

Présentation des modifications au règlement sur les permis et certificats (Projet de règlement 2017-496-4)

Objectif

Le projet de règlement vise à mieux encadrer la location de chalet à titre d'usage complémentaire aux bâtiment isolés de la classe 1 du groupe Habitation. Ce projet de règlement permettra également d'apporter des bonifications, corrections et modifications à certaines dispositions de ce règlement.

Légende

Bleu : Éléments à ajoutés

~~Rouge : Éléments à abrogés~~

Modification proposée (Article 2 du projet de règlement)

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU REQUÉRANT D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Le requérant d'un permis ou d'un certificat d'autorisation a les responsabilités suivantes :

- 1° S'assurer que les bornes de son terrain sont dégagées du sol et apparentes pour fins d'implantation correcte du bâtiment et pour fins de vérification de l'alignement;
- 2° Exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et inspections nécessaires pour démontrer la conformité des travaux avec les présentes exigences et faire parvenir au fonctionnaire désigné copies de tous les rapports d'essais et d'inspections requis;
- 3° Toute modification apportée au projet après l'émission d'un permis ou d'un certificat doit faire l'objet d'une approbation avant l'exécution des travaux. Le fonctionnaire désigné autorise la modification par écrit si elle est conforme aux dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme. Cette autorisation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou du certificat.
- 4° Tout permis ou tout certificat doit être affiché de manière à ce qu'il soit visible de la rue durant toute la durée des travaux ou de l'usage autorisé par le permis ou le certificat.
- 5° Installer sur le site pour lequel un permis de construction a été émis (construction résidentielle, commerciale, publique ou industrielle) et ce, incluant les projets d'agrandissement ou de rénovation, un conteneur à déchets d'une capacité minimale de 5,6 mètres cube. Le non-respect de cette obligation a pour effet de révoquer automatiquement le permis de construction émis.

Malgré ce qui précède, dans le cas de travaux mineurs seulement, si le requérant d'un permis démontre au fonctionnaire désigné qu'il peut disposer lui-même des déchets de construction dans un site approprié, l'exigence de maintenir un conteneur sur le site ne sera pas exigé.

Si le fonctionnaire désigné constate la présence de résidus de construction, de rénovation ou de démolition lors d'une visite sur le site, ce dernier pourra alors exiger l'usage d'un conteneur, conformément aux exigences du présent paragraphe;

- 6° Dans le cas de l'obtention d'un certificat d'autorisation de location de chalet, réaliser et mettre à jour régulièrement, un journal des locations visant à démontrer que les activités de location à court terme ne dépassent pas le nombre maximal de jours que le chalet peut être loué annuellement.

Modification proposée (Article 3 du projet de règlement)

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES
SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 14 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement municipal et dans tout autre règlement d'urbanisme, le fonctionnaire désigné peut :

- 1° Veiller à faire appliquer toutes les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme;
- 2° Exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement applicable ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas indûment mis en cause;
- 3° Visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou de toute autre construction pour constater si les règlements d'urbanisme et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour y constater tout fait ou pour vérifier tout renseignement nécessaire à l'exercice du pouvoir de délivrer un permis ou un certificat, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission relative à l'application des règlements d'urbanisme ou de tout autre règlement municipal. Le fonctionnaire désigné peut se faire accompagner durant sa visite par toute personne employée par la Municipalité ou rémunérée par elle ou elle peut se faire accompagner d'un huissier, d'un policier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;
- 4° Constater une contravention aux règlements d'urbanisme et en aviser le contrevenant ou le propriétaire (s'il y a lieu) en émettant un avis d'infraction ou en lui faisant parvenir une lettre à l'intérieur de laquelle on explique la nature de l'infraction reprochée tout en l'enjoignant de se conformer aux règlements dans un délai prescrit, déterminé en fonction de la nature de l'infraction;
- 5° Prendre les mesures requises pour faire empêcher ou suspendre tous travaux de construction ou activités faits en contravention aux règlements d'urbanisme;
- 6° Exiger que des matériaux, des dispositifs ou une construction soient soumis à des épreuves ou que l'on soumette une preuve aux frais du propriétaire ou de son agent, lorsque de l'avis du fonctionnaire désigné, ces épreuves ou cette preuve sont nécessaires pour déterminer si les matériaux, les dispositifs ou la construction répondent aux exigences des règlements d'urbanisme;

- 7° Exiger d'un propriétaire détenant un certificat d'autorisation de location de chalet, qu'il fournisse un journal des locations à jour, afin que le fonctionnaire désigné puisse s'assurer que les activités de location de chalet ne dépassent pas le nombre maximal de jours que le chalet peut être loué annuellement.
- 8° Émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 9° Lorsque la cause le justifie, le fonctionnaire désigné peut obtenir une résolution du Conseil l'autorisant à entamer tout autre recours de droit devant les tribunaux de juridiction compétente.

Modification proposée (Article 4 du projet de règlement)

CHAPITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERMIS DE CONSTRUCTION
SECTION I DOCUMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 27 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Toute demande de permis de construction doit être présentée au fonctionnaire désigné en remplissant un formulaire de demande de permis de construction fourni par la Municipalité.

La demande doit également comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Les renseignements généraux comprenant :
 - a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone :
 - i. Du propriétaire-requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans;
 - ii. De l'entrepreneur ou toute autre personne chargée des travaux;
 - iii. Du technologue, de l'ingénieur ou de l'architecte responsable des travaux, le cas échéant;
 - iv. De tout organisme chargé de contrôler les travaux d'installation ou d'essais.
 - b) L'usage projeté;
 - c) La durée et le coût anticipé des travaux;
- 2° Lorsque la demande vise la construction d'un bâtiment principal, l'agrandissement d'un bâtiment principal dont les fondations seront implantées à 0,6 m ou moins d'une marge de recul ou la construction d'un bâtiment accessoire de 18 m² ou plus implanté à moins de 0,6 m d'une marge de recul, un plan projet d'implantation et un certificat d'implantation (piquetage) préparé par un arpenteur-géomètre et comprenant :
 - a) L'identification cadastrale, les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) L'indication de la topographie existante et du nivellement proposé, par rapport à l'élévation réelle de la rue la plus près;
 - c) La localisation et les dimensions au sol de chacun des bâtiments projetés et des bâtiments existants sur le même terrain;
 - d) Les distances entre chaque construction et les lignes du terrain;
 - e) La localisation de toute servitude publique ou privée grevant le terrain;
 - f) Le niveau des rues existantes et proposées;

- g) La localisation de la ligne naturelle des hautes eaux et de la bande de protection riveraine, des milieux humides ainsi que des zones inondables;

Dans le cas de la construction d'un bâtiment principal, seul le plan projet d'implantation est requis si le bâtiment à construire est situé à plus de 0,6 m d'une marge de recul.

- 3° Lorsque la demande vise la construction d'un bâtiment accessoire de moins de 18 m², l'agrandissement d'un bâtiment principal qui sera situé à plus de 0,6 m d'une marge de recul ou la construction d'un bâtiment accessoire de plus de 18 m² qui sera implanté à plus de 0,6 m d'une marge de recul, l'implantation du bâtiment sur un certificat de localisation valide.
- 4° Pour tous travaux impliquant le nivellement, le remaniement ou la mise à nu du sol, une description des méthodes utilisées pour le contrôle de l'érosion;
- 5° Un plan des aménagements extérieurs comprenant :
 - a) Le nombre, la localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées d'accès, des entrées charretières, des aires de chargement et de déchargement et des enseignes directionnelles;
 - b) L'identification des cases de stationnement réservées aux visiteurs dans le cas d'habitations multifamiliales et celles réservées aux employés dans le cas des commerces;
 - c) L'identification des arbres devant être abattus;
 - d) L'identification des superficies à conserver à l'état naturel
- 6° Les autres plans et devis requis sont les suivants, le cas échéant :
 - a) Les niveaux d'excavation selon le niveau de la rue ou d'infrastructure établi par la Municipalité, le niveau du rez-de-chaussée établi en fonction du site des travaux;
 - b) Les plans du rez-de-chaussée et de chacun des étages;
 - c) L'élévation de tous les murs, les coupe-type et coupe transversale des murs, les croquis et le cahier des charges montrant les matériaux utilisés et indiquant les spécifications relatives à ceux-ci;
 - d) La résistance des séparations coupe-feu, l'emplacement et le degré pare-flamme des dispositifs d'obturation;
 - e) Les plans et devis relatifs à la fondation et à la charpente;
 - f) L'identification à l'aide de piquets ou de rubans de toute bande de protection riveraine et de tout milieu humide;
 - g) Dans le cas d'une piscine privée, outre les renseignements et documents mentionnés précédemment lorsqu'ils s'appliquent, la demande de permis doit comprendre les documents et renseignements suivants:
 - i. L'indication de l'emplacement exact de la piscine, des clôtures requises ainsi que des constructions et des équipements accessoires existants et projetés, incluant le système de filtration. Ces éléments sont indiqués sur un certificat de localisation valide ou sur un plan à l'échelle;
 - ii. Les dimensions, la profondeur et les élévations par rapport au sol adjacent;

- 7° Tout autre plan, renseignement, détail ou attestation professionnelle additionnels, de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives à la construction projetée (ex. : étude de sol nécessaire à la complète compréhension de la demande et pour s'assurer de l'observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent) peut en tout temps être requis par le fonctionnaire désigné;
- 8° Pour un projet intégré, un plan d'aménagement détaillé, démontrant la localisation des bâtiments projetés, des espaces libres, des allées véhiculaires, des facilités de stationnement, de l'aménagement des espaces libres paysagers, des aires d'entreposage des déchets domestiques et des servitudes passives et actives doit être soumis préalablement à toute demande de permis de construction.
- 9° Dans le cas d'un terrain contaminé :
 - a) L'attestation d'un expert visé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q.c.Q-2) établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé.

Tous les plans doivent être remis en ~~2~~ exemplaires papier ainsi qu'en version électronique.

Modification proposée (Article 5 du projet de règlement)

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION SECTION II DOCUMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 47 CERTIFICAT D'AUTORISATION RELATIF À LA LOCATION DE CHALET

En plus des éléments requis à l'article 43, toute demande de certificat d'autorisation relatif à la location de chalet doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Le nombre de chambres à coucher **et le nombre de lits disponible;**
- 2° L'occupation maximale en nombre de personnes;
- 3° Une description des composantes et de la capacité de l'installation sanitaire;
- 4° Une confirmation qu'une demande d'attestation de classification a bien été déposée, telle que requise par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., c. E-14.2);
- 5° **Un document indiquant les renseignements de la personne en charge des activités de location : nom, adresse, numéro de téléphone où la personne peut être contacté en tout temps et adresse courriel ;**

Modification proposée (Article 6 du projet de règlement)

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION SECTION II DOCUMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 55 CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

En plus des éléments requis à l'article 43, toute demande de certificat de changement d'usage doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° L'usage visé par la demande et la superficie de plancher qui sera occupée par celui-ci;
- 2° La date où le changement d'usage aura lieu;
- 3° L'identification et la localisation des cases de stationnement et des aires de chargement et de déchargement, le cas échéant;
- 4° [La démonstration que l'installation septique demeure conforme à la réglementation en vigueur.](#)

Modification proposée (Article 7 du projet de règlement)

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION
SECTION III CONDITIONS D'ÉMISSION DES CERTIFICATS D'AUTORISATION

ARTICLE 58 ~~LOCATION DE CHALET~~ CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LA LOCATION DE CHALET

Le fonctionnaire désigné émet un certificat d'autorisation pour la location de chalet si, en plus des exigences de l'article 57 :

- 1° L'installation septique existante a fait l'objet d'un permis délivré par la Municipalité;
- 2° L'installation septique existante n'est pas un puisard;
- 3° [Le nombre de chambre proposé ne dépasse pas la capacité de l'installation septique.](#)

Modification proposée (Article 8 du projet de règlement)

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION
SECTION IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 62 DURÉE DE VALIDITÉ DES CERTIFICATS D'AUTORISATION

Tout certificat d'autorisation autres que ceux mentionnés aux paragraphes suivants est valable pour une période de 12 mois consécutifs à partir de sa date d'émission. Un tel certificat d'autorisation peut être renouvelé une seule fois pour une période de 6 mois.

Un certificat d'autorisation pour démolition est valide pour une période de 6 mois, délai à l'intérieur duquel le nettoyage du terrain doit être complété.

Un certificat d'autorisation pour le transport d'un bâtiment est émis pour une date et des heures spécifiques. Sa validité ne peut excéder une durée totale de plus de 48 heures.

Un certificat d'autorisation émis dans le cas d'une vente-débaras est valide pour une période de 3 jours consécutifs. Un tel certificat n'est valide que pour la personne au nom de laquelle il est émis, l'endroit qui y est indiqué et la période de temps qui y est mentionnée. En cas de pluie, le certificat d'autorisation est

renouvelé automatiquement pour une durée de 2 jours pour la fin de semaine suivant immédiatement la période de temps indiquée sur le certificat.

Un certificat d'autorisation pour la location de chalet est valide jusqu'à ce que l'usage cesse **et tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de propriétaire.**

Modification proposée (Article 9 du projet de règlement)

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 66 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS, DISPOSTIONS GÉNÉRALES

Sans préjudice aux autres recours de la Municipalité, quiconque, propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, contrevient **ou permet que l'on contrevienne** à quelqu'une des dispositions du présent règlement, ainsi qu'aux dispositions des règlements de zonage, de lotissement de construction ou d'occupation et d'entretien des bâtiments en vigueur, commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	minimum	maximum	minimum	maximum
1 ^{ere} amende	300 \$	1 000 \$	600 \$	2 000 \$
Récidive	600 \$	2 000 \$	1 200 \$	4 000 \$

Si une infraction se poursuit, elle constitue à chaque journée une infraction distincte et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Modification proposée (Article 10 du projet de règlement)

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 68 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS, DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ABATTAGE D'ARBRES

Quiconque contrevient **ou permet que l'on contrevienne** aux dispositions du présent règlement relativement à l'abattage d'arbres, commet une infraction.

Une infraction au présent règlement concernant l'abattage d'arbres rend le contrevenant passible d'une amende minimale de 500 \$ à laquelle s'ajoute les montants suivants :

- 1° Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à 1 hectare, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 200 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5 000 \$;
- 2° Dans le cas d'un abattage sur une superficie de 1 hectare et plus, une amende minimale de 5 000 \$ et maximale de 15 000 \$ par hectare complet déboisé à laquelle s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1°.

Les montants prévus doublent en cas de récidive.

Modification proposée (Article 11 du projet de règlement)

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 68.1 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS, DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA LOCATION À COURT TERME

Quiconque contrevient **ou permet que l'on contrevienne** aux dispositions des règlements d'urbanisme relativement à la location à court terme, commet une infraction et s'expose à une contravention minimale de 1000\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale.

Si une infraction se poursuit, elle constitue à chaque journée une infraction distincte et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les montants doublent en cas de récidive.



Benoit Cadieux, urbaniste
Directeur du Service de
l'urbanisme et de l'environnement
10 janvier 2022