

Codification administrative

Mise en garde : La présente codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Dernière mise à jour : JANVIER 2021

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT D'ANJOU
RCA 1527**

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

RCA 1527-5, a. 1;

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre

Le présent règlement est cité sous le titre de « règlement sur les permis et certificats de la Ville d'Anjou ».

1.2 But du règlement

Le présent règlement a pour but :

- de réglementer l'émission d'un permis de lotissement, d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation et d'un certificat d'autorisation d'usage;
- de prescrire les conditions d'émission des permis et des certificats, les obligations du requérant et du propriétaire ainsi que les documents exigés pour obtenir un permis ou un certificat;
- de désigner un fonctionnaire municipal responsable de l'émission des permis et certificats.

1527-2, a. 2, 1996-07-02; RCA 1527-7, a. 1, 2021-01-13;

1.3 Validité

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

1.4 Règlements abrogés

Tous les règlements ou toute partie de règlement régissant l'émission des permis et des certificats nécessaires à l'application du règlement de zonage, du règlement de construction et du règlement de lotissement sont abrogés à toute fin que de droit et remplacés par le présent règlement.

Plus particulièrement, est abrogé par le présent règlement, le règlement numéro 1449, règlement sur les permis et certificats.

Aussi est inopérante toute disposition incompatible avec le présent règlement, ayant actuellement vigueur et effet.

Toutefois, telles abrogations n'affectent pas les permis et certificats valides émis sous l'autorité des règlements abrogés, à la condition qu'il y soit donné suite dans les délais prévus par les règlements ainsi abrogés, ces délais étant réputés faire partie du présent règlement à cette seule fin.

De plus, telles abrogations n'affectent pas les occupations et les usages dérogatoires protégés par droits acquis, sauf dans la mesure prévue au présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

2.1.1 Numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour ce règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, l'article de ce chapitre, le troisième, le paragraphe (incluant les alinéas), le quatrième, le sous-paragraphe du paragraphe en question et le cinquième, la section du sous-paragraphe. Un alinéa est une disposition non numérotée à l'intérieur d'un paragraphe, d'un sous-paragraphe ou d'une section.

- 1 chapitre
- 1.2 article
- 1.2.3 paragraphe
- alinéa
- 1.2.3.4 sous-paragraphe
- alinéa
- 1.2.3.4.5 section
- alinéa

2.1.2 Titres

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.

2.1.3 Règles d'interprétation

De plus, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

- en cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- quelque soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et à toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- le mot « doit » implique une obligation absolue, le mot « peut » conserve un caractère facultatif;
- le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.1.4 Unités de mesure

Les unités de mesure paraissant dans ce règlement sont données en unités du système international.

2.1.5 Pouvoirs

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

2.2 Définitions

Affiche : Voir enseigne.

Artère : Voie de circulation, d'une emprise de plus de vingt-cinq mètres (25m), destinée à un débit de circulation de tout genre de véhicules.

Bâtiment : Construction servant à abriter ou loger des personnes, des animaux, des biens ou des choses.

Bâtiment principal : Bâtiment dans lequel s'exerce l'usage ou les usages principaux du terrain sur lequel le bâtiment est érigé.

Bâtiment isolé : Bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment.

Bâtiment isolé à ligne latérale zéro : Bâtiment dont au moins vingt-cinq pour cent (25 %) de la longueur du mur latéral est construite sur une ligne latérale.

Bâtiment jumelé : Bâtiment réuni à un autre et dont un mur latéral est mitoyen ou touche en tout ou en partie un mur latéral de cet autre bâtiment.

Bâtiment contigu : Bâtiment réuni à au moins deux (2) autres et dont les murs latéraux sont mitoyens ou se touchent en tout ou en partie, à l'exception des bâtiments d'extrémité dont un (1) seul des murs est mitoyen, en tout ou en partie.

Berge : Bande de terrain d'une profondeur de quinze mètres (15m), mesurée à compter de la ligne des hautes eaux.

Collectrice : Voie de circulation, d'une emprise de plus de vingt mètre (20m) destinée à un débit moyen de circulation et à desservir les propriétés riveraines.

Comité consultatif d'urbanisme : Comité constitué en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ce comité est doté des pouvoirs d'étude et de recommandation en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction que lui octroie le Conseil.

Conseil : Le Conseil de la Corporation municipale d'Anjou.

Construction : Toute ce qui est édifié, érigé ou construit au sol ou joint à quelque chose au sol.

Construction accessoire : Construction dont l'utilisation est subordonnée à l'utilisation du bâtiment principal sur le même terrain que le bâtiment principal.

Construction temporaire : Construction à caractère passager, destinée à des fins spéciales et pour une période de temps pré-établie.

Corporation : La corporation municipale d'Anjou.

Cour : Espace libre et découvert sur un terrain où il existe un bâtiment.

Déblai : Prélèvement du sol, du roc ou de la terre organique à même un terrain.

Dépôt : Espace où est amassée de la marchandise.

Directeur : Le Directeur des Services techniques ou son représentant.

Emplacement : Voir terrain.

Enseigne : Tout écrit (comprenant lettre, mot ou chiffre), toute représentation picturale (comprenant illustration, dessin, gravure ou image), tout emblème (comprenant devise, symbole ou marque de commerce), tout drapeau (comprenant bannière, banderole, oriflamme ou fanion), ou toute autre figure aux caractéristiques similaires qui :

- est une construction ou une partie de construction, une structure amovible, ou une partie d'une structure amovible, ou qui y est attachée, ou qui y est peinte, ou qui est représentée de quelque manière que ce soit sur un bâtiment, une construction ou une structure amovible;
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention et;
- est visible de l'extérieur d'un bâtiment;
- les sculptures et les monuments commémoratifs ne sont pas considérés comme une forme de publicité.

Entrée charretière : Rampe aménagée en permanence à même un trottoir ou une bordure de rue comportant une partie basse et deux transitions.

Espace de chargement : Espace hors rue sur le même terrain qu'un bâtiment ou un terrain contigu à ce bâtiment, réservé au stationnement temporaire d'un véhicule automobile commercial pendant le chargement ou le déchargement des marchandises ou matériaux.

Espace de stationnement : Espace situé sur le même terrain qu'un bâtiment principal, servant exclusivement à garer des véhicules automobiles et réservé à l'usage exclusif des occupants.

Établissement : Lieu qui sert à l'exploitation d'une activité économique. Il peut se retrouver dans un ou plusieurs bâtiments ou dans une partie d'un bâtiment.

Étage : Espace d'un bâtiment compris entre un plancher, un plafond et des murs extérieurs. Les caves, sous-sols et vides sanitaires ne sont pas considérés comme un étage.

Lorsque la hauteur d'un bâtiment est exprimée en étages, elle représente le nombre d'étages à compter du rez-de-chaussée et incluant ce dernier.

Habitation : Bâtiment ou une partie de bâtiment servant exclusivement de résidence à une ou plusieurs personnes, mais ne comprend pas une maison de pension, un hôtel ou un motel.

Habitation unifamiliale : Habitation comprenant un seul logement.

Habitation bifamiliale : Habitation comprenant deux logements.

Habitation trifamiliale : Habitation comprenant trois logements.

Habitation multifamiliale : Habitation comprenant plus de trois logements.

Habitation collective : Habitation abritant un groupe de personnes et présentant les caractéristiques suivantes : les habitants ne sont pas apparentés; on ne peut individuellement y préparer des repas; les résidents y sont domiciliés d'une manière plus ou moins permanente, par rapport au caractère transitoire des résidents des hôtels. Sont considérés comme habitations collectives, entre autres, les garnis, les pensions, les foyers pour personnes âgées, les maisons de convalescence et les locaux d'associations à but non lucratif où la principale activité n'est pas de nature commerciale.

Habitation pour personnes âgées : Ensemble de logements pour personnes âgées autonomes pourvu d'espaces communs (de détente et/ou de loisir seulement).

Hauteur d'un bâtiment : Distance perpendiculaire mesurée à partir du niveau moyen du sol, en façade du bâtiment, jusqu'au plus haut point de la structure du toit dans le cas de toits plats ou le niveau moyen entre l'avant-toit et le faîte dans le cas d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en croupe.

Îlot : Un ou plusieurs terrains bornés par des voies publiques, des plans d'eau ou des voies ferrées.

Intervention : Nouvel usage, nouvelle construction, nouvel ouvrage, transplantation, abattage d'un arbre ou tout déversement de matière liquide ou solide.

Ligne de rue : Limite de l'emprise d'une rue.

Ligne de terrain : Ligne de division entre un ou des terrains voisins.

Ligne avant : Ligne séparant un terrain de la ligne de rue.

Ligne latérale : Ligne séparant un terrain d'un autre et perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à une ligne de rue.

Ligne arrière : Ligne séparant un terrain d'un autre sans être une ligne avant, ni une ligne latérale.

Ligne des hautes eaux : Ligne séparant un terrain d'un plan d'eau; dans le cas du Lac d'Anjou, cette ligne est fixée à la courbe de niveau 29,00 m.

Logement : Une ou plusieurs pièces contenant des installations d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant de résidence à une (1) ou plusieurs personnes. N'inclut pas les motels, les hôtels et les maisons de chambres, même ceux incluant les commodités mentionnées ci-dessus. Les unités de logement du type « studio » ou « loft » sont considérées comme un logement au sens du présent règlement.

Logement accessoire : Logement additionnel au nombre de logement autorisé dans certaines habitations, conformément aux dispositions du présent règlement. N'est pas compté dans le calcul du nombre de logements par bâtiment tel qu'apparaissant aux grilles des usages et normes.

Lot : Parcelle de terrain décrite par un seul numéro distinct sur un plan officiel de cadastre ou sur un plan ayant fait l'objet d'une opération cadastrale.

Municipalité : Le territoire administré par la Corporation municipale d'Anjou.

Muret : Petit mur construit de pierre, de béton ou de maçonnerie ou de bois.

Niveau moyen du sol : Élévation moyenne d'un terrain par rapport à l'élévation du trottoir ou des trottoirs publics le bordant.

Opération cadastrale : Une division, une subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots.

Ouvrage : Dépendance, piscine, mur de soutènement, ou tout travail de remblai et de déblai.

Panneau réclame : Voir enseigne publicitaire.

Plan d'eau : Surface d'eau, navigable ou non, naturelle ou artificielle, tels que bassin de rétention, lac, rivière, ruisseau; le ruisseau De Montigny est considéré comme un plan d'eau aux fins du présent règlement.

Profondeur de terrain : Distance minimale entre la ligne de rue et la ligne arrière du terrain.

Projet intégré : Ensemble de bâtiments érigés sur un même terrain ou sur plusieurs terrains avec usage commun, en copropriété ou non, de certains espaces récréatifs ou de stationnement.

Règlement d'urbanisme : Règlement adopté en vertu des dispositions du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les règlements de zonage, de lotissement, de construction, sur les permis et certificats, sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme, sur les plans d'aménagement d'ensemble et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale constituent des règlements d'urbanisme.

Remblai : Sol, roc, débris de matériaux de construction ou combinaison de ces matériaux rapportés à la surface naturelle du sol, du roc ou du terrain organique. Peut être remplacé ou non.

Réparation : Réfection, renouvellement ou consolidation de toute partie existante d'un bâtiment ou d'une construction.

Rue : Chemin public ou privé donnant accès aux terrains adjacents.

Rue locale : Voie de circulation, d'une emprise de moins de vingt mètres (20 m), destinée à un faible débit de circulation et à desservir les propriétés riveraines.

Secteur de zone : Partie de zone, délimitée au plan de zonage, servant de secteur de votation conformément aux articles 131 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et où les normes d'implantation des constructions peuvent varier.

Structure, type de... : Méthode par laquelle sont implantées ou reliées des constructions soit isolée, jumelée ou contiguë.

Talus : Amoncellement de terre, planté ou non, destiné à créer un écran visuel et/ou sonore. Sont considérés comme talus aux fins du présent règlement le talus longeant la limite municipale d'Anjou et de Saint-Léonard et les talus du secteur sud-est de la municipalité.

Terrain : Un ou plusieurs lots ou parties de lot servant ou destinés à un seul usage principal.

Terrain d'angle : Terrain sis à un carrefour de rues mais dont l'angle d'intersection est inférieur à cent trente-cinq degrés (135°). Un terrain sis en bordure d'une rue, en un point où la ligne de rue décrit un arc sous-tendu par un angle de moins de cent trente-cinq degrés (135°), est aussi considéré comme un terrain d'angle. Un terrain d'angle peut ne pas avoir de ligne arrière ou de ligne latérale.

Terrain transversal : Terrain, autre qu'un terrain d'angle, ayant plus d'une ligne avant. Un terrain transversal n'a pas de ligne arrière et peut ne pas avoir de ligne latérale.

Terrain d'angle transversal : Terrain sis à un double carrefour de rues et ayant plus d'une ligne avant. Un terrain transversal n'a pas de ligne arrière et peut ne pas avoir plus d'une ligne latérale.

Usage : Fin pour laquelle un terrain ou une partie de terrain, un bâtiment ou une partie de bâtiment et un bâtiment accessoire sont ou peuvent être utilisés ou occupés.

Usage principal : Fin principale pour laquelle un terrain ou partie de terrain, un bâtiment ou une partie de bâtiment est utilisé, affecté ou destiné.

Usage temporaire : Usage pouvant être autorisé pour des périodes de temps pré-établies.

Usage complémentaire : Usage généralement relié à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

Usage dérogatoire : Usage existant non conforme aux dispositions du présent règlement ou utilisation du sol, autre qu'une construction, non conforme aux dispositions du présent règlement.

Voie de circulation : Endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Zonage : Morcellement du territoire de la municipalité en zones pour y régler la construction, le lotissement et l'usage des bâtiments ainsi que celui du terrain.

Zone : Division du territoire de la municipalité aux fins d'y régir, d'y spécifier, d'y déterminer, d'y restreindre ou d'y prohiber des usages ou des groupes d'usages, le volume, les dimensions et l'emplacement des constructions et des constructions accessoires et l'aménagement des espaces libres.

CHAPITRE 3 APPLICATION DU RÈGLEMENT

3.1 Directeur

Le conseil désigne le Directeur responsable de l'émission des permis et certificats ainsi que de l'application du présent règlement.

3.1.1 Fonctions :

Le Directeur :

- émet les permis et certificats conformément aux exigences du présent règlement;
- est autorisé à visiter et à examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour observer si les règlements de zonage, lotissement, construction ou permis et certificats y sont respectés;
- qui, dans l'exercice de ses fonctions, doit pénétrer sur une propriété immobilière ou mobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque, doit, au préalable, en notifier le propriétaire ou l'occupant et présenter une pièce d'identité attestant de ses qualités de fonctionnaire ou d'employé de la municipalité lors de la visite;
- est autorisé à exiger une attestation à l'effet que les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements de la Communauté urbaine de Montréal, des autorités provinciales et fédérales compétentes, lorsque ces autorités ont juridiction sur l'usage ou la construction;
- est autorisé à faire livrer un avis écrit à un propriétaire ou quiconque occupant les lieux, afin de l'informer de toute situation qui n'est pas conforme aux règlements de zonage, lotissement, construction ou permis et certificats;
- est autorisé à faire toute recommandation relativement à toute matière prévue aux règlements de zonage, lotissement, construction ou permis et certificats;

- est autorisé à ordonner que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels et structuraux de construction ou sur la condition des fondations; ou encore exiger à cet effet qu'une preuve soit soumise, aux frais du propriétaire lorsque ceux-ci ne sont pas approuvés en vertu du code de construction ou de normes reconnues.

1527-1, a.3, 1995-03-28

3.2 Propriétaire ou occupant des lieux

3.2.1 Obligations du propriétaire ou de l'occupant des lieux

Le propriétaire ou l'occupant de toute propriété immobilière ou mobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque, a l'obligation de laisser pénétrer le Directeur pour lui permettre d'observer si les règlements municipaux y sont respectés.

1527-1, a.4, 1995-03-28

3.2.2 Responsabilité du propriétaire des lieux

Le propriétaire est responsable de s'assurer du respect des règlements d'urbanisme en vigueur. En ce sens, l'émission d'un permis ou d'un certificat ainsi que les inspections pouvant être effectuées par le directeur ne dégagent aucunement le propriétaire de cette responsabilité.

1527-1, a.5, 1995-03-28

3.3 Service de police de la C.U.M.

Le Service de police de la C.U.M. est tenu d'apporter au Directeur sa collaboration pour l'application du présent règlement.

1527-1, a.6, 1995-03-28

CHAPITRE 4 PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1 Obligation d'obtenir un permis de lotissement

Il est interdit à quiconque d'effectuer une opération cadastrale sans l'obtention au préalable d'un permis de lotissement.

4.2 Procédure d'émission d'un permis de lotissement

4.2.1 Présentation de la demande de permis de lotissement

Toute demande de permis de lotissement doit être présentée par écrit au Directeur.

4.2.2 Contenu de la demande

Toute demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'un plan à l'échelle (SI), en trois (3) copies, montrant :

- la délimitation et la désignation des lots proposés, leur localisation ainsi que leur superficie respective;
- la délimitation et la désignation des lots existants;
- le tracé des rues existantes et proposées;
- l'emplacement de tout plan d'eau;
- les servitudes et droits de passage existants;

4.2.3 Approbation de la demande de permis de lotissement

Saisi du projet, le Directeur s'assure que la demande ainsi que les documents joints à la demande sont complets, sinon voit à ce qu'ils soient complétés.

Il vérifie la conformité de la demande avec les dispositions des règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats, lorsque la demande est conforme et que le requérant a satisfait les conditions énumérées à l'article 4.3 du présent règlement, le Directeur émet le permis de lotissement dans les trente (30) jours suivant la date de réception de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme, le Directeur en avise le requérant par écrit dans les trente (30) jours suivant la date de réception de la demande en indiquant quels éléments de la demande ne lui apparaissent pas conformes et, lorsque possible, les conditions suivant lesquelles le permis pourrait être octroyé.

4.3 Conditions d'émission d'un permis de lotissement

Le Directeur émet un permis de lotissement si :

- la demande est conforme au présent règlement et notamment au règlement de lotissement et;
- la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement ainsi que par le règlement de lotissement et;
- le tarif pour l'obtention du permis, fixé par le règlement applicable sur les tarifs, a été payé et;
- la demande n'a pas pour effet de rendre un lot et un terrain existant dérogatoire ou d'en aggraver la dérogation.

RCA 4-34, a. 4;

4.4 Modification à une demande

Si au cours de l'opération cadastrale pour laquelle un permis de lotissement a été émis, le requérant désire en modifier quelque élément que ce soit, il doit soumettre la modification au Directeur selon la procédure établie à l'article 4.2.

4.5 Délai de validité du permis de lotissement

Si le projet d'opération cadastrale ayant fait l'objet d'émission d'un permis de lotissement n'est pas enregistré au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois suivant la date d'émission du permis, celui-ci devient nul et sans effet.

4.6 Effet du permis

L'émission d'un permis de lotissement ne peut constituer en aucune sorte un obligation quelconque pour la Corporation. Notamment, elle ne peut constituer pour la Corporation une obligation d'accepter la cession d'une rue apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture d'une rue, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer la responsabilité civile, ni de fournir un service d'utilité publique.

CHAPITRE 5 PERMIS DE CONSTRUCTION

5.1 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2.1 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2.2 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2.2.1 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2.2.2 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.2.3 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.3 Conditions d'émission d'un permis de construction

Le directeur émet un permis de construction si :

- 1^o paragraphe abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

- 2^o paragraphe abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

- le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- le terrain sur lequel doit être érigée la construction est adjacent à une rue;
- les services d'égout et d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

5.4 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.5 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.6 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.7 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.8 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03

5.9 Conditions particulières de délivrance d'un permis de construction pour une construction située dans un secteur de remblayage hétérogène

Dans le cas où le permis de construction concerne une construction située dans un secteur de remblayage hétérogène, en plus des conditions requises à l'article 5.2, les conditions suivantes doivent être rencontrées :

1. Le requérant doit remettre au fonctionnaire désigné des relevés géotechniques effectués par une personne ou une firme qualifiée qui déterminent et identifient :
 - a) la présence de gaz souterrains;
 - b) la possibilité de tassements éventuels du sol;
 - c) l'agressivité du sol causée par la présence de sulfate;
 - d) la présence de substances dangereuses.
2. Suite aux relevés effectués, le requérant doit donner suite aux recommandations formulées quant aux mesures appropriées à prendre pour rendre le site propre à la construction.
3. Le requérant doit fournir la permission écrite du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, obtenue en conformité avec la Loi sur la qualité de l'environnement.

RCA 1527-3, a.2, 2007-01-24

CHAPITRE 6

CERTIFICAT D'AUTORISATION

6.1 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Il est interdit à quiconque de réaliser les travaux suivants ou d'exercer les usages suivants sans l'obtention au préalable d'un certificat d'autorisation :

- installer, modifier ou déplacer une enseigne;
- démolir un bâtiment;
- abattre un arbre sur un terrain;
- installer, construire ou remplacer un spa d'une capacité supérieure à 2000 litres ou une piscine, incluant l'enceinte et une plate-forme érigée autour de celle-ci;
- construire ou modifier une plate-forme non reliée au bâtiment principal et accessoire à une piscine existante;
- planter ou transplanter un arbre dans une berge;
- effectuer un remblai ou un déblai dans une berge;
- aménager ou modifier une aire de stationnement ou effectuer le resurfaçage d'une aire de stationnement de 40 cases et plus desservant exclusivement un usage commercial ou industriel;
- installer une antenne de radiocommunication et de radiodiffusion ainsi qu'un support d'antennes de radiocommunication et de radiodiffusion fixé au sol;
- effectuer une vente débarras, une vente de garage ou une brocante;

- effectuer le remisage temporaire d'une remorque dans une case de stationnement lors de l'exécution de travaux sur la propriété conformément à l'article 141.3 du Règlement concernant le zonage (RCA 40);
- effectuer le stationnement d'un véhicule récréatif de toute hauteur dans toute case de stationnement conformément à l'article 141.6 du règlement concernant le zonage (RCA 40).

RCA 1527-4, a.1, 2008-12-10; 11-018, a.93, 2011-12-03; RCA 120, a. 89, 2016-03-15; RCA 1527-5, a. 2; RCA 1527-6, a. 1;

6.2 Procédure d'émission d'un certificat d'autorisation

6.2.1 Présentation de la demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit être présentée par écrit au Directeur sur une formule fournie à cet effet par la Corporation.

6.2.2 Demande de certificat d'autorisation

6.2.2.1 Contenu de la demande de certificat d'autorisation

La demande de certificat d'autorisation doit être effectuée sur le formulaire fourni par l'arrondissement, signée par le propriétaire du terrain visé par les travaux ou l'usage exercé ou son mandataire, et indiquer les informations suivantes :

- l'identification du propriétaire du terrain;
- l'identification du requérant;
- le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- le type de travaux à effectuer ou la nature de l'usage exercé;
- la localisation du lieu des travaux ou de l'usage exercé;
- la description des travaux ou de l'usage exercé;
- l'identification de l'entrepreneur devant effectuer les travaux, s'il y a lieu;
- le coût des travaux.

RCA 1527-5, a. 3;

6.2.2.2 Documents accompagnant la demande de certificat d'autorisation

6.2.2.2.1 Abrogé.

RCA 1527-5, a. 4.

6.2.2.2.2 Installation, modification ou déplacement d'une enseigne

Dans le cas de l'installation, la modification ou le déplacement de toute enseigne, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, les renseignements et les documents suivants :

- un plan de l'enseigne, à l'échelle, précisant la superficie, sa hauteur par rapport au niveau moyen du sol à sa base, le dessin et le texte qu'elle comporte et montrant le détail de sa fixation au bâtiment ou au sol;
- un devis précisant la nature et les caractéristiques des matériaux utilisés dans la fabrication de l'enseigne, la méthode d'éclairage, s'il y a lieu;
- dans le cas d'une enseigne sur un poteau ou sur un muret, un plan d'implantation, à l'échelle, précisant l'emplacement projeté de l'enseigne par rapport aux limites du terrain, à la limite de l'emprise de la rue la plus près et à tout bâtiment situé à proximité de l'enseigne;
- dans le cas d'une enseigne apposée sur un bâtiment ou sur une construction, une élévation, à l'échelle, de la façade du bâtiment ou de la construction sur laquelle doit être apposée l'enseigne, en y précisant l'emplacement exact de l'enseigne;
- une photographie du bâtiment ou de la construction sur lequel sera apposée l'enseigne;

RCA 1527-5, a. 5;

6.2.2.2.3 Abrogé.

11-018, a.93, 2011-12-03; RCA 1527-5, a. 4.

6.2.2.2.4 Abrogé.

RCA 1527-5, a. 4.

6.2.2.2.5 Démolition d'une construction

Dans le cas d'une démolition d'une construction, le requérant doit fournir, en deux (2) copies les renseignements et les documents suivants :

- une photographie de la construction à démolir;
- la date prévue de la démolition, le temps nécessaire pour réaliser les travaux et une description détaillée des conditions et de l'équipement de démolition;
- une preuve d'assurance dégageant la Corporation de toute responsabilité;
- une lettre de l'entrepreneur effectuant les travaux, indiquant le lieu de disposition des matériaux;
- tout permis et certificat d'autorisation requis par tout service et organisme public ou parapublic;

- l'engagement du propriétaire à installer un bouchon de salubrité sur la conduite d'égout au plus tard quinze jours après la fin des travaux de démolition;
- le paiement pour l'annulation des entrées charretières s'il y a lieu.

6.2.2.2.6 Excavation du sol, déplacement d'humus, transplantation, plantation et abattage d'arbre ainsi que les travaux de remblai et de déblai, dans une berge

Dans le cas d'excavation du sol, du déplacement d'humus, de transplantation, de plantation et d'abattage d'arbre ainsi que les travaux de remblai et de déblai dans une berge, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, les renseignements et les documents suivants :

- une photographie des lieux;
- la date prévue des travaux, le temps nécessaire pour réaliser les travaux et une description détaillée des conditions et de l'équipement;
- une preuve d'assurance dégageant la Corporation de toute responsabilité;
- un plan officiel de cadastre, à l'échelle, indiquant le numéro du ou des lots concernés, les dimensions et la superficie du terrain, l'emplacement et la description des servitudes et droits de passage existants;
- un plan d'implantation, à l'échelle, montrant les dimensions et la superficie du site de remblayage ou de déblayage, ainsi que les niveaux du sol mesurés à partir d'un repère situé sur le terrain ou par rapport à l'élévation réelle de la rue la plus près;
- les courbes de niveau apparaissant sur le plan seront, le cas échéant, équidistantes d'un mètre (1 m);
- le niveau de remblai ou de déblai par rapport aux niveaux du sol mesurés à partir d'un repère situé sur le terrain ou par rapport à l'élévation réelle de la rue la plus près;
- la localisation des aires boisées existantes et leur description;
- l'emplacement des services publics d'égout, d'aqueduc, et d'électricité existants.

RCA 1527-5, a. 6;

6.2.2.2.7 Installation d'une antenne de radiocommunication et de radiodiffusion, d'un bâtiment abritant les équipements des antennes, d'un support d'antennes de radiocommunication et de radiodiffusion fixé au sol

Dans le cas d'installation d'une antenne de radiocommunication et de radiodiffusion d'un bâtiment abritant les équipements des antennes, d'un support d'antennes de radiocommunication et de radiodiffusion fixé au sol :

- un plan, à l'échelle, de l'antenne de radiocommunication et de radiodiffusion, du bâtiment abritant les équipements des antennes et du support d'antennes de radiocommunication et de radiodiffusion fixé au sol, le cas échéant;
- un plan d'implantation à l'échelle montrant l'emplacement projeté de l'antenne, du bâtiment ou du support d'antennes;

- dans le cas d'une antenne apposée sur un bâtiment ou sur un support, une élévation, à l'échelle, de la façade du bâtiment ou de la construction en y précisant l'emplacement exact;
- les documents attestant le respect des normes fédérales pour l'installation d'antennes de radiocommunication et de radiodiffusion.

RCA 1527-4, a.2, 2008-12-10

6.2.2.2.8 Aire de stationnement

Dans le cas d'un aménagement ou une modification d'une aire de stationnement et d'un resurfaçage d'une aire de stationnement de 40 cases et plus desservant exclusivement un usage commercial ou industriel, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, les renseignements et documents suivants :

- un plan d'implantation, à l'échelle, de l'aire de stationnement précisant les dimensions des cases, des allées d'accès et des espaces de verdure ainsi que l'emplacement par rapport aux limites de terrains;
- les matériaux utilisés;
- un certificat de localisation;
- les usages opérés dans le bâtiment et la superficie occupée par ceux-ci;
- les types d'arbres plantés et leur localisation, le cas échéant.

Dans le cas d'une aire de stationnement de 40 cases et plus, lorsque le pourcentage de superficie de l'aire de stationnement ombragée par la canopée des arbres à maturité doit être démontré, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, un plan préparé par un professionnel illustrant ce calcul ainsi que les essences plantées et leur diamètre à maturité.

RCA 120, a. 90, 2016-03-15

6.2.2.2.9 Installation, construction ou remplacement d'un spa ou d'une piscine

Dans le cas de l'installation, de la construction ou du remplacement d'un spa d'une capacité supérieure à 2000 litres ou d'une piscine, incluant l'enceinte et une plate-forme érigée autour de la piscine, ainsi que dans le cas de la construction ou de la modification d'une plate-forme non reliée au bâtiment principal et accessoire à une piscine existante, le requérant doit fournir, en deux (2) copies, les documents suivants :

- un certificat de localisation;
- un plan d'implantation, à l'échelle, montrant l'emplacement et les dimensions du spa, de la piscine, de la clôture, de l'enceinte, de la plate-forme et de tout équipement accessoire au spa ou à la piscine, tel qu'un filtreur ou un chauffe-eau;

- dans le cas d'une plate-forme reliée au bâtiment principal, un plan de construction de la plate-forme indiquant notamment la structure et les matériaux utilisés.

RCA 1527-5, a. 7;

6.2.3 Approbation de la demande de certificat d'autorisation

Saisi du projet, le Directeur s'assure que la demande ainsi que les documents accompagnant la demande sont complets, sinon, voit à ce qu'ils soient complétés.

Il vérifie la conformité de la demande avec les dispositions des règlements de zonage, de lotissement, de construction et des permis et certificats.

Lorsque la demande est conforme à ces règlements et que le requérant a satisfait les conditions de l'article 6.3, le Directeur émet le certificat d'autorisation dans les trente (30) jours suivant la date de réception de la demande et transmet au requérant une (1) copie des documents accompagnant la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme, le Directeur en avise le requérant par écrit dans les trente (30) jours suivant la date de réception de la demande, en indiquant quels éléments de la demande ne lui apparaissent pas conforme et, lorsque possible, les conditions suivant lesquelles le certificat pourrait être octroyé.

6.3 Conditions d'émission d'un certificat d'autorisation

Le directeur émet un certificat d'autorisation si :

- la demande est conforme aux dispositions des règlements de zonage, lotissement, construction ainsi que permis et certificats et est accompagnée de tous les plans et documents exigés par ceux-ci et;
- le tarif pour l'obtention du certificat, fixé par le règlement applicable sur les tarifs, a été payé;
- dans une berge, le directeur émettra le certificat d'autorisation que lorsqu'il considérera que les interventions seront conçues de façon à ne pas créer, dans les limites de la berge, quelque foyer d'érosion que ce soit et de manière à maintenir ou à renforcer le couvert herbacé, arbustif ou boisé existant.

RCA 4-34, a. 4;

6.4 Modification à une demande

Si au cours de l'opération pour laquelle un certificat d'autorisation a été émis, le requérant désire en modifier quelque élément que ce soit, il doit soumettre la modification selon la procédure établie à l'article 6.2.

6.5 Délai de validité du certificat

Tout certificat d'autorisation émis en vertu du présent règlement est valide pour une durée de six (6) mois à compter de la date d'émission du certificat.

Tout certificat d'autorisation est nul et non avenue si l'opération pour laquelle il a été émis n'a pas débuté dans les six (6) mois de la date d'émission du certificat ou est interrompue pour une période de plus de six (6) mois.

Le déplacement d'un immeuble doit être effectué à l'intérieur d'une période n'excédant pas quarante-huit (48) heures.

6.6 Accessibilité des documents sur le chantier

Une copie des plans et autres documents accompagnant la demande approuvée doit être conservée sur le chantier et être accessible en tout temps au Directeur.

Le certificat d'autorisation doit être affiché à un endroit bien en vue sur le terrain pendant toute la durée des travaux.

CHAPITRE 7 CERTIFICAT D'AUTORISATION D'USAGE

RCA 1527-7, a.2;

7.1 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation d'usage

Il est interdit à quiconque de procéder à tout changement d'usage d'une construction sans détenir un certificat d'autorisation d'usage. Ce règlement établit les conditions d'émission du certificat. Il prescrit aussi les plans et les documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de certificat. Ce règlement désigne le fonctionnaire responsable de l'émission.

RCA 1527-7, a.2;

7.2 Procédure d'émission d'un certificat d'autorisation d'usage

7.2.1 Présentation de la demande de certificat d'autorisation d'usage

Toute demande de certificat d'autorisation d'usage doit être présentée par écrit au Directeur sur une formule fournie à cet effet par l'arrondissement.

RCA 1527-7, a.2;

7.3 Demande de certificat d'autorisation d'usage

7.3.1 Contenu de la demande de certificat d'autorisation d'usage

La demande de certificat d'autorisation d'usage doit être effectuée sur le formulaire fourni par l'arrondissement, signé par le propriétaire du terrain visé par les travaux ou l'usage exercé ou son mandataire, et indiquer les informations suivantes :

- l'identification du propriétaire du terrain;
- l'identification du requérant;
- le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- la nature de l'usage exercé;
- le type de travaux à effectuer;
- la localisation du lieu des travaux ou de l'usage exercé;
- la description des travaux ou de l'usage exercé;
- l'identification de l'entrepreneur devant effectuer les travaux, s'il y a lieu;
- le coût des travaux.

RCA 1527-7, a.2;

7.4 Approbation de la demande de certificat d'autorisation d'usage

Saisi du projet, le directeur s'assure que la demande ainsi que les documents accompagnant la demande sont complets, sinon, voit à ce qu'ils soient complétés.

Il vérifie la conformité de la demande avec les dispositions des règlements de zonage, de lotissement, de construction et des permis et certificats.

Lorsque la demande est conforme à ces règlements et que le requérant a satisfait les conditions de l'article 7.3, le directeur émet le certificat d'autorisation d'usage dans les trente (30) jours suivant la date de réception de la demande et transmet au requérant une (1) copie des documents accompagnant la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme, le directeur en avise le requérant par écrit dans les trente (30) jours suivants la date de réception de la demande, en indiquant quels éléments de la demande ne lui apparaissent pas conformes, et lorsque possible, les conditions suivant lesquelles le certificat pourrait être octroyé.

RCA 1527-7, a.2;

7.5 Conditions d'émission d'un certificat d'autorisation d'usage

Le directeur émet un certificat d'autorisation d'usage si :

- la demande est conforme aux dispositions des règlements de zonage, lotissement, construction ainsi que permis et certificats, et est accompagnée de tous les plans et documents exigés par ceux-ci et;
- le tarif pour l'obtention du certificat, fixé par le règlement applicable sur les tarifs, a été payé.

RCA 1527-7, a.2;

7.6 Modification à une demande

Si au cours de l'opération pour laquelle un certificat d'autorisation d'usage a été émis, le requérant désire en modifier quelque élément que ce soit, il doit soumettre la modification selon la procédure établie à l'article 7.2.

RCA 1527-7, a.2;

7.7 Délai de validité du certificat

Tout certificat d'autorisation d'usage émis en vertu du présent règlement est valide tant qu'il n'y a pas de changement d'usage à compter de la date d'émission du certificat. Ce type de certificat ne peut être transférable à une autre adresse.

Tout certificat d'autorisation d'usage émis en vertu du présent règlement est valide tant qu'il n'y a pas de changement de propriétaire. Si tel est le cas et que l'usage est le même que sur le précédent certificat, le nouveau propriétaire doit faire modifier les informations sur le précédent certificat pour que ce dernier demeure valide. Dans le cas où l'usage serait différent, un nouveau certificat d'autorisation d'usage devra être demandé.

Tout certificat d'autorisation d'usage est nul et non avenue si l'opération pour laquelle il a été émis n'a pas débuté dans les six (6) mois de la date d'émission du certificat ou est interrompue pour une période de plus de six (6) mois.

RCA 1527-7, a.2;

7.8 Accessibilité des documents sur le chantier

Une copie des plans et autres documents accompagnant la demande approuvée doit être conservée sur le chantier et être accessible en tout temps au directeur.

Dans le cas de transformation du bâtiment, le certificat d'autorisation d'usage doit être affiché à un endroit bien en vue.

RCA 1527-7, a.2;

CHAPITRE 8

TARIF DES PERMIS ET CERTIFICATS

Les tarifs exigibles pour l'émission d'un permis ou d'un certificat sont établis par règlement du Conseil.

CHAPITRE 9 SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes minimales et maximales suivantes:

a) Si le contrevenant est une personne physique:

	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE
Pour la 2 ^o infraction	100 \$	500 \$
Pour la 2 ^o infraction	300 \$	1 000 \$
Pour toute infraction subséquente	400 \$	1 000 \$

b) Si le contrevenant est une personne morale:

	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE
Pour la 2 ^o infraction	300 \$	2 000 \$
Pour la 2 ^o infraction	400 \$	3 000 \$
Pour toute infraction subséquente	500 \$	3 000 \$

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

La Corporation peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1).

Entrée en vigueur :	
1527	1994-06-28
Historique des amendements	
Numéro	Entrée en vigueur
1536	1994-10-11
1527-1	1995-03-28
1527-2	1996-07-02
RCA 1527-3	2007-01-27
RCA 1527-4	2008-12-10
11-018	2011-12-03
RCA 120	2016-03-15
RCA 1527-5	2018-07-11
RCA 4-34	2018-07-11
RCA 1527-6	2018-02-06
RCA 1527-7	2021-01-13