

VILLE DE LÉVIS

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET
CERTIFICATS AINSI QU'À L'ADMINISTRATION
DES RÈGLEMENTS D'URBANISME
NUMÉRO 237**

**LE GROUPE CONSEIL ENVIRAM (1986) INC.
LE SERVICE DE L'URBANISME, LA DIVISION DES PERMIS
ET LA DIRECTION GÉNÉRALE AU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE LÉVIS
FLYNN, RIVARD AVOCATS**

**avec la collaboration du:
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

TABLE DES MATIÈRES

PAGE

CHAPITRE I **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

1.1	PRÉAMBULE	3
1.2	TITRE DU RÈGLEMENT	3
1.3	TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT	3
1.4	PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	3
1.5	INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	3
1.6	UNITÉS DE MESURE	3
1.7	TERMINOLOGIE	4

CHAPITRE II **DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES**

2.1	FONCTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS	5
2.2	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS	5
2.3	FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT	6
2.4	VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS	6
2.5	AFFICHAGE DU PERMIS OU CERTIFICAT	7
2.6	RESPONSABILITÉ DU DÉTENTEUR DE PERMIS OU DE CERTIFICAT	7

CHAPITRE III **PERMIS DE LOTISSEMENT**

3.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	8
3.2	FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE	8
3.2.1	Dans le cas de toute opération cadastrale	8
3.2.2	Dans le cas d'une opération cadastrale incluant une voie de circulation, un parc ou terrain de jeux	9

TABLE DES MATIÈRES

- suite -

	PAGE
3.3 OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ ET LES CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	10
3.4 CAS D'EXCEPTION	11
3.4.1 Terrain non conforme aux dispositions de ce règlement et bénéficiant de droit acquis	11
3.4.2 Terrain bâti non conforme aux dispositions de ce règlement et bénéficiant de droit acquis	11
3.4.3 Résidu d'un terrain	12
3.5 DÉLAI DE VALIDITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	12
3.6 EFFET DE L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	12
3.7 CONSTRUCTION	13

CHAPITRE IV **PERMIS DE CONSTRUCTION**

4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION	14
4.2 CAS D'EXCEPTION	14
4.3 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE	14
4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION	16
4.5 REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	17
4.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION	17

CHAPITRE V **CERTIFICAT D'AUTORISATION**

5.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	18
5.2 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE	19
5.2.1 Dans le cas d'un changement d'usage ou de destination d'un immeuble	19
5.2.2 Dans le cas d'excavation du sol et de travaux de déblai et de remblai	20
5.2.3 Dans le cas de tout abattage d'arbres	20

TABLE DES MATIÈRES

- suite -

	PAGE
5.2.4 Dans le cas de déplacement d'un bâtiment	20
5.2.5 Dans le cas de démolition d'une construction	21
5.2.6 Dans le cas de la construction, de l'installation ou de la modification de toute enseigne	21
5.2.7 Dans le cas de toute construction ou usage temporaire	22
5.3 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	22
5.4 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	22

CHAPITRE VI **DISPOSITIONS RELATIVES AUX TARIFS** **D'HONORAIRES POUR L'ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICAT**

6.1 TARIF DES PERMIS	24
6.1.1 Permis de construction dans le cas d'une nouvelle construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment	24
6.1.2 Certification d'autorisation dans le cas d'une rénovation, réparation d'un bâtiment ou d'une construction	25
6.1.3 Permis de lotissement	25
6.1.4 Autres certificats d'autorisation	25

CHAPITRE VII **SANCTIONS ET RECOURS**

7.1 SANCTIONS	27
7.2 RECOURS	27

CHAPITRE VIII **DISPOSITIONS FINALES**

8.1 REMPLACEMENT	28
8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR	28

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LÉVIS
RÈGLEMENT NO 237

Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à
l'administration des règlements d'urbanisme.

ASSEMBLÉE du conseil municipal de la Ville de Lévis, tenue le 9ième jour du
mois de novembre 1992, à 19:30 heures, à l'endroit ordinaire des réunions du
Conseil, à laquelle assemblée étaient présents:

SON HONNEUR LE MAIRE: ROBERT GUAY

LES CONSEILLERS:

LISE BOURGAULT
JEAN-CLAUDE BOUCHARD
ANDRÉ GUAY
ANDRÉ HAMEL
GILLES LEHOULLIER
JEAN-PAUL TURMEL
CLÉMENT SAMSON
JEAN GALLICHAND
RÉJEAN BOUTIN
GEORGES BERBERI
HÉLÈNE CHAGNON
FRANCINE BÉGIN

Tous membres du Conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à
tous et à chacun des membres du Conseil, de la manière et dans le délai prévus
par la loi.

ATTENDU QU'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et
l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement relatif aux
permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme, devant
s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité;

ATTENDU QUE ce règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme doit être conforme au plan d'urbanisme et par voie de conséquence au schéma d'aménagement de la M.R.C. de Desjardins et à son document complémentaire;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation a été préalablement donné, soit à la séance de ce Conseil tenue le 2ième jour du mois de novembre 1992;

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER:

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER:

IL EST EN CONSÉQUENCE ORDONNÉ ET STATUÉ PAR RÈGLEMENT DE CE CONSEIL PORTANT LE NO 237 ET CE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUIT:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de "Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme".

1.3 TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Lévis.

1.4 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.5 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, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.6 UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.7 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage (règlement no 234) s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

2.1 FONCTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS

L'émission des permis et certificats est confiée à des fonctionnaires nommés par le Conseil qui sont désignés sous le nom "inspecteurs en bâtiments". Ceux-ci voient à l'application et au contrôle des règlements d'urbanisme, dont la responsabilité leur a été confiée en vertu d'une résolution.

Le Conseil peut nommer un ou des adjoint(s) pour aider ou remplacer un inspecteur en bâtiments.

2.2 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS

1. Le fonctionnaire désigné reçoit toute demande de permis ou de certificat prévue à ce règlement. Après étude et lorsque les dispositions prescrites aux règlements d'urbanisme sont satisfaites, il émet le permis ou le certificat; dans le cas contraire, il rejette la demande.
2. Dans les cas prévus dans la réglementation d'urbanisme où l'émission d'un permis ou d'un certificat par l'inspecteur en bâtiments est assujéti, au préalable, à un avis du Comité consultatif d'urbanisme, et subséquemment à une résolution du Conseil, la transmission de la demande au comité et au Conseil a pour effet de surseoir temporairement à l'émission du permis ou certificat demandé entre le moment du transfert de la demande et la date de l'émission de l'avis ou de l'adoption de la résolution. L'inspecteur en bâtiments étant seul habilité à émettre les permis et certificats, ou à en refuser l'émission dans les cas de demandes non conformes.
3. Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur en bâtiments ou tout autre fonctionnaire ou employé de la Ville de Lévis dûment autorisé, peut visiter et examiner toute propriété immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si les règlements sont respectés. Les propriétaires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir ces personnes. L'inspection pourra avoir lieu entre 7h00 et 18h00, dans le cas d'un chantier de construction où personne ne réside, et de 9h00 à 17h00 dans les autres cas.

2.3

FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS ET DU CERTIFICAT

Toute demande de permis ou de certificat doit être rédigée en trois (3) exemplaires sur les formules fournies à cette fin 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.

La demande doit en outre être accompagnée des plans et documents requis en vertu des dispositions du présent règlement et de tous autres renseignements requis aux fins de l'émission des divers permis et certificats.

Les plans doivent être tracés selon le système international de mesure, être dessinés à l'échelle, être reproduits par procédé indélébile, et, sauf indication contraire, être produits en triple exemplaires dont, le cas échéant, une copie marquée du sceau "approuvé" doit être conservée dans les archives municipales. L'autre copie également marquée du sceau officiel de la Ville doit être conservée sur les lieux de la construction.

Si au cours des travaux, le propriétaire désire modifier l'usage autorisé, les plans ou croquis acceptés ou tout autre document ayant été soumis pour obtenir un permis ou certificat, il doit en faire la demande à l'inspecteur en bâtiments et celui-ci doit émettre un permis autorisant lesdites modifications, si elles sont en accord avec les dispositions du règlement. L'adoption de telle modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou certificat déjà émis.

2.4

VALIDITÉ DU PERMIS OU DU CERTIFICAT ÉMIS

Nul permis ou certificat ne peut être valablement accordé ou délivré s'il ne l'est par l'inspecteur en bâtiments et s'il ne l'est conformément aux exigences des règlements d'urbanisme. Tout permis ou certificat émis en contravention des dispositions desdits règlements est nul et ne peut produire aucun effet, ni fonder aucun droit.

Tout permis ou certificat émis devient nul et sans effet si leur détenteur ne respecte pas les dispositions relatives aux règlements d'urbanisme ou s'il a été émis sous de fausses représentations ou informations.

Toute modification par rapport à des actes, travaux ou activités autorisés 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 un certificat, rend tel permis ou certificat nul et sans effet, sauf si les modifications effectuées ont été préalablement approuvées avant leur exécution par l'inspecteur en bâtiments et ce, en conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme applicables.

Dans tous les cas de nullité de permis ou certificat, aucun remboursement n'est accordé.

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 sur le terrain ou sur la construction où ces travaux sont exécutés, de façon à être visibles d'une rue publique.

2.6 RESPONSABILITÉ DU DÉTENTEUR DE PERMIS OU DE CERTIFICAT

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

Les dispositions des règlements d'urbanisme doivent être satisfaites non seulement au moment de l'émission du permis ou du certificat, mais en tout temps après leur délivrance.

CHAPITRE III

PERMIS DE LOTISSEMENT

3.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute opération cadastrale est interdite sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement. Cette obligation précède le dépôt pour enregistrement au Service du cadastre du ministère de l'Énergie et des Ressources du Québec.

3.2 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

La demande de permis de lotissement doit être présentée en respectant les prescriptions édictées à l'article 2.3 du présent règlement.

Le plan-projet de lotissement, préparé par un arpenteur-géomètre, pour une partie ou l'ensemble du terrain appartenant au requérant, doit être dessiné à une échelle établie en fonction de la superficie du terrain, selon les prescriptions suivantes:

Superficie totale du terrain

Échelles acceptées

Jusqu'à 1 000 mètres carrés

1:100, 1:200 et 1:250

De 1 000 à 10 000 mètres carrés

1:200 et 1:500

Plus de 10 000 mètres carrés

1:500, 1:1 000 et 1:2 000

La demande doit faire état de tout renseignement pertinent afin de vérifier la conformité de la demande aux normes du règlement de lotissement.

3.2.1 Dans le cas de toute opération cadastrale

Dans le cas de toute opération cadastrale, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée des renseignements, plans et documents suivants:

1. la délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés, conformément aux dispositions qui régissent le cadastre;
2. l'identification cadastrale des lots ayant une limite avec ceux projetés;
3. le tracé et l'emprise des rues ou voies de circulation projetées ou existantes, ayant une limite commune avec un ou plusieurs de ces lots, les traversant ou y aboutissant;
4. la localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, des servitudes et droits de passage, existantes, requises ou projetées;

5. le réseau hydrographique sur le terrain visé comprenant les lacs, les cours d'eau, les zones inondables et la limite de la ligne des hautes eaux, de même que la localisation de tout lac ou cours d'eau situé à moins de soixante-quinze mètres (75 m) d'une ligne quelconque des lots projetés;
6. la topographie du terrain exprimée par des cotes d'altitude (courbes de niveau) d'au plus trois mètres (3 m) d'intervalle, lorsque la pente moyenne du terrain excède quinze pour cent (15%), mesurée perpendiculairement à la rue;
7. l'emplacement de toute fosse septique et de tout élément épurateur desservi par une installation septique qui risquerait d'être à moins de trois mètres (3 m) de la ligne de lot;
8. l'orientation du plan suivant le nord astronomique;
9. l'affectation projetée des sols, en y indiquant la superficie totale du terrain et les superficies (en mètres carrés ou en hectares et en pourcentage) allouées par les différentes affectations prévues au plan, telles les affectations résidentielle, commerciale, industrielle, publique ou récréative, ainsi que la densité brute d'occupation résidentielle en fonction des types d'habitation proposés.

3.2.2 Dans le cas d'une opération cadastrale incluant une voie de circulation, un parc ou terrain de jeux

Dans le cas d'une opération cadastrale incluant une voie de circulation, un parc ou terrain de jeux, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée des renseignements énumérés à l'article 3.2.1 auxquels s'ajoutent les renseignements suivants:

1. le tracé et l'emprise des voies de circulation projetées ainsi que des voies de circulation existantes, homologuées ou déjà acceptées, auxquelles les voies de circulation proposées se rattachent;
2. la classification des rues projetées selon le règlement de lotissement;
3. la topographie exprimée par des cotes d'altitude du centre des intersections des rues projetées et à des intervalles d'au plus cinquante mètres (50 m);
4. la topographie exprimée par des cotes d'altitude (courbes de niveau) d'au plus un mètre cinquante (1,50 m) d'intervalle lorsque la pente moyenne du terrain excède dix pour cent (10%);
5. l'utilisation actuelle du sol;

6. les phases de réalisation du développement, le cas échéant;
7. la localisation des boisés existants;
8. l'implantation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
9. la localisation et l'identification des structures, des équipements ou des infrastructures de nature publique, s'il y a lieu;
10. l'identification des zones d'excavation et de remblai de terrains projetés, de même que l'importance de ces travaux (élévation proposée);
11. les parties de terrain à risques de mouvement de terrain, d'éboulis ou d'inondation.

3.3 OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ ET LES CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

L'inspecteur en bâtiments reçoit la demande ainsi que le plan-projet de lotissement. Il 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 no 236, sous réserve des dispositions contenues à l'article 3.4 du présent règlement;
2. la demande est conforme aux dispositions du présent règlement;
3. la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions du présent règlement;
4. le tarif établi pour l'obtention du permis a été payé.

Dans le cas de demandes non conformes, l'inspecteur en bâtiments doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

Une fois les conditions requises rencontrées, l'inspecteur en bâtiments appose sa signature sur les trois (3) copies du plan-projet dûment estampillées. Dans les quinze (15) jours qui suivent la signature des plans, l'inspecteur en bâtiments est tenu d'en transmettre une copie au requérant, une autre au Service d'évaluation foncière et d'annexer la troisième copie à son dossier.

3.4 CAS D'EXCEPTION

3.4.1 Terrain non conforme aux dispositions de ce règlement et bénéficiant de droit acquis

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 actes enregistrés 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 no 236, si les conditions suivantes sont respectées:

1. le 30 novembre 1982, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettaient de respecter, s'il y a lieu, les exigences en cette matière prescrites au règlement de lotissement 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 et bénéficiant de droit acquis

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 no 236, 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'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur ou protégée 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 deux premières conditions s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après le 30 novembre 1982.

3.4.3 Résidu d'un terrain

Un permis autorisant une opération cadastrale 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 no 236, 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 personne possédant un pouvoir d'expropriation; et
2. qui immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter le règlement de lotissement alors en vigueur, ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 3.4.1 et 3.4.2 du présent règlement.

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.

3.5 DÉLAI DE VALIDITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement devient nul et sans effet si le plan cadastral autorisé n'est pas déposé conformément à la Loi, au bureau d'enregistrement, dans les douze (12) mois de l'émission de ce permis.

3.6 EFFET DE L'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

L'émission d'un permis de lotissement a pour seul effet d'autoriser le dépôt pour inscription au cadastre officiel d'un plan approuvé en vertu du présent règlement.

L'émission d'un permis de lotissement ne crée aucune obligation pour la municipalité, et notamment:

1. le permis d'entraîne aucune obligation d'émettre un permis de construire ou un certificat d'autorisation sur le ou les lots concernés;
2. le permis n'entraîne aucune obligation pour la municipalité d'accepter la cession de l'assiette d'une voie de circulation destinée à être publique, d'en décréter l'ouverture, de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles;
3. le permis n'entraîne aucune obligation d'installer ou d'approuver l'installation de services d'aqueduc et d'égouts.

3.7 CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne peut être émis sur le ou les lots concernés, tant et aussi longtemps que le plan déposé au Service du cadastre et dûment authentifié n'est pas reçu par l'inspecteur en bâtiment, ou à moins que l'arpenteur-géomètre ait attesté par écrit qu'il a dûment déposé sans modification au Service du cadastre le plan visé pour fins d'enregistrement.

CHAPITRE IV

PERMIS DE CONSTRUCTION

4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments est interdit 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. les remises, cabanons et gazebos préfabriqués et n'excédant pas quatre mètres carrés (4 m²) d'occupation au sol;
2. les garages ou abris d'hiver temporaires;
3. les abris ou roulottes d'utilité, situés sur les chantiers de construction;
4. les clôtures à neige.

4.3 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

La demande de permis de construction doit être présentée en respectant les prescriptions édictées à l'article 2.3 du présent règlement.

La demande doit faire état de tout renseignement pertinent afin de vérifier la conformité de la demande aux normes du règlement de construction et 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) coupes et détails de construction;
 - d) croquis.

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;
3. un plan d'implantation du bâtiment projeté. Lorsqu'il concerne un bâtiment principal ou un bâtiment complémentaire attenant un bâtiment principal, le plan d'implantation doit être préparé par un arpenteur-géomètre ou autre professionnel reconnu. Dans tous les cas, ce plan doit contenir des informations suivantes:
 - a) la dimension et la superficie du terrain et l'identification cadastrale;
 - b) la localisation des servitudes municipales;
 - c) la localisation des lignes de rue;
 - d) les distances entre chaque bâtiment projeté et les lignes de terrain;
 - e) la localisation et l'identification de tout bâtiment existant;
 - f) l'indication de la topographie existante et du nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents lorsque les travaux de déblai ou de remblai excèdent deux mètres (2,0 m) par rapport au niveau du sol naturel;
 - g) la localisation ainsi que la hauteur du pied (point de flexion) et de la cime de tout talus ayant une pente de plus de 15%;
 - h) la localisation de la ligne des hautes eaux de tout cours d'eau ou plan d'eau situé sur le terrain concerné ou situé à moins de soixante-quinze mètres (75 m) d'un tel cours d'eau ou plan d'eau;
 - i) la localisation et description des murs de soutènement et muret;
4. un plan indiquant s'il y a lieu la localisation, sur le terrain, de la fosse septique, du champ d'épuration et du puits artésien;
5. les permis, certificats, autorisations ou commentaires requis par les autorités compétentes, s'il y a lieu;
6. la localisation et descriptions des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes si requis;
7. un plan d'aménagement des aires de stationnement. Le plan doit être accompagné de tous les renseignements requis pour l'émission d'un permis de construction, y compris les renseignements et documents suivants:

- a) la forme et les dimensions des cases de stationnement, des allées d'accès et de circulation;
 - b) la localisation, le nombre et le dessin des cases de stationnement;
 - c) l'emplacement des entrées et des sorties, et la direction des sens uniques s'il y a lieu;
 - d) les cases de stationnement réservées aux personnes handicapées, s'il y a lieu;
 - e) le système de drainage de surface, avec l'indication des niveaux, des grilles, des pentes, du sens d'écoulement des eaux et des raccordements aux canalisations dans le cas d'une aire de stationnement de plus de neuf cent trente mètres carrés (930 m²);
 - f) le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles;
 - g) le dessin, l'emplacement, la hauteur et les matériaux des murs, clôtures et bordures, et/ou la hauteur, l'emplacement et l'espèce des haies, arbres ou arbustes à être plantés, si requis;
 - h) le type de recouvrement des aires de stationnement.
8. une étude géotechnique confirmant la stabilité et la capacité portante d'un terrain où il y a eu des remblais de plus de trois mètres (3 m).

4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que les conditions suivantes ne soient respectées:

- 1. le terrain sur lequel doit être érigée chaque bâtiment projeté, y compris ses dépendances, ne forme qu'un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
- 2. les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle le bâtiment principal projeté ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur, et cela pour tout terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- 3. dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle un bâtiment principal est projeté ou que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées du bâtiment à être

érigé sur le terrain ne soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou au règlement de construction no 235 portant sur le même objet; ces projets d'alimentation et d'épuration ne peuvent être localisés qu'à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation; cette dernière disposition n'a cependant pas pour effet d'interdire la construction, reconstruction ou relocalisation des éléments d'épuration des eaux usées dans le cas de bâtiments existants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et déjà desservis par ce type d'installation;

4. le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique conforme aux exigences du règlement de lotissement no 236 ou adjacent à une rue privée localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cadastrée ou décrite par tenant et aboutissant dans un ou plusieurs actes enregistrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
5. la demande ne soit conforme aux dispositions contenues aux règlements d'urbanisme;
6. la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
7. le tarif pour l'obtention du permis n'a été payé.

Les paragraphes 1, 2 et 4 du présent article ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture. Cette règle d'exception ne s'applique toutefois pas aux nouvelles habitations situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

4.5 REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans le cas d'un refus, l'inspecteur en bâtiments doit faire connaître son refus au requérant par écrit et le motiver.

4.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Un permis de construire est valide pour douze (12) mois à compter de la date d'émission.

Dans le cas d'un projet de construction, de transformation, d'agrandissement et d'addition de plus de 1 million de dollars (1 000 000,00 \$). Ce permis est valide pour vingt-quatre (24) mois à compter de la date d'émission.

Passé ces délais, le permis devient nul, sans remboursement du tarif payé, et le projet doit faire l'objet d'une demande de renouvellement de permis, celle-ci étant assujettie à toutes les conditions pertinentes fixées par ce règlement.

CHAPITRE V

CERTIFICAT D'AUTORISATION

5.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Les actes suivants sont interdits sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation:

1. tout changement d'usage ou de destination d'un immeuble même si ce changement d'usage ne nécessite aucun travail de rénovation ou réparation d'un bâtiment ou d'une construction. Dans le cas où le requérant déclare que le changement d'usage ou de destination implique des travaux de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment, l'exigence de l'obtention du certificat d'autorisation n'est plus alors requise. Le requérant doit cependant se procurer un permis de construction, en conformité des exigences prescrites par le chapitre IV du présent règlement;
2. tout travail de rénovation ou de réparation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exception de:
 - a) travaux de réparation des ouvertures (porte et fenêtres), patio, galeries, balcons, escaliers, toitures et revêtement intérieur en gypse lorsque sont réunies les conditions suivantes:
 - le coût des travaux n'excédant pas 2 500,00 \$, main-d'oeuvre et matériaux compris; cependant, lorsque les travaux ne sont pas effectués par un entrepreneur, le coût de la main-d'oeuvre est réputé équivaloir au coût des matériaux utilisés à moins que le propriétaire puisse prouver que le coût de la main-d'oeuvre ne correspond pas au coût des matériaux;
 - les travaux ne modifient pas les dimensions, les superficies et la localisation des ouvertures, patios, galeries, balcons, escaliers, la pente du toit ou l'aire des pièces;
 - b) la pose, la réparation ou le remplacement d'installations de ventilation, excluant les thermopompes, dans les cas suivants:
 - les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales, quel que soit le coût des travaux;
 - les habitations multifamiliales, les commerces, les industries et tout autre bâtiment principal lorsque le coût des travaux (main-d'oeuvre et matériaux) est inférieur à 5 000,00 \$.

- c) travaux de peinture et travaux de même nature;
- d) remplacement des matériaux de revêtement à la toiture.

Les exceptions énumérées aux paragraphes a, b, c et d ne s'appliquent pas lorsque les travaux sont régis par le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

- 3. l'excavation du sol et tous travaux de déblai ou de remblai. Toutefois, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les travaux de déblai et de remblai nécessités par la construction des rues, ni pour le déblai et le remblai qui auraient pour effet de créer une dénivellation de moins de deux mètres (2 m); sauf dans le cas d'un bâtiment à valeur patrimoniale forte, très forte ou exceptionnelle, ou dans le cas d'une zone à caractère patrimonial où les travaux de remblai ou de déblai de plus de cinquante centimètres (50 cm) nécessitent l'émission d'un certificat d'autorisation;
- 4. tout abattage d'arbres. Toutefois, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour l'abattage d'arbres situés dans une zone agricole "A" ou industrielle "I", ni dans une cour arrière dans toute zone à l'exception des zones Cm 69-72, Pa 69-80, Cm 79-00, Cm 69-51, Hc 69-61, Hc 69-71 et Hc 69-70;
- 5. le déplacement et la démolition d'une construction;
- 6. la construction, l'installation et la modification de toute enseigne. Toutefois, il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat d'autorisation pour les enseignes énumérées à l'article 11.6 du règlement de zonage no 234;
- 7. toute construction et usage temporaire tels que définis au règlement de zonage no 234.

5.2 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

La demande de certificat d'autorisation doit être présentée en respectant les prescriptions édictées à l'article 2.3 du présent règlement. La demande doit en outre contenir les renseignements et documents suivants:

5.2.1 Dans le cas d'un changement d'usage ou de destination d'un immeuble

- 1. l'usage ou la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
- 2. le nombre, l'emplacement et les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès;

3. une déclaration du requérant à l'effet que le changement d'usage ou de destination auquel il veut procéder ou faire procéder sur un immeuble n'implique pas de travaux de construction, de rénovation, de réparation, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment.

5.2.2 Dans le cas d'excavation du sol et de travaux de déblai et de remblai

1. du plan d'implantation de la construction ou de l'aménagement projeté;
2. d'un plan topographique, à l'échelle 1:250 ou 1:500, montrant le terrain dans son état naturel avant les travaux; ce plan topographique doit montrer les cotes d'altitude (courbes de niveau) d'au plus d'un mètre (1 m) d'intervalle et indiquer l'élévation du terrain le long des lignes de terrain;
3. d'un plan topographique, à l'échelle 1:250 ou 1:500, montrant, par des courbes au niveau d'intervalle d'au plus d'un mètre (1 m), le relief du terrain proposé après les travaux;
4. la localisation et la limite des hautes eaux de tout plan d'eau situé sur le terrain concerné ou à moins de quinze mètres (15 m) des lignes du terrain;
5. l'utilisation et la disposition des matériaux excavés et une description des matériaux de remblayage.

5.2.3 Dans le cas de tout abattage d'arbres

1. un plan de localisation dessiné à une échelle exacte montrant les constructions existantes et projetées, les arbres à abattre, ou une photographie fournissant une information équivalente et suffisante;
2. l'essence et le diamètre des arbres à abattre, mesuré à une hauteur d'un mètre (1 m) du niveau du sol adjacent;
3. les motifs de l'abattage.

5.2.4 Dans le cas de déplacement d'un bâtiment

1. l'identification cadastrale du terrain où est situé le bâtiment;
2. l'itinéraire projeté et la date et l'heure prévue pour le déplacement;
3. des pièces justificatives attestant que le requérant a pris entente formelle avec les compagnies de services publics (Bell Canada, Hydro-Québec, etc.), concernant le déplacement du bâtiment à la date prévue, s'il s'avère nécessaire de procéder à un rehaussement temporaire des installations de ces compagnies;

4. un dépôt en garantie de 1 000 \$ estimé sous forme de chèque certifié ou de lettre de garantie de la banque à l'ordre de la Ville, en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant éventuellement être encourus par la municipalité en raison de ce déplacement;
5. une preuve d'assurance-responsabilité tous risques d'un montant de 1 000 000 \$.
6. lorsque le déplacement du bâtiment s'effectue sur le même terrain ou sur un terrain situé dans les limites de la municipalité, les renseignements, plans et documents requis par l'article 4.3 du présent règlement;
7. un jeu de photographies illustrant l'ensemble du bâtiment à déplacer;
8. l'usage et le plan d'aménagement du terrain.

5.2.5 Dans le cas de démolition d'une construction

1. une photographie de la construction à démolir;
2. une description des moyens utilisés pour procéder à la démolition;
3. une description de toute autre construction existante sur le même terrain;
4. un engagement écrit du propriétaire de faire procéder au nivellement du terrain dans les quarante-huit (48) heures de la démolition;
5. dans tous les cas de démolition, le terrain doit être aménagé à l'intérieur d'un délai de six (6) mois;
6. l'usage et le plan d'aménagement du terrain.

5.2.6 Dans le cas de la construction, de l'installation ou de la modification de toute enseigne

1. les plans montrant notamment, mais non limitativement, le texte, le dégagement au sol, les dimensions et la superficie de l'enseigne, la hauteur de l'installation, le système d'éclairage, les matériaux de l'enseigne;
2. un plan de localisation et d'implantation de l'enseigne par rapport au terrain et au bâtiment projeté ou existant.

5.2.7 Dans le cas de toute construction ou usage temporaire

1. le type ou le genre d'usage à être exercé;
2. un plan d'implantation à l'échelle indiquant:
 - . les limites du terrain;
 - . la localisation des bâtiments existants;
 - . les aires de stationnement;
 - . la localisation sur le terrain de l'endroit où l'on projette d'exercer l'usage ou d'ériger la construction temporaire.
3. la description des constructions ou des bâtiments (type de recouvrement, dimensions, etc);
4. le plan de localisation et les détails des installations sanitaires.

5.3 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation est émis lorsque sont réunies les conditions suivantes:

1. la demande est conforme aux règlements de zonage no 234 et de construction no 235;
2. la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents exigés par les dispositions du présent règlement;
3. le tarif pour l'obtention du certificat a été payé.

5.4 DÉLAI DE VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Le certificat pour le déplacement d'un bâtiment est émis pour une durée de trente (30) jours. Passé ce délai, le certificat devient nul.

À l'exception du premier alinéa, un certificat d'autorisation est valide pour six (6) mois à compter de la date d'émission. Un prolongement de six (6) mois peut être accordé, sans frais, pour permettre de compléter les travaux amorcés. Passé ces délais, le certificat devient nul, sans remboursement du tarif payé, et le projet doit faire l'objet d'une demande de renouvellement de certificat, celle-ci étant assujettie à toutes les conditions pertinentes fixées par ce règlement.

Les travaux autorisés par un certificat doivent être réalisés à l'intérieur des délais ci-haut mentionnés.

Le certificat pour la démolition d'un bâtiment doit être émis pour une durée de trente (30) jours. Les travaux de démolition, de nettoyage et de nivellement doivent être complétés dans ce délai. Toutefois, les travaux d'aménagement peuvent être complétés dans les six (6) mois de l'émission du certificat.

CHAPITRE VI

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

6.1 TARIF DES PERMIS

6.1.1 Permis de construction dans le cas d'une nouvelle construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiment

1. Habitation:	COÛT
- par unité de logement (incluant le coût de permis pour l'installation septique):	75,00 \$
- habitation de plus de six (6) unités de logement par unité:	50,00 \$ ¹
- construction accessoire (cabanon, garage, patio, clôture, piscine hors sol, etc.):	10,00 \$
- installation septique non comprise avec la construction d'un nouveau bâtiment principal:	50,00 \$
2. Commerciale, industrielle, institutionnelle, publique et agricole:	
- par 1 000 \$ d'évaluation du coût des travaux ou fraction de 1 000 \$ pour le premier 100 000 \$:	3,00 \$
- par 1 000 \$ d'évaluation du coût des travaux ou fraction de 1 000 \$ pour la tranche de 100 001 \$ à 500 000 \$:	2,00 \$
- par 1 000 \$ d'évaluation du coût des travaux ou fraction de 1 000 \$ pour la tranche de 500 001 \$ à 1 000 000 \$:	1,00 \$
- par 1 000 \$ d'évaluation du coût des travaux ou fraction de 1 000 \$ pour 1 000 001 \$ et plus:	0,50 \$

Un minimum de 50 \$ est exigible pour tout permis de construction de cette catégorie.

¹ Un minimum de 450,00 \$ est exigible pour tout permis de construction de cette catégorie.

6.1.2 Certificat d'autorisation dans le cas d'une rénovation, réparation d'un bâtiment ou d'une construction

1. Habitation:	COÛT
- Rénovation ou réparation pour des travaux de moins de 5 000 \$:	15,00 \$
- rénovation ou réparation pour des travaux de 5 000 \$ à 15 000 \$:	25,00 \$
- rénovation ou réparation pour des travaux de plus de 15 000 \$:	50,00 \$
- addition de logement dans une construction résidentielle, par logement:	75,00 \$
- rénovation d'un bâtiment accessoire (cabanon, garage, etc.):	10,00 \$
2. Commerciale, industrielle, institutionnelle, publique et agricole	
- les tarifs prescrits par l'article 6.1.1 au 2e paragraphe du présent règlement s'appliquent pour valoir comme s'ils étaient ici au long récités.	

6.1.3 Permis de lotissement

- 25,00 \$ par lot ou terrain à bâtir dans le cas où ce terrain est formé par plusieurs lots distincts du cadastre originaire.
- 10,00 \$ par lot dans le cas d'un cadastre vertical.
- 10,00 \$ par lot dans le cas d'une correction, d'une annulation ou d'un remplacement.

6.1.4 Autres certificats d'autorisation

1. Abattage d'arbres:	5,00 \$
2. Affichage pour chaque enseigne:	25,00 \$
3. Remblayage ou excavation:	25,00 \$

4. Déplacement d'un bâtiment principal:	50,00 \$
Déplacement d'un bâtiment complémentaire:	25,00 \$
5. Démolition d'un bâtiment:	25,00 \$
6. Changement d'usage d'un bâtiment ou d'un immeuble ne nécessitant pas l'émission d'un permis de construction:	25,00 \$

CHAPITRE VII

SANCTIONS ET RECOURS

7.1 SANCTIONS

Toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue une infraction et le contrevenant est passible d'une amende de deux cent cinquante dollars (250,00\$) à mille dollars (1 000,00\$) et les frais, si le contrevenant est une personne physique et d'une amende de deux cent cinquante dollars (250,00\$) à deux mille dollars (2 000,00\$) s'il est une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimale est la même et l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000,00\$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000,00\$) s'il est une pesonne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte.

L'amende est recouvrée selon la Loi.

7.2 RECOURS

L'article 7.1 n'empêche pas la municipalité d'intenter tout autre recours contre le contrevenant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

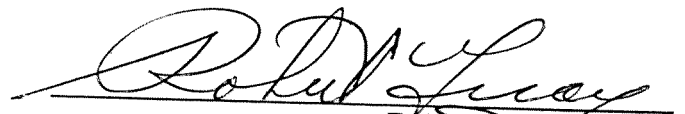
8.1 REMPLACEMENT

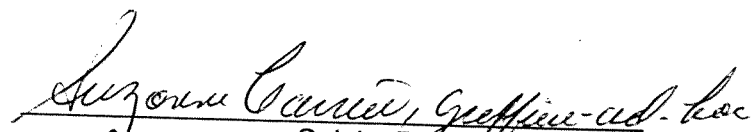
Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs ayant trait aux tarifs des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme. Sans limiter ce qui précède, sont remplacés le règlement no 80 de l'ex-Ville de Lévis-Lauzon adopté le 3 juillet 1990 ainsi que ses amendements, et le règlement no 377 de l'ex-Ville de Saint-David-de-l'Auberivière adopté le 26 janvier 1981 ainsi que ses amendements.

8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA VILLE DE LÉVIS, CE 9^{ième} JOUR DU MOIS DE
NOVEMBRE 1992.


Robert Guay, Maire


Sylvie Dionne, Greffière