



RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION N° 2022-19

1026, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres (Québec) G0A 3J0

Municipalité de L'Isle-aux-Coudres
Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction
N° 2022-19

Avis de motion :	14 novembre 2022
Adoption du premier projet de règlement :	14 novembre 2022
Consultation publique :	12 décembre 2022
Adoption du règlement :	15 janvier 2024
Certificat de conformité par la MRC :	20 février 2024
Entrée en vigueur :	20 février 2024

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Cette mise en garde est pour la copie sur le site :

<https://www.municipaliteiac.ca/fr/municipalite/vie-municipale/reglements-municipaux/>

Ce règlement est une codification administrative et n'a aucune sanction officielle. Pour interpréter et appliquer le règlement, on doit se reporter au texte officiel.

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

SUIVI DES MODIFICATIONS ENTRÉES EN VIGUEUR

No.de règlement	Titre	Ajout (aj.)	Modifié (mod.)	Abrogé (abr.)	Entré en vigueur (aaaa/mm/jj)

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1-1
SECTION 1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS	1-1
ARTICLE 3	RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	1-1
ARTICLE 4	RENOI.....	1-1
ARTICLE 5	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 6	ANNEXES	1-1
SECTION 1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1-2
ARTICLE 7	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 8	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-2
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES ET DES SYMBOLES.....	1-3
ARTICLE 10	TERMINOLOGIE	1-3
SECTION 1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-4
ARTICLE 11	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	1-4
ARTICLE 12	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	1-4
ARTICLE 13	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-6
ARTICLE 14	RESPONSABILITÉ MUNICIPALE	1-6
CHAPITRE 2	CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION.....	2-7
ARTICLE 15	DISPOSITIONS RELATIVES À TOUS LES PERMIS DE CONSTRUCTION	2-7
ARTICLE 16	EXCEPTION GÉNÉRALE.....	2-7
ARTICLE 17	EXCEPTION POUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE SUR UN LOT ENCLAVÉ.....	2-8
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS FINALES.....	3-9
ARTICLE 18	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3-9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction » numéro 2022-19.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de L'Isle-aux-Coudres.

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

ARTICLE 3 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, le *Règlement relatif aux conditions de délivrance d'un permis de construction numéro 2009-13* et tous ses amendements à ce jour.

ARTICLE 4 RENOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 6 ANNEXES

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**ARTICLE 7 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les sous-articles, les alinéas et les paragraphes est comme suit :

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1.1 TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1.1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

- 1) Texte du paragraphe
 - a) Texte du sous-paragraphe
 - i) Texte du sous-sous-paragraphe

ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et en toutes circonstances;
- 3) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 5) toute disposition spécifique du présent règlement ou tout autre règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- 6) en cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.
- 7) avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- 8) l'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 9) le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES
ET DES SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux ou autres formes d'expression, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un graphique ou autre forme d'expression, le tableau prévaut.

ARTICLE 10 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage* en vigueur.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement définis au *Règlement de zonage* en vigueur s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot, tel que défini dans *Le [grand dictionnaire terminologique de l'office québécois de la langue française](#)*.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**ARTICLE 11 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement et des règlements suivants relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent aussi être désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

ARTICLE 12 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement municipal et dans tout autre règlement d'urbanisme, règlements provinciaux, fédéraux ou lois applicables, l'autorité compétente peut :

- 1) refuser d'émettre un permis ou un certificat lorsque :
 - a) les renseignements fournis ne permettent pas de déterminer si le projet est conforme aux règlements d'urbanisme;
 - b) les renseignements et documents fournis sont inexacts, erronés ou incomplets;
 - c) le permis ou le certificat permettrait un usage ou des travaux non autorisés par l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme;
 - d) des travaux effectués antérieurement sur cette même construction, ou partie de construction, n'ont jamais été parachevés;
 - e) l'activité, l'ouvrage ou la construction faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage;
 - f) l'objet de la demande vise des travaux, interventions ou usages pour lesquels un permis ou un certificat a déjà été émis, mais que les travaux, interventions ou usages n'ont pas été réalisés en tout ou en partie;
 - g) une demande qui demeure incomplète après 6 mois suivant sa réception est considérée comme nulle. Une nouvelle demande complète doit être déposée et les frais liés à cette demande devront être payés;
- 2) visiter et inspecter, entre 7 et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si les règlements y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement et pour obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à recevoir ses officiers et à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements;
- 3) visiter, examiner, inspecter, filmer ou prendre des photos, prendre des échantillons, prendre des mesures ou des dimensions pour fins d'inspection ou de vérification, entre 7 et 19 heures, de tout immeuble ou de toute propriété mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou de

toute construction relativement à l'exécution ou l'observance des règlements d'urbanisme, des ordonnances ou des résolutions de la Municipalité;

- 4) exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle, de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande, ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement applicable, ou encore pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas mis en cause;
- 5) prendre les mesures requises pour faire évacuer provisoirement toute construction qui pourrait mettre en péril ou compromettre la sécurité d'autrui, et faire exécuter tout ouvrage de consolidation pour assurer la sécurité de la construction;
- 6) obliger de faire clôturer un lot vacant sur lequel se trouve une excavation présentant un danger pour le public;
- 7) donner ordre au propriétaire ou à l'occupant d'un terrain de clôturer, nettoyer, égoutter ou combler et niveler le terrain, et ce, aux frais du propriétaire ou de l'occupant. Dans le cas où le propriétaire ou l'occupant refusait ou négligeait de se conformer aux ordres reçus et de procéder à la réalisation des travaux ordonnés, avec continuité et jusqu'à la fin d'eux, ou dans le cas où il serait impossible au propriétaire ou à l'occupant de faire lesdits travaux tels qu'ordonnés, à cause du manque de moyens, de matériaux, d'outils, etc., ou dans le cas où le propriétaire ne pourrait être trouvé et n'aurait pas de représentant dans la municipalité, le Conseil pourra sur simple résolution faire exécuter ces travaux;
- 8) empêcher ou suspendre tous travaux de construction non conformes aux règlements d'urbanisme;
- 9) empêcher ou suspendre l'occupation, l'utilisation, l'excavation ou le haussement d'un terrain et la construction, l'utilisation, l'installation, la modification, la démolition, le déplacement ou le transport d'un bâtiment, de même que tout ce qui se trouve érigé ou placé sur le terrain, ou placé dans ou sur le bâtiment, ou qui s'y trouve rattaché en contravention avec les règlements d'urbanisme;
- 10) exiger du propriétaire de découvrir à ses frais tout ouvrage, ou portion de celui-ci, ayant été couvert sans inspection préalable. Après vérification, si l'ouvrage est jugé non conforme, les travaux devront être modifiés ou repris;
- 11) demander l'assistance d'un agent de la paix lorsque des conditions particulières ou l'urgence de la situation le requièrent. Tout agent ou représentant peut alors, aux fins de porter plainte, exiger d'un contrevenant qu'il s'identifie, en fournissant ses nom et adresse, et qu'il en fournisse la preuve sur demande;
- 12) faire au Conseil toute recommandation jugée utile relativement à toute matière prévue par les règlements d'urbanisme.

ARTICLE 13 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement, et dans tout autre règlement d'urbanisme, l'autorité compétente doit :

- 1) veiller à faire appliquer toutes les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme;
- 2) faire l'étude des dossiers relatifs à toute demande de permis ou certificat;
- 3) analyser la conformité des plans et documents soumis aux dispositions des règlements d'urbanisme;
- 4) émettre les permis et les certificats lorsque le requérant s'est conformé en tout point aux règlements applicables;
- 5) tenir un registre des permis et certificats émis ou refusés, ainsi que les raisons d'un refus, et en faire rapport au conseil;
- 6) tenir un registre des sommes d'argent perçues sur les permis;
- 7) tenir un dossier de chaque demande pour les archives;
- 8) demander que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les branchements aux services publics, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels et structuraux de construction, ou sur la condition des fondations s'il devient nécessaire de prouver que les matériaux, les dispositifs et les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux, ou la condition des fondations, répondent aux prescriptions des règlements d'urbanisme;
- 9) recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention aux règlements d'urbanisme;
- 10) prendre les mesures requises pour faire empêcher ou suspendre tous travaux de construction faits en contravention aux règlements d'urbanisme;
- 11) intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention aux règlements d'urbanisme.

ARTICLE 14 RESPONSABILITÉ MUNICIPALE

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation par l'autorité compétente ne constitue pas une attestation que le projet de construction soumis est entièrement conforme aux différents codes nationaux et autres règlements applicables; le demandeur a la responsabilité de respecter ceux-ci.

L'autorité compétente n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des plans ni d'inspecter pour la conformité. Ceci ne soustrait aucunement le requérant d'un certificat, ou d'un permis, de l'obligation de se conformer au présent règlement et à tout autre règlement s'appliquant, non plus que de l'obligation, dans le doute, de s'enquérir auprès de l'autorité compétente.

CHAPITRE 2 **CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION****ARTICLE 15** **DISPOSITIONS RELATIVES À TOUS LES PERMIS DE CONSTRUCTION**

L'autorité compétente émet un permis de construction si :

- 1) le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au *Règlement de lotissement* en vigueur ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.
- 2) les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.

Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2)* et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;

- 3) Aucun permis de construction pour un bâtiment projeté n'est accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à:
 - a) une rue publique;
 - b) une rue ayant fait l'objet d'une entente signée conformément à un règlement ;
 - c) une rue cadastrée et reconnue par résolution du conseil municipal.
- 4) Dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2)* et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement en vertu de la section IV.2.1 du chapitre I de cette loi, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation.

ARTICLE 16 **EXCEPTION GÉNÉRALE**

Les dispositions des paragraphes 1) et 3) de l'article 15 ne s'appliquent pas à la construction d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire ou d'un abri sommaire.

Sont exemptées du paragraphe 3) de l'article 15 les constructions pour fins agricoles localisées sur des terres en culture, les résidences localisées sur des terres en culture dont l'occupant est le propriétaire de l'exploitation, son enfant ou son employé et que leur principale occupation est l'agriculture et que cette occupation est exercée sur les mêmes terres. Est aussi applicable, une résidence dont le propriétaire est une personne morale et que l'occupant est l'un de ses actionnaires ou sociétaires ou un employé et que son occupation principale est l'agriculture et que cette occupation est exercée sur les mêmes terres.

La condition prévue au paragraphe 1) de l'article 15 ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante, ni à l'égard de toute construction projetée

au sujet de laquelle il est démontré au fonctionnaire désigné qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

L'exemption prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction projetée doit être érigée n'excède pas dix pour cent (10%) du coût estimé de celle-ci.

ARTICLE 17 EXCEPTION POUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE SUR UN LOT ENCLAVÉ

Malgré toutes dispositions à ce contraire, l'obligation d'être adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement ne s'applique pas pour la reconstruction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment dans les parties de territoire répondant aux conditions suivantes :

- 1) le terrain n'est pas adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement;
- 2) le terrain est déjà l'assiette du bâtiment devant être reconstruit, modifié ou agrandi, lequel est érigé et utilisé conformément à la réglementation ou est protégé par droits acquis ou encore, le bâtiment principal à être reconstruit sera érigé et utilisé conformément à la réglementation.

CHAPITRE 3 **DISPOSITIONS FINALES**

ARTICLE 18 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

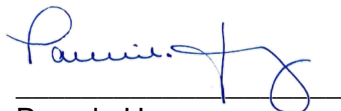
Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme \(L.R.Q., c.A-19.1\)](#).

Adopté à L'Isle-aux-Coudres, le : 15 janvier 2024

Entrée en vigueur le : 20 février 2024



Chrystian Dufour,
Maire



Pamela Harvey,
Directrice générale et greffière-trésorière