



Copie certifiée conforme

Flavie P. Taille

L'Épiphanie

PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

NUMÉRO U-008

Crédits :

Ville de L'Épiphanie

Les membres du Conseil municipal

Atelier Urbain

Maxime Vézina-Colbert, urbaniste, chargé de projet

Mélissa Lamothe, urbaniste, adjointe au chargé de projet

2024



Table des matières

Chapitre 1	Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives.....	9
Section 1.1	Dispositions déclaratoires	10
Article 1	Titre du règlement.....	10
Article 2	Territoire et personnes assujettis.....	10
Article 3	Interaction du règlement	10
Article 4	Objet du règlement	10
Article 5	Abrogation de règlements.....	10
Article 6	Validité	10
Article 7	Règlement et lois	10
Article 8	Application continue.....	11
Article 9	Documents de renvoi.....	11
Article 10	Entrée en vigueur.....	11
Section 1.2	Dispositions explicatives	12
Article 11	Ville.....	12
Article 12	Division du texte	12
Article 13	Interprétation du texte.....	12
Article 14	Interprétation en cas de contradiction.....	13
Article 15	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques.....	13
Article 16	Terminologie.....	13
Chapitre 2	Dispositions administratives générales	14
Section 2.1	Pouvoirs et responsabilités.....	15
Article 17	Application du règlement	15
Article 18	Responsabilités du fonctionnaire désigné	15
Article 19	Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	15
Article 20	Responsabilités du requérant d'un permis ou d'un certificat.....	16
Article 21	Devoirs et obligations de l'exécutant des travaux	17
Article 22	Responsabilité professionnelle	17
Section 2.2	Demande et émission d'un permis ou d'un certificat	18
Article 23	Forme de la demande du permis et du certificat.....	18
Article 24	Tarif des permis et certificats	18
Article 25	Demande incomplète ou non conforme	18
Article 26	Procuration	18
Article 27	Autorisation en vertu d'un règlement discrétionnaire	18

Article 28	Modification au permis ou au certificat.....	18
Article 29	Validité du permis ou du certificat émis	19
Article 30	Obligation d'affichage d'un permis ou d'un certificat.....	19
Article 31	Conformité avec les lois en vigueur	19
Article 32	Absence de permis ou de certificat.....	19
Chapitre 3	Demande privée de modification réglementaire	20
Section 3.1	Demande de modification	21
Article 33	Champs d'application.....	21
Article 34	Dépôt de la demande au Conseil par le requérant	21
Article 35	Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).....	21
Article 36	Étude de la demande par le CCU	21
Article 37	Décision du Conseil	21
Chapitre 4	Dispositions relatives au permis de lotissement	22
Section 4.1	Forme et contenu de la demande de permis de lotissement.....	23
Article 38	Nécessité du permis de lotissement	23
Article 39	Mesures d'exception	23
Article 40	Contenu applicable à une demande ne comprenant pas de voie de circulation ni d'espace public.....	23
Article 41	Contenu applicable à une demande comprenant une voie de circulation ou un espace public.....	24
Section 4.2	Conditions d'émission du permis de lotissement.....	26
Article 42	Demande et documents requis	26
Article 43	Invalidité du permis de lotissement.....	26
Article 44	Délai de validité du permis de lotissement.....	26
Article 45	Conditions spécifiques aux terrains contaminés	26
Article 46	Demande dans le cas d'une opération cadastrale en zone agricole.....	27
Article 47	Effet de l'émission du permis de lotissement.....	27
Chapitre 5	Dispositions relatives au permis de construction	28
Section 5.1	Forme et contenu de la demande de permis de construction	29
Article 48	Nécessité du permis de construction	29
Article 49	Contenu de la demande.....	29
Article 50	Lot riverain ou situé dans une plaine inondable.....	33
Article 51	Résidence privée pour personnes âgées	33
Article 52	Dispositions relatives aux interventions en zone agricole.....	33
Article 53	Conditions spécifiques aux terrains contaminés	34
Article 54	Dispositions relatives aux projets générateurs de déplacements de personnes.....	34

Article 55	Contenus supplémentaires spécifiques aux projets intégrés	35
Article 56	Contenus supplémentaires spécifiques relatifs à des travaux de construction constituant une surface d'imperméabilisation supérieure ou égale à 3 000 mètres carrés	35
Section 5.2	Conditions d'émission du permis de construction.....	36
Article 57	Demande et documents requis	36
Article 58	Conformité aux règlements d'urbanisme	36
Article 59	Lot distinct et groupement de lot.....	36
Article 60	Rue	36
Article 61	Service d'aqueduc et d'égout.....	37
Article 62	Utilisation agricole.....	37
Article 63	Bâtiment principal et complémentaire.....	37
Article 64	Délai de validité du permis et parachèvement des travaux.....	37
Article 65	Renouvellement d'un permis ou d'un certificat	37
Article 66	Obligation de remettre un certificat de localisation	38
Article 67	Obligation de remettre un certificat de conformité	38
Article 68	Travaux complémentaires nécessaires à la réalisation de la construction, la modification ou la rénovation	38
Article 69	Autorisation de l'usage.....	38
Chapitre 6	Dispositions relatives aux certificats d'autorisation ou d'occupation	39
Section 6.1	Forme et contenu de la demande du certificat d'autorisation ou d'occupation	40
Article 70	Nécessité du certificat d'autorisation	40
Article 71	Nécessité du certificat d'occupation.....	41
Article 72	Contenu général pour une demande de certificat d'autorisation.....	41
Article 73	Contenu supplémentaire pour une demande de construction, installation, implantation ou modification de tout enseigne ou panneau-réclame.....	41
Article 74	Contenu supplémentaire pour une demande de construction, installation ou déplacement d'une piscine ou d'un spa	42
Article 75	Contenu supplémentaire pour une demande d'installation ou de modification d'une installation septique... ..	43
Article 76	Contenu supplémentaire pour une demande de construction, d'aménagement, d'implantation, de modification substantielle, de remplacement ou d'obturation d'un ouvrage de prélèvement des eaux souterraines	43
Article 77	Contenu supplémentaire pour une demande de démolition d'un bâtiment	44
Article 78	Contenu supplémentaire pour une demande de déplacement d'un bâtiment.....	45
Article 79	Contenu supplémentaire pour effectuer des constructions, travaux ou ouvrages dans la rive ou le littoral	46

Article 80	Contenu supplémentaire pour effectuer des constructions, travaux ou ouvrages en plaine inondable	46
Article 81	Contenu supplémentaire pour une demande d'intervention à l'intérieur d'un milieu humide ou de sa bande de protection	47
Article 82	Contenu supplémentaire pour une demande de construction, modification, déplacement ou rénovation d'une éolienne commerciale	47
Article 83	Contenu supplémentaire pour une demande d'implantation d'une nouvelle carrière ou une sablière ou pour agrandir son périmètre d'implantation.....	48
Sous-section 6.1.1 Dispositions spécifiques aux travaux d'abattage d'arbre non commercial		49
Article 84	Champ d'application	49
Article 85	Contenu supplémentaire pour une demande de travaux d'abattage d'arbre non commercial	49
Sous-section 6.1.2 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux opérations forestières ou sylvicoles planifiées.....		50
Article 86	Champ d'application	50
Article 87	Contenu applicable à une demande d'autorisation de moins de 4 hectares.....	50
Article 88	Contenu applicable à une demande d'autorisation de plus de 4 hectares.....	50
Article 89	Contenu obligatoire d'un plan d'aménagement forestier (PAF)	51
Article 90	Contenu obligatoire d'une prescription sylvicole	51
Article 91	Attestation de l'ingénieur forestier.....	52
Article 92	Suivi d'exécution des travaux	52
Sous-section 6.1.3 Dispositions spécifiques aux travaux de déblai et remblai.....		53
Article 93	Contenu supplémentaire pour une demande liée aux travaux de déblai et de remblai	53
Article 94	Contenu supplémentaire applicable à des travaux de déblai et de remblai entraînant une variation du niveau du sol de plus de 1,5 mètre ou du mur de soutènement de plus de 1,5 mètre de hauteur.....	53
Article 95	Obligation de remettre un certificat de conformité	54
Sous-section 6.1.4 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux excavations dans les zones vulnérables à la contamination des aquifères		55
Article 96	Localisation des zones vulnérables à la contamination des aquifères.....	55
Article 97	Champ d'application	55
Article 98	Contenu applicable à la demande d'autorisation	55
Sous-section 6.1.5 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux installations d'élevage à forte charge d'odeur		57
Article 99	Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation	57
Article 100	Analyse de la conformité.....	57
Article 101	Contenu de la demande d'autorisation.....	57
Article 102	Consultation publique.....	58

Sous-section 6.1.6 Certificat d'occupation et d'usage temporaires..... 59

Article 103 Contenu supplémentaire d'une demande pour exploiter un immeuble, opérer une activité autre que résidentielle, changer l'occupant ou l'exploitant, l'occupation, l'usage ou la destination d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain 59

Article 104 Contenu d'une demande d'autorisation relative à un usage temporaire 60

Sous-section 6.1.7 Dispositions relatives à un changement d'usage dans un espace boisé 61

Article 106 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation..... 61

Article 107 Contenu applicable à une demande d'autorisation 61

Section 6.2 Conditions d'émission des certificats 62

Article 108 Conditions d'émission des certificats 62

Article 109 Intervention en zone agricole 62

Article 110 Conditions spécifiques aux terrains contaminés 62

Article 111 Délai de validité du certificat 62

Article 112 Renouvellement d'un certificat 63

Chapitre 7 Dispositions relatives aux procédures, sanctions et recours en cas de contravention 64

Section 7.1 Dispositions générales..... 65

Article 113 Infractions 65

Article 114 Ordre d'arrêt des travaux 65

Article 115 Avis d'infraction 65

Article 116 Pénalités générales..... 65

Article 117 Pénalités spécifiques aux personnes physiques propriétaires de piscines résidentielles 65

Article 118 Pénalités spécifiques aux travaux d'abattage d'arbres 66

Article 119 Recours en cessation pour une utilisation incompatible avec la réglementation municipale 66

Article 120 Recours en cessation pour une utilisation incompatible avec un plan de réhabilitation 67

Article 121 Recours en nullité 67

Article 122 Recours pour les constructions non sécuritaires..... 67

Article 123 Coûts des travaux 67

Table des tableaux

Tableau 1 : Montant des amendes65

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent Règlement est intitulé « Règlement sur les permis et certificats numéro U-008 ».

Article 2 Territoire et personnes assujettis

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie.

Article 3 Interaction du règlement

Le présent Règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en oeuvre de ce plan.

Le présent Règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres Règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 4 Objet du règlement

Le présent Règlement vise principalement à établir des procédures à suivre et les conditions à respecter pour obtenir les permis et les certificats. Il définit les responsabilités et les obligations des requérants ainsi que les pouvoirs, les fonctions et les devoirs du fonctionnaire désigné. De plus, il détermine les procédures en cas de contravention aux règlements d'urbanisme.

Article 5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement sur les permis et certificats numéro U-001 ainsi que tous ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent Règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Cette abrogation n'affecte pas plus les procédures judiciaires instituées en vertu du Règlement sur les permis et certificats numéro U-001 ainsi que tous ses amendements, lesquels restent en vigueur le temps requis pour que le jugement passe en force de chose jugée.

Article 6 Validité

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

Article 7 Règlement et lois

Aucun article ou disposition du présent Règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

Article 8 **Application continue**

Les dispositions du présent Règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement lors de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient modifiées ou abrogées par un autre règlement.

Article 9 **Documents de renvoi**

Tous les renvois à un autre règlement, contenus dans le présent règlement, s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent Règlement.

Article 10 **Entrée en vigueur**

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 1.2 Dispositions explicatives

Article 11 Ville

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de l'Épiphanie.

Article 12 Division du texte

L'interprétation du présent Règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #

Section #.#

Sous-section #.#.#

Article #

Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

- Tiret

Article 13 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce Règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. Lorsque deux dispositions ou plus du présent Règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain, lot ou autre objet régi par le présent Règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b. La disposition la plus contraignante prévaut;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent Règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent Règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent Règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent Règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 14 **Interprétation en cas de contradiction**

Dans ce Règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

Article 15 **Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

Article 16 **Terminologie**

Pour l'interprétation du présent Règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Règlement de zonage en vigueur et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Chapitre 2 Dispositions administratives générales

Section 2.1 Pouvoirs et responsabilités

Article 17 Application du règlement

L'application du présent Règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur de l'urbanisme et au directeur général de la Ville.

Article 18 Responsabilités du fonctionnaire désigné

De manière générale, le fonctionnaire désigné est chargé de l'administration et de l'application de l'ensemble des règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Plus spécifiquement, les responsabilités du fonctionnaire désigné sont :

1. Informer toute personne sur les règlements d'urbanisme de la Ville;
2. Recevoir les demandes d'autorisation relatives aux règlements d'urbanisme de la Ville;
3. Dans un délai d'au plus 45 jours de la date du dépôt au bureau du fonctionnaire désigné d'une demande à cet effet, délivrer le permis ou le certificat demandé lorsqu'il est conforme à la réglementation municipale en vigueur. Dans le cas contraire, il refuse de délivrer le permis ou certificat demandé. Le délai ne commence à s'appliquer que lorsque la demande est complète, incluant l'ensemble des plans et des documents nécessaires;
4. Nonobstant le paragraphe précédent, lorsqu'en vertu des règlements d'urbanisme, la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie, au préalable, à un avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et subséquemment, à une résolution du Conseil, le fonctionnaire désigné reçoit la demande et, après étude, l'achemine avec sa recommandation, s'il y a lieu, au CCU. La transmission de la demande au CCU et au Conseil a pour effet de surseoir temporairement l'émission du permis ou du certificat. Le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le permis ou le certificat avant d'avoir reçu la copie conforme de la résolution approuvant la demande et avoir vérifié que les conditions y figurant sont respectées;
5. Procéder aux inspections relatives aux règlements d'urbanisme de la Ville;
6. Veiller à l'application de toutes les dispositions relatives aux règlements d'urbanisme de la Ville;
7. Sur demande, le fonctionnaire désigné qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat, délivré par la ville, attestant sa qualité;
8. Sur décision du Conseil, entreprendre tout recours de droit civil ou pénal afin de faire respecter les règlements d'urbanisme de la Ville;
9. Tenir un registre et archive de toutes informations ou documents pertinents à l'exercice de ses responsabilités;
10. Tenir à jour la liste des terrains contaminés constituée en application de la Loi sur la qualité de l'environnement;
11. Faire rapport au Conseil de l'exercice de ses responsabilités.

Article 19 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Aux fins de l'application des règlements d'urbanisme de la Ville, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable et avec ou sans la présence du propriétaire ou de l'occupant, visiter, examiner ou inspecter toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'extérieur et l'intérieur des bâtiments ou édifices quelconques.

Article 21 Devoirs et obligations de l'exécutant des travaux

L'exécutant des travaux doit :

1. S'assurer, avant le début des travaux, de l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation lorsque requis;
2. Veiller au respect des exigences de ce règlement relatives à la sécurité sur les chantiers de construction;
3. Veiller à ce qu'aucun travail d'excavation ou autre ne soit exécuté sur la propriété publique, qu'aucun bâtiment n'y soit érigé et qu'aucun matériau n'y soit entreposé avant que le fonctionnaire désigné ne l'ait autorisé conformément aux règlements d'urbanisme;
4. Exécuter les travaux requis selon les exigences des codes, lois et règlements applicables et selon les documents approuvés par le fonctionnaire désigné.

Article 22 Responsabilité professionnelle

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un urbaniste, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un biologiste ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent Règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans ou documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière. Tout plan ou document doit être signé et scellé manuellement ou de façon électronique.

Section 2.2 **Demande et émission d'un permis ou d'un certificat**

Article 23 **Forme de la demande du permis et du certificat**

Toute demande de permis ou de certificat doit être rédigée sur les formulaires fournis à cette fin ou via la plate-forme électronique mise à disposition par la Ville. La demande doit être dûment datée et signée par le requérant. Elle doit être accompagnée des documents cités au présent Règlement. Les documents doivent être fournis en papier et en format électronique.

La demande de permis ou de certificat est considérée complète lorsque l'ensemble des conditions mentionnées au présent Règlement ont été remplies.

Article 24 **Tarif des permis et certificats**

Les tarifs pour obtenir un permis ou un certificat sont fixés au Règlement de tarification en vigueur.

Article 25 **Demande incomplète ou non conforme**

Lorsqu'une demande est incomplète, insuffisante ou non conforme, le fonctionnaire désigné avise le requérant par écrit que l'analyse de ladite demande est suspendue pour une période maximale de 30 jours. L'avis doit préciser les raisons justifiant l'interruption de l'analyse de la demande.

Si à l'échéance du délai la demande est toujours incomplète, insuffisante ou non conforme, le fonctionnaire désigné avise le requérant par écrit de son refus de délivrer le permis ou le certificat. Cet avis doit préciser les raisons justifiant le refus de la demande.

Toute nouvelle demande doit être présentée au complet de nouveau, incluant le paiement des frais applicables.

Article 26 **Procuration**

Si le requérant d'un permis ou d'un certificat n'est pas le propriétaire de l'immeuble ou du bien meuble visé par la demande, il doit joindre à ladite demande un mandat signé du propriétaire l'autorisant à procéder en son nom à la demande ou à l'opération visée par celle-ci. Pour les personnes morales, ce mandat doit être octroyé par résolution du conseil d'administration.

Article 27 **Autorisation en vertu d'un règlement discrétionnaire**

Lorsque la demande doit être autorisée par le Conseil en vertu d'un règlement discrétionnaire en vigueur, aucun permis ou certificat ne peut être délivré avant que :

1. Le fonctionnaire désigné n'ait reçu une copie conforme de la résolution du Conseil autorisant la demande;
2. La demande ne soit conforme aux conditions figurant dans la résolution d'autorisation, le cas échéant.

Article 28 **Modification au permis ou au certificat**

Toute modification par rapport à des actes, travaux ou activités autorisés en vertu d'un permis ou d'un certificat, ainsi que toute modification à des plans et devis ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou un certificat, rend tel permis ou certificat nul et sans effet, sauf si les modifications effectuées ont été préalablement approuvées par écrit avant leur exécution par le fonctionnaire désigné, et ce, en conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme applicables. L'autorisation d'une modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou du certificat.

Article 29 Validité du permis ou du certificat émis

Pour être valide, tout permis ou certificat doit être accordé ou délivré par le fonctionnaire désigné et être conforme aux exigences des règlements d'urbanisme. Tout permis ou certificat émis en contravention des dispositions desdits règlements est nul et ne peut produire aucun effet ni fonder aucun droit.

Tout permis ou certificat émis devient nul et sans effet si leur détenteur ne respecte pas les dispositions relatives aux règlements d'urbanisme ou s'il a été émis sous de fausses représentations ou informations.

Dans tous les cas de nullité de permis ou certificat, aucun remboursement n'est accordé.

Article 30 Obligation d'affichage d'un permis ou d'un certificat

Le permis de construction ainsi que le certificat d'autorisation doivent être affichés pendant toute la durée des travaux sur le lot ou sur la construction où ces travaux sont exécutés, de façon à être visibles de la rue. Dans le cas d'un certificat d'occupation, ce dernier doit être affiché en permanence de manière à être visible par le public.

Article 31 Conformité avec les lois en vigueur

L'émission d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et les inspections faites par le fonctionnaire désigné ne doivent pas être interprétées comme constituant une attestation de la conformité de tels permis, certificat, approbation et inspection avec les lois et règlements applicables à ces travaux.

L'octroi d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis et les inspections exécutées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le requérant et le propriétaire de l'obligation d'exécuter les travaux ou de faire les travaux conformément aux dispositions de ce règlement ou de tout autre loi ou règlements applicables.

Le requérant du permis ou du certificat et le propriétaire ont l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences des lois et règlements applicables à ces travaux, ainsi qu'aux différents codes relatifs à la construction.

Le requérant du permis ou du certificat et le propriétaire ont l'entière responsabilité de faire signer ses plans par un professionnel membre en règle d'un ordre, ou en fonction de la loi qui régit leur champ professionnel respectif.

Le requérant du permis ou du certificat et le propriétaire ont l'entière responsabilité de s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction.

Article 32 Absence de permis ou de certificat

L'absence de l'obligation d'obtenir un permis ou un certificat ne dispense en rien l'obligation d'être en conformité avec l'ensemble des règlements d'urbanisme.

Chapitre 3 Demande privée de modification réglementaire

Section 3.1 **Demande de modification**

Article 33 **Champs d'application**

Quiconque peut demander une modification à un règlement d'urbanisme. Cette demande doit être faite selon les modalités prévues au présent Règlement. Néanmoins, rien dans cette procédure ne doit être interprété comme réduisant le pouvoir discrétionnaire du Conseil à l'égard de la modification d'un règlement qu'il a promulgué. Le Conseil peut, notamment, mettre fin en tout temps au processus de modification et décider du moment d'amorcer la procédure de modification.

Article 34 **Dépôt de la demande au Conseil par le requérant**

Quiconque souhaite demander une modification à un règlement d'urbanisme doit faire parvenir une demande écrite au Conseil en indiquant précisément le type de modification recherchée et en justifiant le bien-fondé de sa demande.

La demande doit également être accompagnée des renseignements et documents suivants, s'il y a lieu :

1. Une lettre détaillée expliquant le projet et la modification souhaitée;
2. Le projet d'implantation sommaire, s'il y a lieu;
3. L'architecture du ou des bâtiments projetés, s'il y a lieu;
4. Lorsque la demande vise l'ajout d'un usage dans une zone, la description du type d'usage et des conditions de son exercice;
5. Le paiement des frais applicables fixés au Règlement de tarification en vigueur.

Article 35 **Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Lorsque le Conseil a reçu la demande et qu'il le juge opportun, il transmet par résolution la demande au CCU pour analyse. À tout moment avant l'adoption d'une telle résolution, le requérant peut retirer sa demande et se faire rembourser les frais applicables retranchés d'un montant à l'équivalent de 15 % du tarif pour les frais administratifs.

Article 36 **Étude de la demande par le CCU**

Après analyse de la demande, le CCU doit formuler, par le biais du procès-verbal, ses recommandations au Conseil.

Article 37 **Décision du Conseil**

Après avoir pris connaissance des recommandations du CCU, le Conseil décide par résolution de l'opportunité de donner suite à la demande.

Si le Conseil refuse de donner suite à la demande, la résolution par laquelle le Conseil refuse est transmise au requérant. La demande n'est pas remboursable.

Si le Conseil accepte de donner suite à la demande, la résolution par laquelle le Conseil accepte est transmise au requérant. Suite à quoi, la procédure de modification est amorcée conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Le projet de règlement de modification doit être soumis à la consultation publique et soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter, s'il y a lieu, et selon les modalités prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1). Advenant que le règlement soit désavoué suite à une procédure d'approbation référendaire, aucun remboursement de la demande ne sera accordé.

Chapitre 4 Dispositions relatives au permis de lotissement

Section 4.1 **Forme et contenu de la demande de permis de lotissement**

Article 38 **Nécessité du permis de lotissement**

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement conformément aux dispositions du Règlement de lotissement en vigueur ainsi que du présent Règlement.

Article 39 **Mesures d'exception**

Le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

1. Les opérations cadastrales à des fins ne nécessitant pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées. Ces cas ne sont pas soumis aux normes minimales sur la superficie et les dimensions de lot du présent chapitre;
2. Les exceptions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 256.1 à 256.3);
3. Les opérations cadastrales visant l'agrandissement d'un terrain contigu lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droits acquis.

Article 40 **Contenu applicable à une demande ne comprenant pas de voie de circulation ni d'espace public**

Dans le cas de toute opération cadastrale, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'une copie papier et d'une copie électronique des renseignements, plans et documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire et de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. L'usage actuel de l'immeuble ainsi que l'usage visé par la demande;
4. Une lettre contenant la description du type d'opération cadastrale projetée préparée, signée et scellée par un arpenteur-géomètre;
5. Un plan d'opération cadastrale à une échelle égale ou plus précise que 1:2500, préparé et signé par un arpenteur-géomètre, montrant s'il y a lieu :
 - a. La délimitation, les dimensions, les superficies et l'identification cadastrale des lots projetés, conformément aux dispositions qui régissent le cadastre;
 - b. L'identification cadastrale des lots ayant une limite avec ceux projetés;
 - c. Le tracé et l'emprise des rues ou voies de circulation existantes, ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;
 - d. Le tracé et les lignes d'emprise des voies ferrées adjacentes;
 - e. Le tracé et les lignes d'emprise des réseaux d'utilités publiques;
 - f. La localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, des servitudes et droits de passage, existants, requis ou projetés;
 - g. L'implantation des bâtiments existants sur les lots faisant l'objet de la demande ainsi que les distances entre les bâtiments et les lignes séparatrices de lots;

- h. La topographie, les rocs de surfaces, les couverts forestiers, les lacs, les cours d'eau, les milieux humides et les plaines inondables;
 - i. Les aires soumises à des contraintes naturelles ou anthropiques;
 - j. Dans le cas d'un projet en copropriété divise, le plan doit identifier les propriétaires, la proportion de terrain détenue par chacun d'entre eux et les limites territoriales leur étant associées et préciser les parties exclusives et les parties communes comprises à l'intérieur du projet;
 - k. Les différentes phases de développement;
 - l. Dans le cas d'un lot desservi par les services d'aqueduc et d'égout, une implantation d'un potentiel bâtiment principal respectant les dimensions minimales des bâtiments et les normes d'implantation applicables à un bâtiment principal afin de démontrer la possibilité de construire sur le lot.
6. Lorsque l'opération cadastrale a pour but de créer un nouveau lot constructible situé dans une zone qui ne peut être desservie par un réseau d'égout municipal, le niveau de perméabilité du sol et le niveau de la nappe d'eau souterraine démontrant la possibilité d'implanter une installation septique conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (c. Q-2, r.22) pour le bâtiment et l'usage projeté sur le lot;
 7. Dans le cas d'une demande de permis dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, sont également exigés les documents requis en vertu du Règlement de zonage en vigueur;
 8. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 41 **Contenu applicable à une demande comprenant une voie de circulation ou un espace public**

Les demandes de permis de lotissement, relatives à une opération cadastrale impliquant une voie de circulation ou un espace public, doivent être accompagnées d'une copie papier et d'une copie électronique des renseignements, plans et documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire et de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. L'usage actuel de l'immeuble ainsi que l'usage visé par la demande;
4. Une lettre contenant la description du type d'opération cadastrale projetée préparée et signée par un arpenteur-géomètre;
5. Un plan de localisation du projet dans son environnement d'insertion (zones visées et contiguës) à une échelle égale ou plus précise que 1:10000, préparé et signé par un urbaniste, montrant :
 - a. La topographie, les couverts forestiers, les lacs, les cours d'eau et les milieux humides;
 - b. Les aires soumises à des contraintes naturelles ou anthropiques;
 - c. Les voies de circulation existantes et leur hiérarchisation;
 - d. Les voies de circulation projetées et leur hiérarchisation;
 - e. Les différentes affectations;
 - f. Un tableau mentionnant la superficie totale du terrain, la superficie destinée à chaque usage, le nombre d'unités par type d'usage et les densités nettes et brutes de tous les types d'usage;
 - g. Les phases de réalisation du développement et l'échéancier le cas échéant.

6. Un plan d'opération cadastrale à une échelle égale ou plus précise que 1:2500, préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, montrant s'il y a lieu :
 - a. La délimitation, les dimensions, les superficies et l'identification cadastrale des lots projetés, conformément aux dispositions qui régissent le cadastre;
 - b. L'identification cadastrale des lots ayant une limite avec ceux projetés;
 - c. Le tracé et l'emprise des rues ou voies de circulation existantes, ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;
 - d. Le tracé et les lignes d'emprise des voies ferrées adjacentes;
 - e. Le tracé et les lignes d'emprise des réseaux d'utilités publiques;
 - f. La localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, des servitudes et droits de passage, existants, requis ou projetés;
 - g. L'implantation, la typologie et l'usage des constructions et des bâtiments existants ou projetés, ainsi que leurs marges;
 - h. La topographie, les rocs de surface, les couverts forestiers, les lacs, les cours d'eau, les milieux humides et les plaines inondables;
 - i. Les aires soumises à des contraintes naturelles ou anthropiques;
 - j. L'emplacement, la superficie et les dimensions des terrains devant être cédés à la Ville aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel dans le cadre de la contribution exigée au Règlement de lotissement en vigueur;
 - k. Dans le cas d'un projet en copropriété divise, le plan doit identifier les propriétaires, la proportion de terrain détenue par chacun d'entre eux et les limites territoriales leur étant associées et préciser les parties exclusives et les parties communes comprises à l'intérieur du projet;
 - l. Les différentes phases de développement;
 - m. Dans le cas des lots desservis par les services d'aqueduc et d'égout, une implantation de bâtiments principaux potentiel sur chaque lot, respectant les dimensions minimales des bâtiments et les normes d'implantation applicables à un bâtiment principal afin de démontrer la possibilité de construire des bâtiments principaux sur chaque lot destiné à recevoir un bâtiment principal.
7. Lorsque le terrain est situé dans une zone qui ne peut être desservie par un réseau d'aqueduc et d'égout municipal, le niveau de perméabilité du sol et le niveau de la nappe d'eau souterraine du site démontrant la possibilité d'implanter une installation septique conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (c. Q-2, r.22) pour les bâtiments et usages projetés sur les lots;
8. L'identification des zones d'excavation et de remblai de terrains projetés, de même que l'importance de ces travaux (élévation proposée vs élévation existante);
9. Dans le cas d'une demande de permis dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, sont également requis les documents requis en vertu du Règlement de zonage en vigueur;
10. Fournir une étude géotechnique sur la capacité portante des sols;
11. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Section 4.2 Conditions d'émission du permis de lotissement

Article 42 Demande et documents requis

Le fonctionnaire désigné reçoit la demande ainsi que le plan de lotissement. Il approuve le plan et délivre un permis de lotissement lorsque sont réunies les conditions suivantes :

1. La demande, dûment complétée, datée et signée par le requérant, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions du présent Règlement;
2. Lorsque la demande comprend la création de rues, de voie de circulation, d'accès public à un lac ou un cour d'eau, de parcs ou d'espace naturel, la résolution du Conseil municipal acceptant le plan a été produite;
3. La demande est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville;
4. Le tarif établi pour l'obtention du permis a été payé;
5. Le montant découlant de la contribution aux fins de parc, de terrain de jeux et d'espaces naturels a été acquitté ou, le cas échéant, la cession de terrain ou une combinaison des deux selon les dispositions du règlement de lotissement en vigueur;
6. Les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard du terrain visé par la demande ont été acquittées;
7. Si la demande concerne la création d'un lot transitoire, un plan de regroupement conforme de ce lot transitoire projeté avec un ou des lots adjacents a été déposé.

Article 43 Invalidité du permis de lotissement

Le permis de lotissement devient nul et sans effet notamment dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Le plan relatif à l'opération cadastrale n'est pas déposé auprès du ministère responsable du cadastre dans les 12 mois suivant la date d'émission du permis de lotissement;
2. Le plan relatif à l'opération cadastrale déposé auprès du ministère responsable du cadastre n'est pas conforme au plan de la demande de permis de lotissement.

Article 44 Délai de validité du permis de lotissement

Le permis de lotissement est valide 12 mois. Le permis de lotissement ne peut être renouvelé.

Article 45 Conditions spécifiques aux terrains contaminés

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 Ville 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, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (c. Q-2, r. 37), le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de cette loi établissant que le projet pour lequel le permis est demandé, est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité mentionné ci-dessus.

Article 46 **Demande dans le cas d'une opération cadastrale en zone agricole**

Dans le cas d'une opération cadastrale en zone agricole, la demande de permis doit être accompagnée des plans et documents énumérés au présent règlement auxquels s'ajoute une copie des autorisations requises en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. C-41.1), le cas échéant.

Article 47 **Effet de l'émission du permis de lotissement**

L'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent Règlement.

L'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la Ville, et notamment :

1. Le permis n'entraîne aucune obligation de délivrer un permis de construction ou un certificat d'autorisation ou d'occupation sur le ou les lots concernés;
2. Le permis n'entraîne aucune obligation pour la Ville d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles;
3. Le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc ou d'égouts.

Chapitre 5 Dispositions relatives au permis de construction

Section 5.1 **Forme et contenu de la demande de permis de construction**

Article 48 **Nécessité du permis de construction**

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie, un permis de construction, obtenu conformément au présent Règlement, est requis pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la transformation, la rénovation ou l'implantation d'un bâtiment, d'une construction ou d'un ouvrage.

Malgré ce qui précède, les constructions, agrandissements, reconstructions, modifications, transformations, rénovations et implantations suivantes ne nécessitent pas de permis à moins d'être assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou d'être situés dans une zone soumise aux contraintes anthropiques et naturelles (rive, littoral, zone inondable, mouvement de terrain, etc.) :

1. Tout travaux d'une valeur inférieure à 50 000 \$ pourvu :
 - a. Qu'il n'y ait pas d'agrandissement de superficie de plancher;
 - b. Qu'il n'y ait pas d'ajout de logement ou de tout autre local d'usage principal autre que résidentiel;
 - c. Qu'il n'y ait pas d'ajout d'une pièce dans une résidence non desservie par l'égout sanitaire;
 - d. Qu'il ne soit pas sur la liste des terrains contaminés de la Ville;
 - e. Que la surface d'imperméabilisation ne soit pas supérieure ou égale à 3 000 mètres carrés;
 - f. Qu'il ne requiert pas de déclaration, ni d'autorisation à la CPTAQ.

Article 49 **Contenu de la demande**

La demande doit être dûment datée et signée par le requérant et faire état des renseignements, plans et documents suivants :

1. Les noms, prénoms, adresses, adresses courriel et numéros de téléphone du requérant ainsi que du propriétaire;
2. Les noms, prénoms, adresses, adresse courriel et numéros de téléphone des professionnels et intervenants dans le projet visé s'il y a lieu;
3. Les numéros de cadastre ou de lot ainsi que toute description nécessaire pour localiser les travaux projetés;
4. Dans le cas d'une construction d'un bâtiment principal, le numéro de lot distinct (subdivisé);
5. Une évaluation du coût du projet, incluant la main-d'œuvre;
6. La date prévue du début et de la fin des travaux;
7. L'identification et les coordonnées complètes de l'entrepreneur, incluant le numéro de la licence de l'entrepreneur de la Régie du Bâtiment du Québec et le Numéro d'entreprise du Québec (NEQ);
8. Un document indiquant la nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment, la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher, le nombre de chambres à coucher et l'usage du terrain;
9. Une déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence privée pour aînés telle que définie au deuxième alinéa de l'article 118.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

10. Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement, de l'ajout d'un logement ou de l'ajout d'un local commercial (excluant un usage complémentaire de service prenant place dans une habitation unifamiliale ou bifamiliale) visant un bâtiment principal ou un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour la pratique d'une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1), ces plans doivent illustrer les coupes de mur, de planchers, de fondation et du toit de tous les étages et façades ainsi que les matériaux de parement extérieur, précisant les normes applicables en vertu des règlements d'urbanisme et être préparés, signés et scellés par un technologue professionnel en architecture ou par un architecte. Dans le cas de doute évident sur la structure, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise;
11. Tous les travaux concernant la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour la pratique d'une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1), doivent faire l'objet de plans préparés, signés et scellés par un architecte, à l'exception de l'un des édifices suivants :
- a. Une habitation unifamiliale isolée ayant, après réalisation des travaux, au plus un étage de sous-sol, une hauteur de bâtiment ne dépassant pas deux étages ainsi qu'une superficie brute totale des planchers, inférieure à 600 mètres carrés;
 - b. Une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités, un établissement commercial, un établissement d'affaires, un établissement industriel ou une combinaison de ces habitations ou établissements ayant, après réalisation des travaux, au plus un étage de sous-sol, une hauteur de bâtiment ne dépassant pas deux étages ainsi qu'une superficie brute totale des planchers, inférieure à 300 mètres carrés;
 - c. Un silo, un ouvrage de stockage de déjections animales ou une plate-forme servant à l'entreposage d'aliments pour animaux;
 - d. Un établissement agricole ayant, après réalisation des travaux, deux étages et une superficie brute totale des planchers, inférieure à 300 mètres carrés.

Un plan signé et scellé par un architecte n'est également pas nécessaire pour la construction d'un établissement agricole ayant, après réalisation des travaux, au plus un étage et une superficie brute totale des planchers, inférieure à 750 mètres carrés ni à l'agrandissement ou à la modification d'un tel établissement ayant, après réalisation des travaux, au plus un étage et une superficie brute totale des planchers inférieurs à 1 050 mètres carrés.

Aux fins du présent alinéa, l'aménagement intérieur d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment s'il a pour effet d'en changer l'usage ou d'en affecter l'intégrité structurale, les murs ou les séparations coupe-feu, les issues et leurs accès ou l'enveloppe est considéré comme des travaux de rénovation et de modification d'un bâtiment et doit faire l'objet de plans préparés, signés et scellés par un architecte dans les cas prévus.

Aux fins du présent paragraphe, les termes suivants signifient :

« Établissement agricole » : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé ou destiné à être utilisé pour la pratique d'une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1) ;

« Établissement commercial » : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'étalage ou la vente de marchandises ou de denrées au détail;

« Établissement d'affaires » : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour la conduite des affaires ou la prestation de services professionnels ou personnels;

« Établissement industriel » : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'assemblage, la fabrication, la confection, le traitement, la réparation ou le stockage de produits, de matières ou de matériaux, à l'exclusion des établissements

industriels à risques moyens ou très élevés, tels que définis dans un règlement pris en application de la Loi sur le bâtiment (c. B-1.1);

« Habitation » : bâtiment, ou partie de bâtiment, où des personnes peuvent dormir, sans y être hébergées ou internées en vue de recevoir des soins médicaux ou sans y être détenues;

« Superficie brute totale des planchers » : la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs.

12. Des plans préparés, signés et scellés par un ingénieur pour les éléments structuraux et les systèmes mécaniques, thermiques et électriques lors de travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de modification, d'ajout de logement ou d'un local commercial (excluant un usage complémentaire de service prenant place dans une habitation unifamiliale ou bifamiliale), d'implantation ou de reconstruction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour la pratique d'une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1) sauf pour les cas suivants :

- a. Un bâtiment, autre qu'un établissement industriel, à l'égard duquel sont appliquées des solutions acceptables complètes prévues à la partie 9 du Code national du bâtiment, tel qu'il est incorporé dans le chapitre I du Code de construction (c. B-1.1, r. 2);
- b. Un établissement agricole, autre qu'un silo ou un ouvrage de stockage de déjections animales, ayant, après réalisation des travaux :
 - Au plus un étage, des poteaux d'ossature extérieure d'au plus 3,6 mètres de hauteur, une aire de bâtiment d'au plus 600 mètres carrés et une hauteur d'au plus 6 mètres calculée à partir du niveau moyen du sol jusqu'à son faite;
 - Au plus deux étages et une aire de bâtiment d'au plus 150 mètres carrés.

Dans les cas de travaux autres qu'une nouvelle construction et qu'un agrandissement, si les travaux envisagés n'affectent pas les composantes propres au champ d'expertise de l'ingénieur, une déclaration signée du propriétaire et du requérant, s'il ne s'agit pas de la même personne, ainsi que du professionnel au dossier, le cas échéant, à l'effet que les travaux n'affectent pas les éléments structuraux et les systèmes mécaniques, thermiques et électriques du bâtiment.

Pour tous les travaux et tous les bâtiments, dans le cas de doute évident sur la structure, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise.

13. Un plan d'implantation à l'échelle d'une construction projetée. Dans tous les cas où les travaux incluent la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal, le plan d'implantation doit être préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre. Toutefois, dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal par l'ajout d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée n'augmentant pas la superficie d'implantation et ne modifiant pas les distances aux lignes de lot, le plan d'implantation n'a pas à être préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre. Dans les autres cas et lors d'un doute évident sur l'implantation, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise. Le plan d'implantation doit, dans tous les cas, contenir les informations suivantes, le cas échéant :

- a. La dimension et la superficie du lot et l'identification cadastrale;
- b. La localisation des servitudes;
- c. La localisation des lignes de rue et leur identification;
- d. Les distances entre chaque construction et les lignes de lot (de tous les côtés);

- e. L'identification, les dimensions et la localisation de toute construction existante ou éléments susceptibles d'affecter la construction projetée;
- f. La localisation et les dimensions de la construction projetée sur le lot ainsi que ses distances aux lignes de lot (de tous les côtés);
- g. Tout élément naturel (topographie, lac, cours d'eau, bande riveraine, talus, zone inondable, zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, milieu humide, etc.) ou occupation du sol dont la distance est réglementée;
- h. La forme et la dimension du terrain de stationnement prévu, les matériaux de recouvrement du stationnement, le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement, l'emplacement et les dimensions des entrées et des sorties, l'éclairage et le système de drainage de surface;
- i. Les espaces libres et la localisation de tout obstacle, borne-fontaine, ligne de transmission électrique, téléphonique, de câblodistribution ou de conduite de gaz, sentiers, systèmes autonomes de traitement des eaux usées ou les ouvrages de prélèvement des eaux souterraines;
- j. L'emplacement du couvert forestier et des massifs forestiers identifié à l'Annexe A – Plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur;
- k. Le périmètre de la zone à déboiser;
- l. Dans les périmètres urbains et péri-urbains, l'essence, le nombre et l'emplacement des arbres d'une circonférence supérieure à 20 centimètres mesurée à 30 centimètres du niveau du sol. Les arbres devant être abattus doivent identifier;
- m. Dans le cas d'une construction ou d'un agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un garage détaché, les cotes d'élévation (altitude) actuelles et projetées du terrain par rapport au niveau moyen de la mer aux limites de la construction, aux limites du lot et au centre de la voie de circulation adjacente à la construction projetée;
- n. L'emplacement de murs de soutènement, le cas échéant.

Malgré le paragraphe précédent, dans tous les cas où les travaux incluent la construction ou l'agrandissement d'un garage détaché, un certificat d'implantation est exigé au lieu du plan d'implantation et doit être préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre. Ce certificat d'implantation doit contenir les mêmes informations que pour le plan d'implantation, le cas échéant.

- 14. Dans le cas d'une construction ou d'un ouvrage sur un lot dont l'épaisseur du remblai est de 1 mètre ou plus, la demande doit être accompagnée d'une étude réalisée et signée par un ingénieur démontrant la stabilité du terrain et la capacité d'y ériger en toute sécurité la construction ou l'ouvrage projeté;
- 15. Dans le cas d'un bâtiment complémentaire de type garage détaché, des plans de la construction projetée à l'échelle montrant, en plan et en élévation, les dimensions du bâtiment, la fondation, le toit, l'élévation de toutes les façades ainsi que les matériaux de parement extérieur. Les plans doivent aussi illustrer les coupes de murs, de fondation et de toiture;
- 16. Un dépôt au montant prévu au Règlement de tarification en vigueur, remboursable lors du versement au dossier d'un certificat de localisation original préparé et signé par un arpenteur-géomètre, le cas échéant;
- 17. La démonstration de la cession aux fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espace naturels ou le paiement de la compensation, le cas échéant;
- 18. Le dessin, l'emplacement, la hauteur et les matériaux des murs, murets, clôtures et bordures.

La hauteur à la plantation et la hauteur à maturité, l'emplacement et l'espèce des haies, arbres ou arbustes à être plantés, si requis;

19. Le dessin et l'emplacement des enseignes, des lampadaires, du dépôt à neige et des espaces à déchets, à matières recyclables et organiques;
20. Les permis, certificats, autorisations ou approbations requis par les autorités compétentes, s'il y a lieu. Par exemple et de manière non limitative, dans le cas d'un établissement touristique, toute autorisation écrite, permis ou certificat annuel ou permanent requis et délivré par une autorité compétente (ex. : Tourisme Québec) est nécessaire;
21. Dans le cas d'une nouvelle construction d'un bâtiment principal réutilisant un système individuel de traitement des eaux usées existant, une attestation de conformité de l'installation septique concernant ses conditions d'exploitations;
22. Dans le cas d'une nouvelle construction d'un bâtiment principal réutilisant un ouvrage de prélèvement existant pour son alimentation en eau potable, une attestation de conformité de l'ouvrage de prélèvement concernant ses conditions d'exploitation;
23. Pour toute demande de modification, de transformation ou de rénovation d'un bâtiment principal à usage résidentiel jugé inhabitable (ex. bâtiment dangereux, bâtiment inhabité, etc.) ou ayant servi à la culture de cannabis, une expertise signée par un maître électricien et une expertise signée et scellée par un technologue en architecture ou architecte attestant de l'habitabilité du logement et de la liste des correctifs à apporter, le cas échéant, préalablement à une nouvelle occupation de ce logement;
24. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande.

Article 50 **Lot riverain ou situé dans une plaine inondable**

Dans le cas où le lot, pour lequel un permis est demandé, est riverain d'un cours d'eau et se situe à l'intérieur d'une plaine inondable par embâcles identifiés à l'Annexe C du Règlement de zonage en vigueur, le plan ou le certificat d'implantation exigé à l'article précédent doit obligatoirement être préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre et indiquer les spécifications suivantes :

1. Les limites du lot;
2. La localisation et l'élévation des points géodésiques à l'emplacement de la construction projetée;
3. Le tracé des limites de la ligne des hautes eaux, de la rive, de la bande de protection riveraine, des milieux humides, du réseau hydrographique et de la plaine inondable par embâcles sur le ou les lots visés;
4. La localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu;
5. Les rues existantes.

Tout document ou information exigé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2) ou des règlements édictés sous son empire doivent également être fournis avec la demande.

Article 51 **Résidence privée pour personnes âgées**

Dans le cas d'une demande de permis de construction visant un immeuble privé destiné à être utilisé comme résidence privée pour personnes âgées, le requérant doit fournir une déclaration écrite à l'effet que le bâtiment sera utilisé comme résidence privée pour personnes âgées.

Article 52 **Dispositions relatives aux interventions en zone agricole**

Si la demande de permis vise un emplacement situé en zone agricole, selon les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en plus des plans et documents requis pour l'obtention d'un permis en vertu du présent chapitre, la demande de permis doit être accompagnée d'une déclaration acceptée ou une autorisation accordée par la

Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), et ce, concernant le même emplacement visé dans la demande de permis.

Article 53 Conditions spécifiques aux terrains contaminés

Le fonctionnaire désigné doit obtenir du requérant, dans le cas où le terrain visé par la demandée de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville 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, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de cette loi ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (c. Q-2, r. 37), le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de cette loi établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité.

Article 54 Dispositions relatives aux projets générateurs de déplacements de personnes

En plus des informations et documents généraux requis à l'article 48, les demandes de permis relatives à **tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant des flux significatifs de déplacements de personnes doivent être appuyé par les études suivantes :**

1. Une évaluation de la desserte en transport afin d'y assurer l'accessibilité par divers modes de transport (collectif, actif, etc.) et ses aménagements inhérents (abribus, espace de rangement pour bicyclettes, banc, trottoir, etc.);
2. Une évaluation des impacts relatifs à la fluidité et à la sécurité des échanges avec le réseau routier et à sa capacité de les gérer.

Sont considérés « projet générant des flux significatifs de déplacements », les projets suivants :

1. Un établissement commercial sur un lot distinct de plus de 8 000 mètres carrés;
2. Une aire commerciale d'une superficie supérieure à 42 000 mètres carrés;
3. Un ensemble d'établissements commerciaux sur un lot distinct totalisant une superficie commerciale de plus de 12 000 mètres carrés;
4. Un ensemble d'édifices à bureaux et ou d'établissements offrant des services personnels dont la superficie totale de plancher sur un lot distinct est de plus de 10 000 mètres carrés;
5. Un ensemble résidentiel de plus de 50 logements sur un lot distinct et localisé sur un réseau local;
6. Une résidence pour personnes âgées de plus de 100 unités de chambre sur un lot distinct et localisé sur un réseau local.

Cette étude devra, préalablement à l'émission de l'autorisation par la Ville, avoir été transmise au Réseau de transport collectif régional (RTCR) de la MRC de L'Assomption et avoir obtenu un avis de la part de cet organisme.

Article 55 **Contenus supplémentaires spécifiques aux projets intégrés**

En plus des informations et documents généraux requis à l'article 48, les demandes de permis relatives à un projet intégré doivent être accompagnées des informations et des documents spécifiques suivants :

1. Un plan du terrain à l'échelle, préparé et signé par un arpenteur-géomètre, un biologiste, le cas échéant, et un urbaniste, contenant s'il y a lieu les informations suivantes :
 - a. La localisation et la description du réseau de distribution d'eau potable ou des ouvrages de prélèvement des eaux souterraines;
 - b. La localisation et la description du réseau d'égout ou des systèmes de traitement et d'évacuation des eaux usées et, dans le dernier cas, la superficie et l'emplacement nécessaires au remplacement des installations sanitaires lors de leurs fins de vie utile;
 - c. Le tracé des allées de circulation et des aires de stationnement existantes et proposées, comprenant leur taux d'occupation au sol, leur nombre de cases de stationnement, leur largeur, leur rayon de virage, leur pente, ainsi que leur angle de connexion à la voie publique;
 - d. L'emplacement des espaces extérieurs communautaires, comprenant leur taux d'occupation au sol, leur usage, ainsi que leur type d'aménagement;
 - e. L'emplacement des espaces naturalisés, comprenant leur taux d'occupation au sol, ainsi que leur type d'aménagement;
 - f. Toute autre information pertinente à l'analyse des critères environnementaux relatifs à un projet intégré.

Article 56 **Contenus supplémentaires spécifiques relatifs à des travaux de construction constituant une surface d'imperméabilisation supérieure ou égale à 3 000 mètres carrés**

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, en plus des autres conditions, le fonctionnaire désigné peut seulement délivrer un permis relatif à des travaux de construction constituant une surface d'imperméabilisation supérieure ou égale à 3 000 mètres carrés, dont les eaux de ruissellement seront rejetées en un ou plusieurs points d'un cours d'eau ou de l'un de ses tributaires, si un tel projet a reçu l'autorisation de la MRC de L'Assomption.

Les modalités afférentes à une telle autorisation sont prescrites au règlement régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau de la MRC de L'Assomption sous sa compétence.

Section 5.2 Conditions d'émission du permis de construction

Article 57 Demande et documents requis

Le fonctionnaire désigné reçoit la demande. Il approuve le projet et délivre un permis de construction lorsque sont réunies les conditions suivantes :

1. La demande, dûment complétée, datée et signée par le requérant, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions du présent Règlement;
2. La demande est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville;
3. Le tarif établi pour l'obtention du permis a été payé;
4. Le montant du dépôt pour la production du certificat de la localisation a été payé, le cas échéant;
5. Le montant découlant de la contribution aux fins de parc, de terrain de jeux et d'espaces naturels a été acquitté ou, le cas échéant, la cession de terrain ou une combinaison des deux selon les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur;
6. La demande respecte toutes les conditions du présent chapitre du règlement.

Article 58 Conformité aux règlements d'urbanisme

La nouvelle construction doit être conforme aux exigences de l'ensemble des règlements d'urbanisme. Malgré ces exigences, les lots dérogoratoires au présent Règlement (les lots protégés par droits acquis) et les lots cadastrés selon les exceptions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme peuvent être utilisés, ou construits, à condition de pouvoir respecter les exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement en vigueur et des règlements édictés sous son empire, à condition de respecter toutes les autres normes figurant à la réglementation d'urbanisme en vigueur et n'étant pas relatives au lotissement.

Article 59 Lot distinct et groupement de lot

Le terrain sur lequel doit être érigée chaque nouvelle construction projetée, y compris ses agrandissements et ses dépendances, doit former un lot distinct sur les plans officiels du cadastre sauf le cas des résidences construites en vertu de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Malgré les dispositions du présent paragraphe, dans le cas de groupements de bâtiments principaux servant à une même vocation et appartenant au même propriétaire, corporation, société, ministère ou mandataire tels qu'un complexe industriel, complexe sportif, municipal ou institutionnel, complexe hôtelier, ensemble immobilier dont les immeubles ou parties d'immeuble sont acquis en copropriété, tous les bâtiments principaux peuvent être implantés sur un seul lot, lorsqu'autorisé en vertu des autres règlements d'urbanisme en vigueur.

Article 60 Rue

Le lot sur lequel doit être érigée une nouvelle construction d'un bâtiment principal, excluant la reconstruction d'un bâtiment principal démoli, doit être adjacent à une des rues suivantes :

1. Une rue publique;
2. Une rue privée conforme au Règlement de lotissement en vigueur.

Dans le cas d'une rue privée qui n'est pas construite physiquement et qui n'est pas ouverte à la circulation des véhicules, aucun permis de construction ne pourra être délivré sur un lot adjacent à cette rue avant que celle-ci n'ait été cédée à titre gratuit à la

Ville. Les frais relatifs à la transaction sont à la charge du cédant. Préalablement à toute cession, cette rue devra être conforme au Règlement de lotissement en vigueur en plus d'être aménagé à la satisfaction du Conseil municipal.

Article 61 Service d'aqueduc et d'égout

Les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée, ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur, ou dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle la nouvelle construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'évacuation et de traitement des eaux usées de la construction à être érigée sur le lot doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

Lorsqu'un réseau d'égout est existant ou projeté en bordure d'une rue, toute construction doit y être raccordée lorsque le système d'épuration des eaux usées est jugé non conforme. Cette disposition demeure applicable pour l'ensemble du territoire.

Si ces infrastructures sont installées par un promoteur privé, une entente à cet effet avec la Ville doit être en vigueur.

À l'exception des constructions le long des rues existantes ou cadastrées en date du 2 mai 2001, des rangs Achigan Nord, Achigan Sud et Bas-Achigan, toute nouvelle construction, érigée à l'intérieur des limites d'un périmètre d'urbanisation, doit être desservie par l'aqueduc et l'égout.

Nonobstant l'alinéa précédent, les nouvelles constructions érigées sur la rue Allard et sur le chemin Allard sont exemptées de l'obligation d'être raccordée au réseau d'égout municipal si ledit réseau n'est pas présent en bordure du lot à construire.

Article 62 Utilisation agricole

Les articles Article 59, Article 60 et Article 61 ne s'appliquent pas aux constructions à des fins agricoles. Toutefois, une résidence située en zone agricole n'est pas exemptée des obligations visées par les articles Article 60 et Article 61.

Article 63 Bâtiment principal et complémentaire

Un permis ne peut être délivré pour la construction d'un bâtiment complémentaire ou pour un usage complémentaire à moins qu'il n'y ait déjà sur ce lot un bâtiment principal, sauf dans les cas prévus à ce règlement.

Dans le cas où les demandes de permis comprennent à la fois la construction d'un bâtiment principal et celle d'un bâtiment complémentaire ou d'un usage complémentaire, les travaux doivent obligatoirement débiter par la construction du bâtiment principal.

Article 64 Délai de validité du permis et parachèvement des travaux

Un permis de construction qui a été délivré pour un bâtiment principal ou complémentaire est nul si les travaux pour lesquels il a été émis ne sont pas commencés dans un délai de 6 mois de la date d'émission du permis de construction. De plus, les travaux doivent être exécutés dans un délai de 12 mois de la date d'émission du permis.

Article 65 Renouvellement d'un permis ou d'un certificat

Un permis pour lesquels les travaux sont débutés, mais non complétés peut être prolongé au-delà du délai de validité prévu en faisant un renouvellement, et ce, au même coût que le permis ou certificat initial.

Pour les travaux extérieurs, aucun renouvellement n'est autorisé. À l'échéance, les travaux doivent être terminés, sans quoi, le chapitre 7 Dispositions relatives aux procédures, sanctions et recours en cas de contravention s'applique.

Pour les travaux intérieurs, le renouvellement est valide pour une période additionnelle équivalente à la totalité du délai prévu par le permis ou certificat initial. Un permis ou un certificat ne peut être renouvelé qu'une seule fois, à l'échéance de ce deuxième délai, les travaux doivent être terminés, sans quoi, le chapitre 7 Dispositions relatives aux procédures, sanctions et recours en cas de contravention s'applique.

Article 66 **Obligation de remettre un certificat de localisation**

Pour tous travaux impliquant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment agricole utilisé ou destiné à être utilisé pour l'élevage d'animaux, un certificat de localisation est requis et un dépôt doit être remis à la Ville lors de l'émission du permis de construction. Le montant de ce dépôt est établi selon le Règlement de tarification en vigueur.

Dans les jours qui suivent la fin des travaux de fondation, le titulaire du permis doit transmettre l'original du certificat de localisation à la Ville. Ce certificat de localisation doit être dûment préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre.

Le dépôt sera entièrement remis si, pendant la durée de validité du permis, l'original du certificat de localisation est transmis à la Ville.

Article 67 **Obligation de remettre un certificat de conformité**

Suite aux travaux réalisés dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, l'ingénieur ayant produit l'expertise géotechnique requise préalablement aux travaux doit également produire un certificat de conformité suite aux travaux attestant le respect des recommandations émises dans l'expertise géotechnique. Ce certificat de conformité doit être remis à la Ville par le propriétaire de l'emplacement visé par les travaux ou le requérant du permis ou certificat d'autorisation par procuration.

Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, un certificat de conformité signé et scellé, par un ingénieur en géotechnique, attestant le respect des recommandations émises dans l'expertise géotechnique doit être déposé au fonctionnaire désigné.

Article 68 **Travaux complémentaires nécessaires à la réalisation de la construction, la modification ou la rénovation**

Une demande de permis de construction dont la réalisation implique obligatoirement du déblai, du remblai ou de l'abattage d'arbre ne nécessite pas une demande de certificat d'autorisation supplémentaire.

Par contre, la demande de permis doit être accompagnée des renseignements et des documents nécessaires à une demande desdits certificats d'autorisation.

Article 69 **Autorisation de l'usage**

En plus des autres informations et documents du contenu général, une demande de permis de construction dont la réalisation implique un changement d'exploitation d'un immeuble, d'opération d'une activité autre que résidentielle, un changement d'occupant ou d'exploitant, de l'occupation ou de l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain, en tout ou en partie, ne nécessite pas une demande de certificat d'autorisation supplémentaire.

Par contre, la demande de permis doit être accompagnée des renseignements et des documents nécessaires à une demande d'un tel certificat d'autorisation.

Chapitre 6 Dispositions relatives aux certificats d'autorisation ou d'occupation

Section 6.1 **Forme et contenu de la demande du certificat d'autorisation ou d'occupation**

Article 70 Nécessité du certificat d'autorisation

Nul ne peut, sur l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie, effectuer les travaux suivants sans avoir obtenu un certificat d'autorisation :

1. Installer, planter, modifier, déplacer ou réparer une enseigne ou un panneau-réclame à l'exception de ceux identifiés spécifiquement au Règlement de zonage en vigueur;
2. Construire, installer ou déplacer une piscine ou un spa de plus de 2 000 litres.;
3. Installer ou modifier une installation septique;
4. Construire, aménager, planter, effectuer la modification substantielle (approfondissement, fracturation, scellement, etc.), remplacer ou obturer un ouvrage de prélèvement des eaux souterraines, à l'exception d'un ouvrage subordonné à l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les Changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
5. Démolir un bâtiment;
6. Déplacer un bâtiment;
7. Effectuer toutes constructions, 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;
8. Effectuer toutes constructions, ouvrages ou travaux en zones inondables susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens;
9. Intervenir à l'intérieur d'un milieu humide ou de sa bande de protection;
10. Procéder à la construction, la modification, le déplacement ou la rénovation d'une éolienne commerciale;
11. Planter une nouvelle carrière ou une sablière ou en agrandir le périmètre d'implantation;
12. Procéder à l'abattage d'un arbre d'un diamètre de 5 centimètres et plus mesuré à 30 centimètres du niveau du sol. Constitue également un abattage d'arbre, au sens du présent Règlement, le fait d'élaguer drastiquement un arbre de façon à lui enlever la majeure partie de ses branches;
13. Effectuer des excavations dans les zones vulnérables à la contamination des aquifères;
14. Procéder à la construction, à la modification (ex. changement du nombre d'unités animales), à la rénovation d'une installation d'élevage à forte charge d'odeur.

Certaines constructions ne nécessitant pas de certificat d'autorisation sont cependant assujetties aux dispositions des règlements d'urbanisme qui leur sont applicables.

Lorsque le projet implique l'émission d'un permis, ledit permis tient lieu de certificat d'autorisation. Dans ce cas, les exigences de la présente section s'appliquent en sus et en faisant les adaptations nécessaires.

Article 71 Nécessité du certificat d'occupation

Nul ne peut exploiter un immeuble, opérer une activité autre que résidentielle, changer l'occupant ou l'exploitant, l'usage ou la destination d'un bâtiment, d'une partie d'un bâtiment, d'un terrain ou d'une partie de terrain, même temporairement, sans avoir au préalable obtenu un certificat d'occupation. Cette obligation s'applique également à l'occupation temporaire du domaine public dans le cadre de travaux de construction.

Article 72 Contenu général pour une demande de certificat d'autorisation

La demande doit être adressée au fonctionnaire désigné, dûment datée et signée par le requérant et faire état des renseignements et documents suivants :

1. Les noms, prénoms, adresses, adresses courriel et numéros de téléphone du requérant ainsi que du propriétaire;
2. Les noms, prénoms, adresses, adresse courriel et numéros de téléphone de tous les professionnels et intervenants dans le projet visé;
3. L'identification cadastrale du terrain concerné;
4. Une évaluation des coûts incluant la main-d'œuvre, ainsi que la date prévue de début et de fin des travaux.

Article 73 Contenu supplémentaire pour une demande de construction, installation, implantation ou modification de tout enseigne ou panneau-réclame

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Le nombre et la superficie d'enseignes ou de panneaux-réclame existants;
2. Les plans à l'échelle montrant notamment, mais non limitativement, le texte, le dégagement au sol, les dimensions et la superficie de l'enseigne ou du panneau-réclame, la hauteur de l'installation, le système d'éclairage, les matériaux et le choix de couleur;
3. Dans le cas d'une enseigne qui n'est pas sur un bâtiment, un plan de localisation de l'enseigne ou du panneau-réclame par rapport au lot et au bâtiment projeté ou existant, incluant la largeur du lot et la distance de l'enseigne aux lignes de lot, aux bâtiments et au terrain de stationnement;
4. Le type d'enseigne ou de panneau-réclame;
5. Le mode de fixation;
6. L'identification du lot où l'enseigne ou le panneau-réclame est projeté;
7. La localisation, la description et les dimensions des enseignes existantes, s'il y a lieu;
8. Dans le cas d'une enseigne sur un bâtiment, un plan ou un montage à l'échelle et en couleur montrant la localisation de l'enseigne projetée et la largeur du mur. Dans les autres cas, un plan ou un montage à l'échelle et en couleur montrant l'insertion et la localisation de l'enseigne sur le lot;
9. Une photographie récente du lieu où sera apposée l'enseigne;
10. Une photographie récente du terrain, vue de la rue;
11. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 74 **Contenu supplémentaire pour une demande de construction, installation ou déplacement d'une piscine ou d'un spa**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Le volume ou le nombre de gallons, ainsi que les dimensions de la piscine ou du spa;
2. Un plan d'implantation de la piscine ou du spa dessiné à l'échelle avec ses distances aux éléments suivants :
 - a. Les bâtiments et leur distance avec la piscine ou le spa projeté;
 - b. Les limites de lot et leur distance avec la piscine ou le spa projeté;
 - c. La localisation de toutes les servitudes publiques ou privées grevant le lot;
 - d. La localisation de l'enceinte projetée et sa distance avec la piscine ou le spa projeté ainsi qu'avec les bâtiments existant et projetés, le cas échéant;

Dans le cas d'une construction ou d'un agrandissement d'une piscine creusée située en cour avant ou en cour arrière d'un lot transversal, un certificat d'implantation préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, doit être remis au lieu du plan d'implantation ci-haut mentionné. Ce certificat d'implantation doit contenir les mêmes informations que pour le plan d'implantation, le cas échéant. Dans le cas d'une piscine creusée sur un lot en zone inondable, ce certificat d'implantation doit inclure les cotes d'élévation actuelles et projetées du lot par rapport au niveau moyen de la mer aux limites de la piscine projetée;

3. La localisation des éléments accessoires à la piscine ou au spa et leur distance aux limites de lot, à l'enceinte et à la piscine ou au spa projeté (ex. filtreur, système au sel, glissoire, tremplin, etc.);
4. La hauteur de la piscine lorsque celle-ci est hors terre ou démontable;
5. La localisation, la hauteur, les matériaux et le mode de verrouillage de l'enceinte de piscine (clôture);
6. Lorsqu'un mur ou partie de mur d'un bâtiment constitue une enceinte ou est situé à moins de 1 m de celle-ci ou d'une piscine, une élévation montrant les dimensions et le positionnement (incluant sa hauteur exacte par rapport au niveau du sol) de toute ouverture (porte, fenêtre, etc.) dans ce mur, ainsi que leurs caractéristiques (type, dimensions de l'ouverture maximale, etc.);
7. Le détail des dispositifs de sécurité qui sont requis par le Règlement de zonage et la réglementation provinciale en vigueur;
8. Durant les travaux, le requérant est responsable d'assurer la sécurité des lieux et de prévoir s'il y a lieu, des mesures temporaires pour contrôler l'accès à la piscine;
9. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 75 **Contenu supplémentaire pour une demande d'installation ou de modification d'une installation septique**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Le contenu de la demande doit également comprendre l'ensemble des renseignements et documents exigés au règlement provincial portant sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées en vigueur;
2. Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, un rapport d'inspection signé et scellé, par une personne membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, attestant de la conformité des travaux doit être déposé au fonctionnaire désigné;
3. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 76 **Contenu supplémentaire pour une demande de construction, d'aménagement, d'implantation, de modification substantielle, de remplacement ou d'obturation d'un ouvrage de prélèvement des eaux souterraines**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Un plan d'implantation illustrant les éléments suivants :
 - a. La dimension et la superficie du terrain ainsi que l'identification cadastrale;
 - b. La localisation des servitudes;
 - c. La localisation des lignes de rue et leur identification;
 - d. La localisation de l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines, sa capacité et le nombre de personnes desservies;
 - e. L'identification, les dimensions et la localisation de tout ouvrage, usage, construction, bâtiment ou élément susceptible d'affecter la localisation de l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines sur le terrain visé par la demande;
 - f. L'identification, les dimensions et la localisation de tout ouvrage, usage, construction, bâtiment ou élément susceptible d'affecter la localisation de l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines se trouvant en dehors du terrain, mais dans un rayon de 30 mètres autour de l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines s'il s'agit d'un puits non scellé ou dans un rayon de 15 mètres s'il s'agit d'un puits scellé;
 - g. L'identification et la localisation de toutes les composantes de l'installation septique projetées ou se trouvant sur le terrain visé par la demande, ainsi qu'un rayon de 15 mètres ou de 30 mètres autour des composantes selon qu'il s'agit d'une composante étanche ou non étanche et selon qu'il s'agit d'un puits scellé ou non scellé;
 - h. La localisation des aires soumises aux contraintes naturelles (ex. zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, zone inondable) ou anthropiques et la localisation des éléments naturels (ex. cours d'eau, bande riveraine, plaine inondable) sur le terrain;
2. Un plan de construction, préparé et signé par un professionnel (ex. technologue, ingénieur), illustrant les éléments suivants :
 - a. Une coupe, à l'échelle, de l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines illustrant son diamètre, sa profondeur dans le sol, sa hauteur par rapport au niveau du sol, son couvercle, le remblai (hauteur, longueur) adjacent à l'ouvrage de prélèvement des eaux souterraines, le sabot d'enfoncement, et la paroi du forage;

9. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 79 **Contenu supplémentaire pour effectuer des constructions, travaux ou ouvrages dans la rive ou le littoral**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. À l'exception du chemin d'accès ou d'un quai flottant, une expertise préparée et signée par un professionnel (ingénieur, biologiste, etc.) concernant les informations et documents suivant :
 - a. La description et justification des ouvrages, travaux ou constructions à entreprendre;
 - b. Un plan à l'échelle illustrant les constructions, ouvrages ou travaux actuels et projetés, les cotes de niveau actuelles et prévues, la localisation de la limite du littoral, du cours d'eau contigu au terrain et de la rive ainsi que la localisation des écosystèmes existants.
2. Pour un chemin d'accès ou un quai flottant, une description et justification des ouvrages, travaux ou constructions à entreprendre ainsi qu'un plan à l'échelle illustrant les constructions, ouvrages ou travaux actuels et projetés, la localisation de la ligne des hautes eaux, du cours d'eau contigu au terrain et de la rive;
3. Les méthodes utilisées pour réaliser les constructions, ouvrages ou travaux;
4. La copie de l'autorisation de la MRC de L'Assomption, le cas échéant;
5. La copie du certificat d'autorisation délivré par le gouvernement provincial, s'il y a lieu;
6. Tout document ou information exigé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2) ou d'un règlement édicté sous son empire;
7. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 80 **Contenu supplémentaire pour effectuer des constructions, travaux ou ouvrages en plaine inondable**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Un plan préparé et signé par un arpenteur-géomètre à une échelle appropriée montrant de façon précise, la localisation des éléments suivants :
 - a. Les limites de lots et de terrain;
 - b. Le tracé des limites de la ligne des hautes eaux, de la bande de protection riveraine et de la plaine inondable;
 - c. La localisation sur le terrain des constructions et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu;
 - d. Les cotes d'élévation (altitude) actuelles du terrain par rapport au niveau moyen de la mer aux limites de la construction projetée;
2. Tout document ou information exigé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2) ou d'un règlement édicté sous son empire;

Les relevés doivent être effectués sur le niveau naturel du terrain, sans remblai. Si le terrain a été remblayé, le niveau du remblai peut être utilisé s'il est démontré que celui-ci a été effectué en conformité avec les règlements en vigueur au moment des travaux et selon les conditions du permis ou certificats émis pour lesdits travaux.

3. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 81 **Contenu supplémentaire pour une demande d'intervention à l'intérieur d'un milieu humide ou de sa bande de protection**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Le contenu de la demande doit également comprendre les plans et documents concernant l'intervention projetée, y compris les certificats d'autorisation délivrés par le gouvernement provincial, s'il y a lieu;
2. Un rapport permettant de confirmer la présence du milieu humide et, le cas échéant, en déterminer les limites exactes. Ce rapport doit être produit par un titulaire d'un diplôme en biologie, en science de l'environnement ou en écologie du paysage et devra également faire mention de la présence ou non d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées.
3. Tout document ou information exigé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2) ou d'un règlement édicté sous son empire;
4. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 82 **Contenu supplémentaire pour une demande de construction, modification, déplacement ou rénovation d'une éolienne commerciale**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
2. Entente notariée autorisant l'utilisation du sol et de l'espace situé au-dessus du sol (espace aérien);
3. La hauteur des éoliennes;
4. Un plan à l'échelle, préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre et montrant :
 - a. L'implantation des éoliennes par rapport aux limites de lot. Cette implantation doit refléter l'emprise au sol de l'éolienne et l'espace situé au-dessus du sol (espace aérien) occupé par l'éolienne;
 - b. Le phasage du projet;
 - c. L'implantation des bâtiments, travaux et ouvrages accessoires, incluant les chemins d'accès;
 - d. La localisation du réseau souterrain et aérien des lignes de raccordement des éoliennes aux infrastructures existantes;
5. Une simulation visuelle des impacts sur les paysages et l'environnement;
6. Un plan d'atténuation des impacts visuels illustrant et expliquant les moyens utilisés pour minimiser l'impact de l'éolienne sur le paysage. Le plan doit notamment expliquer le choix de la disposition des éoliennes par rapport aux lignes physiques du territoire (côtes, plateaux, limites d'occupation comme les champs, les routes, etc.) et au relief du territoire et exposer la relation de la hauteur des éoliennes avec celle du relief;
7. Un plan d'ingénieur illustrant l'éolienne projetée, ses dimensions, ses matériaux de construction et sa hauteur;
8. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 83**Contenu supplémentaire pour une demande d'implantation d'une nouvelle carrière ou une sablière ou pour agrandir son périmètre d'implantation**

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
2. Une copie du certificat d'autorisation (CA) délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement en vigueur;
3. Une étude acoustique, préparée et signée par un ingénieur, qui confirme que le niveau de bruit à la limite de la propriété n'excède pas 55 dB en période diurne et 45 dB en période nocturne;
4. Une étude qualitative et quantitative de circulation, préparée et signée par un ingénieur, qui propose des mesures de mitigation appropriées;
5. Un plan de réaménagement et de restauration du site;
6. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Sous-section 6.1.1 Dispositions spécifiques aux travaux d'abattage d'arbre non commercial

Article 84 Champ d'application

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à :

1. L'abattage d'un arbre dans le périmètre urbain ou sur une propriété utilisée à des fins résidentielles ou commerciales en milieu périurbain
2. Des coupes d'assainissement afin d'abattre ou de récolter des arbres dangereux, déficients, dépérissants, endommagés, morts, brisés ou tombés;
3. Des coupes d'arbres, à l'extérieur d'un boisé ou d'un massif forestier tel qu'identifié à l'Annexe A – Plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur;
4. Une coupe de jardinage prélevant au maximum 2 % des arbres, répartis également sur l'ensemble du lot, et ce, sur une période d'un an;
5. Des coupes effectuées pour l'entretien d'un cours d'eau;
6. Des coupes effectuées strictement le long de tout terrain cultivé contigu dans le cadre de l'application des dispositions du Code municipal relatives au découvert;
7. Une coupe totale de moins de 1 % de la superficie totale d'un boisé sur un lot par année.

Article 85 Contenu supplémentaire pour une demande de travaux d'abattage d'arbre non commercial

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Une description et un plan des arbres à abattre (quantité, localisation, type et taille);
2. Une photographie récente de chaque arbre à abattre;
3. Une description des raisons qui motivent la coupe des arbres ;
4. Pour les arbres dont la raison de l'abattage n'est pas évidente, un rapport d'un professionnel dans le domaine (ingénieur forestier, arboriculteur, horticulteur, agronome, etc.) justifiant l'abattage pour une ou des raisons parmi les suivantes : dangereux, malade, déficient, dépérissant, endommagé, fendu, mort ou causant une nuisance pour la croissance et le bien-être des arbres voisins ;
5. Une description du ou des arbres qui seront plantés, s'il y a lieu;
6. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Sous-section 6.1.2 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux opérations forestières ou sylvicoles planifiées

Article 86 Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les types de coupe ou d'abattage d'arbre non visés par la Sous-section 6.1.1 relative à l'abattage non commercial du présent Règlement.

Article 87 Contenu applicable à une demande d'autorisation de moins de 4 hectares

Lorsque la surface de l'espace boisé est inférieure à 4 hectares sur la propriété visée, les demandes de certificat d'autorisation relatives aux opérations forestières ou sylvicoles planifiées doivent être accompagnées des informations et des documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. Une évaluation de la date probable de début et de fin des travaux;
4. Une prescription sylvicole, préparée et signée par un ingénieur forestier;
5. L'engagement du propriétaire à suivre les recommandations de la prescription forestière;
6. L'engagement de l'ingénieur forestier à effectuer un suivi et à transmettre un rapport d'exécution à la Ville;
7. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 88 Contenu applicable à une demande d'autorisation de plus de 4 hectares

Lorsque la surface de l'espace boisé est égale ou supérieure à quatre hectares sur la propriété visée, les demandes de certificat d'autorisation relatives aux opérations forestières ou sylvicoles planifiées doivent être accompagnées, s'il y a lieu, des informations et des documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. Une évaluation de la date probable de début et de fin des travaux;
4. Une prescription sylvicole, préparée et signée par un ingénieur forestier;
5. Un plan d'aménagement forestier (PAF), préparé et signé par un ingénieur forestier;
6. L'engagement du propriétaire à suivre les recommandations de la prescription forestière;
7. L'engagement de l'ingénieur forestier à effectuer un suivi et à transmettre un rapport d'exécution à la Ville;
8. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 89 Contenu obligatoire d'un plan d'aménagement forestier (PAF)

Un plan d'aménagement forestier doit contenir les documents et les informations suivantes, identifiés sur une photo aérienne, un plan de ferme ou la carte écoforestière :

1. Description de la propriété devant comprendre au moins : numéro de lots, numéro matricule et dimensions du lot (superficie, frontage, profondeur);
2. État du terrain (drainage, pierrosité, profondeur du sol, nature du sol);
3. Relevé de tout cours d'eau, chemin public, ravage, érablière au sens de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et description succincte de l'environnement voisin du secteur de coupe;
4. Identification des peuplements forestiers (appellation reconnue, volume par essence, abondance de la régénération);
5. Identification, s'il y a lieu, des intérêts écologiques, tels les milieux humides, des mesures adéquates pour les protéger et des certificats d'autorisation à obtenir, le cas échéant;
6. Définition des objectifs recherchés par le propriétaire;
7. Définition des travaux forestiers de mise en valeur suggérés;
8. Évaluation des impacts prévisibles des interventions forestières dans le cas de tout nouveau fossé de drainage;
9. Acceptation et signature par le propriétaire et l'ingénieur forestier;
10. Annexe, mise à jour annuellement, identifiant la chronologie des travaux sylvicoles exécutés en conformité avec le plan d'aménagement forestier.

Article 90 Contenu obligatoire d'une prescription sylvicole

Une prescription sylvicole doit contenir les documents et les informations suivantes :

1. Identification des zones d'intervention sous forme de croquis avec les superficies à être traitées;
2. Nature des travaux par zone à effectuer et justification à les entreprendre (chablis, verglas, incendie, épidémie d'insectes, coupe d'une plantation mature, coupe de conversion, etc.);
3. Méthode d'exploitation (machinerie utilisée, localisation des aires d'empilement, d'ébranchage et de tronçonnage);
4. Voirie forestière à établir (s'il y a lieu);
5. L'intensité de prélèvement et la zone de prélèvement doivent être clairement indiquées;
6. Durée de validité de la prescription forestière;
7. Identification de l'entrepreneur forestier devant effectuer les travaux;
8. Identification, s'il y a lieu, des sites d'intérêts écologiques, des milieux humides, des cours d'eau, des érablières et des mesures adéquates pour protéger ces milieux.

De plus, lorsqu'une prescription sylvicole a été approuvée par l'émission d'un certificat d'autorisation, celle-ci demeure en vigueur pour toute la période visée par le certificat d'autorisation. Ce certificat d'autorisation lie le propriétaire ou tout acquéreur ou occupant subséquent de la parcelle visée par la prescription sylvicole. Toute modification d'une prescription sylvicole doit faire l'objet d'une modification du certificat d'autorisation.

Article 91 Attestation de l'ingénieur forestier

L'ingénieur forestier doit attester, au moyen de sa signature et de son sceau, la prescription forestière comme suit :

« La présente atteste que les traitements prescrits relèvent d'une saine foresterie et que les travaux mènent à un développement durable des ressources forestières. Le respect de cette prescription devra permettre au propriétaire d'améliorer ou de conserver la qualité de son boisé. »

Si les travaux sont exécutés dans le cadre d'un programme de l'Agence régionale de mise en valeur de la forêt privée de Lanaudière, l'attestation prévue au formulaire de l'Agence se substitue à la formulation édictée précédemment.

Article 92 Suivi d'exécution des travaux

Durant la validité d'une prescription sylvicole, l'ingénieur forestier doit transmettre annuellement à la Ville un rapport d'exécution des travaux, identifiant la chronologie des travaux sylvicoles exécutés en conformité avec la prescription. S'il constate des travaux ne respectant pas la prescription, il doit soumettre pour approbation du fonctionnaire des mesures de corrections.

Dans les 6 mois suivants l'échéance d'une prescription sylvicole, l'ingénieur forestier doit transmettre à la Ville un rapport final d'exécution. Ce rapport doit clairement indiquer si les travaux effectués ont respecté la prescription forestière et si ce n'est pas le cas, il doit décrire les travaux effectués en non-conformité et leurs impacts sur l'environnement.

Sous-section 6.1.3 Dispositions spécifiques aux travaux de déblai et remblai

Article 93 Contenu supplémentaire pour une demande liée aux travaux de déblai et de remblai

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. La raison de la demande de déblai ou de remblai;
2. L'utilisation et la disposition des matériaux excavés et une description des matériaux de remblayage;
3. La description des moyens et des végétaux utilisés pour renaturaliser le site;
4. Un plan du ou des lots à l'échelle montrant :
 - a. La topographie et les pentes existantes et projetées;
 - b. L'hydrographie et l'écoulement de l'eau existants et projetés;
 - c. La quantité et la nature des sols à déblayer;
 - d. La quantité et la nature des sols de remblayage;
 - e. Tout élément naturel à proximité (cours d'eau, bande riveraine, milieux humides, etc.) ou aires soumises à des contraintes naturelles ou anthropiques (zone potentiellement exposée à des glissements de terrain, zone inondable, etc.);
 - f. L'implantation des bâtiments et des constructions existants ou projetés;
 - g. Coupe démontrant les travaux, à l'échelle.
5. Une étude hydrogéologique peut également être exigée dans les cas et aux conditions prévues à la section 8.3 du Règlement de zonage en vigueur;
6. L'autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole, le cas échéant;
7. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Article 94 Contenu supplémentaire applicable à des travaux de déblai et de remblai entraînant une variation du niveau du sol de plus de 1,5 mètre ou du mur de soutènement de plus de 1,5 mètre de hauteur

En plus du contenu général et du contenu supplémentaire liés aux travaux de déblai et de remblai prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Les plans et devis des travaux, préparés et signés par un ingénieur et incluant :
 - a. La topographie et les pentes existantes et projetées;
 - b. Les talus et murs de soutènement projeté;
 - c. L'hydrographie et l'écoulement de l'eau existante et projetée;
 - d. La quantité et la nature des sols à déblayer;
 - e. La quantité et la nature des sols de remblayage;
 - f. L'implantation des bâtiments et des constructions existantes ou projetées;
 - g. Coupe démontrant les travaux, à l'échelle;

Sous-section 6.1.4 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux excavations dans les zones vulnérables à la contamination des aquifères

Article 96 Localisation des zones vulnérables à la contamination des aquifères

Pour l'application de la présente sous-section, les zones vulnérables à la contamination des aquifères sont illustrées au plan des contraintes naturelles annexé au Règlement de zonage en vigueur.

Article 97 Champ d'application

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation et dans une zone vulnérable à la contamination des aquifères, nul ne peut entreprendre une excavation répondant aux critères suivants, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation conforme à la présente section :

1. Les projets exigeant une excavation de sol d'un volume supérieur à 250 mètres cubes et dont l'excavation est d'une profondeur de plus d'un mètre par rapport au niveau naturel du sol pour les zones à risque élevé de contamination;
2. Les projets exigeant une excavation de sol d'un volume supérieur à 500 mètres cubes et dont l'excavation est d'une profondeur de plus d'un mètre par rapport au niveau naturel du sol pour les zones à risque modéré de contamination;
3. Les projets exigeant une excavation de sol d'un volume supérieur à 750 mètres cubes et dont l'excavation est d'une profondeur de plus d'un mètre par rapport au niveau naturel du sol pour les zones à faible risque de contamination;
4. Tout projet de carrière ou sablière.

Nonobstant ce qui précède, la présente section ne s'applique pas aux excavations et autres travaux requis en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toutes constructions dûment autorisées par les lois et règlements en vigueur.

Si l'intervention visée est déjà couverte par un autre permis ou certificat du présent Règlement, les exigences de la présente section s'appliquent en sus et en faisant les adaptations nécessaires.

Article 98 Contenu applicable à la demande d'autorisation

La demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. La raison de l'excavation;
4. L'identification cadastrale des lots concernés;
5. Les numéros civiques concernés;
6. La date prévue de début et de fin des travaux;
7. Une étude hydrologique préparée et signée par un ingénieur géologue ou par un géologue et répondant aux conditions suivantes :
 - a. Faire la démonstration que les travaux n'affecteront pas les puits avoisinants, plus précisément :
 - Dans un rayon d'un kilomètre, l'étude devra viser les puits, sources ou autres prises d'eau servant à l'alimentation d'un réseau d'aqueduc municipal ou d'une prise de prélèvement d'eau potable alimentant plus de 20 personnes;

- Dans un rayon de 250 mètres, l'étude devra viser tous les puits, sources ou prises d'eau, même les puits privés.
- b. Faire la démonstration que les travaux n'affecteront pas la végétation naturelle ou agricole présente sur les lots voisins;
- 8. Si un talus à risque de glissement de terrain est présent sur le site de l'excavation, les dispositions relatives aux expertises géotechniques devront aussi être respectées;
- 9. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Sous-section 6.1.5 Dispositions spécifiques au certificat d'autorisation relatif aux installations d'élevage à forte charge d'odeur

Article 99 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Nul ne peut implanter une nouvelle installation d'élevage à forte charge d'odeur, procéder à un agrandissement d'une installation d'élevage à forte charge d'odeur existante, augmenter le nombre d'unités animales d'une unité d'élevage à forte charge d'odeur ou procéder à la conversion ou au remplacement en tout ou en partie d'un type d'élevage impliquant des animaux considérés comme à forte charge d'odeur sans obtenir au préalable un certificat d'autorisation conformément à la présente sous-section.

Si l'intervention visée est déjà couverte par un autre permis ou certificat du présent Règlement, les exigences de la présente sous-section s'appliquent en sus et en faisant les adaptations nécessaires.

Article 100 Analyse de la conformité

L'analyse de conformité d'une demande à l'égard des dispositions de la présente section doit prendre en compte l'utilisation du sol sur le territoire d'une municipalité voisine. Dans le cas où cette municipalité voisine fait partie de la MRC de L'Assomption, toutes les maisons d'habitation et tous les bâtiments, immeubles protégés, constructions ou éléments du milieu naturel visés par une disposition du présent Règlement ou du Schéma d'aménagement et de développement révisé sont considérés comme faisant partie du territoire de la municipalité hôte de la demande.

Dans le cas où cette municipalité voisine ne fait pas partie de la MRC de L'Assomption, toutes les maisons d'habitation, immeubles protégés, constructions ou éléments du milieu naturel visés par une disposition d'un règlement de cette municipalité régionale de comté voisine sont considérés comme faisant partie du territoire de la municipalité hôte de la demande. Dans les deux cas, les dispositions de la municipalité hôte s'appliquent sur l'ensemble du territoire visé lors de l'analyse de conformité de la demande de permis et de certificat.

Article 101 Contenu de la demande d'autorisation

La demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Coordonnées complètes, numéro de licence et description du mandat de tous les intervenants participant au projet;
3. Un plan à l'échelle, préparé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre et un agronome et couvrant un rayon d'un kilomètre autour du lieu destiné à la réalisation d'un projet d'élevage à forte charge d'odeur et qui indiquera :
 - a. Les bâtiments d'élevage projetés, le lieu d'entreposage du lisier ou fumier ainsi que tous les autres bâtiments et leur utilisation dans ce rayon d'un kilomètre;
 - b. Les distances séparant les constructions non agricoles du lieu prévu pour la réalisation de l'unité ou l'installation d'élevage;
 - c. Les principales voies de circulation;
 - d. Les cours d'eau;
 - e. Les puits avoisinants;
4. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Sous-section 6.1.6 Certificat d'occupation et d'usage temporaires

Article 103 Contenu supplémentaire d'une demande pour exploiter un immeuble, opérer une activité autre que résidentielle, changer l'occupant ou l'exploitant, l'occupation, l'usage ou la destination d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain

En plus du contenu général prévu dans la présente section, la demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. La date prévue du début de l'exploitation de l'immeuble, de l'opération de l'activité autre que résidentielle, du changement d'occupant ou d'exploitant, du changement ou de l'exploitation de l'usage, du changement ou de l'exploitation de la destination;
2. Un plan d'aménagement illustrant l'usage actuel et projeté ou la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
3. Le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès;
4. Une déclaration du requérant à l'effet que le changement d'usage ou de destination auquel il veut procéder ou faire procéder sur un immeuble n'implique pas de travaux de construction, de rénovation, de réparation, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment. Dans le cas contraire, une demande de permis doit être complétée pour les travaux projetés;
5. Un rapport d'un professionnel contenant :
 - a. Une évaluation des débits d'eaux usées projetés en fonction de la capacité maximale d'exploitation ou d'opération;
 - b. Une confirmation de la capacité de l'installation septique existante à desservir ces débits projetés;
 - c. Une confirmation que l'installation septique ne présente pas de signe d'altération susceptible de compromettre son étanchéité ou sa performance attendue, le cas échéant;
 - d. Une confirmation que l'installation septique ne constitue pas une source de nuisance, une source de contamination des eaux de puits ou de sources servant à l'alimentation ou une source de contamination des eaux superficielles;
6. Un plan d'architecte illustrant l'aménagement du local commercial lorsque celui-ci prend place dans un bâtiment visé par le paragraphe 10° de l'alinéa 1 de l'article 49 du présent Règlement;
7. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Dans le cas d'une demande visant l'implantation, la modification ou l'agrandissement d'un site destiné à un usage de type paintball, la demande doit également être accompagnée d'un plan d'aménagement d'ensemble signé et scellé par un arpenteur-géomètre montrant minimalement :

1. Les allées d'accès;
2. Les allées de circulation véhiculaires et piétonnières;
3. La localisation des bâtiments administratifs et de services;
4. La localisation des installations sanitaires;
5. La disposition des emplacements;
6. L'aménagement des aires récréatives;
7. La localisation et le type de milieux hydriques présents sur le terrain (rives, littoral, milieux humides, etc.);
8. Les bandes tampons qui seront conservées ou mises en place;

Sous-section 6.1.7 Dispositions relatives à un changement d'usage dans un espace boisé

Article 106 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Dans tout espace boisé compris dans les zones à dominance agroforestière (AF), récréotouristique (REC), occupation du milieu boisé (OMB) et de conservation (CN), tel qu'identifié à l'Annexe A – Plan de zonage du Règlement de zonage en vigueur, nul ne peut changer l'usage d'un terrain sans avoir au préalable obtenu un certificat d'autorisation conformément aux dispositions de la présente sous-section.

Article 107 Contenu applicable à une demande d'autorisation

La demande doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Nom, adresse, adresse courriel, numéro de téléphone et signature du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Une description de l'usage actuel et projeté du terrain concerné;
3. Un plan qui illustre le respect des conditions particulières applicable à l'usage projeté;
4. Toute autre information ou document jugé nécessaire par le fonctionnaire désigné.

Section 6.2 **Conditions d'émission des certificats**

Article 108 **Conditions d'émission des certificats**

Le fonctionnaire désigné reçoit la demande. Il délivre un certificat lorsque sont réunies les conditions suivantes :

1. La demande, dûment complétée, datée et signée par le requérant, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions du présent Règlement;
2. La demande est conforme aux dispositions des règlements municipaux et d'urbanisme en vigueur de la Ville;
3. Le tarif établi pour l'obtention du permis a été payé;
4. Dans le cas d'un certificat d'occupation, le permis de construction pour les travaux projetés a été délivré.

Article 109 **Intervention en zone agricole**

Si la demande vise un emplacement situé en zone agricole, selon les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en plus des plans et documents requis pour l'obtention d'un certificat d'autorisation, la demande doit être accompagnée d'une déclaration acceptée ou d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), et ce, concernant le même emplacement visé dans la demande.

Article 110 **Conditions spécifiques aux terrains contaminés**

Le fonctionnaire désigné doit obtenir du requérant, dans le cas où le terrain visé par la demande de certificat est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville 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, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de la section IV du chapitre IV du titre I de cette loi ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (c. Q-2, r. 37), le certificat ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'un rapport signé par un professionnel au sens de l'article 31.42 de cette loi établissant que le projet pour lequel le certificat est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité.

Article 111 **Délai de validité du certificat**

Sauf exception, le certificat est émis à la condition que les travaux soient débutés dans les 6 mois qui suivent la date de l'émission du certificat et qu'ils soient terminés dans les douze mois après l'émission dudit certificat.

Passé ces délais, le certificat devient nul, sans remboursement du tarif payé, et le projet doit faire l'objet d'une demande de renouvellement de certificat, celle-ci étant assujettie à toutes les conditions pertinentes fixées par ce règlement.

Cependant, malgré ce qui précède, le certificat d'autorisation pour le déplacement ou la démolition d'un bâtiment est émis pour une durée maximale de 90 jours et le certificat d'autorisation pour l'installation ou le déplacement d'une piscine ou d'un spa est émis pour une durée maximale de six mois. Passé ce délai, le certificat devient nul.

Le certificat d'occupation n'a aucune limitation de durée.

Malgré ce qui précède, un certificat d'autorisation relatif à un usage temporaire n'est seulement valide que pour les dates indiquées sur le certificat.

Malgré ce qui précède, un certificat d'autorisation relatif à une opération forestière ou sylvicole planifiée est valide pour la durée de la prescription telle que définie par l'ingénieur forestier.

Article 112 **Renouvellement d'un certificat**

Un certificat ne peut pas être renouvelé.

Chapitre 7 Dispositions relatives aux procédures, sanctions et recours en cas de contravention

Section 7.1 Dispositions générales

Article 113 Infractions

Toute personne physique, morale ou autre qui ne respecte pas les dispositions des règlements d'urbanisme de la Ville adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en vigueur commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévus au présent Règlement.

De plus, toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme de la Ville constitue jour après jour, une infraction séparée et distincte.

Article 114 Ordre d'arrêt des travaux

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une infraction en cours sur les lieux de travaux, il peut ordonner leur arrêt immédiat en affichant, sur le lieu de l'infraction, un ordre d'arrêt des travaux ou en le remettant, en main propre, au propriétaire des lieux. Cet ordre doit mentionner le motif justifiant l'arrêt des travaux.

Le plus tôt possible après avoir ordonné l'arrêt des travaux, le fonctionnaire désigné transmet un avis d'infraction.

Article 115 Avis d'infraction

Suite au constat d'une infraction, le fonctionnaire désigné transmet un avis d'infraction, selon la législation s'appliquant aux avis municipaux, avisant le contrevenant de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à ladite réglementation.

S'il n'est pas tenu compte par le contrevenant de la signification dans un délai raisonnable indiqué dans la première signification, la Ville peut entamer des recours conformément à la loi.

Article 116 Pénalités générales

Sans préjudice aux autres recours à la disposition de la Ville, quiconque commet une infraction est passible, en plus des frais, aux amendes prévues dans le tableau ci-après.

Tableau 1 : Montant des amendes

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction, dans un délai de 2 ans	400 \$	1 000 \$	800 \$	2 000 \$
Plus d'une infraction, dans un délai de 2 ans	800 \$	2 000 \$	1 600 \$	4 000 \$

Article 117 Pénalités spécifiques aux personnes physiques propriétaires de piscines résidentielles

Malgré l'article précédent, la peine minimale applicable à une personne physique qui contrevient à une disposition relative à la sécurité des piscines figurant au Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles (c.S-3.1.02, r.1), du présent Règlement ou du Règlement de zonage est passible d'une amende d'au moins 500 \$ pour une première infraction.

Article 118 Pénalités spécifiques aux travaux d'abattage d'arbres

Nonobstant toute disposition à ce contraire, l'abattage d'arbres, fait en contravention d'une disposition adoptée en vertu de l'un des pouvoirs conférés par les paragraphes 12° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, peut être sanctionné par une amende d'un montant minimal de 500 \$ auquel s'ajoute :

1. Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 500 \$ et maximal de 1 000 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 15 000 \$;
2. Dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 15 000 \$ et maximal de 100 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisé, un montant déterminé conformément au paragraphe 1.

Nonobstant toute disposition à ce contraire, l'abattage d'arbres, fait en contravention d'une disposition adoptée en vertu de l'un des pouvoirs conférés par l'article 79.3 ou le paragraphe 12.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, peut être sanctionné par une amende d'un montant minimal de 500 \$ auquel s'ajoute :

1. Dans le cas d'un abattage sur une superficie égale ou inférieure à 1 000 mètres carrés, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 2 500 \$;
2. Dans le cas d'un abattage sur une superficie supérieure à 1 000 mètres carrés, une amende d'un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare complet déboisé ou, proportionnellement, par fraction d'hectare; lorsqu'au moins la moitié du couvert forestier a été abattu, le montant maximal est porté à 30 000 \$.

En cas de récidives, les montants prévus sont doublés.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

Une poursuite pénale pour la sanction d'une infraction à une disposition d'un règlement pris en vertu de l'article 79.3, du paragraphe 12.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou de l'article 148.0.2 de la LAU se prescrit par un an depuis la date de la connaissance par le poursuivant de la perpétration de l'infraction. Toutefois, aucune poursuite ne peut être intentée s'il s'est écoulé plus de deux ans depuis la date de la perpétration de l'infraction.

L'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à l'infraction a été donné au contrevenant.

Dans tous les cas, la superficie qui a fait l'objet d'une coupe totale illégale devra être reboisée (plantation) par son propriétaire selon un plan produit par un ingénieur forestier préalablement approuvé par la Ville.

Article 119 Recours en cessation pour une utilisation incompatible avec la réglementation municipale

En application de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), la Cour supérieure peut, sur requête du procureur de la Ville, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec toute résolution, toute entente, tout règlement ou tout plan adopté en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Ville.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Article 120 Recours en cessation pour une utilisation incompatible avec un plan de réhabilitation

En application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Cour supérieure peut, sur requête du procureur de la Ville, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions d'un plan de réhabilitation d'un terrain approuvé par le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2).

Elle peut aussi ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou s'il n'existe pas d'autres remèdes utiles, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

Article 121 Recours en nullité

En application de l'article 228 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), la Cour supérieure peut, sur requête du procureur de la Ville, annuler un lotissement, une opération cadastrale ou le morcellement d'un lot fait par aliénation qui est effectué à l'encontre de toute résolution, toute entente, tout règlement ou tout plan adopté en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Ville.

Article 122 Recours pour les constructions non sécuritaires

En application de l'article 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête du procureur de la Ville, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

Le tribunal peut, selon le cas, ordonner au propriétaire de la construction ou à la personne qui en a la garde de maintenir une surveillance adéquate de la construction jusqu'à ce que la mesure corrective imposée soit apportée. Il peut autoriser la Ville à assurer cette surveillance aux frais du propriétaire si celui-ci ou la personne qui a la garde de la construction omet de se conformer au jugement.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la Ville à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur le champ et la Ville peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Article 123 Coûts des travaux

En application de l'article 232 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lorsque la Cour supérieure conclut à l'exécution de travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser la Ville à y procéder aux frais du propriétaire de l'immeuble.

En application de l'article 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le coût des travaux encouru par la Ville lors d'un recours constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.