

## **MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES**

---



**MUNICIPALITÉ DE  
SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON**

**RÈGLEMENT DES  
PERMIS ET CERTIFICATS N<sup>o</sup> 312**

Dossier : F713

Date : Le 6 octobre 2010



3341, boul. de la Gare, bureau 201  
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 8W5 CANADA  
Téléphone 450 424-6336 Télécopie 450 424-7779

**MISE À JOUR**  
**Instruction pour insertion**

**Avant de procéder à l'insertion, veuillez vous assurer que la circulaire précédente a été incluse au début de votre règlement**

<b>Pages à enlever</b>	<b>Pages à insérer</b>

**MISE À JOUR LE :** \_\_\_\_\_

## MISE À JOUR

### Règlements d'amendement au Règlement des permis et certificats numéro 312

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur

MISE À JOUR LE : \_\_\_\_\_

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

## RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 312

- ATTENDU QUE** le *Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges* est entré en vigueur le 25 octobre 2004;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton devait, conformément aux dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, revoir dans un délai de 2 ans suite à l'entrée en vigueur du SAR, le contenu de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme en vue d'assurer leur conformité au SAR;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton a obtenu, de la Ministre des Affaires municipales et des Régions (MAMR), une prolongation du délai pour adopter le présent règlement des permis et certificats;
- ATTENDU QUE** le *Règlement des permis et certificats numéro 218* de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton est en vigueur depuis le 4 juin 1991 et qu'il encadre les autres règlements d'urbanisme de la Municipalité;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton désire profiter de l'occasion pour modifier son règlement des permis et certificats afin de tenir compte des nouveaux enjeux d'aménagement de son territoire;
- ATTENDU QU'** en vertu de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton doit, dans les 90 jours qui suivent l'entrée en vigueur du règlement de modification du plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance au plan d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** le projet de règlement des permis et certificats a été adopté à la séance du 13 juillet 2010;
- ATTENDU QUE** dans son analyse de conformité du projet de règlement au SAR, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a suggéré certaines modifications de concordance, relativement, principalement aux usages autorisés dans certaines affectations du sol et dans certaines zones;

**ATTENDU QUE** dans le seul but de ne pas créer de confusion sur le contenu et les appellations de certaines aires d'affectations et de certaines zones, la Municipalité a adopté, le 14 septembre 2010, un 2<sup>e</sup> projet de règlement tenant compte des modifications suggérées par la MRC;

**ATTENDU QUE** une assemblée publique de consultation sur ce 2<sup>e</sup> projet de règlement a été tenue le 5 octobre 2010;

**ATTENDU QUE** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 6 octobre 2010;

**ATTENDU QU'** en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 116 et 119 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton peut adopter le présent règlement;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par le conseiller Denis Ranger et résolu à l'unanimité des conseillers :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>1</b>
1.1.1 Abrogation et remplacement de règlements antérieurs.....	1
1.1.2 Territoire assujetti.....	1
1.1.3 Immeuble, bâtiment et construction visés .....	1
1.1.4 Invalidité partielle de la réglementation.....	1
1.1.5 Mode d'amendement .....	1
<b>1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Définition.....	2
1.2.2 Interprétation du texte .....	2
<b>CHAPITRE II : INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS.....</b>	<b>3</b>
2.1.1 Fonctions de l'inspecteur des bâtiments .....	3
2.1.2 Pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments .....	3
<b>CHAPITRE III : PERMIS ET CERTIFICATS .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 PERMIS ET CERTIFICATS.....</b>	<b>5</b>
3.1.1 Permis de lotissement.....	5
3.1.1.1 Présentation d'une demande de permis de lotissement .....	5
3.1.1.2 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement .....	6
3.1.1.3 Validité du permis .....	7
3.1.2 Permis de construction .....	7
3.1.2.1 Procédures d'émission d'un permis de construction .....	7
3.1.2.1.1 Présentation d'une demande de permis de construction .....	7
3.1.2.1.2 Devoirs du requérant.....	11
3.1.2.2 Conditions de délivrance d'un permis de construction .....	12
3.1.2.3 Validité du permis de construction et période de construction .....	14
3.1.3 Certificat d'autorisation.....	14
3.1.3.1 Présentation d'une demande de certificat d'autorisation .....	15
3.1.3.2 Conditions de délivrance d'un certificat d'autorisation.....	21
3.1.3.3 Validité du certificat d'autorisation.....	22
3.1.4 Certificat d'occupation.....	22
3.1.4.1 Nécessité du certificat d'occupation.....	22
3.1.4.2 Présentation d'une demande de certificat d'occupation.....	22
3.1.4.3 Forme d'une demande de certificat d'occupation.....	22
3.1.4.4 Conditions de délivrance d'un certificat d'occupation.....	23
3.1.4.5 Validé du certificat d'occupation.....	23

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>PAGE</b>
3.1.5 Dispositions générales aux permis et certificats .....	23
3.1.5.1 Responsabilités du propriétaire.....	23
3.1.5.2 Approbation des modifications aux plans et devis autorisés.....	25
3.1.5.3 Les réparations ordinaires et l'entretien.....	26
3.1.5.4 Délai d'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation .....	26
3.1.6 Tarif des permis et certificats.....	26
3.1.6.1 Permis de lotissement.....	26
3.1.6.1.1 Par terrain cadastré.....	26
3.1.6.1.2 Lotissement des édifices en copropriété (condominium).....	26
3.1.6.2 Permis de construction.....	27
3.1.6.2.1 Résidence.....	27
3.1.6.2.2 Commerce, industrie, bâtiment agricole et institution.....	27
3.1.6.2.3 Tour de transmission des communications et ses équipements.....	27
3.1.6.3 Certificat d'autorisation .....	27
3.1.6.3.1 Changement d'usage ou de destination d'un immeuble .....	27
3.1.6.3.2 Déplacement d'une construction sur une rue publique .....	28
3.1.6.3.3 Démolition d'une construction .....	28
3.1.6.3.4 Construire, installer ou modifier toute affiche, panneau-réclame ou enseigne.....	28
3.1.6.3.5 Installer une piscine creusée, une clôture, une haie ou un muret.....	28
3.1.6.3.6 Excaver le sol et tous travaux de déblai ou de remblai .....	28
3.1.6.3.7 Réaliser un ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau.....	29
3.1.6.3.8 Captage des eaux souterraines.....	29
3.1.6.3.9 Infrastructure de production ou de transport d'énergie et ses équipements connexes .....	29
3.1.6.3.10 Terrain potentiellement instable.....	29
3.1.6.3.11 Parc éolien.....	29
3.1.6.4 Certificat d'occupation .....	29
<b>CHAPITRE IV : INFRACTIONS ET PEINES .....</b>	<b>30</b>
<b>4.1 INFRACTIONS ET PEINES .....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE V : ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>31</b>
<b>5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>31</b>

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1.1 Abrogation et remplacement de règlements antérieurs**

Le présent *Règlement des permis et certificat numéro 312* remplace le *Règlement des permis et certificats numéro 218*.

Est abrogée, toute autre disposition d'un autre règlement qui est incompatible avec le présent règlement.

Telle abrogation n'affecte pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telle abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

#### **1.1.2 Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire municipal de Sainte-Justine-de-Newton.

#### **1.1.3 Immeuble, bâtiment et construction visés**

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

#### **1.1.4 Invalidité partielle de la réglementation**

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

#### **1.1.5 Mode d'amendement**

Le présent règlement doit être modifié ou abrogé par un règlement approuvé selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.



## 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 1.2.1 Définition

L'article 1.2.1 « Définitions » du *Règlement de zonage numéro 314* fait partie intégrante du présent règlement.

### 1.2.2 Interprétation du texte

- a) Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- b) L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi.
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- e) Avec l'emploi du mot « doit », l'obligation est absolue, le mot « peut » conserve un sens facultatif.
- f) Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.
- g) Toutes dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international S.I.
- h) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

## **CHAPITRE II : INSPECTEUR DES BÂTIMENTS**

### **2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS**

La surveillance et l'application des règlements d'urbanisme sont confiées à un officier dont le titre est l'« *inspecteur des bâtiments* ».

Le Conseil municipal peut nommer un (des) inspecteur(s)-adjoint(s) chargé(s) d'aider l'inspecteur ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou incapable d'agir.

#### **2.1.1 Fonctions de l'inspecteur des bâtiments**

L'inspecteur des bâtiments voit à ce que soient, et bien fidèlement respectées, les dispositions du présent règlement, celles des règlements de lotissement, de zonage et de construction ou celles de tout autre règlement connexe.

Il conserve une copie des dossiers de toutes les demandes relevant de sa compétence, des inspections et des essais qu'il peut faire ou exiger, ainsi que de l'émission de tous les permis et certificats. Il conserve aussi des copies de tous les documents se rapportant aux règlements qu'il administre.

#### **2.1.2 Pouvoirs de l'inspecteur des bâtiments**

L'inspecteur des bâtiments peut :

- a) visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout(e) maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si les dispositions des présents règlements sont observées.

Dans le cas d'entreprises industrielles utilisant, produisant ou entreposant des matières dangereuses, des résidus ou des déchets dangereux, l'inspecteur des bâtiments doit effectuer, à chaque année, une visite complète des lieux;

- b) faire livrer un avis écrit à un propriétaire lui prescrivant de rectifier toute condition qui constitue une infraction aux règlements relevant de ses fonctions;
- c) suspendre tout permis ou certificat et ordonner à tout propriétaire de suspendre les travaux lorsque ceux-ci contreviennent aux règlements relevant de ses fonctions ou quand le bâtiment est jugé dangereux;
- d) ordonner que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels et structurels de construction ou sur la condition des fondations ; ou encore exiger qu'une preuve suffisante soit soumise, aux frais du propriétaire, s'il devient nécessaire de prou-

ver que les matériaux, les dispositifs, la construction ou condition des fondations répondent aux prescriptions des règlements relevant de ses fonctions;

- e) demander, s'il y a lieu, par écrit, à l'exploitant d'une exploitation agricole de lui transmettre, dans un délai de 10 jours, tout autre renseignement utile à l'application des normes de distances séparatrices en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)* et de ce règlement.

À défaut par l'exploitant de transmettre ces renseignements dans le délai fixé, l'inspecteur des bâtiments pourra, aux frais de cet exploitant, recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application des normes de distances séparatrices. Il pourra, à ces fins, être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre;

- f) suspendre tout permis ou certificat et ordonner à tout propriétaire de suspendre les travaux lorsque les résultats des essais mentionnés précédemment ne correspondent pas aux normes fixées par les règlements relevant de ses fonctions;
- g) faire au Conseil municipal et au Comité consultatif d'urbanisme toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par les règlements relevant de ses fonctions;
- h) émettre tout permis et certificat pour les travaux conformes aux règlements relevant de ses fonctions. Il refuse tout permis et certificat pour les travaux non conformes;
- i) exiger une attestation comme quoi les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités provinciales et fédérales compétentes (ministère du Travail, ministère de l'Environnement, ministère de l'Énergie et des Ressources et autres).

## **CHAPITRE III : PERMIS ET CERTIFICATS**

### **3.1 PERMIS ET CERTIFICATS**

#### **3.1.1 Permis de lotissement**

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

##### **3.1.1.1 Présentation d'une demande de permis de lotissement**

La demande de permis de lotissement doit être présentée, par écrit, à la Municipalité. La demande doit être accompagnée de tous les plans et documents suivants :

- a) une demande écrite mentionnant le(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du (des) requérant(s) en y indiquant la proportion détenue par chacun des propriétaires.

Dans le cas où un mandataire agit aux lieux et places d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son ou leurs nom(s) doit accompagner cette demande.

De même dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant au porteur de la demande;

- b) la demande doit indiquer, dans le cas de subdivision de plus de un lot, la superficie que le requérant entend réserver pour chacun des usages : les terrains à construire, les parcs et terrains de jeux, les rues et autres;
- c) un plan de lotissement effectué par un arpenteur-géomètre à une échelle standard, déposé en 3 copies au bureau de la Municipalité, et montrant :
  - le (les) lot(s) concerné(s) de même que ceux des propriétés adjacentes;
  - la superficie et les dimensions des lots concernés;
  - la localisation et les dimensions des constructions existantes et prévues;
  - le tracé et la largeur de l'emprise de toute rue publique adjacente existante et projetée lorsqu'elle traverse ou longe les lots;
  - les réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications aériennes ou souterraines;
  - les servitudes et droits de passage;
  - la localisation de tout cours d'eau ou fossé de drainage ainsi que leurs abords de façon à préserver le présent système de drainage naturel des eaux de surface;
  - la date, le titre, le Nord astronomique et l'échelle;

- d) des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), s'il y a lieu, effectués conformément à l'article 14.1 « *Territoire d'application d'un PIIA* » du règlement de zonage et au règlement des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;
- e) dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée, le propriétaire doit déposer à la Municipalité :
  - une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage;
  - une somme de 30 \$ par mètre carré de superficie de zone tampon, en vue d'assurer l'aménagement de ladite zone tampon, par la Municipalité, si le propriétaire ne se conforme pas aux dispositions du règlement de zonage. Cette somme est remboursable dans les 30 jours qui suivent l'aménagement de la zone tampon, telle qu'exigée au règlement de zonage;
- f) dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de lotissement est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de *la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2)* et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, la demande de permis de lotissement est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

### 3.1.1.2 Conditions de délivrance d'un permis de lotissement

Après étude de la demande, l'inspecteur des bâtiments émet un permis de lotissement si :

- a) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
- b) la demande est conforme aux dispositions du règlement de lotissement et ne crée pas, directement ou par résidus, un (des) lot(s) non conforme(s) aux dispositions du règlement de lotissement;
- c) la demande n'a pas pour effet de créer une non conformité aux dispositions des autres règlements d'urbanisme;
- d) la demande respecte tout projet de rue approuvé par le conseil municipal, s'il y a lieu;
- e) le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

### **3.1.1.3 Validité du permis**

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

### **3.1.2 Permis de construction**

Quiconque désire construire, transformer, agrandir ou additionner un bâtiment (à l'exception des abris d'auto temporaire et des tambours) ou un immeuble protégé ou une installation d'élevage et ses activités connexes doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments, un permis de construction conforme aux dispositions des règlements de zonage et de construction.

Personne ne doit entreprendre ou poursuivre des travaux à moins que le propriétaire n'ait obtenu un permis à cette fin.

Personne ne doit entreprendre ou poursuivre des travaux pour lesquels une autorisation est requise en vertu d'une loi ou d'un règlement autre que le présent règlement, à moins que le propriétaire n'ait obtenu une autorisation conforme à cette autre loi ou règlement.

#### **3.1.2.1 Procédures d'émission d'un permis de construction**

##### **3.1.2.1.1 Présentation d'une demande de permis de construction**

Toute demande de permis de construction doit être présentée, par écrit, à la municipalité. La demande doit être accompagnée de tous les plans et documents suivants :

- a) une demande écrite mentionnant le(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du (des) requérant(s) ainsi qu'une description du type d'usage prévu pour le bâtiment projeté.

Dans le cas où un mandataire agit aux lieux et places d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son (leurs) nom(s) doit accompagner cette demande.

De même dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant au porteur de la demande;

- b) un plan d'implantation préliminaire, effectué à une échelle standard, déposé en 3 copies à la Municipalité, comprenant :
- l'identification cadastrale du terrain, ses dimensions et sa superficie;
  - l'emplacement du bâtiment ou de la tour par rapport aux limites de propriété;
  - la localisation des installations septiques et du puits, s'il y a lieu;
  - les réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications aériennes ou souterraines;
  - les rues, les servitudes et droits de passage;
  - la localisation de tout cours d'eau ou fossé de drainage ainsi que leurs abords de façon à préserver le présent système de drainage naturel des eaux de surface;
  - dans le cas où les terrains seraient viabilisés par des installations privées d'alimentation en eau et/ou d'évacuation des eaux sanitaires, fournir les informations suivantes :
    - la localisation projetée de la fosse;
    - le nombre de chambres à coucher;
    - la localisation du tuyau d'alimentation en eau potable;
- c) pour toutes les constructions auxquelles le *Code de construction* s'applique (voir article 2.1 « *Code de construction* » du règlement de construction), les plans et devis de travaux d'architecture de la construction montrant principalement ses dimensions, sa structure, ses parements extérieurs et les plans de mécanique (plomberie, ventilation, chauffage, électricité, etc.) du bâtiment. Ces plans et devis doivent être signés et scellés par un membre de l'*Ordre des architectes du Québec* et ils doivent être certifiés conformes au *Code de construction* adopté par la Municipalité en vertu de l'article 2.1 « *Code de construction* » de son règlement de construction;
- d) pour tout établissement industriel, ces plans et devis doivent être signés et portés les sceaux d'un membre de l'*Ordre des architectes* et d'un membre de l'*Ordre des ingénieurs du Québec*;
- e) pour tout établissement industriel utilisant, produisant ou entreposant des matières dangereuses, des résidus ou des déchets dangereux, le requérant doit fournir une description des procédés de fabrication et de manutention ainsi que la localisation des produits chimiques;
- f) pour toute construction nécessitant plus de 4 cases de stationnement, un plan d'aménagement des espaces réservés au stationnement indiquant :
- le nombre de cases et les renseignements nécessaires pour l'établir;
  - la forme et les dimensions des cases et des allées d'accès;

- la localisation des allées d'accès, des espaces de chargement et des tabliers de manœuvre, incluant le stationnement des véhicules utilisés par les personnes handicapées au sens de la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (L.Q. 1978, chapitre 7)* se servant de fauteuils roulants;
  - l'emplacement des entrées et des sorties;
  - le dessin et l'emplacement des espaces verts et/ou paysagers et des bordures, s'il y a lieu;
  - le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles, s'il y a lieu;
  - le dessin et l'emplacement des clôtures, si requises;
- g) une évaluation du coût probable des travaux;
- h) le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, le niveau des accès (porte de garage et de la résidence) et le niveau moyen du sol après terrassement;
- i) la date, le titre, le Nord astronomique et l'échelle;
- j) des plans d'implantation et d'intégration architecturale, s'il y a lieu, effectués conformément à l'article 14.1 « *Territoire d'application d'un PIIA* » du règlement de zonage et au règlement des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;
- k) dans le cas d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant à l'intérieur de la bande de terrain potentiellement instable, le requérant doit déposer les documents suivants :
- une étude géotechnique du terrain visé préparée par un ingénieur en géotechnique et établissant les niveaux de risque de mouvement de terrain ainsi que les conditions nécessaires à sa stabilisation;
  - dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, le terrain doit faire l'objet de travaux de stabilisation, dont les plans et devis auront été préparés par un ingénieur en géotechnique;
  - dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, les plans et devis de fondation et de structure des bâtiments projetés devront être préparés par un ingénieur en géotechnique.

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

- l) dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2)* et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, la demande de permis de construction doit être accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet



pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus;

- m) dans le cas d'une construction autre qu'une installation d'élevage, localisée dans une zone Agricole (A), la demande doit être accompagnée d'un des documents suivants :
- une copie conforme de l'autorisation accordée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)*, lorsque requis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*;
  - une copie de l'avis de conformité à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*, sauf si le délai de 3 mois prévu à l'article 100.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (déclarations articles 32, 32.1 ou 31.1 de la LPTAA) est écoulé;
- n) dans le cas de construction et d'agrandissement d'une installation d'élevage en zone Agricole (A) ou encore dans le cas d'augmentation du nombre d'unités animales impliquant l'agrandissement du bâtiment d'élevage, la demande doit être accompagnée des documents suivants :
- un plan à l'échelle, préparé par un arpenteur-géomètre ou un ingénieur, indiquant :
    - 1) les points cardinaux;
    - 2) les limites des lots visés par la demande;
    - 3) dans un rayon de 1 kilomètre au pourtour du projet visé par la demande, la localisation et les distances : des installations d'élevage ou d'entreposage ; des périmètres d'urbanisation ; de la zone P-D 12 ; des immeubles protégés et des maisons d'habitation;
  - un document faisant état de l'unité d'élevage ou d'entreposage à construire en spécifiant :
    - 1) les groupes ou catégories d'animaux;
    - 2) le nombre d'unités animales;
    - 3) le type et le mode de gestion des engrais de ferme (gestion solide ou gestion liquide);
    - 4) le type de toiture sur le lieu d'entreposage (absente, rigide, permanente, temporaire);
    - 5) le type de ventilation;
    - 6) toute utilisation d'une nouvelle technologie;
    - 7) la capacité d'entreposage en mètre cube (m<sup>3</sup>);
    - 8) le mode d'épandage (Lisier : aéroaspersion, aspersion, incorporation simultanée / Fumier : frais et laissé en surface plus de 24 heures, frais et incorporé en moins de 24 heures, compost désodorisé);
    - 9) pour toute unité d'élevage porcin, la superficie de plancher des bâtiments ou des agrandissements projetés;

- une copie conforme des certificats d'autorisation du ministère de l'Environnement ou une copie de l'accusé de réception du ministère de l'Environnement d'un avis de projet ou un avis écrit et motivé, en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements sous son empire, d'un agronome ou d'un ingénieur, à l'effet que le projet de production agricole n'est soumis à aucun avis de projet et certificat d'autorisation auprès du ministère de l'Environnement, s'il y a lieu;
- o) dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée et que cette zone tampon n'est pas aménagée, le propriétaire doit déposer à la Municipalité :
  - une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager ladite zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage;
  - une somme de 30 \$ par mètre carré de superficie de zone tampon, en vue d'assurer l'aménagement de ladite zone tampon, par la Municipalité, si le propriétaire ne se conforme pas aux dispositions du règlement de zonage. Cette somme est remboursable dans les 30 jours qui suivent l'aménagement de la zone tampon, telle qu'exigée au règlement de zonage.

#### **3.1.2.1.2 Devoirs du requérant**

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

- a) aviser l'inspecteur des bâtiments lors du début des travaux;
- b) si l'inspecteur le juge nécessaire, faire implanter sur son terrain, par un arpenteur-géomètre, toute construction prévue;
- c) aviser l'inspecteur des bâtiments dès que les fondations sont complétées afin que celui-ci puisse vérifier la conformité de leur localisation;
- d) garder affiché au cours des travaux de construction, bien en évidence sur la propriété pour laquelle le permis a été émis, une copie du permis de construction et une copie des plans et devis approuvés, tel que requis au présent règlement;
- e) dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant localisé à l'intérieur de la bande de terrain potentiellement instable, le requérant doit s'assurer que les travaux visés à l'article 3.1.2.1.1, k) du présent règlement soient réalisés sous la surveillance de l'ingénieur en géotechnique qui les a recommandés. Une fois les travaux réalisés, il doit transmettre, à la Municipalité, un rapport écrit, préparé par l'ingénieur en géotechnique, attestant la conformité des constructions et des ouvrages aux plans et devis ayant servi à leur réalisation;

- f) dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une zone tampon est exigée dans la zone concernée et que le terrain visé par la construction était un lot distinct avant l'entrée en vigueur du présent règlement, le requérant doit aménager, dans les 12 mois qui suivent l'émission du permis de construction, ladite zone tampon, conformément aux dispositions du règlement de zonage;
- g) aviser l'inspecteur des bâtiments si, au cours des travaux, il désire modifier les plans et devis autorisés.

### 3.1.2.2 Conditions de délivrance d'un permis de construction

Après étude de la demande, l'inspecteur des bâtiments émet un permis de construction si :

- a) la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme : zonage, construction, plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) en vigueur, s'il y a lieu, et elle n'a pas pour effet de créer une non conformité aux dispositions des autres règlements d'urbanisme et aux lois et règlements connexes;
- b) le terrain sur lequel est érigée chaque nouvelle construction projetée, y compris ses dépendances, forme un (des) lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à des fins agricoles, y compris aux résidences construites en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*;

- c) dans les zones du règlement de zonage localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel est prévue la nouvelle construction est adjacent à :
  - une rue publique existante ou à;
  - une rue publique où le règlement décrétant les services municipaux ou la fondation de rues est en vigueur ou à;
  - une rue publique où il y a entente écrite entre un promoteur et la Municipalité, pour effectuer la fondation de rue ou à;
  - une rue privée existante;
- d) dans les zones Agricole (A) du règlement de zonage, dans le cas d'une nouvelle construction autorisée en vertu du règlement de zonage, le terrain sur lequel est prévue la nouvelle construction est adjacent à une rue publique existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à des fins agricoles, y compris aux résidences construites en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*;

- e) dans les zones Agricole (A), dans le cas d'une nouvelle construction à des fins non agricole, telles que définies à la classe agricole du règlement de zonage, le terrain sur lequel est prévue la nouvelle construction est adjacent à une rue existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- f) pour les zones identifiées par un point à la grille des usages et normes du règlement de zonage, sous la rubrique « *Conditions à l'émission du permis de construction - Terrain non desservi (aucun service)* », les projets d'alimentation en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées de la nouvelle construction à être érigée sur le terrain doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire*, dont le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Pour les zones identifiées par un point à la grille des usages et normes du règlement de zonage, sous la rubrique « *Conditions à l'émission du permis de construction - Terrain partiellement desservi (raccordement aqueduc)* », le service d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi doit être établi sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée ou le règlement décrétant son installation est en vigueur. Les installations septiques à être érigées dans cette zone doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire* dont le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à des fins agricoles. Toutefois, une résidence construite à des fins agricoles n'est pas exemptée de ces dispositions;

- g) dans le cas d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant à l'intérieur de la bande de terrain potentiellement instable, dans les cas jugés nécessaires par l'étude géotechnique, exigée à l'article 3.1.2.1.1 k) du présent règlement, le terrain doit avoir fait l'objet de travaux de stabilisation conformes aux plans et devis préparés par un ingénieur en géotechnique et les travaux de déblai et de remblai, lorsqu'ils sont recommandés à l'intérieur de l'étude géotechnique, exigée à l'article 3.1.2.1.1 k) du présent règlement, ont été autorisés par le ministère de l'Environnement du Québec.  
Les galeries, terrasses, patios, clôtures et terrains de stationnement ne sont pas assujettis aux exigences décrites ci-dessus;
- h) le demandeur a obtenu, auprès de l'autorité compétente, un permis pour l'installation de ponceaux;
- i) le tarif pour l'obtention du permis a été payé ainsi que, s'il y a lieu, les frais de raccordement aux services d'aqueduc de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton.

### 3.1.2.3 Validité du permis de construction et période de construction

Dans le cas de la construction d'un bâtiment principal, le permis de construction est valide pour une période n'excédant pas 1 an.

Dans le cas d'une rénovation, d'un agrandissement ou de l'implantation d'un bâtiment secondaire, le permis est valide pour une période n'excédant pas 6 mois.

Le montant payé pour un permis qui devient invalide n'est pas remboursable.

L'extérieur du bâtiment doit être fini conformément aux plans soumis et ceci dans un délai de 1 an après l'émission du permis de construction.

### 3.1.3 Certificat d'autorisation

Toute personne, corporation, compagnie ou société qui désire :

- a) changer l'usage ou la destination d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci ou d'une installation d'élevage et de ses activités connexes ou encore augmenter le nombre d'unités animales, sans agrandir le bâtiment;
- b) déplacer ou démolir une construction ou partie de celle-ci;
- c) construire, installer et modifier toute affiche, panneau-réclame ou enseigne, qu'il (elle) soit déjà érigé(e) ou qui le sera dans l'avenir;
- d) installer une piscine creusée ou une clôture, haie ou muret;
- e) excaver le sol et tout travaux de déblai ou de remblai;
- f) réaliser une construction ou procéder à tous ouvrages ou travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral;
- g) implanter une tour de transmission des communications et ses équipements;
- h) installer tout ouvrage, y compris une piscine hors-terre, dans la bande de terrain potentiellement instable;
- i) installer toute grande infrastructure de production et de transport d'énergie ainsi que ses équipements connexes, incluant les lignes de transport d'électricité et les pipelines (gazoducs, oléoducs, etc.);
- j) aménager un parc éolien;

doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur des bâtiments un certificat d'autorisation selon les dispositions des règlements de zonage et de construction et de tout autre règlement connexe.

### 3.1.3.1 Présentation d'une demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat doit être présentée par écrit à la Municipalité. Cette demande doit être accompagnée de tous les plans et documents suivants :

- a) Une demande écrite indiquant le(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du (des) requérants(s).

Dans le cas où un mandataire agit aux lieux et places d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son ou leurs nom(s) doit accompagner cette demande.

De même dans le cas où une corporation, compagnie ou société est propriétaire, cette même exigence s'applique quant au porteur de la demande;

- b) dans le cas d'un changement d'usage ou de destination d'un immeuble ou partie de celui-ci, le requérant doit mentionner le changement de l'usage et donner les différentes informations permettant de juger de la conformité de ce nouvel usage (ex. : nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, zone tampon, etc.).

Dans le cas où le changement d'usage est à des fins industrielles utilisant, produisant ou entreposant des matières dangereuses, des résidus ou des déchets dangereux, le requérant doit fournir une description des procédés de fabrication et de manutention ainsi que la localisation des produits chimiques. Il doit également permettre, au besoin, la visite des lieux par la Municipalité.

Dans le cas d'une construction autre qu'une installation d'élevage, localisée dans une zone Agricole (A), la demande doit être accompagnée d'un des documents mentionnés à l'article 3.1.2.1.1 m) du présent règlement.

Dans le cas de construction et d'agrandissement d'une installation d'élevage en zone Agricole (A) ou encore dans le cas d'augmentation du nombre d'unités animales impliquant l'agrandissement du bâtiment d'élevage, la demande doit être accompagnée des documents mentionnés à l'article 3.1.2.1.1 n) du présent règlement;

- c) dans le cas d'un déplacement d'une construction, le requérant doit fournir l'itinéraire projeté;
- d) dans le cas de démolition d'une construction ou partie de celle-ci, le requérant doit fournir le mode de disposition des matériaux de démolition;
- e) dans le cas d'installation d'une piscine creusée, le requérant doit fournir :
- l'identification cadastrale du terrain;
  - un plan illustrant la localisation de la piscine et de ses accessoires (échelles, tremplins, glissoires, filtres, passerelles, plages surélevées) sur le terrain, ainsi

que la localisation des bâtiments existants et prévus et de la clôture de protection qui l'entoure;

- un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre, contenant les informations suivantes :
  - la localisation des lignes de rue et leur identification;
  - l'identification et la localisation de toute construction existante;
  - la localisation des servitudes municipales;
  - tout élément naturel (cours d'eau, lac, marais, etc.) ou occupation du sol dont la distance est réglementée;
  - la localisation et les dimensions de la construction projetée sur le terrain;
  - la localisation de la clôture de protection qui l'entoure.

Toutefois, dans le cas d'une piscine creusée qui serait implantée à plus du double des marges latérales et arrière érigées au présent règlement et lorsqu'il n'y a pas de servitude ou que la piscine creusée est à 2 mètres et plus de toute servitude existante, le plan d'implantation n'est pas requis;

- f) installer une clôture, une haie ou un muret.

Dans le cas d'installation d'une clôture, d'une haie ou d'un muret, le requérant doit fournir :

- l'identification cadastrale du terrain;
  - un plan illustrant la localisation de la clôture, de la haie ou du muret;
  - une description des matériaux utilisés dans la construction ou l'implantation de ces constructions et usages accessoires, y compris leurs dimensions (hauteur, largeur, profondeur);
- g) pour toute affiche, panneau-réclame ou enseigne, le requérant doit fournir un plan démontrant la localisation des bâtiments et la localisation de l'enseigne sur la propriété, les dimensions de l'enseigne et un texte du libellé ainsi qu'une identification des matériaux et méthodes d'éclairage et la façon dont elle doit être fixée;
- h) dans le cas d'excavation de sol ou pour tous travaux de déblai ou de remblai, le requérant doit expliquer les motifs de sa demande;
- i) dans les cas de la réalisation de toutes constructions et de tous ouvrages ou travaux susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral, à l'exception des constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts et à ses règlements*, le requérant doit :
- indiquer l'adresse civique ou un numéro de cadastre où les travaux ou ouvrages seront exécutés;

- indiquer les nom et adresse de la personne ou de la compagnie qui exécutera les travaux;
  - fournir les titres des propriétés visés;
  - décrire les travaux projetés et spécifier les raisons qui les justifient;
  - fournir les plans, élévations, coupes et croquis nécessaires à la compréhension claire des travaux projetés. Tous les plans et devis relatifs aux ouvrages de stabilisation des berges, autres que la stabilisation par des plantes pionnières ou typiques des rives des cours d'eau et des lacs, par des perrés ou par gabions, doivent être justifiés et approuvés par un ingénieur;
  - fournir un échéancier montrant le temps nécessaire à toutes les opérations et les dates de réalisation des aménagements;
  - fournir les avis techniques du ministère du Développement durable, Environnement et Parcs, s'il y a lieu;
  - fournir les autorisations requises par Pêches et Océans Canada, par le ministère du Développement durable, Environnement et Parcs, s'il y a lieu;
  - dans le cas d'installation, de modification ou d'agrandissement d'un quai, le requérant doit également fournir :
    - un plan illustrant la localisation, les dimensions, les composantes de la structure et la méthode d'ancrage du quai;
    - une description des matériaux utilisés dans la construction;
- j) dans le cas d'installation d'une tour de transmission des communications et de ses équipements, le requérant doit fournir un plan d'implantation, réalisé par un arpenteur-géomètre, un plan de la tour, la description des matériaux et des couleurs utilisés pour la tour ainsi que pour les constructions et aménagements connexes projetés. Il doit également décrire et localiser, sur le plan de l'arpenteur-géomètre, les mesures d'atténuation prévues pour favoriser leur intégration au milieu. Le propriétaire de la tour doit également signer une entente avec la Municipalité permettant à celle-ci d'y installer ses équipements de télécommunication;
- k) dans le cas d'ouvrages, y compris une piscine hors-terre, installés dans la bande de terrain potentiellement instable, le requérant doit déposer les documents suivants :
- une étude géotechnique préparée par un ingénieur en géotechnique et établissant les niveaux de risque de mouvement de terrain ainsi que les conditions nécessaires à sa stabilisation;
  - dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, le terrain doit faire l'objet de travaux de stabilisation, dont les plans et devis auront été préparés par un ingénieur en géotechnique;



- dans les cas jugés nécessaires par cette étude géotechnique, les plans et devis de fondation et de structure des piscines ou autres ouvrages projetés devront être préparés par un ingénieur en géotechnique.

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

- l) dans le cas d'installation d'une grande infrastructure de production ou de transport d'énergie ainsi que ses équipements, incluant les lignes de transport d'électricité et les pipelines (gazoducs, oléoducs, etc.), le requérant doit fournir une étude d'implantation.

Cette étude d'implantation doit comprendre :

- une description des activités de transport inhérentes à l'exploitation du projet;
- les besoins en service d'incendie nécessaires en cas de sinistre;
- les implications sur le plan d'urgence de la municipalité;
- la justification du site ou du tracé proposé, incluant les avantages et inconvénients du site ou du tracé projeté à l'échelle du territoire de la MRC et de la municipalité;
- l'identification des impacts de la localisation du site ou du tracé proposé dans le milieu et sur le paysage, incluant une description du niveau du bruit, des odeurs, de la poussière et des vibrations produits par l'exploitation du projet;
- les mesures d'atténuation proposées pour minimiser les impacts potentiels, incluant les mesures d'insertion visuelle du projet dans le milieu;
- la démonstration qu'il n'y a pas, ailleurs sur le territoire municipal et sur le reste du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, un autre endroit plus approprié pour recevoir cet équipement;
- lorsqu'elle est localisée en zone Agricole (A), la démonstration que le site ou le tracé proposé est de moindre impact sur l'agriculture;

- m) dans le cas de l'aménagement d'un parc éolien, le requérant doit :

- préciser le numéro de cadastre;
- déposer un plan effectué par un arpenteur-géomètre localisant, sur les lots visés, les limites du parc éolien, la localisation de chacune des éoliennes commerciales, le chemin d'accès ainsi que la distance minimale entre de ceux-ci et les éléments régis à l'article 14.7.1 du règlement de zonage;
- remettre une description et un dessin ou une photographie du type, de la forme et de la hauteur des éoliennes commerciales ainsi que du système de raccordement au réseau électrique, du poste et des lignes de raccordement au réseau électrique;

- préciser la couleur des éoliennes commerciales et de leurs équipements;
  - fournir l'échéancier prévu de réalisation des travaux;
  - préciser le coût estimé des travaux;
  - fournir une autorisation écrite du propriétaire ainsi que la durée de la concession du terrain visé;
  - fournir une étude d'implantation. Cette étude doit comprendre :
    - la justification du site proposé;
    - l'identification des impacts de la localisation du site proposé dans le milieu et sur le paysage;
    - les mesures d'atténuation proposées pour minimiser les impacts potentiels;
    - la démonstration qu'il n'y a pas, ailleurs sur le territoire municipal et sur le reste du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, un autre endroit plus approprié pour recevoir cet équipement;
    - lorsqu'il est localisé en zone Agricole (A), la démonstration que le site proposé est de moindre impact sur l'agriculture;
  - déposer, à la municipalité, une lettre d'engagement à l'effet :
    - que, dans le cas de l'aménagement d'un poste de raccordement ou de transformation ou d'une sous-station, il aménagera, dans un délai n'excédant pas 6 mois, une haie d'arbres au pourtour de ceux-ci et que cette haie sera conforme aux dispositions de l'article 14.6.2 c) du règlement de zonage;
    - qu'il a l'intention de se conformer aux dispositions relatives au démantèlement mentionnées à l'article 14.6.3 c) du règlement de zonage;
    - que, dans le cas où le projet nécessite l'utilisation de rues publiques qui ne sont pas déneigées par la Municipalité, dû à l'absence de résidence adjacente (ex. : la montée Lanthier et la montée Cholette), il a l'intention de les déneiger;
- n) lorsque mentionné à la grille des usages et normes du règlement de zonage, à l'annexe 2, le requérant doit préparer des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 14.1 « *Territoire d'application d'un PIIA* » du règlement de zonage et au règlement des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;
- o) dans le cas où, en vertu du règlement de zonage, une clôture est exigée pour dissimuler un entreposage extérieur et que cette clôture n'a pas été exigée lors de l'émission du permis de lotissement, puisque le terrain visé était

un lot distinct, ou lors de l'émission du permis de construction, puisque le terrain visé était déjà construit, le propriétaire doit déposer à la Municipalité :

- une lettre stipulant qu'il s'engage à installer ladite clôture, conformément aux dispositions du règlement de zonage;
  - une somme de 90 \$ par mètre linéaire de clôture, en vue d'assurer l'installation de ladite clôture, par la Municipalité, si le propriétaire ne se conforme pas aux dispositions du règlement de zonage. Cette somme est remboursable dans les 30 jours qui suivent l'installation de la clôture, telle qu'exigée au règlement de zonage;
- p) dans le cas d'aménagement d'ouvrages de captage des eaux souterraines alimentant 20 personnes et moins et dont la capacité n'excède pas 75 mètres cubes (m<sup>3</sup>) par jour, la demande doit être accompagnée des informations suivantes :
- l'utilisation faite de l'eau prélevée;
  - le nombre de personne(s) devant être desservie(s) par les ouvrages de captage des eaux souterraines;
  - dans le cas d'une personne physique, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire du terrain;
  - dans le cas d'une personne morale, d'une société ou d'une association, le nom, l'adresse, la qualité du signataire de la demande, une copie certifiée de l'acte autorisant la demande et son signataire et numéro de téléphone pour rejoindre le signataire;
  - le nom, l'adresse et le numéro de téléphone des entrepreneurs devant réaliser les travaux d'excavation et d'installation de pompage;
  - les titres de propriété du terrain visé par les ouvrages de captage des eaux souterraines;
  - une copie de la licence d'entrepreneur en puits forés délivrée par la *Régie du bâtiment du Québec*.

D'un schéma de localisation, à l'échelle, indiquant la localisation (distance par rapport aux limites de terrain et aux différentes constructions et ouvrages localisés sur le terrain visé) :

- des ouvrages de captage des eaux souterraines projetés;
- des ouvrages de captage existants sur le terrain visé par la demande et sur les terrains adjacents à celui visé par la demande;
- des installations sanitaires existantes ou projetées sur le terrain visé par la demande et sur les terrains adjacents à celui visé par la demande : indiquer sur le schéma le type d'installations sanitaires existantes ou projetées sur le terrain visé par la demande et sur les terrains adjacents à celui visé par la demande;

- des constructions et des bâtiments situés sur le terrain où sont projetés les ouvrages de captage des eaux souterraines;
- des parcelles en culture localisées à moins de 30 mètres des ouvrages de captage des eaux souterraines projetés;
- des cours d'eau à débit régulier se trouvant sur le terrain où sont projetés les ouvrages de captage et sur les terrains adjacents à celui visé par la demande;
- les zones inondables 0-20 ans et 20-100.

Le propriétaire ou celui qui aménage les ouvrages de captage doit fournir, à la Municipalité, conjointement à la demande du certificat d'autorisation ou suite à la validation, sur les lieux par l'entrepreneur en puits forés des sites d'implantation des ouvrages, un document précisant :

- le type d'équipement de captage projeté;
- le type et la description des matériaux utilisés;
  - longueur et diamètre du tubage;
  - longueur excédant le sol;
  - type de cuvelage;
  - longueur, diamètre, ouverture et type de la crépine, s'il y a lieu;
  - longueur, diamètre et type de cuvelage d'appoint ou de soutènement, s'il y a lieu;
- la méthode de forage;
- la description du forage;
- la nature et l'épaisseur des matériaux recoupés;
- la capacité par jour des ouvrages de captage.

### **3.1.3.2 Conditions de délivrance d'un certificat d'autorisation**

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

- a) la demande est conforme aux règlements de zonage, de construction et au règlement des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), en vigueur, s'il y a lieu;
- b) dans le cas d'ouvrages, y compris les piscines hors-terre, installés dans la bande de terrain potentiellement instable, dans les cas jugés nécessaires par l'étude géotechnique, exigée à l'article 3.1.3.1 j) du présent règlement, le terrain doit avoir fait l'objet de travaux de stabilisation conformes aux plans et devis préparés par un ingénieur en géotechnique et les travaux de déblai et de remblai, lorsqu'ils sont recommandés à l'intérieur de l'étude géotechnique exigée à l'article 3.1.3.1 j) du présent règlement, ont été autorisés par le ministère de l'Environnement du Québec.

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

- c) dans le cas où la demande est assujettie à une étude d'implantation, celle-ci est approuvée par le Conseil municipal et celui-ci doit être satisfait par rapport aux exigences de la Municipalité.

### **3.1.3.3 Validité du certificat d'autorisation**

Tous les certificats d'autorisation sont valides pour une période de 3 mois.

## **3.1.4 Certificat d'occupation**

### **3.1.4.1 Nécessité du certificat d'occupation**

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

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

### **3.1.4.2 Présentation d'une demande de certificat d'occupation**

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

### **3.1.4.3 Forme d'une demande de certificat d'occupation**

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

- a) le(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du (des) requérant(s).

Dans le cas où un mandataire agit au lieu et place d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son nom ou en leur nom doit accompagner cette demande;

- b) l'adresse civique de cet immeuble ou partie d'immeuble ou un plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel un certificat d'occupation est demandé;
- c) la description de l'usage projeté et les différentes informations permettant de juger de la conformité de ce nouvel usage (ex. : nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.).

#### **3.1.4.4 Conditions de délivrance d'un certificat d'occupation**

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

- a) la demande est conforme au règlement de zonage et à tout autre règlement municipal, s'il y a lieu;
- b) dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, l'inspecteur a effectué une dernière inspection de la construction complétée et que cette dernière est conforme;
- c) le tarif pour l'étude du certificat d'occupation a été payé;
- d) la demande est accompagnée de tous les plans, documents et informations exigés par les articles précédents.

#### **3.1.4.5 Validé du certificat d'occupation**

Un certificat d'occupation est valide pour une période maximale de 1 an.

### **3.1.5 Dispositions générales aux permis et certificats**

#### **3.1.5.1 Responsabilités du propriétaire**

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

Dans le cas de constructions auxquelles le *Code de construction* s'applique (voir article 2.1 « *Code de construction* » du règlement de construction), le propriétaire doit déposer à la Municipalité dans un délai de 2 mois, suite à la réalisation des travaux, une attestation de conformité des travaux aux plans et devis de travaux d'architecture. Cette attestation doit être signée par un membre de l'*Ordre des architectes du Québec*.

Dans le cas de tout aménagement d'ouvrages de captage des eaux souterraines alimentant 20 personnes et moins, le propriétaire doit fournir à l'inspecteur des bâtiments, dans les 30 jours suivant la fin des travaux, le rapport produit par celui qui a aménagé ou approfondi des ouvrages de captage des eaux souterraines contenant, les informations suivantes :

- a) les résultats des tests relatifs au débit et le niveau de l'eau avant et à la fin du pompage;
- b) les résultats des analyses de l'eau faites par un laboratoire accrédité par le ministre en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et répondant aux exigences du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*;
- c) la copie du rapport de forage attestant de la conformité des travaux avec les normes du *Règlement sur le captage des eaux souterraines* et le numéro de permis émis par la Municipalité.

Le rapport de forage doit contenir les renseignements suivants :

- nom du propriétaire du lieu où les ouvrages de captage sont aménagés;
- adresse du lieu où les ouvrages de captage sont aménagés (numéro, rue, municipalité, code postal);
- désignation cadastrale du terrain où les ouvrages de captage sont aménagés;
- localisation des ouvrages de captage :
  - numéro de carte topographique 1/50 000;
  - coordonnées latitude - longitude ou coordonnées UTM X et Y;
  - zone UTM;
  - système de projection utilisé : NAD 27 ou NAD 83;
- croquis de localisation/distances par rapport à :
  - élément d'épuration;
  - route;
  - maison;
  - bâtiment;
- unité de mesures utilisée pour compléter le rapport;
- utilisation qui sera faite de l'eau captée;
- volume maximum quotidien projeté;
- numéro de certificat émis par la Municipalité;
- numéro de permis de forage pour l'eau (PFE);
- numéro de licence délivrée par la *Régie du bâtiment du Québec*;
- date d'aménagement des ouvrages de captage;

- méthode de forage :
  - rotatif;
  - percussion (câble);
  - diamant;
  - excavation;
  - tarière;
  - enfouissement de pointe filtrante;
- description du forage :
  - profondeur forée;
  - diamètre foré;
- longueur et diamètre du tubage;
- longueur excédant le sol;
- type de cuvelage;
- longueur, diamètre, ouverture et type de la crépine, s'il y a lieu;
- longueur, diamètre et type de cuvelage d'appoint ou de soutènement, s'il y a lieu;
- nature et épaisseur des matériaux recoupés;
- essai de débit :
  - date de l'essai;
  - niveau d'eau avant pompage (niveau statique) et à la fin du pompage (niveau dynamique);
  - durée du pompage;
  - débit des ouvrages de captage;
  - méthode de pompage.

### **3.1.5.2 Approbation des modifications aux plans et devis autorisés**

Le requérant doit aviser l'inspecteur des bâtiments si, au cours des travaux, il désire modifier les plans et devis autorisés. Si ces modifications comprennent l'enlèvement ou le sectionnement de poutres, solives ou autres supports, l'enlèvement, le déplacement ou le blocage d'escaliers, sorties ou fenêtres, ou tout changement dans les matériaux ou si ces modifications consistent à changer l'usage projeté du bâtiment, il doit effectuer les corrections nécessaires au permis et attendre l'autorisation de l'inspecteur des bâtiments.

L'approbation de ces modifications ne nécessite aucun frais.



### **3.1.5.3 Les réparations ordinaires et l'entretien**

Les réparations ordinaires et l'entretien peuvent être effectués sans permis de construction ou certificat.

### **3.1.5.4 Délai d'émission d'un permis ou d'un certificat d'autorisation**

Dans un délai d'au plus 2 mois de la date du dépôt au bureau de l'inspecteur des bâtiments d'une demande à cet effet, ce dernier doit délivrer le permis ou certificat demandé. Le délai ne commence à s'appliquer que lorsque la demande est complète, incluant plans et documents nécessaires.

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut toutefois être émis si l'ouvrage projeté ne répond pas aux exigences du présent règlement, des règlements de lotissement, de zonage et de construction ou de tout autre règlement municipal concerné, ainsi qu'à celles de toute disposition réglementaire édictée par toute autorité compétente.

Dans le cas où il refuse d'émettre un permis ou certificat, l'inspecteur des bâtiments fait connaître sa décision par écrit en la motivant, dans un délai de 2 mois de la date du dépôt, à son bureau, d'une demande de ce permis.

## **3.1.6 Tarif des permis et certificats**

Les frais à être versés pour les divers permis et certificats sont les suivants :

### **3.1.6.1 Permis de lotissement**

#### **3.1.6.1.1 Par terrain cadastré**

Le taux est de 20 \$ par terrain cadastré en excluant les rues et les parcs cédés à la Municipalité.

#### **3.1.6.1.2 Lotissement des édifices en copropriété (condominium)**

Dans le cas de lotissement d'édifice en copropriété, le taux est de 5 \$ par numéro de lot créé.

### 3.1.6.2 Permis de construction

Les frais pour l'obtention d'un permis de construction sont les suivants :

#### 3.1.6.2.1 Résidence

- a) Pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée..... 100 \$
- b) Pour une nouvelle résidence autre qu'unifamiliale isolée..... 100 \$
- c) Pour transformation, agrandissement et ajout ..... 50 \$
- d) Pour les bâtiments accessoires (les bâtiments temporaires autre qu'un abri d'auto temporaire ou un tambour)..... 25 \$
- e) Installation septique..... 50 \$

#### 3.1.6.2.2 Commerce, industrie, bâtiment agricole et institution

- a) Pour une nouvelle construction et pour les agrandissements et ajouts..... 125
- b) Pour les transformations autres que les usages complémentaires..... 25 \$
- c) Pour les usages complémentaires (stationnement, piscine, clôture, bâtiment accessoire et bâtiment temporaire)..... 20 \$
- d) Installation septique..... 50 \$
- e) Construire, transformer, agrandir ou additionner un immeuble protégé ou une installation d'élevage et ses activités connexes ..... 125 \$

#### 3.1.6.2.3 Tour de transmission des communications et ses équipements

Les frais pour l'obtention d'un permis pour la construction de tours et équipements de communication sont de ..... 200 \$

### 3.1.6.3 Certificat d'autorisation

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation sont les suivants :

#### 3.1.6.3.1 Changement d'usage ou de destination d'un immeuble

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour changer l'usage ou la destination d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci ou d'une installation d'élevage et de ses activités connexes ou encore augmenter le nombre d'unités animales, sans agrandir le bâtiment..... 100 \$

### **3.1.6.3.2 Déplacement d'une construction sur une rue publique**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour le déplacement d'une construction sur une rue publique que ce soit une résidence, un commerce, une industrie, un bâtiment agricole ou une institution sont de ..... 25 \$

De plus, un dépôt en garantie de 2 500 \$ est exigé conformément au règlement de construction en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant éventuellement être encourus par la Municipalité en raison de ce déplacement.

### **3.1.6.3.3 Démolition d'une construction**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'une construction, que ce soit une résidence, un commerce, une industrie, un bâtiment agricole ou une institution sont de ..... 20 \$

### **3.1.6.3.4 Construire, installer ou modifier toute affiche, panneau-réclame ou enseigne**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour construire, installer ou modifier tout(e) affiche, panneau-réclame ou enseigne sont les suivants :

- a) enseigne permanente.....20 \$ / enseigne
- b) enseigne temporaire (conformément aux dispositions relatives au règlement de zonage) ..... 0 \$

### **3.1.6.3.5 Installer une piscine creusée, une clôture, une haie ou un muret**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une piscine creusée, d'une clôture, d'une haie ou d'un muret sont de ..... 20 \$

### **3.1.6.3.6 Excaver le sol et tous travaux de déblai ou de remblai**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'excavation de sol et tous travaux de déblai ou de remblai sont de ..... 20 \$

### **3.1.6.3.7 Réaliser un ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour réaliser une construction ou procéder à tout ouvrage ou tous travaux qui sont susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral ..... 20 \$

### **3.1.6.3.8 Captage des eaux souterraines**

Aménagement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines desservant 20 personnes et moins et dont la capacité est inférieure à 75 mètres cubes par jour ..... 50 \$

### **3.1.6.3.9 Infrastructure de production ou de transport d'énergie et ses équipements connexes**

Installer toute grande infrastructure de production ou de transport d'énergie ainsi que ses équipements connexes, incluant les lignes de transport d'électricité et les pipelines (gazoducs, oléoducs, etc.) ..... 200 \$

### **3.1.6.3.10 Terrain potentiellement instable**

Installer tout ouvrage, y compris une piscine hors-terre, dans la bande de terrain potentiellement instable ..... 50.\$

### **3.1.6.3.11 Parc éolien**

Aménager un parc éolien (par éolienne) ..... 1 000 \$

### **3.1.6.4 Certificat d'occupation**

Les frais pour l'obtention d'un certificat d'occupation sont de..... 125 \$

## **CHAPITRE IV : INFRACTIONS ET PEINES**

### **4.1 INFRACTIONS ET PEINES**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 800 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue, à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

## **CHAPITRE V : ENTRÉE EN VIGUEUR**

### **5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON, CE 12 OCTOBRE 2010.

---

Patricia Domingos, mairesse

---

Denis Perrier, secrétaire-trésorier

Adoption du projet de règlement	:	Le 13 juillet 2010
Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de règlement	:	Le 14 septembre 2010
Assemblée publique	:	Le 5 octobre 2010
Avis de motion	:	Le 6 octobre 2010
Adoption du règlement	:	Le 12 octobre 2010
Entrée en vigueur	:	Le 9 décembre 2010