou du muret, son élévation et les matériaux projetés.</li></ul>  |
| Pour les ventes-débarras  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Le formulaire, la date prévue, la date de la dernière vente, l'adresse de la propriété où se tiendra la vente-débarras et les affiches* utilisées.</li></ul>                                   |

Pour l'installation, la modification et la construction\* d'une enseigne\* permanente et temporaire :  
(#2023-R-304, 11-10-2023)

- Un croquis à l'échelle de ou des enseignes\* comprenant ses dimensions, les matériaux utilisés incluant le lettrage et le mode d'éclairage et leur valeur estimée;
- Un plan de localisation à l'échelle de ou des enseignes\* sur le terrain\* indiquant de plus l'implantation et la hauteur\* du ou des bâtiments\* existants, s'il y a lieu.

Pour le changement d'usage\* ou de vocation d'un immeuble :

- Un plan de localisation du nouvel usage\*;
- Une photographie de l'emplacement.

Pour l'implantation et l'installation d'un usage\* temporaire :

- La nature et la durée de l'événement, ainsi que les aménagements projetés;
- Un engagement écrit du requérant\*, assurant que les installations et les aménagements seront démontés et le terrain\* nettoyé dans les 5 jours de la fin de l'événement;
- Un dépôt en garantie de 500,00 \$ remboursable à la fin de l'événement si les engagements sont respectés et qu'aucun dommage n'est causé.

Pour des travaux en milieux riverains  
(#2023-R-304, 11-10-2023)

- Un plan à l'échelle indiquant précisément la nature des travaux\*, l'identification des servitudes et les caractéristiques naturelles du site, ainsi qu'une

photographie de l'état actuel du milieu riverain.

Pour la coupe d'arbres

- a) Le nom ou la raison sociale de celui qui effectuera l'abattage d'arbres;
- b) Le nom du ou des propriétaires du ou des lots\* où sera effectué l'abattage d'arbres;
- c) Le ou les types de coupes projetées et les motifs les justifiant;
- d) Pour les coupes de plus de 10 % du couvert forestier, une prescription d'un ingénieur forestier précisant la raison du prélèvement de tiges de bois commerciales à prélever et le type de coupe.

Pour les travaux\* de remblai ou de déblai ou l'aménagement d'un lac artificiel  
(#2023-R-304, 11-10-2023)

- a) Un plan à l'échelle indiquant le type de remblai ou de déblais, tout matériau utilisé, leur localisation sur le terrain\*, toute dimension nécessaire à la compréhension des travaux\* projetés.
- b) La localisation de toutes les infrastructures situées à proximité des travaux,
- c) la direction d'écoulement des eaux de surface, la nature du sol et du sous-sol (s'il y a lieu, une étude géodésique) et la localisation des secteurs boisés;

d) Un plan en profil du fond du lac artificiel et les détails de l'aménagement de ses rives\*.

Pour un empiètement sur la voie publique  
(#2023-R-304, 11-10-2023)

- un plan à l'échelle indiquant où les matériaux seront déposés et une lettre indiquant la durée de l'empiètement sur la voie publique.

**Conditions  
d'émission du  
certificat  
d'autorisation**

40. L'inspecteur\* en urbanisme doit émettre le certificat\* d'autorisation lorsque les conditions d'émission sont respectées :
- a) Les constructions\*, travaux\*, ouvrages\* et usages\* doivent être conformes aux règlements d'urbanisme;
  - b) les documents requis à l'article 39 et les frais exigibles en vertu de l'article 17 doivent accompagner la demande de certificat.

**Délai  
d'émission du  
certificat  
d'autorisation**

41. L'inspecteur\* en urbanisme doit, dans les 30 jours de la date de la présentation de la demande, du dépôt des documents et du paiement des honoraires, aviser le requérant\* par écrit de l'approbation ou du refus de sa demande. Dans le cas d'un refus, il doit être motivé.

**Annulation du  
certificat  
d'autorisation**

42. Un certificat\* d'autorisation devient nul et sans effet dans les cas suivants :
- 1° Si les travaux\* ne sont pas commencés dans les 90 jours de la date d'émission du certificat;
  - 2° Pour les rénovations, les démolitions\* ou l'aménagement d'un ponceau: si les travaux\* ne sont pas complétés dans les 6 mois suivant la date d'émission du certificat;
  - 3° Pour l'installation, d'une enseigne\* ou d'une piscine\*: si les travaux\* ne sont pas complétés dans les 3 mois suivant la date d'émission du certificat;
  - 4° Pour l'ouverture d'un établissement commercial, de services, récréatif ou industriel: si les activités n'ont pas débuté dans les 6 mois suivant la date d'émission d'un certificat;
  - 5° Pour les installations sanitaires ou l'aménagement en milieu riverain: si les travaux ne sont pas complétés dans les 6 mois suivant la date d'émission du certificat;

6° Pour les ventes débarras, le certificat devient nul et sans effet 15 jours après sa date d'émission;

7° Si le requérant\* ne respecte pas les conditions relatives à l'émission du certificat\* d'autorisation.

**Avis de motion** 43. Lorsqu'un avis de motion a été donné en vue de modifier le règlement de zonage, aucun plan de \*construction ne peut être approuvé ni aucun certificat\* d'autorisation accordé pour l'exécution de \*travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui, advenant l'adoption du règlement de modification seront prohibés dans la zone concernée.

Cet article cesse d'être applicable aux \*travaux en question si le règlement de modification n'est pas adopté dans les 2 mois de la date de l'avis de motion ou s'il n'est pas mis en vigueur dans les 4 mois de son adoption.

## Chapitre 4 : Sanction et recours

### **Infraction au règlement**

44. Toute personne qui agit en contravention au règlement relatif à l'émission des permis certificats commet une infraction.

Est coupable d'une infraction la personne qui :

a) omet de se conformer à l'une des dispositions du règlement relatif à l'émission des permis et certificats;

b) fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés dans le but d'obtenir un permis ou un certificat requis;

c) érige ou fait ériger une \*construction ou des travaux\* ou débute ou modifie un usage\* sans avoir obtenu, au préalable le permis ou le certificat requis;

d) fait, falsifie ou modifie tout permis ou certificat requis;

e) refuse de recevoir l'\*inspecteur en urbanisme qui en fait la demande ou refuse de lui donner accès aux immeubles qu'il doit inspecter en vertu du règlement.

### **Constatation de l'infraction**

45. L'inspecteur\* en urbanisme de la Municipalité\* est autorisé à délivrer, au nom de la Municipalité\*, un constat d'infraction pour toute infraction à l'une des dispositions du présent règlement.

### **Amendes**

46. Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende de 300 à 1 000 \$ avec frais.

Si l'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.



**Application  
du Code de  
procédure et  
autres  
recours**

47. Les poursuites entreprises, en vertu du présent règlement, sont intentées et jugées, conformément aux dispositions du Code de procédure pénale (L.R.Q.c.C-25.1); les jugements rendus sont exécutés conformément aux dispositions de ce code.

En plus des recours prévus dans ce chapitre, le conseil municipal peut exercer tout autre recours nécessaire à l'application du règlement.

**Abrogation**

48. Ce règlement abroge le Règlement relatif aux permis et certificats n° 2000-R-048 de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.