À PROPOS DES PERMIS

Pourquoi les permis existent-ils ? Quand et comment les obtenir ?

Municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois

Service d'urbanisme

1218, Route 133,
Sainte-Anne-de-Sabrevois
Québec, J0J 2G0

GESTIM
Inspection • Urbanisme

Document produit par GESTIM Inc.
Pour la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois

Conception par Noé Bünzli
Inspecteur en urbanisme

À propos de ce guide

Il n'est pas toujours évident de connaître la règlementation d'urbanisme* de sa propre ville. Cela est d'autant vrai que les règles évoluent constamment, que ce soit par l'action de la municipalité elle-même ou par l'adoption au niveau provincial de nouveaux cadres légaux. Que ce soit en tant que nouveau propriétaire ou habitant de longue date, il est donc parfois difficile de s'y retrouver. La demande de permis permet notamment de pallier cette confusion. Mais alors, quand et comment faire une demande pour obtenir un permis ?

Ce petit guide vise avant tout à aider les citoyens et occupants de la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois à mieux comprendre la nature des permis et à mieux maîtriser le processus visant à en obtenir un auprès de la municipalité.

Le guide est donc structuré autour de 4 sections :

Pourquoi demander un permis ou un certificat d'autorisation ? 2

Quand faire une demande de permis ou de certificat ? 4

Comment déposer une demande de permis ou de certificat ? 6

Durée de validité et tarif pour les permis et certificats 7

Quels sont les règlements d'urbanisme ?

Le plan d'urbanisme : *Il contient les grandes orientations urbanistiques qui influencent et guident la gestion du territoire et donne les objectifs pour les autres règlements.*

Le règlement de zonage : *Le règlement d'urbanisme fondamental, il contient notamment les normes sur les usages autorisés dans les différentes zones de la municipalité et les règles d'implantation des constructions, y compris les marges, les superficies maximales et les distances minimales.*

Le règlement de lotissement : *Il encadre la création de nouveaux lots.*

Le règlement sur les permis et les certificats : *Il englobe les règles d'émissions des permis et certificats, constituant la source principale du présent guide.*

Pourquoi demander un permis ou un certificat d'autorisation ?

La demande d'un permis ou d'un certificat pour des travaux soumis à la règlementation municipale n'est pas imposée à la légère et ne constitue pas une façon pour la municipalité de faire de l'argent, d'autant que les prix des permis restent relativement bas.

L'émission d'un permis ou d'un certificat vise avant tout à vérifier la conformité d'un projet par rapport à la règlementation en vigueur. En faisant cette analyse avant le début des travaux, l'objectif est d'éviter les problèmes à long terme et de favoriser une cohabitation harmonieuse entre les occupants de la municipalité.

La règlementation d'urbanisme, qui encadre la majorité des travaux réalisés dans une municipalité, vise principalement à assurer que le développement du territoire se fasse de manière uniforme et que les éventuels conflits de voisinage soient limités, autant que faire se peut.

Il s'agit moins de décider en détail de ce que les propriétaires peuvent faire que de poser un cadre pour éviter des erreurs, des abus ou des nuisances, et ce, afin d'offrir un milieu de vie à la fois dynamique et agréable.

Lors de l'étude d'une demande de permis, l'officier municipal peut également vérifier la conformité du projet par rapport à certaines normes du cadre provincial ou, à défaut, pourra informer le propriétaire de l'existence de ces normes. Notons en particulier l'exemple des terrains en zone agricole, qui sont soumis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), ou celui des propriétés situées en zones inondables qui sont encadrées par des règles provinciales particulières.

Les éléments particulièrement importants dans l'analyse d'un projet

- *Les marges ;*
- *Les usages autorisés ;*
- *La superficie maximale pour chaque bâtiment et pour l'ensemble des bâtiments ;*
- *Les normes applicables en zone inondable ;*
- *Les normes applicables en zone agricole ;*
- *Les normes architecturales prévues par la municipalité ;*
- *Les autres normes applicables, qu'elles soient municipales, provinciales ou fédérales, et dont l'application relève de la municipalité.*

Les conséquences d'une non-conformité sont multiples et vont au-delà des amendes* prévues aux règlements de la municipalité.

D'abord, un mauvais projet peut rendre la relation avec le voisinage conflictuelle ou difficile. Par ailleurs, la nature de certains projets peut précipiter l'intervention de certains organismes publics, comme un ministère, signifiant des complications importantes pour un propriétaire ou un occupant négligent ou récalcitrant. Enfin, lors de la vente, les éléments non conformes seront probablement découverts par l'arpenteur-géomètre ou le notaire, impliquant possiblement des frais supplémentaires (ex. assurance-titre) ou une baisse dans la valeur de la transaction.

Les amendes pour les infractions aux règlements d'urbanisme

Toute personne qui contrevient à une disposition des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement ou sur l'émission des permis et certificat) commet une infraction et est passible d'une amende.

Pour une première infraction :

Une personne physique devra payer une amende d'au moins 300 $ et d'au plus 1000 $.

Une personne morale (ex. entreprise) devra payer une amende d'au moins 300 $ et d'au plus 2000 $.

Pour une récidive :

Une personne physique devra payer une amende d'au moins 600 $ et d'au plus 2000 $.

Une personne morale (ex. entreprise) devra payer une amende de 4000 $.

Quand faire une demande de permis ou de certificat ?

Les petits travaux d'entretiens d'un bâtiment peuvent être exécutés sans permis ou certificat. Il n'est donc pas obligatoire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les travaux de peinture ou de réparations mineures, ainsi que pour le changement d'une porte ou d'une fenêtre, tant que l'ouverture reste la même. Il en est de même pour les rénovations intérieures qui ne modifient pas le nombre de chambres à coucher. Par contre, la très grande majorité des nouvelles constructions, des agrandissements et des travaux majeurs sur un bâtiment ou sur le terrain sont soumis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

Le permis

Un permis est obligatoire pour la construction, la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction :

- *D'un bâtiment principal (ex. maison unifamiliale ou bâtiment commercial) ;*
- *D'un bâtiment accessoire (ex. garage particulier, remise ou piscine) ;*
- *D'un bâtiment modulaire ou préfabriqué ;*
- *D'un kiosque de vente de produits agricoles ;*
- *D'une antenne de télécommunication ;*
- *D'une installation d'élevage.*

Néanmoins, vous n'avez pas besoin d'un permis pour l'installation :

- *D'un abri d'hiver pour automobile, d'une clôture à neige et d'un abri temporaire pour les arbres et arbustes ;*
- *D'un bâtiment temporaire utilisé sur les chantiers de construction.*

Le certificat d'autorisation

Un certificat d'autorisation est nécessaire pour la réalisation des aménagements, activités et travaux suivants :

Les travaux de démolition, de déplacement, de réparation ou de rénovation d'une construction existante

- *Déplacer une construction ;*
- *Démolir une construction ;*
- *Réparer ou rénover une construction, incluant les travaux de rénovation intérieure ayant pour objet de modifier le nombre de chambres à coucher ;*
- *La construction, la transformation, l'agrandissement de toute ouverture (porte ou fenêtre) et escalier ;*
- *Le changement des matériaux de revêtement extérieur.*

L'installation d'ouvrages extérieurs

- *L'installation d'une piscine hors terre ;*
- *L'installation d'un spa ;*
- *La construction d'un patio, d'un pont-soleil « deck » ou d'une galerie.*

L'aménagement du terrain

- *Procéder à des travaux de remblai ou de déblai ;*
- *Procéder à la plantation ou à l'abattage d'arbres ;*
- *Ériger une clôture, un muret ou une haie ;*
- *Aménager un stationnement ou un espace de chargement et de déchargement ;*
- *Faire tout pavage ou trottoir ;*
- *Procéder à des travaux sur la rive ou le littoral d'un cours d'eau ou d'un lac ;*
- *Installation d'un ponceau ;*
- *Installer des conduites souterraines de distribution d'électricité, de téléphone ou de distribution de gaz ;*
- *Faire un fossé ou une excavation dans une rue ou dans un pavage ou dans un trottoir ;*
- *Occuper de façon permanente la voie publique, soit par empiétement, passage aérien ou souterrain, voûte souterraine ou utilisation quelconque.*

Les activités commerciales

- *Changer l'usage d'un établissement*
- *Établir un commerce à domicile*
- *Procéder à l'installation ou la modification de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne*
- *Faire une vente de garage*

À propos des permis de lotissement

Un permis est également nécessaire pour l'exécution de tout projet de lotissement (création ou subdivision de lots), mais la majorité des démarches pour un tel permis est normalement assurée par un arpenteur-géomètre. En général, la ou les personnes propriétaire(s) des lots visés devront simplement venir signer le permis une fois celui-ci émis et acquitter les frais demandés par la municipalité (en sus des frais demandés par l'arpenteur-géomètre). Si le projet est conforme, une copie du permis sera transmise à l'arpenteur-géomètre responsable, qui s'occupera ensuite d'enregistrer les nouveaux lots au cadastre du Québec.

Comment déposer une demande de permis ou de certificat ?

Pour qu'une demande de permis ou de certificat d'autorisation puisse être efficacement traitée par le service d'urbanisme de la municipalité, la personne requérante doit fournir toutes les informations permettant d'identifier et de comprendre la nature des travaux et le lieu où ils prendront place. Dans la majorité des cas, la demande devra donc être appuyée par certains documents permettant de s'assurer que le projet s'insère bien dans son milieu et respecte certaines normes spécifiques, tels que des plans, croquis et photographies.

Informations obligatoires pour toute demande

- *Identification de la personne requérante*
- *Si la personne requérante n'est pas propriétaire, identification de la personne propriétaire et une procuration de cette dernière si les travaux prévus sont majeurs*
- *Emplacement des travaux (l'adresse et/ou le numéro du lot)*
- *Dates prévues de début et de fin des travaux*
- *Estimation du coût des travaux*
- *Description de la nature des travaux*

Informations complémentaires (lorsqu'applicable)

- *Identification des entreprises exécutant les travaux (Nom, coordonnées et, si disponible, numéro RBQ)*
- *Identification du concepteur des plans (Nom, coordonnées et titre)*
- *Description de l'usage actuel et de l'usage projeté*

Prévoir le délai de traitement des demandes dans la planification des travaux

Le règlement sur l'émission des permis et certificats prévoit que le service d'urbanisme a t**rente (30) jours** pour étudier une demande et délivrer un permis. Cependant, **ce délai commence seulement une fois tous les documents et informations nécessaires fournis.**

En général, le service d'urbanisme essaie de traiter les dossiers le plus rapidement possible, si possible en moins de deux semaines. Dans tous les cas, un dossier appuyé par des documents clairs accélère le processus, particulièrement durant les périodes plus occupées.

Si la demande est refusée, une explication sera fournie. Dans un tel cas, des documents complémentaires peuvent être demandés ; il faut alors prévoir des délais et démarches supplémentaires.

Durée de validité et tarif pour les permis et certificats

Permis de construction	Durée de validité	Renouvellement*	Tarif
Construction ou reconstruction d'un bâtiment principal	*1 an*	*6 mois*	*60 $*
Installation ou assemblage d'une maison modulaire ou préfabriquée	*1 an*	*6 mois*	*60 $*
Agrandissement d'un bâtiment principal	*1 an*	*6 mois*	*60 $*
Construction, transformation, agrandissement, reconstruction ou réparation d'une installation septique	*6 mois*	*3 mois*	*40 $*
Aménagement d'un ouvrage de captage des eaux souterraines	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Construction, transformation, agrandissement, reconstruction d'un bâtiment accessoire (garage, remise, cabanon, gazébo, piscine creusée)	*1 an*	*6 mois*	*20 $*
Construction, transformation, agrandissement, reconstruction d'un bâtiment agricole	*1 an*	*6 mois*	*60 $*

** Un renouvellement de permis est seulement possible si le permis d'origine est toujours valide, c'est-à-dire que les travaux ont commencé au moins six mois après son émission et qu'ils respectent la règlementation en vigueur. Par ailleurs, le renouvellement de permis ne réduit en rien et ne remplace pas l'obligation d'exécuter les travaux dans un délai raisonnable.*

Certificats d'autorisation spéciaux	Durée de validité	Tarif
Vente de garage	*2 jours*	*10 $*
Stationnement de roulotte sur terrain vacant (été)	*1/05 au 1/11*	*20 $*
Entreposage de roulotte sur terrain vacant (hiver)	*1/11 au 30/04*	*20 $*
Autres	*3 mois*	*10 $*

Certificats d'autorisation généraux	Durée de validité	Renouvellement*	Tarif
Plantation ou abattage d'arbres	*6 mois*	*3 mois*	*0 $*
Installation d'une piscine hors terre ou d'un spa, construction d'un patio, d'un pont soleil « deck » ou d'une galerie	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Installation d'une piscine temporaire (démontée et remisée annuellement)	*6 mois*	*s.o.* [1]	*20 $*
Déplacement d'une construction	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Démolition d'une construction	*6 mois*	*3 mois*	*0 $*
Changement d'un usage	*6 mois*	*3 mois*	*40 $*
Établissement d'un commerce à domicile	*s.o.* [2]	*s.o.*	*40 $*
Établissement d'un commerce autre qu'un commerce à domicile	*s.o.* [2]	*s.o.*	*60 $*
Réparation ou rénovation d'une construction d'une valeur de *- 500 à 5000 $* *- 5000 à 20 000 $* *- plus de 20 000 $*	*1 an*	*3 mois*	 *20 $* *40 $* *60 $*
Installation, modification d'une enseigne, affiche ou panneau-réclame	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Travaux dans la rive ou le littoral	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Aménagement d'un stationnement ou d'une aire de chargement	*6 mois*	*3 mois*	*20 $*
Implantation de clôture	*3 mois*	*3 mois*	*10 $*

1. Un nouveau certificat n'est pas nécessaire si les matériaux, les dimensions et la localisation sont identiques à l'installation de l'année précédente.

2. Un certificat d'autorisation pour l'établissement d'un commerce est valable tant que le commerce reste actif.

** Un renouvellement de permis est seulement possible si le permis d'origine est toujours valide, c'est-à-dire que les travaux ont commencé au moins six mois après son émission et qu'ils respectent la règlementation en vigueur. Par ailleurs, le renouvellement de permis ne réduit en rien et ne remplace pas l'obligation d'exécuter les travaux dans un délai raisonnable.*