

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS, AUX CONDITIONS PRÉALABLES À
L'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION, AINSI QU'À L'ADMINISTRATION
DES
RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION**

TABLE DES MATIÈRES

<u>CHAPITRE I :</u>	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	5
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	5
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	5
1.3	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	5
1.4	NUMÉROTATION	6
1.5	TERMINOLOGIE	6
1.6	EXCLUSION	6
<u>CHAPITRE II :</u>	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	7
2.1	ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	7
2.1.1	<u>Généralités</u>	7
2.1.2	<u>Émission des permis et certificats</u>	7
2.1.3	<u>Visite des terrains et constructions</u>	8
2.1.4	<u>Obligation de recevoir l'inspecteur</u>	8
2.1.5	<u>Infraction aux règlements d'urbanisme</u>	8
2.1.5.1.	<u>Avis d'infraction</u>	8
2.1.5.2	<u>Avis préalable</u>	9
2.1.6	<u>Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus</u>	9
2.2	FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT	10
2.3	VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS	10
2.4	RENOUVELLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS	11
2.5	AFFICHAGE DU PERMIS OU CERTIFICAT	11
2.6	RESPECT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	11
<u>CHAPITRE III :</u>	<u>DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT</u>	13
3.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	13
3.2	FORME DE LA DEMANDE	13
3.2.1	<u>Documents accompagnant le plan-projet de lotissement</u>	13

Règlement

Urbatique inc.

Permis et certificats et d'administration

MBJ

3.3	CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT.....	15
3.4	CAS D'EXCEPTION16	
3.4.1	<u>Terrain non-conforme aux dispositions de ce règlement.....</u>	16
3.4.2	<u>Terrain bâti non-conforme aux dispositions de ce règlement.....</u>	16
3.4.3	<u>Résidu d'un terrain.....</u>	17
3.5	DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS.....	18
3.6	DOCUMENTS CADASTRAUX.....	18
<u>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS</u>		
	<u>DE CONSTRUCTION.....</u>	19
4.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION.....	19
4.2	CAS D'EXCEPTION19	
4.3	FORME DE LA DEMANDE.....	19
4.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS.....	21
4.5	CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION.....	21
4.6	DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS.....	24
4.7	CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS.....	24
4.8	OBLIGATION DE DONNER UN AVIS ÉCRIT.....	25
<u>CHAPITRE V :</u>		
	<u>DISPOSITION RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT</u>	
	<u>D'AUTORISATION.....</u>	27
5.1	NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	27
5.2	CAS D'EXCEPTION28	
5.3	FORME DE LA DEMANDE.....	29
5.3.1	<u>Dans le cas de changement d'usage ou de destination d'un bâtiment.....</u>	29
5.3.2	<u>Dans le cas d'excavation du sol, de déplacement d'humus et de travaux</u> <u>de déblai ou de remblai.....</u>	29
5.3.3	<u>Dans le cas de plantation d'arbres.....</u>	30
5.3.4	<u>Dans le cas d'un déboisement (abattage d'arbres).....</u>	30
5.3.5	<u>Dans le cas de déplacement d'un bâtiment.....</u>	31

5.3.6	<u>Dans le cas de l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation d'une construction</u>	31.2
5.3.7	<u>Dans le cas de démolition d'une construction</u>	32
5.3.8	<u>Dans le cas de construction, d'installation et de modification de toute enseigne</u>	32
5.3.8.1	<u>Cas d'exception</u>	33
5.3.9	<u>Dans le cas de construction, d'installation et de modification d'équipements relatifs à l'épuration des eaux usées et à l'alimentation en eau potable</u>	34
5.3.10	<u>Dans le cas de travaux sur les rives, le littoral et les plaines inondables</u>	34.1
5.3.11	<u>Dans le cas de construction, d'installation ou de modification de tours de mesure des vents et d'éoliennes</u>	34.2
5.3.11.1	<u>Tours de mesure des vents</u>	34.2
5.3.11.2	<u>Éoliennes de faible puissance</u>	34.2
5.3.11.3	<u>Éoliennes de moyenne et de forte puissance</u>	34.2
5.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	35
5.5	DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	35
5.6	DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT.....	35
5.6.1	<u>Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis pour le déplacement d'un bâtiment</u>	35
5.6.2	<u>Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis aux fins d'exploiter une carrière ou une sablière</u>	35
5.6.3	<u>Dans les autres cas</u>	36
<u>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LES CONSTRUCTIONS ET USAGES TEMPORAIRES</u>		
6.1	NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	37
6.2	CAS D'EXCEPTION	37
6.3	FORME DE LA DEMANDE.....	37

6.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	38
6.5	DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT.....	38
6.6	DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT	38

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TARIFS D'HONORAIRES

	<u>POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS.....</u>	39
7.1	TARIFS DES PERMIS.....	39
	7.1.1 <u>Permis de lotissement.....</u>	39
	7.1.2 <u>Permis de construction.....</u>	39
	7.1.2.1 <u>Nouveau bâtiment.....</u>	39
	7.1.2.2. <u>Agrandissement ou transformation d'un bâtiment.....</u>	40
7.2	TARIF DES CERTIFICATS.....	41
	7.2.1 <u>Certificat d'autorisation pour changement d'usage ou</u> <u>de destination d'un immeuble.....</u>	41
	7.2.2. <u>Certificat d'autorisation pour travaux d'excavation</u> <u>du sol, de déblai ou de remblai et de déplacement d'humus.....</u>	41
	7.2.3. <u>Certificat d'autorisation pour l'installation d'une piscine.....</u>	41
	7.2.4. <u>Certificat d'autorisation pour travaux de plantation et</u> <u>d'abattage d'arbres.....</u>	41
	7.2.5. <u>Certificat d'autorisation pour travaux de plantation et</u> <u>d'abattage d'arbres.....</u>	41
	7.2.6. <u>Certificat d'autorisation pour les travaux et ouvrages</u> <u>sur les rives et le littoral des lacs et cours d'eau.....</u>	41
	7.2.7. <u>Certificat d'autorisation pour l'édification, la</u> <u>transformation, l'agrandissement et la réparation</u> <u>de toute construction.....</u>	41
	7.2.8. <u>Certificat d'autorisation pour le déplacement ou la</u> <u>démolition d'un bâtiment.....</u>	41
	7.2.9. <u>Certificat d'autorisation pour la construction,</u> <u>l'installation ou la modification de toute enseigne.....</u>	41

7.2.10.	<u>Certificat d'autorisation pour les constructions</u> <u>et usages temporaires à l'exception d'un campement temporaire</u>	42
7.2.11.	<u>Certificat d'autorisation pour un campement temporaire</u> <u>forestier ou minier</u>	42
7.2.12.	<u>Certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la</u> <u>modification d'équipements relatifs à l'alimentation en eau potable</u> <u>et l'assainissement des eaux usées</u>	42
7.2.13.	<u>Renouvellement de certificats d'autorisation</u>	42
7.2.14.	<u>Certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification</u> <u>de tours de mesure des vents et d'éoliennes</u>	42
<u>CHAPITRE VIII : PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS</u>		43
8.1	PROCÉDURE À SUIVRE DANS LE CAS DE CONTRAVENTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME	43
8.2	SANCTION PÉNALES	43
8.3	RECOURS CIVILS	43
<u>CHAPITRE IX : DISPOSITIONS FINALES</u>		45
9.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT	45
9.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	45

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LA BAIE JAMES

RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS, AUX
CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION DE PERMIS DE
CONSTRUCTION, AINSI QU'À L'ADMINISTRATION DES
RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE
CONSTRUCTION
NUMÉRO 76

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de la Baie James adoptait en 1985 les règlements numéros 43 concernant le lotissement, 44 concernant le zonage et 45 concernant la construction;

CONSIDÉRANT QUE des révisions générales de ces règlements eurent lieu en 1988 et 1990;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs amendements ponctuels furent aussi adoptés pour répondre au gré des différents besoins exprimés;

CONSIDÉRANT QU'il convient maintenant de procéder à une refonte complète des règlements municipaux, et ce dans une triple optique: s'adapter aux nouvelles réalités du territoire, disposer d'instruments d'urbanisme d'utilisation facile et adaptés aux besoins des inspecteurs municipaux, se doter d'outils favorisant un développement structuré, efficace et permanent;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Municipalité de la Baie James juge opportun d'adopter des nouveaux règlements d'urbanisme devant s'appliquer à l'ensemble du territoire qui est sous sa juridiction;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 366 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19), l'abrogation ou la modification d'un règlement ne peut se faire que par un autre règlement;

CONSIDÉRANT QU'en date du 24 février 1993, Mme Muguette Benedetti a donné un avis de motion relatif à un projet de règlement de lotissement, de zonage, de construction, relatif au comité consultatif d'urbanisme, relatif aux dérogations mineures et relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction;

CONSIDÉRANT QU'en date du 31 mars 1993, le conseil municipal, par l'ordonnance no 2659, adoptait les projets de règlements nos 76, 77, 78 et 79;

CONSIDÉRANT QUE lesdits règlements ont été soumis à la consultation publique en vertu des articles 123 et 124 à 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) quant à leur objet et aux conséquences de leur adoption aux temps et lieux suivants:

à Chibougamau le 19 avril à 9 h;
à Chapais le 19 avril à 14 h;
à Lebel-sur-Quévillon le 19 avril à 20 h;
à Beaucanton le 20 avril à 19 h;
à Villebois le 21 avril à 18 h;
à Val-Paradis le 21 avril à 20 h;
à Joutel le 22 avril à 13 h;
à Matagami le 22 avril à 19 h;
à Radisson le 23 avril à 20 h.

Règlement

Urbatique inc.

Permis et certificats et d'administration

MBJ

CONSIDÉRANT QUE lors de ces assemblées publiques, les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer sur lesdits règlements avaient la possibilité de le faire;

CONSIDÉRANT QUE les projets de règlements ont fait l'objet d'une présentation au ministère de l'Énergie et des Ressources, district de Rouyn, le 13 mai 1993, au ministère des Forêts, unité de gestion Harricana, le 17 mai 1993, à l'unité de gestion de Chibougamau, le 28 mai 1993, à Hydro-Québec, le 20 juillet 1993;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA MUNICIPALITÉ DE LA BAIE JAMES ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:

Ordonnance no 2724 :

D'ABROGER les règlements numéros 43, 44 et 45 de même que leurs amendements subséquents;

D'ADOPTER le règlement n° 76 relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction;

D'ADOPTER le règlement n° 77 relatif au lotissement;

D'ADOPTER le règlement n° 78 relatif à la construction;

D'ADOPTER le règlement n° 79 relatif au zonage.

CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction, ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction".

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de la Baie James. Le territoire de la région de la Baie James comprend le territoire borné à l'ouest par la limite ouest du Québec, au sud par le parallèle de latitude 49° 00' Nord, à l'est par les districts électoraux de Roberval, de Dubuc et de Saguenay ainsi que par le prolongement vers le nord de la limite ouest du district électoral de Saguenay et au nord par le parallèle de latitude 55° 00' Nord. Cependant, de ce territoire, sont exclus les territoires suivants:

- 1° les terres de catégorie I et les terres de catégorie II, telles que désignées dans la Loi sur le régime des terres dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec (L.R.Q. chap. R-13.1);
- 2° toute municipalité constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le développement de la région de la Baie James (L.R.Q. chap. D-8).

1.3 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas

de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 NUMÉROTATION

Le tableau reproduit ci-après illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement:

"2.2 (ARTICLE)
2.2.1 (ARTICLE)
 (ALINÉA)

1° (PARAGRAPHE)
	a) (SOUS-PARAGRAPHE)
	b) (SOUS-PARAGRAPHE)"

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 79 s'appliquent au présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées à moins que le contexte n'indique un sens différent.

1.6 EXCLUSION

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux barrages, centrales, lignes de transport, postes de transformation, aux oeuvres qui leurs sont complémentaires, ni aux installations temporaires requises pour la construction de ces ouvrages et de leurs constructions complémentaires.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

2.1.1 Généralités

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée à l'inspecteur en bâtiment (ci-après nommé "l'inspecteur"). En cas d'absence ou d'incapacité d'agir de celui-ci, l'inspecteur en environnement assure l'intérim; à ces fins, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

Malgré l'alinéa précédent, l'inspection et l'émission des permis et certificats relatifs aux fosses septiques, champs d'épuration, puits ou tout autre équipement d'épuration des eaux et d'alimentation en eau est confiée à l'inspecteur en environnement. En cas d'incapacité d'agir de celui-ci, l'inspecteur en bâtiment assure l'intérim; à ces fins, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.

Dans le cadre de ses fonctions, l'inspecteur doit notamment:

- 1° faire respecter les dispositions normatives contenues aux règlements d'urbanisme;
- 2° statuer sur toute demande de permis ou de certificat présentée en vertu de ce règlement.

2.1.2 Émission des permis et certificats

L'inspecteur reçoit toute demande de permis ou de certificat prévue à ce règlement. Après étude et lorsque les dispositions prescrites par les règlements d'urbanisme sont

satisfaites, il émet le permis ou le certificat; dans le cas contraire, il rejette la demande. Tout refus doit être motivé par écrit et copie de la décision doit être transmise au requérant.

2.1.3 Visite des terrains et constructions

Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur peut, entre 8 et 20 heures, visiter tout terrain et toute construction afin de s'assurer de l'observance des règlements d'urbanisme.

2.1.4 Obligation de recevoir l'inspecteur

Toute personne doit recevoir l'inspecteur, lui donner toute l'information qu'il requiert et lui faciliter l'accès à toute partie du bâtiment et du terrain.

2.1.5 Infraction aux règlements d'urbanisme

2.1.5.1 Avis d'infraction

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction aux règlements d'urbanisme, l'inspecteur doit remettre au contrevenant, et s'il y a lieu au propriétaire et au créancier hypothécaire, un avis d'infraction. Pour être valablement délivré, ledit avis doit être remis en main propre, transmis par courrier recommandé ou encore signifié par huissier.

L'avis d'infraction doit faire mention:

- 1° du nom et de l'adresse du propriétaire;
- 2° de la date de l'avis;
- 3° de la date de l'infraction observée;
- 4° d'une description de l'infraction;

- 5° de l'identification du règlement et de l'article dont l'infraction est alléguée;
- 6° de l'ordre de remédier à l'infraction;
- 7° des mesures proposées pour se conformer au règlement, par étapes s'il y a lieu;
- 8° du délai pour remédier à l'infraction;
- 9° des pénalités possibles et la date à partir desquelles elles seront applicables;
- 10° de l'obligation d'aviser l'inspecteur lorsque les mesures correctrices seront prises;
- 11° de l'adresse, du numéro de téléphone et la signature de l'inspecteur.

Lorsqu'il donne un avis d'infraction, l'inspecteur doit en informer par écrit sans délai le Conseil.

2.1.5.2 Avis préalable

Lorsqu'il constate la commission d'une infraction aux règlements d'urbanisme, l'inspecteur peut, préalablement à la délivrance d'un avis d'infraction, en aviser le propriétaire ainsi que le détenteur de permis ou de certificat. L'avis est donné verbalement ou par écrit.

2.1.6 Bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus

L'inspecteur peut mettre en demeure le propriétaire d'un bâtiment inoccupé ou dont les travaux sont arrêtés ou suspendus, de clore ou barricader ledit bâtiment. A défaut par le propriétaire de se conformer à la mise-en-demeure dans le délai imparti (lequel ne peut être inférieur à 10 jours),

l'inspecteur peut faire clore ou barricader le bâtiment aux frais de celui-ci.

2.2 FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT

Toute demande de permis ou de certificat doit être rédigée sur les formules prescrites par la municipalité. La demande, dûment datée et signée par le requérant, doit faire état des nom, prénom et domicile du requérant ainsi que du propriétaire le cas échéant, et de la description cadastrale conforme à l'article 2168 du code civil ou les coordonnées en latitude et longitude en l'absence de cadastre.

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire à l'inspecteur une procuration dûment signée l'habilitant à présenter une telle demande.

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, ni le mandataire de celui-ci, il doit alors joindre à sa demande un document dûment signé par le propriétaire et l'autorisant expressément à exécuter les travaux qui font l'objet de la demande.

Les plans doivent être tracés selon le système international de mesure, être reproduits par procédé indélébile. La date, le nord, l'échelle, les sources et le nom des personnes qui ont collaboré à leur confection doivent y figurer.

2.3 VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS

Toute modification à des travaux ou activités autorisé(e)s en vertu d'un permis ou certificat, ainsi que toute modification à des plans et devis ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou certificat, rend tel permis ou certificat nul et non avenue à moins que telle modification n'est elle-même été préalablement approuvée avant son

exécution par l'inspecteur. L'approbation de telle modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou certificat émis.

2.4 RENOUELEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS

Dans tous les cas de nullité de permis ou de certificat, aucun remboursement n'est accordé. Un permis ou certificat peut cependant être renouvelé pour la même durée que celle accordée lors de son émission, à l'exception du permis de construction, dont la durée de renouvellement ne peut excéder 6 mois.

2.5 AFFICHAGE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis de construction ainsi que le certificat d'autorisation doivent être affichés pendant toute la durée des travaux à un endroit en vue sur le terrain ou la construction où lesdits travaux sont exécutés.

2.6 RESPECT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Toute personne doit respecter les dispositions contenues aux règlements d'urbanisme, et ce malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT**3.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT**

Toute opération cadastrale est prohibée sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

3.2 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis. La demande doit en outre faire état de tous autres renseignements pertinents aux fins de vérifier sa conformité aux normes du règlement de lotissement, et être accompagnée d'un plan-projet de lotissement.

3.2.1 Documents accompagnant le plan-projet de lotissement

Le plan-projet de lotissement doit être exécuté à une échelle non-inférieure à 1:2 500. Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements, plans et documents suivants:

- 1° la délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés;
- 2° la délimitation et l'identification cadastrale des lots adjacents;
- 3° le type de construction devant être implanté sur le lot ainsi que l'usage devant y être exercé;
- 4° la localisation des rues adjacentes aux lots projetés;
- 5° la localisation et l'identification des servitudes réelles, actives, apparentes ou non-apparentes, existantes ou requises pour les droits de passage existants, requis ou projetés, en particulier pour les

- sentiers de piétons et les lignes de transport d'énergie et de transmission de communication;
- 6° l'identification, s'il y a lieu, des pentes de 30 % ou plus et la limite des hautes eaux, les lacs et cours d'eau, les lignes de 300 mètres d'un lac et 100 mètres d'un cours d'eau, les sources, zones inondables, marais et bassins versants, le niveau de la nappe phréatique, la végétation et l'utilisation actuelle du sol;
- 7° s'il n'est prévu aucun mode de desserte par l'aqueduc ou l'égout municipal, il est nécessaire de soumettre un plan d'implantation des fosses septiques et des puits, démontrant ainsi la compatibilité de système, soit entre les lots projetés, soit entre les lots projetés et ceux existants;
- 8° si le plan du projet de lotissement comprend un des éléments suivants:
- la création d'une nouvelle rue;
 - le prolongement d'une rue existante;
 - la création d'un ou plusieurs lots desservis sur un terrain de 5 000 m² et plus;
 - la création de plusieurs lots partiellement desservis situés sur un terrain de 7 500 m² et plus;
 - la création de plusieurs lots non desservis situés sur un terrain d'un hectare ou plus.

Il est nécessaire qu'il contienne en plus les informations suivantes:

- la localisation des rues actuelles, homologuées ou déjà acceptées, avec lesquelles les rues projetées communiquent;

- le tracé et l'emprise des rues projetées, en indiquant les longueurs, les largeurs et les pentes;
- la localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, s'il y a lieu;
- le relief du sol exprimé de façon à assurer une bonne compréhension de la topographie du site;
- la nature et l'épaisseur des dépôts meubles, les affleurements rocheux, les secteurs de risques de glissement, d'éboulis, d'érosion et autres particularités géologiques identifiables;
- les phases de réalisation du développement.

Le requérant doit en outre établir, à la satisfaction de l'inspecteur, qu'il a obtenu toutes les autorisations requises en vertu de lois ou de règlements.

3.3 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

L'inspecteur approuve le plan-projet et émet un permis de lotissement lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux dispositions du règlement de lotissement, sous réserve des dispositions contenues à l'article 3.4 de ce règlement intitulé "Cas d'exception";
- 2° le requérant a satisfait aux "Conditions préalables à l'approbation" prescrites par l'article 2.2 du règlement de lotissement;
- 3° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 4° le tarif pour l'obtention du permis a été payé;

- 5° tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.4 CAS D'EXCEPTION

3.4.1 Terrain non-conforme aux dispositions de ce règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) enregistré(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- 1° la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences prescrites à cet effet au règlement alors en vigueur;
- 2° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

3.4.2 Terrain bâti non-conforme aux dispositions de ce règlement

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

- 1° le 30 novembre 1982, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2° le 30 novembre 1982, ce terrain était l'assiette d'un bâtiment érigé et utilisé conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégé par droits acquis.

Un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Les paragraphes 1 et 2 du premier alinéa s'appliquent même dans le cas où le bâtiment est détruit par un sinistre après le 30 novembre 1982.

3.4.3 Résidu d'un terrain

Un permis de lotissement ne peut être refusé pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences prescrites au règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

- 1° dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation;
- 2° qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des deux articles précédents de ce règlement;

3° un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération.

3.5 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur délivre le permis dans les 30 jours francs de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par l'article de ce règlement intitulé "Conditions d'émission du permis de lotissement".

3.6 DOCUMENTS CADASTRAUX

Lorsque le plan-projet de lotissement a été dûment accepté, l'inspecteur, sur demande, approuve les documents cadastraux aux fins de dépôt pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources. Les documents cadastraux sont approuvés lorsqu'ils sont en tous points conformes au plan-projet déjà soumis.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION**4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

Tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments est prohibé sans l'obtention d'un permis de construction.

4.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 4.1 de ce règlement, il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis de construction dans les cas suivants:

- 1° sous réserve des dispositions prévues aux articles 8.2.1.1 et 8.2.1.2 pour l'érection de bâtiments temporaires;
- 2° l'érection de bâtiments complémentaires, lorsque ceux-ci sont érigés dans le cadre de travaux pour lesquels un permis de construction a été émis et à la condition qu'il en ait été fait mention dans la demande.

4.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 du présent règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis. La demande doit en outre faire état de tous autres renseignements pertinents aux fins de vérifier sa conformité aux normes des règlements de zonage et de construction.

La demande doit être accompagnée des plans et documents suivants:

- 1° des plans comprenant :
 - a) les vues en plan de chacun des étages du bâtiment;
 - b) les élévations;
 - c) les coupes;
 - d) les matériaux employés.

- 2° un document indiquant:
 - a) 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;
 - b) les niveaux d'excavation;
 - c) la date du début et de la fin des travaux de construction et d'aménagement du terrain.
- 3° un plan d'implantation du bâtiment projeté contenant les informations suivantes:
 - a) la dimension et la superficie du terrain et l'identification cadastrale;
 - b) la localisation des servitudes;
 - c) la localisation des lignes de rue;
 - d) les distances entre chaque bâtiment et les lignes de terrain;
 - e) la localisation, le nombre, le type de recouvrement ainsi que les dimensions des aires de stationnement et des allées d'accès;
 - f) la localisation et l'identification de tout bâtiment existant;
 - g) l'indication de la topographie existante et du nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents;
 - h) la localisation ainsi que la hauteur du pied et du sommet de tout talus ayant une forte pente;
 - i) la localisation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé sur le terrain concerné ou situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, ou de 300 mètres d'un lac.
- 4° un plan indiquant la localisation, sur le terrain, de la fosse septique, du champ d'épuration et du puits artésien;
- 5° les autorisations, permis, et certificats requis par les autorités compétentes.

Le plan d'implantation exigé au troisième paragraphe du deuxième alinéa de cet article doit être préparé par un arpenteur-géomètre ou un technicien-professionnel en la matière lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment complémentaire avec fondations. Cependant, cette exigence ne s'applique pas aux résidences secondaires localisées dans les zones à usage dominant agricole (A), villégiature (V), loisir et récréation (L), forestier (F), exploitant des ressources (R), conservation (S) et, forêt et loisir (FL).

4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur émet un permis de construction lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux dispositions contenues à l'article 4.5 de ce règlement ainsi qu'aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif requis pour l'obtention du permis a été payé.

4.5 CONDITIONS PRÉALABLES À L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne peut être émis à moins que soient respectées les dispositions applicables pour chaque zone du règlement de zonage telles qu'elles apparaissent à la grille des spécifications sous la rubrique "Conditions préalables à l'émission d'un permis de construction".

Cette grille reproduite sous la cote "ANNEXE B" fait partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elle était ici au long reproduite et prescrit, à l'aide d'un point situé dans la colonne "Numéro de zone", la ou les conditions imposée(s) lors de l'émission des permis de construction à savoir:

1° obligation du lot distinct:

que le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou qui, s'ils ne sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

2° Présence obligatoire des réseaux d'aqueduc et d'égout:

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 sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

3° Présence obligatoire d'un réseau d'aqueduc:

que les services d'aqueduc ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

que le projet d'alimentation en eau potable de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;

4° Présence obligatoire d'un réseau d'égout:

que les services d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur;

que le projet d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain est conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;

5° Obligation d'implanter des éléments d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées en l'absence de services d'aqueduc et d'égout:

que les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain sont conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. Chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire.

6° Obligation que le terrain soit adjacent à une rue publique ou privée:

que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

7° Obligation que le terrain soit adjacent à une rue publique:

que le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique.

Les constructions pour fins agricoles localisées sur des terres en culture sont exemptées de l'application des dispositions décrites aux paragraphes 1° à 7°. Toutefois, une résidence située sur ces terres doit être pourvue d'un système d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

La condition prévue au paragraphe 1 de l'alinéa 2 ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante, ni à l'égard de toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré à l'inspecteur qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

Toutefois, l'exemption accordée à l'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée n'excède pas 10 % du coût estimé de celle-ci.

4.6 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur délivre le permis dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par les articles 4.4 et 4.5 de ce règlement.

4.7 CAUSES D'INVALIDITÉ DU PERMIS

Un permis de construction devient nul et sans effet si l'une ou plusieurs des situations suivantes se rencontrent:

- 1° les travaux de construction n'ont pas débuté dans un délai de 90 jours de la date de l'émission du permis;
- 2° les travaux sont interrompus pendant une période continue de 6 mois;
- 3° les travaux relatifs à la finition extérieure du bâtiment ne sont pas terminés dans un délai de 12 mois de la date de l'émission du permis;
- 4° le nouveau bâtiment principal n'est pas entièrement terminé dans un délai de 24 mois de la date de l'émission du permis. Pour un bâtiment complémentaire, pour un agrandissement de bâtiment, pour une transformation ou un addition de bâtiment, le délai est fixé à 12 mois. Toutefois, lorsque les travaux de construction sont d'une envergure telle que ledit délai ne peut être respecté, celui-ci peut être prolongé en conformité des déclarations faites lors de la demande.

4.8 OBLIGATION DE DONNER UN AVIS ÉCRIT

Toute personne doit notamment, mais non limitativement:

- 1° donner à l'inspecteur, au moins 7 jours avant leur exécution, un avis écrit l'informant de la date du début des travaux. Le sceau d'oblitération postale ou municipale fait alors foi de la date de réception dudit avis;
- 2° pour tout bâtiment autre que les bâtiments agricoles, aviser l'inspecteur, après avoir appliqué le badigeonnage, revêtement ou enduit des fondations, mais avant de procéder au remblai du solage ainsi que des conduites de raccordement ou de la fosse septique et du champ d'épuration;
- 3° dès que les murs des fondations sont érigés et avant qu'ils ne soient remblayés, produire à l'inspecteur un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre. Ledit certificat doit contenir toute information utile afin qu'il soit possible, à sa simple lecture, de vérifier le respect des marges de recul prescrites. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles localisés dans les zones à usage dominant agricole (A);
- 4° donner un avis écrit à l'inspecteur dans les 30 jours qui suivent le parachèvement des travaux autorisés en vertu du permis. Le sceau d'oblitération postale ou municipal fait foi de la date de réception dudit avis.

CHAPITRE V: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

5.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Il est prohibé de procéder aux activités suivantes sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation:

- 1° tout changement d'usage ou de destination d'un bâtiment;
- 2° l'excavation du sol (telle, sablières, carrières et gravières), le déplacement d'humus et tous travaux de remblai ou déblai sauf pour les travaux de paysagement dont le coût est inférieur à 1000.00\$;
- 3° la plantation et l'abattage d'arbres pour tout déboisement effectué sur une superficie supérieure à 4 hectares par année, sur la même propriété foncière;
- 4° l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation de toute construction, sauf pour les cas assujettis aux dispositions de l'article 4.1 de ce règlement et les exceptions mentionnées au paragraphe 3 de l'article 5.2;
- 5° le déplacement et la démolition de tout bâtiment;
- 6° la construction, l'installation et la modification de toute enseigne;
- 7° les travaux et des ouvrages sur la rive susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale, de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité ou pour réaliser des travaux et ouvrages sur le littoral;
- 8° toute modification et réparation d'ouvrages existants sur la rive ou le littoral à l'exception des constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités des travaux d'aménagement forestier dont la réalisation est assujettie à la Loi sur les forêts et à ses règlements d'application;
- 9° un tel certificat d'autorisation n'est pas requis pour les travaux se limitant à rétablir la couverture végétale des rives dont la réalisation ne requiert pas le recours à l'excavation, au dragage, au nivellement, au remblayage, au déblayage, au décapage de la couche de sol arabe ou autres travaux du même genre;
- 10° à l'intérieur d'une zone à risque d'inondation identifiée sur les cartes annexées au présent règlement, quiconque désire implanter une nouvelle construction, procéder à un agrandissement visant à

augmenter la superficie au sol de la propriété exposée aux inondations ou à une transformation d'une construction existante, effectuer une addition de bâtiments, un changement d'usage ou d'utilisation du sol ou procéder à des travaux de déblai ou remblai doit, au préalable, obtenir un permis ou un certificat d'autorisation de l'inspecteur;

11° tout projet de construction, d'installation et de modification d'équipements relatifs à l'épuration des eaux usées et à l'alimentation en eau potable;

12° tout projet de construction, d'installation et de modification de tours de mesure des vents et d'éoliennes.

5.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 5.1, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation dans les cas suivants:

1° les changements d'usage ou de destination d'un bâtiment impliquant des travaux pour lesquels un permis de construction est requis;

2° l'implantation de constructions, l'excavation du sol, le déplacement d'humus, la plantation et l'abattage d'arbres et les travaux de déblai ou de remblai, réalisés dans le cadre de travaux pour lesquels un permis de construction a été émis, et à la condition qu'il en ait été fait mention dans la demande;

3° les travaux de réparation à une construction, lorsque sont réunies les conditions suivantes:

a) le coût des travaux n'excède pas 2 000 \$, main-d'oeuvre et matériaux compris;

b) les travaux n'ont aucune incidence sur la structure, la superficie au sol et la superficie de plancher. Les travaux ci-après énoncés sont réputés avoir une incidence sur la structure d'un bâtiment:

i) changement des matériaux de revêtement extérieur;

ii) modification, fermeture ou construction de tout ouverture (porte et fenêtre) et escalier.

4° les cas prévus à l'article 5.3.8 de ce règlement concernant les enseignes.

5.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de certificat.

La demande doit en outre faire état de tous autres renseignements pertinents aux fins de vérifier sa conformité aux dispositions du règlement de zonage et de construction, et être accompagnée des plans et documents ci-après prescrits.

5.3.1 Dans le cas de changement d'usage ou de destination d'un bâtiment

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
- 2° d'un plan indiquant:
 - a) la localisation des bâtiments;
 - b) la localisation, le nombre ainsi que les dimensions des places de stationnement et des allées d'accès;
 - c) la localisation ainsi que la largeur des allées de piétons;
- 3° d'une déclaration du requérant à l'effet que le changement d'usage ou de destination auquel il veut procéder n'implique aucun travail de construction.

5.3.2 Dans le cas d'excavation du sol, de déplacement d'humus et de travaux de déblai ou de remblai

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un plan indiquant:
 - a) les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) la localisation des servitudes;
 - c) la localisation des lignes de rue;
 - d) la topographie existante par des cotes ou lignes d'altitude à tous les mètres;

- e) le nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents.

La demande doit en outre être accompagnée, dans le cas d'une carrière ou sablière:

1° d'un plan indiquant:

- a) la localisation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou lac situé sur le terrain concerné ou à moins de 75 mètres de ses lignes;
- b) l'utilisation du sol dans un rayon de 600 mètres du terrain concerné;
- c) la localisation des zones tampons.

2° d'un document indiquant:

- a) l'utilisation des matériaux excavés ou déplacés;
- b) le type de matériaux de remblayage;
- c) la durée de l'exploitation;
- d) l'usage du terrain après l'exploitation;
- e) les mesures de protection de l'environnement et du public.

3° d'une copie du certificat d'autorisation délivrée par le ministère de l'Environnement.

5.3.3 Dans le cas de plantation d'arbres

La demande doit être accompagnée:

- 1° dans le cas de plantation de saules ou de peupliers d'un document indiquant leur type ainsi que leur nombre;

5.3.4 Dans le cas d'un déboisement (abattage d'arbres)

La demande doit être accompagnée:

- 1° du type de coupe projeté;
- 2° le plan de l'aire à couper et la superficie;

3° le plan de gestion et d'intervention ou prescription dûment signé par un ingénieur forestier le cas échéant.

5.3.5 Dans le cas de déplacement d'un bâtiment

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) l'identification cadastrale du terrain où est localisé le bâtiment à déplacer;
 - b) l'itinéraire projeté ainsi que la date et l'heure prévue pour le déplacement;
 - c) la durée probable du déplacement.
- 2° d'une copie ou preuve de l'entente intervenue avec les compagnies possédant des câbles aériens, dans les cas ou en raison de la hauteur du bâtiment, il s'avère nécessaire de procéder à un rehaussement temporaire desdits câbles;
- 3° lorsque le déplacement du bâtiment s'effectue sur un terrain situé dans les limites de la municipalité, les renseignements, plans et documents requis par le deuxième alinéa de l'article 4.3 de ce règlement;
- 4° d'une copie ou preuve d'un contrat d'assurance-responsabilité tout-risque d'un montant de 5 000 000 \$.
- 5° lorsqu'il s'agit du déplacement d'un bâtiment principal situé à l'intérieur des limites de l'agglomération de Radisson telles que définies au règlement de zonage numéro 79 de la Municipalité, et qui s'effectue vers un terrain situé à l'extérieur des limites de celle-ci, la demande doit être accompagnée des documents suivants :
 - a) un engagement écrit à procéder aux travaux suivants : excavation, déplacement et branchement du câble chauffant, réparation des conduites, pièces et main-d'œuvre, en conformité avec le règlement numéro 71 de la Municipalité de la Baie James et leurs amendements subséquents;

- b) un engagement écrit à procéder aux travaux suivants : libération du terrain de tous bâtiments secondaires et accessoires, déchets et débris provenant du démantèlement des installations. Lorsqu'une installation septique est présente sur le terrain, celle-ci doit être complètement retirée du terrain;
- c) Un engagement écrit à procéder aux travaux suivants : nivellement du terrain selon la pente naturelle du terrain dans les 48 heures du déplacement, plantation d'arbustes locaux dans la portion arrière du terrain sur une superficie représentant 20% de la superficie totale et ensemencement hydraulique ou engazonnement de la superficie restante du terrain, au plus tard 14 jours francs après le déplacement, si le déplacement a lieu avant le 1^{er} septembre de l'année en cours. Si le déplacement a lieu après cette date, un délai sera accordé pour que ces travaux puissent être réalisés au plus tard le 30 juin de l'année suivante;
- d) le propriétaire doit verser à la Municipalité un dépôt de garantie correspondant à l'estimation préparée par l'inspecteur pour des travaux énumérés aux sous-paragraphe a) à c);
- e) lorsque les travaux sont réalisés en conformité avec les exigences municipales et dans les délais impartis, le propriétaire doit aviser l'inspecteur ou son représentant pour qu'une inspection soit faite. Lorsque les travaux sont jugés conformes, le dépôt est remis dans un délai ne dépassant pas cinq (5) jours ouvrables;
- f) à l'expiration des délais prescrits, la Municipalité peut réaliser les travaux requis, aux frais du propriétaire, en se réservant le droit de prélever à même le dépôt les montants nécessaires à leur réalisation. Après les travaux, un état détaillé des

coûts est adressé au propriétaire. Si les coûts excèdent l'estimation, le propriétaire doit acquitter le surplus sur réception d'une facture. Si le coût est inférieur à l'estimation, la Municipalité rembourse le trop-perçu;

g) le propriétaire doit verser un dépôt de garantie de 1000 \$, remboursable, en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant être encourus lors du déplacement aux infrastructures municipales lors du déplacement.

6° Abrogé

7° lorsqu'il s'agit du déplacement d'un bâtiment principal situé sur le territoire de la Municipalité de la Baie James et non traité aux paragraphes 5° et 6° et qui s'effectue vers un terrain situé à l'extérieur d'une agglomération, d'une localité ou à l'extérieur de la Municipalité de la Baie James, la demande doit être accompagnée des documents suivants :

a) un engagement écrit à faire procéder aux travaux suivants : libération du terrain de tous bâtiments secondaires et accessoires, déchets et rebuts provenant du démantèlement des installations. Dans le cas où une installation septique est présente sur le terrain, celle-ci doit être complètement retirée du terrain et le terrain doit être convenablement nivelé selon sa pente naturelle dans les 48 heures du déplacement.

5.3.6

Dans le cas de l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation d'une construction

La demande doit être accompagnée:

1° d'un document indiquant:

- a) la nature des travaux à effectuer;
- b) la date du début et de la fin des travaux;

- c) le coût des travaux dans les cas autres que ceux prévus à au troisième paragraphe de l'article 5.2.
- 2° d'un plan ou d'un croquis illustrant:
 - a) la localisation de la construction.

5.3.7 Dans le cas de démolition d'une construction

La demande doit être accompagnée:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) les moyens techniques utilisés pour procéder à la démolition;
 - b) l'usage projeté du terrain.
- 2° d'une photographie de la construction à démolir;
- 3° d'un plan illustrant:
 - a) les parties de la construction devant être démolies;
 - b) les parties de la construction devant être conservées;
 - c) les réparations sur la partie non-démolie.
- 4° d'un engagement écrit du propriétaire à faire procéder au nivellement du terrain dans les 48 heures de la démolition.

5.3.8 Dans le cas de construction, d'installation et de modification de toute enseigne

La demande doit être accompagnée:

- 1° des plans et devis;
- 2° d'un plan indiquant:
 - a) les limites du terrain;
 - b) la localisation des bâtiments;

- c) la localisation des enseignes existantes et de celles qui font l'objet de la demande, en indiquant la distance entre celles-ci et:
 - i) les lignes de lot;
 - ii) les bâtiments.
- 3° d'un échéancier de réalisation.

5.3.8.1 Cas d'exception

Malgré les dispositions de l'article 5.1 de ce règlement, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les enseignes ci-après énumérées:

- 1° les enseignes émanant des autorités fédérale, provinciale, municipale ou scolaire;
- 2° les enseignes se rapportant à la circulation routière;
- 3° les enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu d'une loi de la législature;
- 4° les enseignes donnant les heures des offices religieux;
- 5° les heures d'ouverture des édifices publics et des activités religieuses;
- 6° les enseignes posées à plat sur un mur, donnant le nom, l'adresse du professionnel, sa spécialité, son titre académique et le symbole graphique de la corporation ou de l'association;
- 7° les enseignes posées à plat sur un mur, donnant le nom et l'occupation du résidant d'un logement;

- 8° les enseignes temporaires annonçant la location ou la vente de logements, de chambres, de bâtiments ou de terrains vacants;
- 9° les enseignes temporaires annonçant les projets de construction, les événements culturels ou sportifs ou les représentations cinématographiques ou théâtrales;
- 10° les enseignes placées à l'intérieur des bâtiments, y compris celles placées devant des vitrines;
- 11° les enseignes temporaires annonçant un festival, une manifestation religieuse ou patriotique, une exposition ou une souscription d'intérêt public;
- 12° les enseignes donnant le menu d'un restaurant ou d'un café;
- 13° les inscriptions gravées dans la pierre.

5.3.9

Dans le cas de construction, d'installation et de modification d'équipements relatifs à l'épuration des eaux usées et à l'alimentation en eau potable

La demande doit être accompagnée:

1° d'un plan indiquant:

- a) la localisation, sur le terrain de la fosse septique, de l'élément épurateur et du puits artésien;
- b) la topographie existante par des cotes ou lignes d'altitude à tous les mètres;
- c) les limites du terrain;
- d) la localisation des bâtiments.

2° d'un croquis illustrant le type de fosse septique et d'élément épurateur, leur dimension et ce en respect du règlement sur l'évacuation des eaux usées (LQ.2 r-8).

5.3.10 Dans le cas de travaux sur les rives, le littoral et les plaines inondables

Toute demande de permis ou de certificat d'autorisation pour les travaux décrits à l'article 5.1 doit être présentée par écrit, déposée et signée auprès de l'inspecteur désigné. La demande de permis ou de certificat d'autorisation doit comprendre les éléments suivants :

- 1° les nom, prénom et adresse du ou des propriétaires du lot;
- 2° les nom, prénom et adresse de l'entrepreneur devant effectuer les travaux;
- 3° une description (texte et plans) de la nature des travaux, ouvrages ou constructions projetés faisant l'objet de la demande;
- 4° à la demande de l'inspecteur, un relevé d'arpentage;
- 5° à la demande de l'inspecteur, un plan de localisation à l'échelle illustrant l'ensemble des renseignements suivants :
 - a) les limites et les dimensions du terrain;
 - b) l'identification cadastrale;
 - c) la localisation du cours d'eau ou du lac visé par la demande;
 - d) le tracé, le nom et l'emprise de toute voie de circulation existante ou projetée ayant une limite commune avec le terrain visé par la demande;
 - e) toute information relative aux caractéristiques naturelles du terrain et aux cours d'eau.

5.3.11 Dans le cas de construction, d'installation ou de modification de tours de mesure des vents et d'éoliennes

5.3.11.1 Tours de mesure des vents

La demande doit être accompagnée :

- 1° d'un document donnant les caractéristiques techniques de la tour;
- 2° d'une carte montrant la localisation de la tour;
- 3° de la désignation cadastrale (lot, rang, canton) lorsque situé en territoire cadastré;
- 4° d'une copie du bail du ministère concerné lorsque la construction sera située sur les terres du domaine public;
- 5° d'un document établissant l'échéancier prévu de réalisation des travaux et du démantèlement de la tour ainsi que du coût associés aux travaux.

5.3.11.2 Éoliennes de faible puissance

La demande doit être accompagnée :

- 1° d'un document donnant les caractéristiques techniques de l'éolienne;
- 2° de la désignation cadastrale (lot, rang, canton) lorsque situé en territoire cadastré;
- 3° de la localisation de l'éolienne par rapport aux limites du terrain et aux bâtiments existants;
- 4° d'un document établissant l'échéancier prévu de réalisation des travaux ainsi que de leur coût.

5.3.11.3 Éoliennes de moyenne et de forte puissance

La demande doit être accompagnée :

- 1° d'un document donnant les caractéristiques techniques de l'éolienne;
- 2° d'une carte montrant la localisation de l'éolienne;

- 3° de la désignation cadastrale (lot, rang, canton) lorsque situé en territoire cadastré;
- 4° d'une copie du bail du ministère concerné lorsque la construction sera située sur les terres du domaine public;
- 5° d'un document établissant l'échéancier prévu de réalisation des travaux ainsi que leur coût;
- 6° d'un document établissant la conclusion d'un contrat ferme de fourniture d'électricité signé entre le propriétaire d'éoliennes ou d'un parc éolien et tout distributeur d'électricité autorisé par le gouvernement provincial à faire affaires au Québec;
- 7° d'un document émanant du distributeur d'électricité prenant part au contrat précité attestant de l'acceptation de toutes clauses, par le propriétaire d'éoliennes ou d'un parc éolien, relatives au démantèlement d'une ou des éoliennes, ou d'un parc éolien, à l'échéance du contrat d'achat et de fourniture d'électricité. En l'absence de clauses contractuelles à cet effet, le propriétaire d'éoliennes ou d'un parc éolien, devra fournir avec sa demande de permis un document établissant les modalités de démantèlement d'une ou des éoliennes, ou d'un parc éolien, lorsque la vie utile de ses installations sera atteinte, et les coûts qui leur sont associés;
- 8° d'un cautionnement d'une compagnie d'assurances, renouvelable d'année en année, émis au nom du propriétaire des éoliennes ou du parc éolien, dont le montant correspond à 25% de la valeur totale du projet installé, et visant le démantèlement d'une ou d'éoliennes et la remise en état du terrain où elles sont érigées, le tout suite à un événement fortuit ayant rendu ladite ou lesdites éoliennes inopérantes ou inutilisables. Ce cautionnement est renouvelable annuellement, au début de chaque année, et une copie doit être transmise au distributeur d'électricité ainsi qu'à la Municipalité.

Ces événements fortuits peuvent être, sans s'y limiter, une perte totale suite à un incendie ou à un bris d'une composante majeure, la faillite du propriétaire des éoliennes ou du parc éolien, la saisie des installations suite au non-respect de certaines obligations contractuelles ou tout autre événement causant l'arrêt prématuré de production d'électricité des éoliennes.

Règlement

Permis et certificats et d'administration

MBJ

Urbatique inc.

5.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur émet un certificat d'autorisation lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif requis pour l'obtention du certificat a été payé.

5.5 DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur délivre le certificat d'autorisation dans 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait aux conditions prescrites par l'article 5.4 de ce règlement.

5.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT

5.6.1 Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis pour le déplacement d'un bâtiment

L'inspecteur émet un tel certificat pour une période et une date spécifique; passé ce délai, celui-ci devient nul.

5.6.2 Dans le cas d'un certificat d'autorisation émis aux fins d'exploiter une carrière ou une sablière

Le certificat d'autorisation devient nul si le requérant se voit retirer par le ministre le certificat délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

5.6.3 Dans les autres cas

L'inspecteur émet un certificat pour une période n'excédant pas 90 jours, calculée à partir de la date de sa délivrance. Une fois expiré le délai mentionné au certificat, celui-ci devient nul.

Malgré l'alinéa précédent, l'inspecteur émet un certificat pour une période n'excédant pas 12 mois lorsqu'il s'agit de coupe forestière.

**CHAPITRE VI: DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉMISSION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION
POUR LES CONSTRUCTIONS ET USAGES TEMPORAIRES**

6.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Il est prohibé d'exercer un usage temporaire et d'ériger une construction temporaire y incluant un bâtiment temporaire sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.

6.2 CAS D'EXCEPTION

Malgré les dispositions de l'article 6.1 du présent règlement, aucun certificat n'est requis dans les cas suivants:

- 1° les abris d'hiver pour automobiles.
- 2° les clôtures à neige;
- 3° les piscines hors-terre constituées d'éléments préfabriqués, démontables et transportables, ayant une profondeur inférieure à 60 centimètres et utilisées pour une période annuelle de moins de 6 mois.

6.3 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 2.2 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de certificat.

La demande doit en outre faire état de tous autres renseignements pertinents aux fins de vérifier sa conformité aux dispositions des règlements de zonage et de construction, et être accompagnée des plans et documents suivants:

- 1° d'un document indiquant:
 - a) le genre de commerce ou d'affaires à être exercé(s);
 - b) une description de la construction à ériger.
- 2° d'un plan indiquant:
 - a) les limites du terrain;

- b) la localisation des bâtiments existants;
- c) l'aire de stationnement;
- d) la localisation, sur le terrain, de l'endroit où l'on projette d'exercer l'usage ou d'ériger la construction temporaire.

6.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur émet un certificat d'autorisation lorsque sont réunies les conditions suivantes:

- 1° la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction;
- 2° la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 3° le tarif pour l'obtention du certificat a été payé.

6.5 DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT

L'inspecteur délivre le certificat dans les 30 jours de la date du dépôt de la demande, si celle-ci satisfait à toutes et chacune des conditions prescrites par l'article 6.4 de ce règlement.

6.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT

Le délai de validité est fixé par les dispositions prescrites par le règlement de zonage. Le certificat devient nul à l'expiration de ce délai.

CHAPITRE VII: DISPOSITIONS RELATIVES AUX TARIFS D'HONORAIRES POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET DES CERTIFICATS

7.1 TARIF DES PERMIS

7.1.1 Permis de lotissement

Le tarif pour l'émission de tout permis de lotissement est établi à 30.00 \$ pour le premier lot compris dans le plan-projet et de 10.00 \$ pour les lots additionnels.

7.1.2 Permis de construction

7.1.2.1 Nouveau bâtiment

Le tarif pour l'émission de tout permis pour l'érection, l'addition ou l'implantation d'un bâtiment est établi comme suit:

- 1° usage résidentiel à caractère permanent: 30.00 \$ par logement;
- 2° usage résidence secondaire (villégiature) accessible par une rue publique: 50.00 \$;
- 3° usage résidence secondaire (villégiature) non accessible par rue publique: 100.00 \$;
- 4° usage commercial, industriel et public: 50.00 \$ de base, plus 2.00 \$ par 30 mètres carrés de plancher jusqu'à une concurrence de 250.00 \$ au total;
- 5° usage agricole: 30.00 \$;
- 6° bâtiment complémentaire: 20.00 \$.

7.1.2.2 Agrandissement ou transformation d'un bâtiment

Le tarif pour l'émission de tout permis de construction pour l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment est établi comme suit:

- 1° usage résidentiel à caractère permanent: 20.00\$;
- 2° usage résidentiel à caractère secondaire (résidence secondaire/chalet) accessible par rue publique: 80.00\$;
- 3° usage résidentiel à caractère secondaire (résidence secondaire/chalet) non accessible par rue publique: 100.00 \$;
- 4° usage commercial, industriel et public:
 - a) dans le cas d'un agrandissement ou d'une addition : 50.00 \$; de base, plus 2.00 \$ par 30 mètres carrés de superficie de plancher compris dans l'agrandissement jusqu'à un maximum de 250.00 \$ au total.
 - b) dans le cas d'une transformation, sans agrandissement: 10.00 \$ de base, plus 1.00 \$ pour chaque 1 000.00 \$ compris dans le coût estimé des travaux.
- 4° usage agricole: 50.00 \$;
- 5° bâtiment complémentaire: 20.00 \$;

7.1.2.3 Renouvellement d'un permis: Les dispositions relatives aux tarifs spécifiés aux articles 7.1.2.1 et 7.1.2.2 s'appliquent en les adaptant, au renouvellement de permis de construction.

7.2 TARIF DES CERTIFICATS

Le tarif requis pour l'émission de tout certificat en vertu des dispositions du présent règlement est établi comme suit:

- 7.2.1 Certificat d'autorisation pour changement d'usage ou de destination d'un immeuble: 30.00 \$
- 7.2.2 Certificat d'autorisation pour travaux d'excavation du sol, de déblai ou de remblai et de déplacement d'humus: 30.00 \$
- 7.2.3 Certificat d'autorisation pour l'installation d'une piscine: 10.00 \$
- 7.2.4 Certificat d'autorisation pour travaux de plantation et d'abattage d'arbres à des fins autres que commerciales: 10.00 \$
- 7.2.5 Certificat d'autorisation pour travaux de plantation et d'abattage d'arbres à des fins commerciales: 30.00 \$ par propriété foncière
- 7.2.6 Certificat d'autorisation pour les travaux et ouvrages sur les rives et le littoral des lacs et cours d'eau: 30.00\$
- 7.2.7 Certificat d'autorisation pour l'édification, la transformation, l'agrandissement et la réparation de toute construction: 20.00 \$
- 7.2.8 Certificat d'autorisation pour le déplacement ou la démolition d'une bâtiment: 20.00 \$
- 7.2.9 Certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification de toute enseigne: 20.00 \$

7.2.10 Certificat d'autorisation pour les constructions et usages temporaires à l'exception d'un campement temporaire: 30.00 \$

7.2.11 Certificat d'autorisation pour un campement temporaire forestier ou minier: 50.00 \$

7.2.12 Certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification d'équipements relatifs à l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées: 20.00 \$

7.2.13 Renouvellement de certificats d'autorisation:

Les dispositions relatives aux tarifs spécifiés aux articles 7.2.1 à 7.2.12 inclusivement s'appliquent en les adaptant au renouvellement de certificats d'autorisation.

7.2.14 Certificat d'autorisation pour la construction, l'installation ou la modification de tours de mesure des vents et d'éoliennes

Le tarif requis pour l'émission de tout certificat pour la construction, l'installation ou la modification d'une tour de mesure des vents est établi comme suit :

- 1° construction ou installation : 50 \$;
- 2° modification ou démantèlement : 20 \$;

Le tarif requis pour l'émission de tout certificat pour la construction, l'installation ou la modification d'une éolienne de faible puissance est établi comme suit :

- 1° construction, installation et démantèlement : 20 \$;

Le tarif requis pour l'émission de tout certificat pour la construction, l'installation ou la modification d'une éolienne de moyenne ou forte puissance est établi comme suit :

- 1° construction ou installation :
 - a) coût estimé des travaux de 0 \$ à 99 999 \$: 100\$;

- b) coût estimé des travaux de 100 000 \$ à 999 999 \$: 200 \$ de base, plus 1,00 \$ pour chaque 1 000 \$ compris dans le coût estimé des travaux;
 - c) coût estimé des travaux de 1 000 000 \$ et plus : 500 \$ de base, plus 1,00 \$ pour chaque 1 000 \$ compris dans le coût estimé des travaux, jusqu'à une concurrence de 5 000 \$.
- 2° modification ou démantèlement : 50 \$;

42.2

Règlement

Permis et certificats et d'administration

MBJ

Urbatique inc.

CHAPITRE VIII: PROCÉDURE, SANCTIONS ET RECOURS**8.1 PROCÉDURE À SUIVRE DANS LE CAS DE CONTRAVENTION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Les dispositions prescrites par l'article 2.1.4 de ce règlement s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

8.2 SANCTIONS PÉNALES

Toute personne qui contrevient aux dispositions des règlements d'urbanisme commet une infraction et encourt les amendes minimales et maximales suivantes:

- 1° pour une première infraction, une amende minimale de 200 \$ et maximale de 1 000 \$ pour une personne physique, ou une amende minimale de 400 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne morale;
- 2° pour une récidive à une disposition du règlement concernant les nuisances publiques, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne physique, ou d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 4 000 \$ pour une personne morale.

8.3 RECOURS CIVILS

Le conseil peut aussi, en cas de contraventions aux règlements d'urbanisme, nonobstant ce qui précède, exercer tous recours civils prévus à la loi.

CHAPITRE IX: DISPOSITIONS FINALES

9.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements numéros 43, 44 et 45 ainsi que leurs amendements relatifs aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

9.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LA _____, CE _____

Le maire suppléant,
Donald R. Murphy

Le greffier,
Robert L'Africain