



La construction ou l'agrandissement d'une résidence

Résumé de la réglementation applicable

Service de l'urbanisme et de l'environnement

Mars 2019

Ce document ne remplace en rien le texte des règlements et est distribué pour des fins d'information seulement. Pour toute question, veuillez vous référer au texte original du règlement. En cas de divergence, ce dernier a valeur légale.

Introduction

Ce document s'adresse à toute personne souhaitant construire ou agrandir une résidence.

Un ou plusieurs permis ou certificats d'autorisation sont requis pour construire ou modifier une habitation.

Documents requis

Demande régulière

- *Le formulaire dûment complété et signé.*
- *Copie de l'acte notarié, si vous êtes propriétaire depuis moins de 6 mois.*
- *Procuration, si le demandeur n'est pas le propriétaire.*
- *Plan de cadastre pour le lotissement du terrain (s'il y a lieu).*
- *Plan d'implantation du ou des bâtiments (s) projeté (s), à une échelle exacte, indiquant les distances de l'emprise de la rue, des lignes de terrain et des lacs, des cours d'eau et milieux humides. La localisation du puits et de l'installation sanitaire (s'il y a lieu).*
- *Plans de construction, signés et scellés par un technologue en architecture ou architecte membre de son ordre professionnel*, incluant les élévations de tous les murs extérieurs, ainsi que les coupes de murs.*
**Exception pour les agrandissements de 20 m² et moins et les bâtiments accessoire de 55 m² et moins.*

Dans les 24 mois suivant l'émission du permis

- *Certificat de localisation, par un arpenteur-géomètre.*

Demande assujettie aux Plans d'Implantation et d'Intégration architecturale (PIIA)

- *Tous les documents requis à la demande régulière.*
- *Photographie récente, montrant l'état actuel de l'emplacement et des bâtiments existants (s'il y a lieu).*
- *Plan d'implantation du ou des bâtiment (s) projeté(s), incluant les zones de déboisement, l'aménagement paysager ainsi que l'aménagement de la rive (s'il y a lieu).*
- *Échantillons, pour les matériaux de construction, les couleurs et les dépliantes des portes et fenêtres.*

Règles générales de construction

- Il n'est pas possible de « déboiser » la propriété avant d'avoir obtenu le permis de construction de la résidence
- Un certificat d'autorisation est nécessaire pour aménager un accès au terrain et mettre en place un ponceau (calvette)
- Dans le cas où les infrastructures sont présentes (aqueduc et égouts), des frais doivent être acquittés pour le branchement et la demande doit indiquer où se situeront les conduites
- Dans le cas où une installation sanitaire ou un puits est nécessaire, des certificats d'autorisation en ce sens devront être émis en même temps que le permis de construction
- Selon la zone, la construction doit respecter des distances minimales des limites du terrain
- Selon la zone, des superficies construites minimales et maximales au sol sont exigées
- Des distances de recul des cours d'eau, des milieux humides et des talus sont applicables
- Les plans doivent être de qualité professionnelle et porter, au besoin, les signatures requises
- Les plans doivent indiquer l'utilisation de chaque pièce ainsi que leur utilisation potentielle
- Les travaux de finition du sous-sol ou l'aménagement de chambres à coucher supplémentaires lors de projets futurs requièrent des autorisations
- Le bâtiment doit être terminé dans les 12 mois de l'émission du permis de construction

Règles particulières dans certains secteurs

Dans certains cas, d'autres règlements que ceux de zonage et de construction peuvent s'appliquer, notamment l'obligation de faire approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce plan permet de vérifier si le projet s'intègre harmonieusement dans le secteur.

Les PIIA s'appliquent dans les noyaux villageois de Saint-Faustin, Lac-Carré, en sommet et versant de montagne, sur la rue de la Pisciculture, pour un secteur de la rue Principale, pour les usages non résidentiels en bordure de la route 117 et pour le projet « Carré des Pins ».

Cette procédure peut faire en sorte que l'émission de votre permis de construction ou certificat requiert plus de temps pour être traitée car elle doit être faire l'objet d'une décision du conseil municipal. Il est donc très important de vous informer à l'avance de la situation qui s'applique pour votre projet.

Pour plus de détail sur le processus des PIIA, voir le dépliant associé ou le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural* numéro 197-2011.

Les délais de traitement

Les demandes de permis sont habituellement traitées dans les dix jours. Selon l'achalandage, ce délai pourrait aller jusqu'à 30 jours.

Toutefois, il est courant que les demandes soient incomplètes, requièrent d'autres documents ou s'avèrent non conformes à la réglementation. Il est donc très important de prévoir un délai supplémentaire avant de devoir commencer les travaux.

Un délai de 4 à 6 semaines est requis pour les projets devant être traités par le conseil municipal, tels que les PIIA.

Finalement, s'informer à l'avance avant de réaliser un projet vous évitera bien des délais et des désagréments.

Nous vous rappelons qu'il est interdit d'entreprendre les travaux avant d'obtenir l'autorisation requise.

Conseils pratiques

Prenez rendez-vous avec un inspecteur de la Municipalité avant d'entreprendre votre projet pour vous assurer de la faisabilité de celui-ci et des conditions d'obtention du permis.

Planifiez dès le départ les travaux futurs sur votre résidence, notamment les travaux de finition du sous-sol, l'ajout de chambres à coucher ou de salles de bain et la construction d'accès à l'eau ou de bâtiments accessoires. Informer l'inspecteur vous évitera des surprises ou des refus d'autorisation.

Assurez-vous d'être en mesure d'exécuter les travaux dans les délais prévus, incluant la finition extérieure du bâtiment et l'aménagement paysager de base.

Assurez-vous que l'entrepreneur effectuant vos travaux soit au courant des règles et des conditions se trouvant dans votre permis. En cas de faute, c'est le propriétaire de l'immeuble qui sera tenu responsable.

Il est obligatoire de contrôler l'érosion du sol, pendant et après les travaux. Si le sol est porté à nu, il est nécessaire de mettre en place des moyens afin d'éviter le transport de sable et de terre vers les cours d'eau ou fossés.

En résumé

Il est nécessaire d'obtenir un permis avant d'effectuer tout travail en vue de construire ou d'agrandir un bâtiment.

Frais : variables selon la demande

Délai : 10 à 30 jours pour une demande régulière
ou
4 à 6 semaines pour les demandes en PIIA

Demande : doit inclure l'ensemble des documents requis au formulaire de demande.

Les formulaires sont disponibles à la Municipalité et sur le site Internet.

Il est de la responsabilité du demandeur de démontrer que le projet respecte la réglementation.

Le permis ou certificat doit être affiché dans un endroit visible de la rue, et ce, pour toute la durée des travaux.

Toute modification au projet déposé doit être communiquée à la Municipalité avant que les travaux soient effectués.

UNE RÈGLE D'OR : Dans le doute, appelez!

Pour informations additionnelles

- Téléphone : 819 688-2161
- Site Internet : www.sflc.ca

Règlement pertinent :

Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011

Les règlements municipaux sont disponibles sur le site internet de la Municipalité.