

Vous avez besoin d'un permis????

Voici ce qu'il faut savoir!

Permis de construction

Toute personne qui désire construire, reconstruire, remplacer, implanter ou agrandir une construction principale ou accessoire doit, au préalable, obtenir de l'officier en bâtiment, un permis de construction, conforme aux dispositions des règlements de construction et de zonage.

Demande de permis de construction

La demande de permis de construction doit être présentée par écrit; datée et signée sur les formulaires prévus à cet effet par la municipalité. Elle doit inclure :

- Un plan du terrain concerné ;
- L'affectation projetée du bâtiment ;
- Un plan montrant la localisation des rues, leur caractère privé ou public, ainsi que leur dimension ;
- La localisation des lacs ou cours d'eau ainsi que la topographie du terrain ;
- La demande doit être accompagnée de :
- Copies des plans et documents suivant, tous les plans devront être effectués à l'échelle.

1) les plans du bâtiment à construire, à transformer ou à agrandir, comprenant :

1. Les vues en plan de chacun des étages du bâtiment;
2. Les élévations;
3. Les coupes;
4. Les dimensions de la construction.

Tout bâtiment d'habitation doit avoir une façade minimale de 6 mètres et une profondeur minimale de 6,3 mètres et une superficie au sol de 37 mètres carrés.

1) Les fondations;

Tout nouveau bâtiment principal doit avoir des fondations avec semelle de béton assise à une profondeur à l'abri du gel, sauf dans les cas suivant : une maison mobile, un bâtiment dont les plans sont signés par un membre de l'Ordre des Architectes ou par un technicien en architecture, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou par un spécialiste en fondation membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

2) un document indiquant:

La nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment, la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher et l'usage du terrain;

1. Les niveaux d'excavation;
2. La date du début et de la fin des travaux de construction et d'aménagement du terrain;
3. Une évaluation du coût probable des travaux.

3) un plan d'implantation du bâtiment projeté, par un arpenteur-géomètre s'il s'agit d'un nouveau bâtiment principal.

Vous devez obtenir au préalable:

- Une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent en la matière pour l'obtention du permis pour les installations septiques;
- Un permis pour le captage des eaux souterraines (puits).

L'autorisation ou le permis d'accès émis par le ministère des Transports du Québec, s'il s'agit d'une nouvelle construction en bordure d'une route provinciale et que cette autorisation ou ce permis d'accès sont requis en vertu de la Loi sur la voirie. (Route 323).

N.B.: Si le terrain où se situe le projet de construction n'est pas cadastré, il devra faire l'objet d'un projet de lotissement réalisé par un arpenteur-géomètre avant l'obtention des permis de construction, installations septiques et captage des eaux souterraines..

PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute personne qui désire effectuer une opération cadastrale doit, au préalable, obtenir de l'officier en bâtiment un permis de lotissement conforme aux dispositions du règlement de lotissement.

Conditions de délivrance d'un permis de lotissement

L'officier municipal ne peut émettre un permis de lotissement visé à la section précédente que si :

- La demande est conforme au présent règlement et au règlement de lotissement;
- La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement.

Plans et documents à soumettre lors d'une demande de permis de lotissement.

Le projet d'opération cadastrale doit être présenté par écrit à l'officier en bâtiment; sur les formulaires prévus par la municipalité,

Cette demande doit de plus être accompagnée des plans, documents et informations suivants:

- Un plan du projet d'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre indiquant:
- Les lots et les superficies que le requérant entend réserver pour chacun des usages;
- Les rues existantes ou proposées à l'intérieur comme à la périphérie immédiate du terrain à lotir;
- Les cours d'eau ou fossés de drainage.

Lorsque le requérant n'est pas propriétaire, une autorisation de celui-ci est requise pour agir en son nom.

Enregistrement d'une opération cadastrale

Si un projet d'opération cadastrale n'est pas enregistré au Ministère de l'Énergie et des Ressources dans les six (6) mois de la date de délivrance du permis de lotissement, celui-ci devient nul et sans effet.

Avant de fixer votre choix sur l'achat d'un terrain, il est bon de consulter les services de l'officier en bâtiment et environnement de la municipalité.

Les gens se posent la même question à savoir s'il est faisable de construire sur le lot en vu.

Veuillez noter qu'il est possible de garantir l'obtention d'un permis de construction avant qu'une demande officielle soit complétée et conforme. Cependant, sachez que l'achat d'un terrain ne devrait pas se faire sans avoir vérifié les éléments suivants:

La superficie du terrain, respecte-t-elle les normes ?

La qualité du sol : est-il possible d'avoir une installation septique adéquate?

Existe-t-il des **contraintes physiques**?

Roc, marécages, montagnes, topographie du terrain, qui peuvent empêcher ou nuire à la construction.

Le lot est-il arpenté et cadastré ?

Le zonage permet-il l'usage que vous prévoyez y faire ?

LOTISSEMENT

DÉFINITIONS:

Lot arpenté: Lot mesuré par un arpenteur géomètre, identifiant le lot de façon visuelle sur le terrain.

Lot cadastré: Lot arpenté qui a reçu l'approbation municipale et dont le plan a été déposé au service du cadastre, du Ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec.

Lotissement: Division d'un terrain en lot(s), et ou regroupement de plusieurs en un seul ou modification d'un lot, le tout devient une opération cadastrale.

PERMIS DE LOTISSEMENT

Le projet d'opération cadastrale doit être présenté par écrit à l'officier en bâtiment et environnement sur les formulaires prévus par la municipalité. Cette demande doit de plus être accompagnée de plans, documents et informations suivants :

- **Veuillez noter que l'arpenteur géomètre se charge habituellement des articles 1 à 4,7.**
- **Un plan d'opération cadastrale préparé par un arpenteur géomètre indiquant:**

- Les lots et les superficies que vous prévoyez réserver pour chaque usage,
- Les rues existantes ou proposées à l'intérieur comme à la périphérie immédiate du terrain à lotir.
- Cours d'eau, lacs, ou fossés de drainage.
- Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, une autorisation de celui-ci est obligatoire pour agir en son nom.
- Dans le cas d'un terrain dérogatoire, la demande devra être accompagnée des documents légaux nécessaires pour permettre l'émission du permis en vertu des dispositions dérogatoires du règlement de lotissement.
- Pour le lotissement de plus de dix lots soit onze et plus, un plan d'ensemble à l'échelle 1:1000 ou plus et indiquant les servitudes les structures et services publics existant sera requis, le requérant devra préciser les différentes phases de développement prévues.

Tout permis de lotissement est nul et sans effet si l'opération cadastrale pour laquelle il a été émis, n'est pas déposé au Ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec dans un délai de six(6) mois après la date d'émission du permis.

ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur en bâtiment et environnement a, lorsqu'il y a lieu un délai de trente (30) jours pour émettre le permis de lotissement, à compter de la date de réception de la demande présentée, conformément au présent règlement.

L'émission du permis doit être accompagnée d'un exemplaire du projet de lotissement approuvé par l'inspecteur en bâtiment.

INSTALLATION SEPTIQUE

Avant d'obtenir un permis de construction d'une nouvelle résidence, ou le rajout de chambre supplémentaire d'une résidence existante le propriétaire doit obtenir un permis se conformant à l'article 88 du règlement Q-2,r22.

La demande de permis doit être accompagnée d'un rapport émis par un technologue, un ingénieur ou un géologue et comprendre les renseignements suivants :

- Nom et adresse
- Désignation cadastrale du Lot
- Nombre de chambres à coucher
- Étude de caractérisation du site et du terrain faite par une personne membre d'un ordre professionnel compétent
- Topographie du site, pente du terrain récepteur;
- Niveau de perméabilité du sol ;
- Niveau de roc, eaux souterraines, toute couche de sol perméable, peu perméable, ou imperméable sous la surface du terrain récepteur.
- L'indication de tout élément pouvant influencer la localisation ou la construction du dispositif de traitement;
- Une description et un plan à l'échelle montrant les implantations de chaque élément du dispositif d'évacuation de réception et de traitement des eaux usées.

PERMIS DE CONSTRUCTION

Nul ne peut édifier une construction permanente ou temporaire, modifier, réparer, transformer, transporter ou démolir une ou une partie de construction quelconque, installer un édifice préfabriqué, entreprendre des travaux d'excavation en vue de la construction sans avoir obtenue de la Municipalité un permis à cet effet.

La demande du permis de construction doit être faite par écrit, sur les formules officielles de la municipalité. Cette demande dûment datée doit faire connaître les noms, prénoms et domiciles des ou du propriétaire ou de son procureur fondé des pouvoirs.

La description cadastrale et les dimensions du lot, le détail des ouvrages projetés, la durée probable des travaux, et de l'estimation du coût de la construction. Elle doit être accompagnée des pièces suivantes :

1. Un plan du terrain concerné,
2. L'affectation projetée du bâtiment
3. Un plan montrant les dimensions de la construction
4. Un plan montrant la localisation des rues, leur caractère privé ou public, ainsi que leurs dimensions.
5. Localisation des lacs cours d'eau ainsi que la topographie du terrain
6. Une étude d'une personne membre d'un ordre professionnel caractérisant le site concernant les installations septiques.

7. Un permis pour le captage des eaux souterraines.
8. Un plan d'implantation montrant les dimensions du terrain, de la construction, et de l'emplacement du bâtiment.
9. Un certificat de localisation émis par un arpenteur géomètre est également requis pour les nouvelles constructions résidentielles, commerciales et industrielles.

Ledit certificat devra être remis à la municipalité dans les douze(12) mois du début de la construction.

Un permis de construction devient nul et sans effet si la construction n'a débutée dans les six mois après l'émission, ou n'est pas terminée dans les deux ans de cette date d'émission, ou que la pose du revêtement extérieur n'est pas terminée.

Si un permis devient caduc, le constructeur doit obtenir un nouveau permis de construction conformément aux règlements en vigueur.

Au renouvellement du nouveau permis le coût en sera le double du permis original.

Un seul permis est requis si un ou des usages complémentaires sont aménagés ou construits en même temps et sur le même lot qu'un bâtiment principal.

RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Ni l'octroi d'un permis ou certificat, ni l'approbation des plans et devis, ni les inspections faites par l'inspecteur en bâtiment ne peuvent relever le propriétaire de la bâtisse de sa responsabilité d'exécuter les travaux suivant les prescriptions du règlement. Il est interdit de commencer ou de poursuivre des travaux avant l'obtention des permis ou certificats requis.

DÉLAI D'ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Le permis de construction est émis dans un délai d'au plus un(1) mois après la demande si la demande est complète et que les travaux projetés sont conformes à toutes les réglementations en vigueur. Afin d'accélérer le processus d'émission veuillez apporter toutes les documents et donner les informations requises.

AFFICHAGE DU PERMIS.

Le permis autorisant la construction, la modification, la réparation, ou le déménagement d'un bâtiment quelconque, **devra être bien en vue pour la durée entière des travaux.**

TRAVAUX DE RÉNOVATIONS ET AUTRES

Vous planifiez faire des travaux de rénovation ou simplement changer portes et fenêtres ? Sachez que certains travaux sont considérés comme des réparations et ne nécessitent aucun permis. Par contre bien des gens sont surpris d'apprendre qu'il faut parfois un permis pour plusieurs genres de travaux. Dans le doute un seul appel à nos bureaux vous le confirmera. Exemple:

PERMIS REQUIS

Abattage d'arbres, vente de garage, construction d'un deuxième étage, changer la forme du toit, ajouter ou déplacer une porte ou une fenêtre, enlever ou déplacer un mur intérieur, construire une rallonge, poser ou changer le revêtement, ériger une fondation sous un bâtiment existant, démolir, déplacer une construction, changer l'usage d'un immeuble, ajouter un logement, construire ou modifier un(e)garage, abri, remise, galerie, véranda, piscine, clôture, mur de soutènement, foyer extérieur.

RESTRICTION À L'HABITATION

Aucune habitation ne doit être construite ou aménagée sur le même lot où existe déjà un autre bâtiment principal. Il est interdit à toute personne de prendre résidence de façon permanente ou même de façon discontinue dans un garage privé, dans une remise, dans tout camion ou autobus, roulotte, véhicule récréatif ou tout autre véhicule. Aucune roulotte ne peut être implantée de façon permanente sur le territoire de la municipalité, sauf à l'intérieur des terrains de camping.

INSPECTIONS

La mise en chantier de projet nécessite une ou plusieurs vérifications de la part de l'officier en bâtiment et environnement afin de s'assurer de l'application des normes contenues aux règlements de la municipalité.

PROTECTION DES RIVES ET DU LITTORAL

Aucun ouvrage, aucune construction permanente ou temporaire, aucun remblai, aucun déblai, aucune installation septique n'est permise à moins de 10 mètres ou (32.8pi.) de la ligne des hautes eaux lorsque la pente est inférieure à 30% ou lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de 5 mètres (16.4pi.)

Aucun ouvrage, aucune construction permanente ou temporaire, aucun remblai ou déblai, aucune installation septique n'est permise à moins de 15 mètres (49.2pi.) lorsque la pente est continue et supérieure à 30% ou lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de plus de 5 mètres (16.4pi.) de hauteur.

MARGES DE REcul, DIMENSIONS, NOMBRE D'ÉTAGES À RESPECTER POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

ZONES	MARGE AVANT	MARGE LATÉRALE	MARGE ARRIÈRE
De conservation	2 mètres	2 mètres	3 mètres
Forestière	6 mètres	2 mètres	6 mètres
Inondables			
Mixte	3 mètre	2mètres	3 mètres
Récréatives	3 mètres	2 mètres	3 mètres
Salubrité publique	6 mètres	4 mètres	6 mètres

Dimensions des nouvelles constructions

Toute nouvelle construction résidentielle doit avoir une superficie au sol minimale de 38 mètres carrés (410 pieds carrés) dont la façade doit avoir une largeur minimale de 6 mètres (19.7pi.) et ne peut avoir plus de deux étages.

Fondations

Tout bâtiment principal doit avoir une fondation continue avec semelle de béton appropriée conformément aux dispositions des règlements de la municipalité.

Les pieux, pilotis de bois, béton, pierres acier ou autres peuvent être utilisés uniquement pour les galeries, vérandas et abris d'auto.

DURÉE ET MONTANTS DES PERMIS ET CERTIFICATS

<u>Permis/Certificats</u>	<u>Durée</u>
<u>Nouvelle construction</u>	<u>2 ans</u>
<u>Nouvelle const accessoire</u>	<u>1 an</u>
<u>Agrandissement</u>	<u>1 an</u>
<u>Certification d'autorisation</u>	<u>6 mois</u>
<u>Clôture</u>	<u>6 mois</u>
<u>Construction temporaire</u>	<u>6 mois</u>
<u>Démolition-Déménagement</u>	<u>6 mois</u>
<u>Installation d'un puits</u>	<u>6 mois</u>
<u>Installation septique</u>	<u>6 mois</u>
<u>Lotissement</u>	<u>6 mois</u>
<u>Abattage d'arbres</u>	<u>6 mois</u>
<u>Exploitation forestière</u>	<u>1 an</u>
<u>Piscine</u>	<u>6 mois</u>
<u>Relocalisation</u>	<u>6 mois</u>
<u>Réparations, Rénovations</u>	<u>6 mois</u>
<u>Rive et Littoral</u>	<u>6 mois</u>

Règlement sur les permis et certificats article 5

5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5.1 Fonctions et pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment et en environnement

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est chargé de l'application des règlements d'urbanisme. À cet égard, il exerce tout pouvoir qui lui est confié par le présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme et notamment, il peut:

- 5.1.1 Émettre tout permis et certificat pour les travaux conformes aux règlements d'urbanisme. Refuser d'émettre ou révoquer tout permis et certificat pour les travaux non conformes.
- 5.1.2 Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments, ouvrages ou constructions pour constater si le présent règlement, le règlement de construction le règlement de lotissement, le règlement de zonage et les autres règlements d'urbanisme y sont respectés.
- 5.1.3 Dans le cas où il constate qu'un bâtiment, un ouvrage ou une construction contrevient à une disposition réglementaire applicable, il peut donner, de main à main ou par la poste, un avis écrit au contrevenant, qu'il soit propriétaire, entrepreneur ou tout intéressé, de suspendre les travaux ainsi que, ou, le cas échéant, de se conformer immédiatement ou dans un délai qu'il impartit.
- 5.1.4 En tout temps, il peut exiger que le propriétaire exécute ou fasse exécuter, à ses frais, les essais, les études et les inspections nécessaires pour démontrer qu'un bâtiment, construction ou ouvrage s'avère conforme aux documents soumis lors de la demande de permis ou de certificat. Le propriétaire doit alors faire parvenir sans délai, à l'inspecteur en bâtiment et en environnement, copie de tous les rapports d'essais et d'inspections et études.
- 5.1.5 Procéder aux vérifications requises pour veiller à l'application du présent règlement, au règlement de construction, au règlement de lotissement, au règlement de zonage et à tout autre règlement d'urbanisme. Il peut procéder à des inspections, avant, pendant ou après les travaux et ouvrages pour vérifier si les dispositions des règlements d'urbanisme sont observées. Ces inspections peuvent avoir lieu sur un bâtiment, une construction ou un ouvrage projeté ou existant, et, dans ce dernier cas, même si aucune demande de permis ou de certificat n'a été présentée.

5.2 Obligation de recevoir l'inspecteur en bâtiment et en environnement

Les propriétaires ou occupants de toute propriété immobilière ou mobilière sont obligés de laisser pénétrer l'inspecteur en bâtiments et en environnement pour qu'il puisse constater si le présent règlement, le règlement de construction, le règlement de lotissement, le règlement de zonage et les autres règlements d'urbanisme y sont observés.

5.3 Obligation de respecter les permis et certificats

Tous les travaux et ouvrages doivent être réalisés en conformité aux déclarations contenues dans la demande de permis et certificats, aux documents soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis et certificat émis, et le cas échéant, à une résolution accordant une dérogation mineure ou acceptant un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

5.4 Délai d'émission d'un permis ou d'un certificat

Dans un délai d'au plus un (1) mois de la date du dépôt au bureau de l'inspecteur en bâtiment et en environnement d'une demande à cet effet, ce dernier doit délivrer ou refuser le permis ou certificat demandé. Le délai ne commence à s'appliquer que lorsque la demande est complète incluant plans, documents nécessaires et autorisation pour tous les autres règlements ou lois applicables.

Aucun permis ou certificat ne peut être émis si l'ouvrage projeté ne répond pas aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement municipal concerné.

Il est de la responsabilité du demandeur d'obtenir les autorisations requises en vertu des autres réglementations et lois qui ont cours sur le territoire. Le non-respect de ces autres réglementations ou lois par le demandeur rend caduc le permis ou certificat émis conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans le cas où il refuse d'émettre un permis ou certificat, l'inspecteur en bâtiment et en environnement doit faire connaître sa décision par écrit au demandeur en la motivant, dans un délai d'au plus un (1) mois de la date du dépôt à son bureau d'une demande de permis ou certificat.

NOUS ESPÉRONS QUE CE GUIDE POURRA RÉPONDRE À VOS QUESTIONS ET SAURA VOUS GUIDER DANS VOS FUTURS PROJETS. NOUS VOUS RAPPELONS QUE CETTE PUBLICATION EST À TITRE D'INFORMATION SEULEMENT. TOUS LES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR PRÉVALENT ET DEVRAIENT ÊTRE CONSULTÉS POUR PLUS DE PRÉCISION. TOUS CONTREVENANTS AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX SONT PASSIBLES D'AMENDE. TOUTES PERSONNES DÉSIANT OBTENIR DES INFORMATIONS CONCERNANT LES RÈGLEMENTS D'URBANISME PEUVENT CONTACTER NOTRE BUREAU DE LA MUNICIPALITÉ:

Municipalité de Namur
996 rue du Centenaire,
Namur, (Québec) J0V 1N0
Bureau de l'officier municipal en bâtiment et environnement
Monsieur Pierre Blanc, disponible le mercredi de 8h00 à 12h00 et le vendredi de 8h00 à 16h00.
Téléphone: 819-426-2457, ext. 2205
Télécopieur: 819-426-3074