

RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA VILLE DE BAIE-D'URFÉ

CHAPITRE 1	1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.2 ADOPTION PAR PARTIES	1
1.3 ABROGATIONS	1
1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT	1
1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS	1
1.6 INTERPRÉTATION	2
CHAPITRE 2	3
DEVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS ET DU TECHNICIEN MUNICIPALE EN URBANISME	3
2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS	3
2.2 APPLICATION DES RÈGLEMENTS	3
2.3 ÉTUDE DES DEMANDES DE PERMIS ET DE CERTIFICATS	3
2.4 INSPECTION DES CHANTIERS ET DES BÂTIMENTS	3
2.5 DROITS DE L'INSPECTEUR ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT	4
2.6 CONTRAVENTION	5
CHAPITRE 3	5
CERTIFICATS D'AUTORISATION	5
3.1 NÉCESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	5
3.2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION	6
3.3 HONORAIRES	8
3.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE	10
3.5 CONDITIONS PRÉALABLES	10
3.6 ÉMISSION OU REFUS DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	11
3.7 CONDITIONS DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT ET OBLIGATIONS DE LA VILLE ...	11
CHAPITRE 4	12
PERMIS DE CONSTRUCTION	12
4.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	12
4.2 PRÉSENTATION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUCTION	12
4.3 HONORAIRES	14
4.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE	15
4.5 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS	15
4.6 CONDITIONS PRÉALABLES	16
4.7 SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT	17
4.8 CONDITIONS DE VALIDITÉ DES PERMIS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE	17
CHAPITRE 5	18
ALIGNEMENT, CERTIFICAT DE LOCALISATION ET CERTIFICAT D'OCCUPATION	18
5.1 ALIGNEMENT ET NIVEAU DE LA RUE	18
5.2 CERTIFICAT DE LOCALISATION	18
5.3 CERTIFICAT D'OCCUPATION PARTIEL	19
CHAPITRE 6	19
PERMIS DE LOTISSEMENT	19
6.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	19
6.2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT	19
6.3 HONORAIRES	21
6.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE	21
6.5 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS	22
6.6 CONDITIONS PRÉALABLES	22

6.7	CONDITIONS DE VALIDITÉ DES PERMIS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE	22
CHAPITRE 7	23
	CERTIFICAT D'OCCUPATION	23
7.1	NECESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	23
7.2	PRÉSENTATION DE LA DEMANDE	23
7.3	CONDITIONS PRÉALABLES	23
CHAPITRE 8	23
	PERMIS DE DÉMOLITION (<i>ABROGÉ 878-28</i>) – VOIR LE RÈGLEMENT 1060 CONCERNANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES ²³	
CHAPITRE 9	22
	HONORAIRES POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	22
9.1	CHAMP D'APPLICATION.....	22
9.2	ZONES RÉSIDEN­TIELLES	23
9.3	ZONES INDUSTRIELLES	23
ANNEXE 1	24
	DÉFINITIONS	24

Chapitre 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

- a) Le présent règlement peut être cité sous le titre de « RÉGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS DE LA VILLE DE BAIE-D'URFÉ ».
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 ADOPTION PAR PARTIES

Si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement; le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ces parties pourraient être déclarées nulles et sans effet par la Cour.

1.3 ABROGATIONS

Sont abrogées, par le présent règlement, toutes les dispositions du règlement numéro 319, relatives aux devoirs et attributions de l'Inspecteur des bâtiments et à l'émission des permis et certificats.

1.4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé.

1.5 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

(Amendt 878-2) (Amendt 878-16) (Amendt 878-22)

- a) Sans préjudice à d'autres dispositions de la Ville, quiconque enfreint les dispositions du présent règlement, ou tolère ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible d'une amende et ladite amende sera, excepté là où il est prescrit séparément ailleurs dans ce règlement, d'un minimum de cinquante dollars (50\$) ou d'un maximum de six cents dollars (600\$) dans tous les cas, et l'emprisonnement ne doit pas être pour une période de plus de deux (2) mois, ledit emprisonnement devant cependant cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par ladite Cour, sur paiement de ladite amende ou de ladite amende et des frais selon le cas; si l'infraction se continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée, et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

(Amendement 878-30)

En cas d'abattage de toute espèce d'arbre sur le territoire de la Ville sans la délivrance préalable un certificat d'autorisation valide, quiconque enfreint une disposition du présent règlement, ou tolère ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible d'une amende de 2 000 \$ pour une première infraction et de 4 000 \$ pour une infraction subséquente, à laquelle s'ajoute :

1. Dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à 1 hectare, un montant de 200\$ pour une première infraction ou 400\$ pour une infraction subséquente, par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5000\$;
 2. Dans le cas d'un abattage sur une superficie de 1 hectare et plus, une amende minimale de 5 000 \$ et maximale de 15 000 \$ par hectare complet déboisé à laquelle s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe précédent.
- b) Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

(Amendement 878-2)

- c) La Ville pourra agir autrement ou faire en sorte que d'autres actions soient prises selon des normes spécifiques de ce règlement.

1.6 INTERPRÉTATION

- a) A moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à l'Annexe "1" du présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue ladite Annexe "1".
- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, dans certains cas, équivalence, entre parenthèses, en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas de contradiction, la dimension du système international prévaut.
- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante.
- g) En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

Chapitre 2

DEVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS ET DU TECHNICIEN MUNICIPAL EN URBANISME

(Amendt 878-29)

2.1 INSPECTEUR DES BÂTIMENTS ET TECHNICIEN MUNICIPAL EN URBANISME

(Amendt 878-29)

(Amendt 878-29)

Le Conseil de la Ville de Baie-D'Urfé est représenté dans l'application du présent règlement par un fonctionnaire municipal désigné sous le nom d'Inspecteur des bâtiments ou technicien municipal en urbanisme, dont les devoirs et les attributions sont définis aux articles qui suivent.

2.2 APPLICATION DES RÈGLEMENTS

(Amendt 878-29)

Sans restreindre la portée des attributions qui pourraient lui être assignées par le Conseil de la Ville, l'Inspecteur des bâtiments et le technicien municipal en urbanisme doivent voir à l'application du présent règlement, du RÈGLEMENT DE ZONAGE, du RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT et du RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION de la Ville de Baie-D'Urfé.

2.3 ÉTUDE DES DEMANDES DE PERMIS ET DE CERTIFICATS

(Amendt 878-29)

L'Inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme doit

- a) Étudier les demandes de permis et de certificats et, si les demandes sont conformes au présent règlement et à tous les autres règlements s'appliquant en l'espèce, émettre lesdits permis et certificats; tenir un registre indiquant, par ordre chronologique, l'émission de ces permis et certificats; garder copie de toutes les demandes reçues, des permis, des certificats et des ordonnances émis, des rapports des essais et inspections effectués et de tous les documents relatifs à l'application du présent règlement et des autres règlements dont il doit voir à l'application.
- b) Soumettre au Conseil un bordereau mensuel des permis émis et refusés
- c) Lorsque requis, se référer au Comité de Construction.

2.4 INSPECTION DES CHANTIERS ET DES BÂTIMENTS

(Amendt 878-29)

L'Inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme doit

- a) Procéder à l'inspection des travaux en cours afin de constater s'ils sont conformes aux règlements et aux plans et devis soumis à l'appui de la demande de permis ou de certificat, procéder également à l'inspection des constructions existantes lorsqu'il y a lieu de croire qu'il pourrait y avoir contravention au présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce;

- b) Procéder à l'inspection des grues, treuils, monte-charges, élévateurs, ascenseurs et autres appareils de même nature et s'assurer qu'ils sont conformes aux règlements et qu'ils ne présentent pas de danger pour la vie des personnes ou pour la propriété;
- c) S'assurer que tout terrain où il existe une excavation présentant un danger pour le public est adéquatement clôturé;
- d) S'assurer qu'aucune construction ou installation de chantier n'empiète sur l'emprise de la rue, ou, lorsque requis, autoriser à certaines conditions un empiètement temporaire ou certains travaux dans l'emprise de la voie publique;
- e) Procéder à l'inspection des bâtiments qui sont, à son avis, impropres à être occupés;
- f) Exiger des essais sur les matériaux devant être utilisés ou déjà utilisés pour toute construction, et rejeter et défendre l'utilisation de tout matériaux ne répondant pas aux exigences des règlements;
- g) Tenir à jour les rapports des visites, des contraventions et des plaintes portées et tout autre document afférent;
- h) S'assurer que toutes les activités de construction à survenir sur le territoire de la Ville de Baie-D'Urfé sont réalisées adéquatement et en toute sécurité pour le public.

2.5 DROITS DE L'INSPECTEUR ET DU TECHNICIEN MUNICIPAL EN URBANISME ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT (Amendt 878-29)

(Amendt 878-29)

- a) L'inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme a le droit, sur présentation d'identification, de visiter les lieux et d'entrer dans tout bâtiment ou construction en cours d'édification, modification, réparation, transport ou démolition, pour s'assurer que toutes les dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce sont observées.
- b) Il a également le droit d'entrer, entre 7 heures et 19 heures (7:00 - 19:00) dans tout bâtiment pour toutes fins d'inspection quand il y a lieu de croire, à son jugement, que le bâtiment est dans un état dangereux ou défectueux par suite d'incendie ou de toute autre cause, ou que le bâtiment est utilisé en contravention avec le présent règlement ou tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

(Amendt 878-29)

- c) Le propriétaire, le locataire ou l'occupant dudit bâtiment est obligé de recevoir l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme ou son représentant autorisé. Advenant un refus, l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit en référer au Conseil, lequel autorisera l'inspection s'il juge satisfaisantes les raisons énoncées par l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme.

(Amendt 878-2) (Amendt 878-28)

- d) Aucune disposition du chapitre 2 ne sera interprétée afin de diminuer l'autorité prévue par l'article 16.3 du *Règlement 1060 concernant la démolition d'immeubles*.

2.6 CONTRAVENTION

(Amendt 878-29)

- a) Lorsqu'il constate une contravention au présent règlement ou à tout autre règlement dont il doit voir à l'application, l'Inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme doit aviser le contrevenant par lettre recommandée ou signifiée de la nature de la contravention et l'enjoindre de se conformer aux règlements.

(Amendt 878-29)

- b) S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit faire rapport au Conseil qui pourra l'autoriser à entreprendre tous les recours nécessaires devant les tribunaux de juridiction compétente.

Chapitre 3

CERTIFICATS D'AUTORISATION

3.1 NÉCESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

- a) Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé, on ne peut
- excaver le sol, que ce soit ou non dans le but de faire le commerce de la terre, du sable, du gravier, du roc ou de tout matériau d'extraction,
 - modifier la configuration d'un terrain par des travaux de déblai ou de remblai,
- (Amendt 878-5) (Amendt 878-9)*
- (abrogé)
 - déplacer, réparer ou démolir une construction,
 - construire, installer ou modifier une affiche, une enseigne ou un panneau-réclame,
 - installer un bâtiment temporaire ou une maison mobile,
- (Amendt 878-18)*
- procéder à l'installation, la transformation ou la réparation d'une surface au sol composée de matériaux imperméables d'une superficie de 2 mètres carrés (21,5 pieds carrés) ou plus,
- (Amendt 878-25)*
- réaliser toute construction, tout ouvrage ou tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, de porter le sol à nu, d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral,
- (Amendt 878-25)*
- dans les plaines inondables, réaliser toute construction, tout ouvrage ou tous travaux 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 ;
- sans obtenir au préalable un certificat d'autorisation.

- (Amendt 878-2)*
- b) Lorsque le projet implique l'émission d'un permis de construction ou de démolition, ledit permis de construction ou de démolition tient lieu de certificat d'autorisation.
- c) Aucun certificat d'autorisation n'est requis pour
- les enseignes émanant de l'autorité publique et les enseignes commémorant un fait historique;
 - les drapeaux ou emblèmes d'un organisme politique, civique, philanthropique, éducationnel ou religieux;
 - les enseignes érigées à l'occasion d'un chantier de construction et identifiant le futur occupant, l'entrepreneur, les sous-traitants et les professionnels responsables du projet, à condition qu'elles soient enlevées dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux;
 - les enseignes indiquant qu'un terrain, un bâtiment ou un local est à vendre ou à louer;
 - des réparations mineures à une habitation unifamiliale détachée privée, comme le remplacement du revêtement de toiture par le même matériau, le remplacement des pièces pourries d'une fenêtre, d'une galerie ou d'un toit, etc.;
 - les enseignes directionnelles d'une superficie maximale de 0,25 mètres carrés indiquant l'emplacement des aires de stationnement, les entrées de livraison ou toute autre information destinée à l'orientation, à la sécurité ou la commodité, à la condition qu'aucune ne porte d'identification commerciale;
 - les enseignes temporaires d'élection, de consultation populaire, de manifestations sportives, politiques, culturelles, religieuses ou patriotiques, en autant qu'elles soient enlevées dans les dix (10) jours suivant ladite élection, consultation populaire ou manifestation;
 - les enseignes identifiant le nom de l'occupant d'une habitation unifamiliale privée.

3.2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION

- (Amendt 878-29)*
- a) Toute demande de certificat d'autorisation doit être soumise à l'inspecteur des bâtiments ou au technicien municipal en urbanisme par écrit, en deux (2) exemplaires, et faire connaître la date de la demande, les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire, la description cadastrale et les dimensions du ou des lots concernés, le détail des ouvrages projetés, le calendrier et le coût des travaux.
- b) Toute demande de certificat doit être signée par le propriétaire du terrain ou son représentant autorisé.

(Abrogé 878-9)

c)

- d) Lorsque des espaces de stationnement hors-rue sont requis, la demande de certificat d'autorisation doit être accompagnée d'un plan d'aménagement montrant:
- la forme et la dimension des cases et des allées;
 - le nombre de cases projetées et les renseignements nécessaires pour établir le nombre de cases requises en vertu du présent règlement;
 - l'emplacement des entrées et des sorties;
 - le système de drainage de surface;
 - le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles;
 - le dessin et l'emplacement des haies et des clôtures.
- (Amendt 878-8) (Amendt 878-22)*
- e) Pour toute demande de certificat pour l'abattage d'un arbre, le requérant doit :
- stipuler les raisons invoquées pour abattre l'arbre;
 - fournir un plan localisant tous les arbres sur le terrain et indiquant les arbres et l'essence des arbres visés par la demande d'abattage. De plus, le requérant doit indiquer le nombre d'arbres de remplacement, leur localisation ainsi que leur essence ;
 - dans le cas particulier d'un frêne, le demandeur doit fournir à la Ville, dans les deux jours ouvrables suivant l'abattage de l'arbre, deux branches distinctes, de trois (3) à dix (10) centimètres de diamètre et de quarante-cinq (45) à soixante (60) centimètres de longueur, coupées à partir de la partie la plus haute de l'arbre abattu, préférablement sur le côté sud de l'arbre.
- f) Toute demande de certificat d'autorisation pour déplacer un bâtiment sur son propre terrain doit être accompagnée d'un plan d'implantation à une échelle de 1:500 ou plus grand et montrant, avec des dimensions indiquées par des côtes, la position du bâtiment avant et après le déplacement, et ce par rapport aux limites cadastrales du terrain et, le cas échéant, aux autres bâtiments implantés sur le même terrain.
- g) Toute demande de certificat d'autorisation pour déplacer un bâtiment en empruntant la voie publique doit être accompagnée, pour le terrain sur lequel le bâtiment doit être implanté, d'un plan d'implantation satisfaisant à la description de l'alinéa f) qui précède.
- h) Toute demande de certificat d'autorisation pour déplacer, en empruntant la voie publique, un bâtiment dont la hauteur excède 3,5 mètres (11,5') ou dont plus d'une dimension horizontale excède 3,25 mètres (10,7') doit être accompagnée des renseignements suivants:
- un plan montrant l'itinéraire projeté,
 - les dimensions du bâtiment et son poids approximatif,
 - la date et l'heure suggérées pour le déplacement,

- le nom du déménageur,
 - la durée probable du déplacement,
 - des photographies du bâtiment, du site où il doit être implanté et de ses environs.
- i) Toute demande de certificat d'autorisation pour une enseigne, une affiche ou un panneau-réclame doit être accompagnée de plans montrant
- une vue en élévation de l'enseigne, de l'affiche ou du panneau-réclame, à l'échelle de 1:10 ou plus grand, montrant sa forme, ses dimensions exactes (indiquées par une cote sur le plan), ses matériaux et ses couleurs,
 - son implantation exacte sur le terrain par rapport aux limites du lot, aux enseignes et aux bâtiments existants ou projetés,
 - les détails d'ancrage au sol ou au bâtiment,
 - le cas échéant, le mode d'éclairage.
- (Amendt 878-17) (Amendt 878-25) (Amendt 878-29)*
- j) Toute demande de certificat d'autorisation pour une intervention assujettie aux dispositions du chapitre 11 du Règlement de zonage n° 875 et visant un terrain adjacent au lac Saint-Louis ou un terrain susceptible, de l'avis de l'inspecteur en bâtiments ou du technicien municipal en urbanisme, de se trouver en tout ou en partie dans la plaine inondable, telle que définie à l'annexe 1 du présent règlement, doit être accompagnée d'un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant :
- la ligne des hautes eaux, soit la cote de 21,99 mètres au-dessus du niveau de la mer,
 - la cote d'inondation de récurrence de 20 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 22,75 mètres au-dessus du niveau de la mer,
 - la cote d'inondation de récurrence de 100 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 23,20 mètres au-dessus du niveau de la mer.
- (Amendt 878-18) (Amendt 878-29)*
- k) En ce qui concerne toute demande de certificat d'autorisation visant l'installation, la transformation ou la réparation d'une surface au sol composée de matériau imperméable, l'inspecteur municipal ou le technicien municipal en urbanisme peut, à sa discrétion, exiger un plan du terrain indiquant les dimensions et l'emplacement de toutes les constructions et de toutes les surfaces au sol imperméables.

3.3 HONORAIRES

Les honoraires pour l'étude d'une demande de certificat d'autorisation sont exigibles au moment de la présentation de la demande et doivent être calculés selon le tarif suivant:

(Amendt 878-19)

- a) Changement d'usage ou de destination d'un terrain ou d'une construction sans qu'un permis de construction ne soit requis en vertu du présent règlement de construction : 20.00 \$
(Amendt 878-19)
- b) Travaux d'excavation, de déblai ou de remblai autres que ceux requis pour une construction : 20.00 \$
(Amendt 878-5) (Amendt 878-8) (Amendt 878-9) (Amendt 878-22)
- c) Abattage d'un arbre pour lequel un certificat d'autorisation est requis selon le Règlement de zonage no. 875, excepté pour défricher un terrain aux fins de construire une nouvelle rue, d'ériger une nouvelle construction ou d'agrandir une construction existante :
par arbre : 10.00 \$
Dans le cas particulier d'un frêne, aucun honoraire pour une demande de certificat d'autorisation n'est exigible.
(Amendt 878-19)
- d) Déplacement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire dont la hauteur excède 3,5 mètres (11,5') ou dont plus d'une dimension horizontale excède 3,25 mètres (10,7') :
– sur son propre terrain: 50.00 \$
– devant emprunter la voie publique: 100.00 \$
(Amendt 878-19)
- e) Déplacement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire dont la hauteur est de 3,5 mètres (11,5') ou moins et dont pas plus d'une dimension horizontale excède 3,25 mètres (10,7'):
– sur son propre terrain : 10.00 \$
– devant emprunter la voie publique : 50.00 \$
- f) Dans les deux cas visés par les alinéas d) et e), il faut ajouter les honoraires exigibles pour le permis de construction pour les travaux autres que le déplacement lui-même, comme la construction de nouvelles fondations, etc.
- g) Démolition :
(Amendt 878-2) (Amendt 878-19)
- d'un bâtiment accessoire : 10.00 \$
- h) Dans les cas où un certificat d'autorisation est requis, aucun honoraire n'est exigible pour une réparation n'impliquant pas de transformation.
(Amendt 878-19)
- i) Construction ou installation d'une affiche, d'une enseigne ou d'un panneau-réclame: 50.00 \$
(Amendt 878-19)
- j) Modification d'une affiche, d'une enseigne ou d'un panneau-réclame: 10.00 \$
- k) Installation d'un bâtiment temporaire ou d'une maison mobile : 50.00 \$

- l) *(Amendt 878-8) (Amendt 878-9)*
(Abrogé)
- m) *(Amendt 878-19)*
(Abrogé)
- n) *(Amendt 878-18)*
Procéder à l'installation, la transformation ou la réparation d'une surface au sol composée de matériaux imperméables : 10.00 \$.

3.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE

(Amendt 878-29)

Sur réception d'une demande de certificat, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit

- a) *(Amendt 878-29)*
s'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu; il est loisible à l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme d'exiger tout autre détail ou renseignement nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions des règlements pertinents;
- b) lorsque les renseignements qui apparaissent sur la demande de certificat ou sur les plans et devis sont incomplets ou manquent de précision, suspendre l'analyse de la demande jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis;
- c) *(Amendt 878-29)*
lorsque le dossier de la demande est complet, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit étudier la conformité de la demande au présent règlement et à tout autre règlement pertinent.

3.5 CONDITIONS PRÉALABLES

- a) Aucun certificat d'autorisation ne peut être émis si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement pertinent.
- b) Aucun certificat d'autorisation ne peut être émis pour modifier l'utilisation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment si la nouvelle utilisation projetée rend le bâtiment non conforme au règlement de construction.
- c) Aucun certificat d'autorisation pour le déplacement d'un bâtiment ne peut être émis si le requérant ne dépose pas en garantie un montant estimé provisoirement suffisant ou une preuve de certificat d'assurance en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant être encourus par la Ville en raison de ce déplacement.
- d) Aucun certificat d'autorisation pour une intervention nécessitant un permis, un certificat ou tout autre forme d'autorisation requis en vertu d'une loi ou d'un règlement de tout autre gouvernement ayant juridiction ne peut être émis avant que ledit permis, certificat ou autre forme d'autorisation n'ait été émis par le gouvernement concerné.

3.6 ÉMISSION OU REFUS DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

(Amendement 878-29)

- a) Si la demande est conforme, l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit estampiller et signer les deux (2) séries de plans et devis; une série des plans et devis est conservée par la Ville pour contrôle; l'autre série est remise au requérant avec le certificat signé par l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme; cette série doit être tenue à la disposition de l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme pour les inspections; l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit émettre le certificat dans un délai de trente (30) jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet, à moins que l'importance des travaux projetés ne justifie un délai plus long; dans un tel cas, le requérant doit être avisé des délais nécessaires.

(Amendement 878-29)

- b) Si la demande n'est pas conforme, l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit refuser le certificat en exposant par écrit les raisons qui rendent la demande non conforme et en citant les articles du règlement qui s'appliquent en l'espèce; si la chose est possible, il peut préciser à quelles conditions le certificat pourrait être délivré; cet exposé doit être annexé à la formule de demande de certificat; une série estampillée des documents est alors conservée par la Ville et l'autre remise au requérant; le rapport motivant le refus doit être transmis au requérant en deçà de trente (30) jours à compter du moment où le dossier de la demande est complet.

3.7 CONDITIONS DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT ET OBLIGATIONS DE LA VILLE

- a) Aucun travail ne peut commencer avant que le certificat n'ait été émis.
- b) Tout certificat émis en vertu du présent règlement doit être considéré comme nul et non-avenue si aucun travail n'est commencé dans un délai de six (6) mois à compter de la date de son émission et, dans ce cas, une nouvelle demande doit être faite et un nouveau certificat émis conformément aux dispositions du présent règlement.
- c) Dès que les travaux autorisés par le certificat ont débuté, ils doivent être poursuivis sans relâche et sans arrêt; tout certificat devient nul et non-avenue si les travaux sont interrompus durant une période de plus de six (6) mois.

(Amendement 878-29)

- d) Toute modification au projet ayant fait l'objet du certificat d'autorisation doit être soumise à l'inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme afin de vérifier sa conformité aux règlements; tout certificat devient nul et non-avenue si le projet est modifié de façon à le rendre non-conforme au présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.
- e) Tout certificat d'autorisation émis en contravention avec le présent règlement ou tout autre règlement s'appliquant en l'espèce est nul et non-avenue, ne confère aucun droit acquis, et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la Ville de Baie-D'Urfé ou l'un de ses officiers.

3.8 TRANSFÉRABILITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation n'est pas transférable et seul son détenteur peut l'utiliser.

Chapitre 4

PERMIS DE CONSTRUCTION

4.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

(Amendt 878-3) (Amendt 878-4) (Amendt 878-25)

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé, on ne peut :

- entreprendre un projet de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments ou de piscines ou d'excavation à cet effet,
 - entreprendre un projet de construction d'un mur de soutènement de un (1,0) mètre (3,3') ou plus de hauteur,
 - réaliser toute construction, tout ouvrage ou tous travaux susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives, de porter le sol à nu, d'en affecter la stabilité ou qui empiètent sur le littoral ;
 - dans les plaines inondables, réaliser toute construction, tout ouvrage ou tous travaux 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,
- sans obtenir au préalable un permis de construction.

4.2 PRÉSENTATION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUCTION

(Amendt 878-29)

- a) Toute demande de permis de construction doit être soumise à l'Inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme par écrit, en deux (2) exemplaires, et faire connaître la date de la demande, les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire, la description cadastrale et les dimensions du ou des lots concernés, le détail des ouvrages projetés, le calendrier probable des travaux et l'évaluation du coût des travaux.
- b) Toute demande de permis de construction doit être signée par le propriétaire du ou des terrains concernés ou son représentant autorisé.

(Amendt 878-3) (Amendt 878-29)

- c) Toute demande de permis de construction doit être accompagnée, en deux (2) exemplaires, des plans, élévations, coupes, détails, devis et autres documents nécessaires à l'Inspecteur des bâtiments ou au technicien municipal en urbanisme pour une compréhension claire de la construction ou de l'usage projeté pour s'assurer que toutes les dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce sont respectées; les plans doivent être dessinés à l'échelle et reproduits par un procédé indélébile. De plus, dans le

cas d'un projet impliquant la construction ou la modification d'une piscine ou d'une barboteuse, les informations supplémentaires suivantes sont requises :

- le plan du terrain montrant les dimensions de toute structure existante, dessiné à l'échelle et montrant l'emplacement de la piscine ;
- les dimensions de la piscine,
- les détails des systèmes de filtration et de traitement chimique de l'eau, avec les dimensions, la capacité et le fonctionnement des équipements et incluant l'arrangement de la plomberie, la position des équipements et l'emplacement du tuyau de vidange et de déversement du trop-plein ;
- les dimensions et l'emplacement du système de vidange du fossé d'égouttement et/ou du puits d'absorption ;
- l'emplacement de l'installation septique.

(Amendt 878-1)

d) Nonobstant les dispositions de l'alinéa c) qui précède, dans le cas de travaux de rénovation intérieure d'une habitation unifamiliale ou de finition d'un sous-sol d'une habitation unifamiliale, aucun permis de construction n'est requis en autant qu'aucun de ces travaux n'implique :

- l'enlèvement ou la construction d'un mur porteur ou d'une partie de mur porteur,
- l'enlèvement ou la coupe d'une solive, d'une poutre ou d'une colonne,
- l'enlèvement, le changement ou la fermeture d'un escalier ou autre moyen de sortie,
- l'augmentation du nombre de chambres ou de salles de toilette,
- la transformation d'un accès à l'issue ou d'une issue.

e) Les plans et devis pour tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments impliquant des travaux évalués à 100 000\$ ou plus, ou de 5000\$ ou plus dans le cas d'un édifice public, doivent avoir été préparés par un architecte membre de l'Ordre des Architectes du Québec.

(Amendt 878-17) (Amendt 878-25) (Amendt 878-29)

f) Toute demande de permis de construction pour une intervention assujettie aux dispositions du chapitre 11 du Règlement de zonage n° 875 et visant un terrain adjacent au lac Saint-Louis ou un terrain susceptible, de l'avis de l'inspecteur en bâtiments ou du technicien municipal en urbanisme, de se trouver en tout ou en partie dans la plaine inondable, telle que définie à l'annexe 1 du présent règlement, doit être accompagnée d'un plan, préparé par un arpenteur-géomètre, montrant:

- la ligne des hautes eaux, soit la cote de 21,99 mètres au-dessus du niveau de la mer,

- la cote d'inondation de récurrence de 20 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 22,75 mètres au-dessus du niveau de la mer,
- la cote d'inondation de récurrence de 100 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 23,20 mètres au-dessus du niveau de la mer.

(Amendt 878-27)

- g) Toute demande de permis de construction pour installer une clôture haute sécurité construite en barres métalliques rigides doit être accompagnée d'une lettre d'autorisation signée par le propriétaire du terrain concerné et des plans montrant:
- Une vue en élévation de la clôture, à une échelle d'au moins 1 :10 démontrant sa forme, et ses dimensions exactes;
 - Le portail de la clôture ne peut pas excéder 7.5 m de long;
 - Un plan d'implantation préparé par un arpenteur montrant son emplacement exacte sur le terrain par rapport aux limites du lot et du bâtiment existant;
 - Les détails d'ancrage au sol et au bâtiment (s'il y a lieu);
 - Le plan d'aménagement paysager contigu, tel que défini à l'article 10.11.5 c) du Règlement de zonage.

4.3 HONORAIRES

Les honoraires pour l'étude d'une demande de permis de construction sont exigibles au moment de la présentation de la demande et doivent être calculés selon le tarif suivant:

- (Amendt 878-19)*
- a) construction d'une habitation unifamiliale: 1000.00 \$
- (Amendt 878-19)*
- b) transformation ou agrandissement d'une habitation unifamiliale: 100.00 \$
- (Amendt 878-19)*
- c) construction ou installation d'une piscine creusée ou hors-terre : 100.00 \$
- (Amendt 878-19)(878-21)*
- d) construction, transformation ou agrandissement de tout bâtiment principal autre qu'une habitation unifamiliale :

Il y a des frais minimums de 100 \$ pour toute demande de permis de construction.

- 6 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux jusqu'à concurrence de 2 000 000 \$;
- 4 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux de plus de 2 000 000 \$ jusqu'à concurrence de 10 000 000 \$;
- 3 \$ par tranche de 1 000 \$ de travaux de plus de 10 000 000 \$.

(Amendt 878-19)

- e) construction, transformation ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage résidentiel : 20.00 \$

(Amendt 878-19)

- f) construction ou installation d'une clôture ou d'un foyer ou de tout autre dispositif de chauffage au bois : 20.00 \$
- (Amendt 878-19)
- g) construction, transformation ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage autre que d'habitation : 50.00 \$
- (Amendt 878-4) (Amendt 878-19)
- h) construction d'un mur de soutènement de un (1,0) mètre (3,3') ou plus de hauteur 50.00 \$

4.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE

(Amendt 878-29)

Sur réception d'une demande de permis, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit

- (Amendt 878-29)
- a) s'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu; il est loisible à l'Inspecteur ou au technicien municipal en urbanisme d'exiger tout autre détail ou renseignement qu'il juge nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce;
- b) percevoir les honoraires requis en vertu de l'article 4.3, lesquels sont exigibles au moment de la présentation de la demande ;
- c) lorsque les renseignements qui apparaissent sur la demande de permis ou sur les plans et devis sont incomplets ou manquent de précision, suspendre l'analyse du permis jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis.
- d) lorsque le dossier de la demande est complet, étudier la conformité de la demande au présent règlement et à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

4.5 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS

(Amendt 878-29)

- a) Si la demande est conforme, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit estampiller et signer les deux (2) séries de plans et devis; une série de plans et devis est conservée par la Ville pour contrôle; l'autre série est remise au requérant avec le permis signé par l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme; cette série doit être conservée au chantier durant le temps de la construction et être tenue à la disposition de l'Inspecteur ou du technicien municipal en urbanisme pour les inspections; l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit émettre le permis dans un délai de trente (30) jours à compter de la date à laquelle le dossier de la demande est complet, à moins que l'importance des travaux projetés ne justifie un délai plus long; dans un tel cas, le requérant doit être avisé des délais nécessaires.

(Amendt 878-20) (Amendt 878-29)

- b) Si la demande n'est pas conforme, l'inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit refuser le permis (à l'exception d'un remplacement ou de la reconstruction d'une

construction dérogatoire, tel qu'autorisé en vertu de l'article 9.4 du règlement de zonage) en exposant les raisons qui rendent la demande non conforme; si la chose est possible, il peut préciser à quelles conditions le permis pourrait être délivré; une série estampillée des plans et devis est alors conservée par la Ville et l'autre est remise au requérant; le rapport motivant le refus doit être transmis au requérant en deçà de trente (30) jours à compter de la date à laquelle le dossier de la demande est complet.

4.6 CONDITIONS PRÉALABLES

(Amendt 878-20)

- a) Conformité aux règlements

À l'exception d'un remplacement ou de la reconstruction d'une construction dérogatoire, tel qu'autorisé en vertu de l'article 9.4 du règlement de zonage, aucun permis de construction ne peut être émis si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement s'appliquant en l'espèce ou si la demande contrevient au plan d'urbanisme de la Ville de Baie-D'Urfé.

- b) Obligation de subdiviser

Sauf pour les bâtiments accessoires, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément au Code civil.

- c) Terrain adjacent à une rue

(Amendt 878-13)

Sauf dans les cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant ou dans la zone RA-28 pour un lot sur lequel une résidence principale existait au 30 novembre 1982, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique.

(Amendt 878-7) (Amendt 878-10)

Malgré l'alinéa précédent, dans la zone RA-28, un permis de construction pour la construction d'un nouveau bâtiment ne peut être émis à moins que la construction soit érigée sur un terrain adjacent à une rue publique ou adjacent à une ruelle pour laquelle au moins 50% de sa longueur occupe ou est adjacente à un terrain public. Dans tous les cas, la ruelle doit aboutir à une rue.

(Amendt 878-12)

- d) Dans les zones RA aucun permis de construction ne peut être émis pour un terrain constitué de plus d'un lot et qui est un terrain transversal, c'est-à-dire un terrain adjacent à deux rues ailleurs qu'au point d'intersection desdites rues.

(Amendt 878-27)

- e) Aucun permis de construction relatif à l'installation d'une clôture haute sécurité ne peut être émis sans le dépôt d'un cautionnement d'exécution pour la valeur totale des travaux, incluant les travaux d'aménagement paysager.

4.7 SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

- a) Dans toute la partie de la Ville de Baie-D'Urfé située au nord de la route 20, sauf pour fins d'utilité publique, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que les services d'aqueduc et d'égout 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.
- b) Dans toute la partie de la Ville de Baie-D'Urfé située au sud de la route 20, sauf pour fins d'utilité publique, aucun permis de construction ne peut être émis à moins que les services d'aqueduc 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, et à moins que les projets 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 et aux règlements édictés sous son empire et au RÈGLEMENT DES SYSTÈMES PRIVÉS D'ÉVACUATION DES EAUX USÉES de la Ville de Baie-D'Urfé.

4.8 CONDITIONS DE VALIDITÉ DES PERMIS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE

- a) Obligation d'obtenir le permis avant de commencer les travaux.

Aucun travail ne peut commencer avant que le permis n'ait été émis.

(Amendt 878-24)

- b) Obligation de commencer les travaux dans les six (6) mois dans les zones RA et dans les neuf (9) mois dans les zones autres que RA

Tout permis émis en vertu du présent règlement doit être considéré comme nul et non-avenue si aucun travail n'est commencé dans un délai de six (6) mois dans les zones RA et de neuf (9) mois dans les zones autres que RA, à compter de la date de son émission et, dans ce cas, une nouvelle demande doit être faite et un nouveau permis émis conformément aux dispositions du présent règlement.

- c) Interdiction d'interrompre les travaux

Dès que les travaux autorisés par le permis ont débuté, ils doivent être poursuivis sans relâche et sans arrêt; tout permis devient nul et non-avenue si les travaux sont interrompus durant une période de plus six (6) mois.

(Amendt 878-24)

- d) Obligation de terminer l'extérieur dans un certain délai

Tout permis de construction devient nul et non-avenue si l'extérieur de la construction n'est pas complété dans les vingt-quatre (24) mois du début des travaux pour un bâtiment dans une zone autre qu'une zone RA ou dans les douze (12) mois pour un bâtiment dans une zone RA.

(Amendt 878-29)

- e) Modifications aux plans et devis après l'émission du permis

Toute modification aux plans et devis approuvée doit être soumise à l'approbation de l'Inspecteur ou du technicien municipal en urbanisme qui déterminera si les modifications sont conformes aux règlements; si, de l'avis de l'Inspecteur ou du technicien municipal en urbanisme, les modifications sont d'une importance telle que l'objet même du projet est changé, le requérant devra procéder à une nouvelle demande de permis conformément aux dispositions du présent règlement.

f) **Renouvellement d'un permis de construction**

Un permis de construction ne peut être renouvelé. Si un permis de construction devient nul et non-avenu pour l'une des raisons énoncées plus haut, une nouvelle demande doit être présentée et les honoraires calculés selon les dispositions de l'article 4.3 doivent être payés à nouveau.

(Amendt 878-29)

g) **Affichage du permis et/ou du certificat d'autorisation**

Le permis et/ou le certificat d'autorisation doit être affiché pendant toute la durée des travaux dans un endroit clairement visible de la rue en tout temps sur le lot où la construction et/ou les travaux en question sont exécutés.

h) **Nullité d'un permis illégal**

Tout permis émis en contravention avec le présent règlement, le plan d'urbanisme ou tout autre règlement pertinent est nul et non-avenu et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la Ville de Baie-D'Urfé ou l'un de ses officiers.

4.9 TRANSFÉRABILITÉ DU PERMIS

Un permis n'est pas transférable et seul son détenteur peut l'utiliser.

Chapitre 5

ALIGNEMENT, CERTIFICAT DE LOCALISATION ET CERTIFICAT D'OCCUPATION

5.1 ALIGNEMENT ET NIVEAU DE LA RUE

(Amendt 878-29)

Sur l'ensemble du territoire de la Ville, quiconque se propose d'ériger une nouvelle construction, agrandir la superficie d'implantation d'une construction existante ou déplacer une construction doit s'assurer auprès de l'Inspecteur des bâtiments ou du technicien municipal en urbanisme de l'alignement et du niveau de la rue et, s'il y a lieu, du niveau des services publics.

5.2 CERTIFICAT DE LOCALISATION

(Amendt 878-29)

- a) Pour toute nouvelle construction et pour tout agrandissement d'une construction existante devant s'approcher à moins de 60cm (2,0') de toute marge minimale, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre doit être remis à l'Inspecteur des bâtiments ou au technicien municipal en urbanisme dès la levée des fondations, faute de

quoi le permis de construction ou, dans le cas d'un déplacement de bâtiment, le certificat d'autorisation, deviendra nul et non-avenue.

(Amendement 878-29)

- b) Tout certificat de localisation doit avoir été préparé par un arpenteur-géomètre membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et montrer la localisation exacte des fondations par rapport aux limites cadastrales du terrain, de façon à ce que l'inspecteur des bâtiments ou le technicien municipal en urbanisme puisse s'assurer que toutes les dispositions des règlements s'appliquant en l'espèce sont respectées avant que ne se poursuivent les travaux de construction.

5.3 CERTIFICAT D'OCCUPATION PARTIEL

(Amendement 878-19) (Amendement 878-29)

Sur présentation du certificat de localisation, le titulaire du permis de construction ou, le cas échéant, du certificat d'autorisation, peut obtenir de l'inspecteur des bâtiments ou du technicien municipal en urbanisme, sur paiement de frais de 20 \$, un certificat d'occupation partiel attestant de la conformité de la localisation des fondations.

Chapitre 6

PERMIS DE LOTISSEMENT

6.1 NÉCESSITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

- a) Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé, on ne peut procéder à une opération cadastrale sans obtenir au préalable un permis de lotissement.
- b) Toute opération cadastrale pour laquelle aucun permis n'aurait été émis conformément aux dispositions du présent règlement sera tenue nulle et non-avenue et la Ville pourra exercer les recours judiciaires qui lui sont permis pour empêcher le dépôt ou l'enregistrement d'une telle opération ou faire annuler ou radier son dépôt ou son enregistrement.

6.2 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTISSEMENT

(Amendement 878-29)

- a) Toute demande de permis de lotissement doit être soumise par écrit à l'inspecteur des bâtiments ou au technicien municipal en urbanisme; elle doit prendre la forme d'une lettre, signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé, demandant l'approbation de l'opération cadastrale et attestant que toutes les taxes municipales à l'égard des immeubles compris dans le plan ont été payées; dans le cas d'une opération cadastrale impliquant la création de nouvelles rues, le propriétaire doit aussi s'engager, par la même lettre, à céder à la Ville l'assiette des voies de circulation projetées.
- b) Toute demande de permis de lotissement doit être accompagnée de quatre (4) exemplaires d'un plan de l'opération cadastrale projetée, exécuté à une échelle de 1: 250 ou plus grand, et montrant:

- le cadastre, identifié conformément au Code civil, les limites du terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale et les limites des propriétés adjacentes et les noms de leurs propriétaires;
 - s'il y a lieu, le tracé, les limites et la largeur des voies de circulation projetées;
 - la division cadastrale proposée, ainsi que les dimensions et la superficie de chacun des lots;
 - l'angle à la minute la plus près de toute intersection de deux limites de lots;
 - le rayon et la longueur de la corde et l'angle central à la minute près de l'arc de toute ligne courbe;
 - la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle ainsi que le sceau et la signature du professionnel qui a préparé le plan.
- c) Dans le cas d'une opération cadastrale relative à un lotissement, le plan doit aussi montrer:
- le relief du terrain exprimé par des courbes de niveau à intervalles de 2 mètres (6,6');
 - les caractéristiques naturelles du terrain telles que cours d'eau, fossés, marécages et boisés;
 - le cas échéant, la délimitation cadastrale des parcs et espaces verts proposés, ainsi que leur superficie;
 - le cas échéant, les servitudes et droits de passage existants ou proposés, notamment pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.
- (Amendt 878-17) (Amendt 878-29)*
- d) Dans le cas d'un terrain susceptible, de l'avis de l'inspecteur en bâtiments ou du technicien municipal en urbanisme, de se trouver en tout ou en partie dans la plaine inondable, telle que définie à l'annexe 1 du présent règlement, le plan doit montrer :
- la ligne des hautes eaux, soit la cote de 21,99 mètres au-dessus du niveau de la mer,
 - la cote d'inondation de récurrence de 20 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 22,75 mètres au-dessus du niveau de la mer,
 - la cote d'inondation de récurrence de 100 ans, qui correspond à la courbe de niveau de 23,20 mètres au-dessus du niveau de la mer.
- (Amendt 878-25)*
- e) Dans le cas d'une demande de permis de lotissement qui vise à créer une emprise publique dans le secteur d'intérêt archéologique, soit toute la partie du territoire de Baie-D'Urfé située entre le chemin Lakeshore et le lac Saint-Louis, le requérant doit fournir

une étude du potentiel archéologique préparée par un professionnel reconnu ; cette étude doit comprendre :

- un résumé des données historiques et archéologiques existantes,
- l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan,
- une stratégie d'intervention s'il y a lieu.

6.3 HONORAIRES

(Amendt 878-19)

- a) Les frais pour l'étude d'une demande de permis de lotissement sont exigibles au moment de la présentation de la demande et doivent être calculés selon le tarif suivant:
- lot résidentiel : 20 \$ de frais de base plus 0.02 \$ par mètre carré de superficie nette de terrain compris dans le plan, jusqu'à concurrence d'un maximum de 100 \$;
 - lot destiné à un usage public : 1.00 \$;
 - lot commercial, industriel, utilitaire ou autre que résidentiel ou public : 20 \$ de frais de base plus 0.06 \$ par mètre carré de superficie nette de terrain compris dans le plan, jusqu'à concurrence d'un maximum de 200 \$.
- b) Les honoraires sont exigibles pour toute opération cadastrale autant pour une annulation, une correction, un ajouté, un regroupement cadastral ou un remplacement de numéro de lot que pour une subdivision, une nouvelle subdivision ou une redivision; pour les fins du calcul des honoraires, le lot est tout lot touché par l'opération, qu'il soit créé, annulé ou corrigé.

6.4 ÉTUDE DE LA DEMANDE

(Amendt 878-29)

Sur réception d'une demande de permis, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit:

(Amendt 878-29)

- a) S'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu; il est loisible à l'Inspecteur ou au technicien municipal en urbanisme d'exiger tout autre détail ou renseignement qu'il juge nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des règlements s'appliquant en l'espèce.
- b) Percevoir les honoraires exigibles en vertu de l'article 6.3.
- c) Lorsque les renseignements qui apparaissent sur la demande de permis ou sur les plans ou autres documents sont incomplets ou manquent de précision, suspendre l'analyse de la demande de permis jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis.

- d) Lorsque le dossier de la demande est complet, étudier la conformité de la demande au PLAN D'URBANISME de la Ville ou de la partie du territoire municipal concernée, au présent règlement et à tout règlement s'appliquant en l'espèce.

6.5 ÉMISSION OU REFUS DU PERMIS

(Amendt 878-29)

- a) Si la demande est conforme, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit émettre le permis.

(Amendt 878-29)

- b) Si la demande n'est pas conforme, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit refuser le permis ou, s'il y a lieu, suggérer au requérant les modifications à faire pour rendre la demande conforme; dans ce dernier cas, le requérant doit soumettre à nouveau sa demande selon les modalités de l'article 6.2; si le projet ne peut être rendu conforme, l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme doit refuser la demande en exposant par écrit les motifs du refus.

- c) Un permis de lotissement doit être émis en deçà de trente (30) jours du moment où le dossier de la demande est complet; si le permis doit être refusé ou retourné pour étude, un rapport expliquant les raisons de ce refus ou de ce retour pour étude doit être transmis au requérant en deçà de trente (30) jours du moment où le dossier de la demande est complet.

6.6 CONDITIONS PRÉALABLES

Aucun permis de lotissement ne peut être émis si la demande contrevient à une disposition du présent règlement ou du RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ou de tout autre règlement s'appliquant en l'espèce ou si la demande contrevient au PLAN D'URBANISME de la Ville de Baie-D'Urfé.

6.7 CONDITIONS DE VALIDITÉ DES PERMIS ET OBLIGATIONS DE LA VILLE

(Amendt 878-29)

- a) Enregistrement dans les 180 jours

Un permis de lotissement est nul et non-avenu si le plan définitif authentifié par l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme n'est pas enregistré conformément aux dispositions du Code civil dans les cent quatre-vingt (180) jours suivant la date d'émission du permis, et si le requérant n'a pas transmis à l'Inspecteur ou au technicien municipal en urbanisme, dans les trente (30) jours suivant l'enregistrement, une copie du plan officiel portant la date d'enregistrement.

- b) Ouverture de rues

L'émission d'un permis de lotissement ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services d'utilité publique.

- c) Nullité d'un permis illégal

Tout certificat ou permis émis en contravention avec le présent règlement, le plan d'urbanisme ou tout autre règlement pertinent est nul et non-avenu et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la Ville de Baie-D'Urfé ou l'un de ses officiers.

Chapitre 7

CERTIFICAT D'OCCUPATION

7.1 NECESSITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-D'Urfé, aucun immeuble ou partie d'immeuble nouvellement érigé, transporté, ou dont on a changé la destination, ne peut être occupé sans l'obtention d'un certificat d'occupation.

7.2 PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

- a) Une demande de certificat d'occupation ne peut être présentée que lorsque les travaux de construction, de déplacement ou de modification sont complétés.

(Amendt 878-29)

- b) La demande de certificat d'occupation doit être présentée à l'Inspecteur des bâtiments ou au technicien municipal en urbanisme.

(Amendt 878-19)

- c) Les frais pour un certificat d'occupation sont de 20.00 \$.

(Amendt 878-29)

- d) Le certificat d'occupation doit être délivré par l'Inspecteur ou le technicien municipal en urbanisme dans les quinze (15) jours de la présentation de la demande.

7.3 CONDITIONS PRÉALABLES

Aucun certificat d'occupation ne peut être délivré si la construction ou le changement de destination ou d'usage contrevient au présent règlement ou à tout autre règlement s'appliquant en l'espèce.

Chapitre 8 - PERMIS DE DÉMOLITION

(Amendt 878-2) (Abrogé 878-28)

Chapitre 9

(Amendt 878-25)

HONORAIRES POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

9.1 CHAMP D'APPLICATION

- a) Dans certains secteurs de la ville de Baie-D'Urfé, certaines interventions sont assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les dispositions du règlement n° 1047.
- b) Des honoraires pour l'étude de la demande d'approbation sont exigibles dans la plupart des cas.
- c) Ces honoraires sont en sus des honoraires exigibles en vertu du présent règlement pour les différents permis et certificats.

9.2 ZONES RÉSIDENTIELLES

9.2.1 Les honoraires requis pour l'étude de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans une zone résidentielle sont établis comme suit :

- a) Pour une opération cadastrale : 100 \$;
- b) Pour la construction d'un nouveau bâtiment principal, incluant le cas échéant la démolition du bâtiment qui sera remplacé : 100 \$;
- c) Pour l'agrandissement d'un bâtiment principal : 100 \$;
- d) Pour la construction d'un bâtiment accessoire : 50 \$;
- e) Pour la construction ou l'agrandissement d'un mur, y compris un mur de soutènement : 50 \$
- f) Pour la construction d'une clôture: 50 \$.

9.2.2 Aucun honoraire n'est exigible pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale requis pour la mise en place d'une haie.

9.2.3 Nonobstant les dispositions du sous-article 9.2.1, aucun honoraire n'est exigible pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale requis pour une propriété située dans un ensemble urbain d'intérêt en vertu de l'article 5.7 du règlement n° 1047.

9.3 ZONES INDUSTRIELLES

9.3.1 Les honoraires requis pour l'étude de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans une zone industrielle sont établis comme suit :

- a) Pour une opération cadastrale : 200 \$;
- b) Pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment : 300 \$;
- c) Pour l'aménagement d'un terrain, y compris une opération de déblai ou de remblai : 100 \$.

9.3.2 Aucun honoraire n'est requis pour la démolition d'un bâtiment; des honoraires s'appliquent cependant pour le réaménagement du terrain suite à la démolition.

Annexe 1

DÉFINITIONS

A moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue ladite définition.

ADDITION DE BÂTIMENT :

Sur un terrain déjà occupé par un bâtiment, construction d'un bâtiment supplémentaire, attaché ou non au bâtiment existant

AGRANDISSEMENT :

Action ayant pour objet d'augmenter le volume d'une construction existante ou l'espace au sol occupé par cette construction; par extension, le mot « agrandissement » signifie aussi le résultat de cette action.

CLOTURE HAUTE SÉCURITÉ : (*Amendt 878-27*)

Une clôture haute sécurité construite en barres métalliques rigides dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,83 mètre (6 pieds) de hauteur en cour avant. La clôture peut inclure des portes pour fournir un accès.

CONSTRUCTION:

Assemblage ordonné de matériaux et comprenant, sans en limiter le sens, les bâtiments, affiches, enseignes, panneaux-réclame, réservoirs pompes à essence, clôtures, piscines, etc.

ÉDIFICE PUBLIC :

Édifice public au sens de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics.

ENSEIGNE:

Tout écrit, toute représentation picturale, tout emblème, tout drapeau ou toute autre figure ou toute lumière aux caractéristiques similaires qui:

- est une construction ou une partie de construction, ou y est attachée, ou y est peinte, ou est représentée de quelque manière que ce soit sur un édifice ou un support indépendant;
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention;
- est spécifiquement destinée à attirer l'attention à l'extérieur d'un édifice.

INSPECTEUR (ou INSPECTEUR DES BÂTIMENTS):

Officier nommé par le Conseil de la Ville pour le représenter dans l'application du présent règlement, ou son représentant autorisé.

LIGNE DES HAUTES EAUX: (Amendt 878-17)

Ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau. La ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux déterminée selon l'un des critères suivants et selon l'ordre de priorité suivant :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau;
- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;
- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, le haut de l'ouvrage;
- d) en bordure du lac Saint-Louis, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, soit la cote de 21,99 mètres au-dessus du niveau de la mer, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis au paragraphe a).

MATÉRIAU IMPERMÉABLE : (Amendt 878-18)

Tout matériau qui ne laisse pas passer l'eau à un taux tout au moins équivalent au taux d'adsorption d'une surface de gazon non-saturée, ce qui inclut les toits, les pavages d'asphalte ou de béton, les pavés naturels ou manufacturés, les ouvrages en blocs de pierre ou de béton et les dalles de patio. Une surface constituée de poussière de pierre compactée, d'argile ou de terre qui empêche le passage de l'eau est considérée comme imperméable. En raison de sa capacité d'agir comme bassin de rétention, le plan d'eau d'une piscine extérieure n'est pas considéré comme une surface imperméable.

OPÉRATION CADASTRALE :

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction (incluant un remplacement de numéro de lot), un ajouté, un regroupement cadastral fait en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q, c. C-1) ou des articles 2174 et 2174 a) du Code civil.

OPÉRATION CADASTRALE RELATIVE A UN LOTISSEMENT :

Opération cadastrale impliquant la création d'un ou de plusieurs nouveaux lots destinés à recevoir un ou plusieurs nouveaux usages.

PISCINE: (*Amendt 878-3*)

Un bassin artificiel extérieur d'une profondeur minimale de 0,3 m (1,0'). Cette définition couvre tous les types de piscines extérieures, incluant de façon non-limitative les barboteuses, les piscines, les bains tourbillons et les spas,

PISCINE HORS-TERRE: (*Amendt 878-3*)

Toute piscine dont la hauteur des côtés est de 0,5m ou plus au-dessus du niveau moyen du sol adjacent.

PISCINE CREUSÉE: (*Amendt 878-3*)

Toute piscine qui n'est pas une piscine hors-terre.

PISCINE PRIVÉE: (*Amendt 878-3*)

Un bassin artificiel dépendant d'une résidence et dont l'utilisation est limitée aux membres du ménage occupant la résidence et à leurs invités.

PISCINE PUBLIQUE: (*Amendt 878-3*)

Toute piscine qui n'est pas une piscine privée.

PLAINE INONDABLE : (*Amendt 878-17*) (*Amendt 878-25*)

Espace occupé par le lac Saint-Louis en période de crue; la plaine inondable correspond à l'étendue géographique des secteurs inondés, soit le secteur défini par la cote d'inondation de récurrence de 20 ans, qui correspond à la cote de 22,75 mètres au-dessus du niveau de la mer, et le secteur défini par la cote d'inondation de récurrence de 100 ans, qui correspond à la cote de 23,20 mètres au-dessus du niveau de la mer.

RÉPARATION :

Remplacement de certains éléments détériorés par des éléments identiques ou de même nature; à titre d'exemple, remplacer le bardeau d'asphalte d'une toiture par du nouveau bardeau d'asphalte constitue une réparation; remplacer le même bardeau d'asphalte par un revêtement métallique constitue une transformation; toujours à titre d'exemple, remplacer certaines parties de fenêtres de bois détériorées constitue une réparation; remplacer une ou des fenêtres de bois par des fenêtres de métal ou les recouvrir de métal constitue une transformation.

RUE:

Une rue ou un chemin ouvert en vertu d'un règlement, d'une résolution ou d'un procès-verbal municipal, une route entretenue par le Ministère des Transports en vertu de la loi de la Voirie (Statuts refondus, 1964, ch. 133) ou par l'Office des autoroutes, pourvu que les riverains aient un droit d'accès à cette route.

SURFACE PAVÉE : (Amendt 878-6)

Toute surface recouverte de pavage, d'asphalte, de béton ou de tout autre revêtement imperméable ou presque imperméable.

TECHNICIEN MUNICIPAL EN URBANISME : (Amendt 878-29)

Officier nommé par le Conseil de la Ville pour le représenter dans l'application du présent règlement, ou son représentant autorisé.

TRANSFORMATION :

Modification, autre qu'une réparation, apportée à une construction et ayant pour effet d'en changer la forme, le volume ou l'apparence, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur.

VILLE:

Ville de Baie-D'Urfé.

VOIE DE CIRCULATION:

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.