



Les permis et les certificats

Le présent texte est rédigé par M^e Jean-Pierre St-Amour, avocat des cabinets Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & associés, s.e.n.c.r.l., de Laval, et Deveau, Bissonnette, Monfette, Fortin & associés, s.e.n.c.r.l., de Saint-Jérôme.

LES PERMIS ET LES CERTIFICATS MUNICIPAUX D'URBANISME

I – INTRODUCTION

La plupart des travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments et d'ouvrages divers dans une municipalité sont assujettis à l'obtention d'un permis ou d'un certificat. Qu'il s'agisse d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation, d'un certificat d'occupation ou même d'un permis de lotissement ou d'une autorisation de démolition, ces cinq types d'attestation sont encadrés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* comme éléments à la fois essentiels et accessoires à l'application des règlements d'urbanisme, que ces règlements soient à caractère normatif ou discrétionnaire.

Si la délivrance d'un permis ou d'un certificat relève de l'autorité administrative d'une municipalité, ses tenants et aboutissants dépassent amplement la dimension administrative pour rejoindre un environnement juridique et s'y aligner. En effet, un permis ou un certificat confère des droits aux administrés et ces derniers ont tout intérêt à connaître non seulement le cheminement procédural d'un dossier pour l'obtention d'un tel permis ou certificat, mais également les conséquences juridiques de l'obtention ou d'un refus

ou même d'une erreur. Le présent texte vise à explorer sommairement différents aspects de ces permis et de ces certificats.

II – LES TYPES DE PERMIS ET DE CERTIFICATS

Sur le plan de l'administration locale de l'urbanisme, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit une section portant spécifiquement sur les permis et les certificats à ses articles 119 et suivants. Elle reconnaît l'existence d'un permis de construction et d'un certificat d'autorisation à l'article 119, d'un permis de lotissement à l'article 121 et d'un certificat d'occupation à l'article 122. Quant à la démolition, celle-ci peut s'inscrire dans le contexte d'un certificat d'autorisation de l'article 119 ou d'une autorisation de démolition au sens de l'article 148.0.10 de cette loi.

Le **permis de construction** autorise fondamentalement un assemblage de matériaux et la manière d'ériger, de modifier ou de rénover un bâtiment ou une structure.

Le **certificat d'autorisation** est généralement prescrit pour l'autorisation d'un usage et la mise en place d'un ouvrage ou de travaux d'aménagement sur un terrain (déblai, remblai, coupe d'arbres, etc.). Il peut également être requis à l'égard du déplacement d'une construction ou encore de la démolition d'une construction en visant l'élimination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'une structure.

Le **permis de lotissement** apparaît nécessaire pour autoriser, sur le plan municipal, une activité cadastrale au sens défini par l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui renvoie à l'article 3043 du *Code civil du Québec*¹.

Quant au **certificat d'occupation**, il constitue normalement l'aboutissement d'une démarche d'aménagement d'un lieu, soit la fin des travaux de construction ou le début d'exploitation d'un local ou d'un terrain. Il atteste de l'autorisation d'occuper des lieux dont l'aménagement est alors présumé conforme à la réglementation applicable.

Par ailleurs, l'**autorisation de démolition** peut s'inscrire dans le cadre d'un règlement particulier de contrôle des démolitions. Elle prend alors la forme d'une résolution d'autorisation et se distingue du certificat d'autorisa-





Les permis et les certificats (suite)

tion en ce qu'elle est accordée par un comité du conseil ou même par le conseil municipal et résulte d'une décision discrétionnaire après évaluation, de façon objective, du contexte et d'un programme de réutilisation du site.

Un permis ou un certificat qui implique une succession de permis (par exemple, dans le cas d'un permis de démolition suivi d'un dégagement de terrain préalable à l'obtention d'un permis de construction, ou encore dans le cas d'un permis d'affichage ou d'usage complémentaire à l'égard d'un usage principal) peut créer des droits par la simple obtention du premier de ces permis. C'est dans cette perspective que s'inscrit le deuxième alinéa de l'article 122 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui permet d'obtenir, à l'égard d'un immeuble en construction, un certificat d'occupation partiel attestant de la conformité de localisation des fondations.

Il convient enfin de souligner que la délivrance d'un permis ou d'un certificat confirme le droit de réaliser un projet dont peut se prévaloir l'acquéreur d'un immeuble. De surcroît, le permis ou le certificat délivré autorise la réalisation d'un tel projet malgré une modification réglementaire dans la mesure où les travaux sont exécutés pendant la période de validité.

III - LES EXIGENCES D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT



Comme il apparaît opportun que la municipalité puisse obtenir les documents qui lui permettent d'avoir une bonne compréhension du projet du requérant, tout en s'assurant que ce projet respecte les dispositions de la réglementation² que

ses inspecteurs sont chargés d'appliquer, le cinquième paragraphe de l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que la municipalité peut, dans sa réglementation, prescrire les plans et les documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat. Cette possibilité de prescrire des plans et des documents irait jusqu'à permettre d'exiger des rapports techniques attestant, par exemple, la percolation du sol, la résistance des matériaux, la qualité des sols, voire un certificat de localisation, etc. Il peut s'agir de plans signés par des professionnels compétents ou même des résultats de laboratoire. Il faut cependant faire preuve de prudence afin d'éviter d'agir de manière discriminatoire en restreignant les signatures professionnelles autorisées³. Ce commentaire apparaît d'autant plus pertinent qu'il témoigne à la fois de la complémentarité des lois professionnelles qui encadrent l'exercice de certains champs de pratique et

de leur caractère distinctif. Cela ne signifie pas cependant qu'il revient à la municipalité d'appliquer le *Code des professions*⁴ ou diverses lois qui régissent chacun des ordres professionnels, bien que les tribunaux aient conclu que la municipalité ne pouvait accepter de plans qui devaient être signés ou scellés par un architecte sans effectuer de vérification à cet égard⁵. On est donc bien loin du temps où l'on pouvait se contenter d'une vague esquisse sur un bout de papier comme document de présentation d'un projet.

Évidemment, la municipalité peut exiger que la demande de permis ou de certificat se fasse sur le formulaire qu'elle prescrit, lequel indique les renseignements pertinents et renvoie aux documents, aux rapports, aux plans et aux devis qui le complètent. Au surplus, et cet aspect apparaît relativement important, elle peut exiger de l'information pour s'assurer, d'une part, que le requérant est effectivement propriétaire ou a obtenu son autorisation et, d'autre part, qu'il s'engage à respecter la réglementation. Par ailleurs, les renseignements apparaissant sur la demande de permis de construction sont généralement reconnus comme étant à caractère public de sorte qu'ils doivent être communiqués sur demande d'une personne, en vertu de la *Loi sur l'accès à l'information des organismes publics et la protection des renseignements personnels*⁶. Toutefois, l'information à caractère confidentiel, comme le numéro de téléphone personnel d'un requérant, ne pourra être communiquée. Le responsable de l'accès à l'information pourra également refuser la divulgation des ren-



Les permis et les certificats (suite)

seignements, notamment à caractère technique, incluant des plans et des devis, par exemple, en se prévalant des dispositions pertinentes de cette loi.

La municipalité peut aussi établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des permis et des certificats, lequel tarif peut varier suivant le type de construction ou d'usage projeté. La tarification n'a pas à être uniforme; elle doit cependant être raisonnable. Les tribunaux ont en effet décidé à diverses occasions que la tarification pour la délivrance des permis et des certificats ne devait pas être considérée comme une source de revenu pour la municipalité, mais bien comme un moyen pour défrayer les coûts occasionnés par le service offert.

En ces sens, par exemple, les règlements qui exigent une somme de plusieurs centaines, voire plus d'un millier de dollars pour la délivrance d'un certificat d'occupation à l'égard d'un usage temporaire sont plus que suspects. En effet, certaines municipalités croient à tort qu'elles peuvent suppléer à la difficulté de percevoir des taxes des établissements d'entreprise de courte durée d'exploitation et dont les recours de perception sont souvent aléatoires par une tarification de permis plus élevée. Enfin, elles croient aussi disposer d'un moyen de protection des entreprises existantes contre la concurrence présumément déloyale de gens d'affaires plus volages.

Or, outre le principe ci-dessus mentionné d'une corrélation entre le tarif et le service, il faut rappeler que la municipalité n'a pas comme mission ni comme fonction de régir la concurrence entre les entreprises. Certaines municipalités ne se préoccupent guère de cette question en considérant qu'il est peu probable, compte tenu des coûts d'une procédure judiciaire, qu'un requérant conteste le caractère abusif ni son exigence, mais il ne faut pas oublier que les personnes lésées pourraient payer sous protêt et s'adresser ensuite à la Cour du Québec (division des petites créances) pour réclamer le remboursement. On ne doit pas non plus écarter la possibilité, dans la mesure où l'on peut démontrer la mauvaise foi d'une municipalité et le caractère intentionnel d'une tarification abusive, d'un recours en dommages et intérêts.

Certains permis et certificats sont sujets à diverses conditions pour leur délivrance. Ainsi, la plupart des



règlements à caractère discrétionnaire, ce qui est le cas en matière de déro-

gations mineures, de plans d'implantation et d'intégration architecturale, d'usages conditionnels ou de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, sont soumis à l'obtention préalable d'une résolution du conseil municipal qui peut prescrire des conditions généralement liées à l'insertion de l'usage ou de la construction dans son voisinage.

On retrouve aussi aux articles 116 et 120 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* l'ensemble des exigences en même temps que les conditions qui peuvent être requises par le fonctionnaire désigné chargé de l'application du règlement. Un rappel du texte de ces dispositions est pertinent.

Ainsi, l'article 116 de cette loi permet d'édicter que, sous réserve de certaines exceptions :

« aucun permis de construction ne sera accordé, à moins qu'une ou plusieurs des conditions suivantes, qui peuvent varier selon les parties du territoire, ne soient respectées :

1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne 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 n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis;



Les permis et les certificats (suite)

2° les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;

3° dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée 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 aux règlements municipaux portant sur le même objet;

4° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement;

5° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique. [...] ».

Quant aux articles 120 et suivants, ils indiquent respectivement que le fonctionnaire désigné délivre

« – un permis de construction ou un certificat d'autorisation si :

a) la demande est conforme au règlement de zonage et de construction et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu de l'article 116 (conditions de délivrance d'un permis de construction) et au règlement applicable en matière de plans d'implantation et d'intégration architecturale;

b) le demandeur a fourni les renseignements requis pour permettre au fonctionnaire de remplir le formulaire prévu par le décret gouvernemental;

c) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le règlement et, le cas échéant, les plans d'implantation et d'intégration architecturale ont été approuvés;

d) le tarif pour l'obtention du permis ou du certificat a été payé;

e) si le terrain visé est inscrit sur la liste des terrains contaminés, l'attestation d'experts requise en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

f) une déclaration écrite établissant si le permis demandé concerne ou non un immeuble destiné à être utilisé comme résidence pour personnes âgées;

– un permis de lotissement si :

a) la demande est conforme au règlement de lotissement et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu du règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux;

b) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le règlement et, le cas échéant, les plans d'implantation et d'intégration architecturale ont été approuvés;

c) le tarif pour l'obtention du permis a été payé;

d) si le terrain visé est inscrit sur la liste des terrains contaminés, l'attestation d'experts requise en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

– un certificat d'autorisation si :

a) l'immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination de l'usage est conforme aux exigences des règlements de zonage et de lotissement et, le cas échéant, du règlement sur



Les permis et les certificats (suite)

les ententes relatives aux travaux municipaux ou aux plans et documents approuvés;

b) le tarif pour l'obtention du certificat a été payé ».

Le conseil municipal ne peut donc imposer, non plus que le fonctionnaire ou l'inspecteur, d'autres conditions que celles prescrites. S'ils le font, ces conditions ne sont pas opposables, même si le requérant a signé un document d'acceptation à cet effet. La municipalité pourrait d'ailleurs être trouvée responsable des dommages subis en raison de l'imposition de conditions qu'elle n'a pas le droit de demander.

Dans un autre ordre d'idées, les fonctionnaires désignés s'interrogent souvent sur la nature des renseignements qu'ils peuvent ou qu'ils doivent donner aux citoyens qui les consultent sur le contenu d'un règlement. On comprend que leur fonction consiste dans l'offre d'un service municipal, mais cela ne signifie pas qu'ils ont une obligation à cet égard, d'autant plus qu'ils ne doivent pas se substituer aux professionnels compétents en la matière. En ce sens, il est opportun de souligner aux requérants qu'ils devraient consulter des personnes compétentes et que l'information qu'ils leur communiquent est sommaire et ne remplace pas les dispositions de la réglementation qu'ils appliquent. Ces commentaires sont d'autant plus

pertinents que souvent, les citoyens entendent ou interprètent les propos en fonction de ce qu'ils veulent entendre ou comprendre.

Les fonctionnaires s'interrogent souvent sur la nature des renseignements qu'ils peuvent donner aux citoyens.

Les tribunaux peuvent reconnaître la responsabilité municipale en raison des renseignements erronés donnés par le préposé de la municipalité, en sachant que les intéressés s'y fieraient pour prendre leur décision. Il est évident que le rôle du fonctionnaire désigné est moindre dans un cas où le requérant est un professionnel ou un entrepreneur en construction.

Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'un document déposé au soutien d'une demande de permis ou de certificat est signé par un professionnel que la municipalité est automatiquement soustraite à la nécessité de vérifier l'information qu'il contient puisqu'elle ne peut se décharger de ses obligations en invoquant la responsabilité civile du professionnel. À cet égard, la réglementation municipale doit être claire quant à la marge de manœuvre et à l'exercice de l'autorité confiée au fonctionnaire, de manière à ce que, comme le *Code de construction du Québec* l'établit, ce soit d'abord les professionnels et les entrepreneurs, en plus des citoyens, qui assument cette responsabilité civile, en raison des erreurs des plans ou des travaux.

IV - LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Sauf pour l'autorisation de démolition accordée par résolution du comité de démolition ou du conseil municipal, lorsque la tâche lui revient, un permis ou un certificat est délivré par un fonctionnaire municipal désigné à cet effet par résolution du conseil. Ce fonctionnaire peut être une personne physique, mais il n'apparaît pas nécessaire que ce soit un employé salarié de la municipalité. On comprendra, par exemple, que le fonctionnaire désigné puisse exercer ses fonctions dans le cadre, entre autres, d'une entente intermunicipale. Il est à noter que ni le comité consultatif d'urbanisme, ni le conseil municipal ne possède d'autorité pour délivrer un permis ou un certificat. En conséquence, un conseil municipal ne peut pas se substituer à l'autorité de son fonctionnaire et délivrer un permis ou un certificat par résolution. Il va sans dire qu'une telle résolution ne peut créer de droit, mais elle peut engager la responsabilité de la municipalité à l'égard de la personne à qui le permis est accordé, voire de tout autre personne qui pourrait en subir un préjudice.

En principe, un permis de construction ou un certificat d'autorisation est valide pour la durée déterminée prescrite au règlement. Cette période varie généralement entre six mois et un an. À défaut d'y donner suite complètement, les droits conférés deviennent périmés. Le requérant doit alors, conformément aux dispositions



Les permis et les certificats (suite)

à la réglementation dorénavant applicable, se doter d'un nouveau permis ou certificat. Évidemment, le requérant s'expose à une poursuite judiciaire s'il omet d'obtenir un permis ou un certificat alors qu'il est requis ou s'il est périmé. On notera cependant que la municipalité doit, si elle compte instituer une procédure pénale, délivrer le constat d'infraction dans un délai d'un an de la fin des travaux s'ils ont été effectués sans permis ou en contravention au permis.

Toutefois, si les travaux ne sont pas conformes à la réglementation, la contravention est continue dans le temps et il n'y a pas de prescription. La municipalité peut alors, soit instituer un recours à caractère pénal, soit s'adresser à la Cour supérieure, par requête en vertu des articles 227 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, pour obtenir une ordonnance de cessation d'usage, de démolition, de remise en état des lieux ou d'annulation d'une opération cadastrale. Cette ordonnance pourra être exécutoire même à l'égard d'un acquéreur subséquent.

Quant à la procédure d'étude et de délivrance d'un permis ou d'un certificat, elle relève strictement de formalités administratives et d'un cheminement dont les modalités varient suivant les municipalités. Toutefois, la plupart des règlements établissent clairement le délai dont dispose le fonctionnaire désigné pour délivrer le permis ou le certificat. À l'expiration de ce délai, s'il n'a pas répondu à la demande ou s'il a illégalement refusé le permis ou le certificat demandé, la municipalité

s'expose à un recours judiciaire en *mandamus* pour l'obliger à intervenir. Par ailleurs, toute motivation d'un refus doit être suffisamment claire et conforme à la réglementation.

Si un permis est délivré par erreur, il doit être révoqué et la municipalité doit étudier les moyens raisonnables pour corriger la situation. Il est évident qu'une telle erreur est susceptible d'engager la responsabilité de la municipalité s'il est établi que l'erreur équivaut à une faute, puisque les principes de responsabilité civile trouvent alors application. Comme un permis invalide n'octroie aucun droit, la municipalité pourra obtenir, dans un tel cas, la démolition d'ouvrages illégaux s'il n'y a pas d'autre moyen de corriger la situation.

Dans cette perspective, il n'est pas recommandé à une municipalité d'établir une politique d'octroi d'attestation de conformité à la réglementation, surtout si les fonctionnaires ne sont pas en mesure d'effectuer ou n'effectuent pas d'inspection. Par exemple, une attestation de conformité relativement à une installation septique construite il y a plusieurs années est fort problématique. Même s'il y a effectivement eu des vérifications faites en temps utile, tant en ce qui regarde les plans de construction que l'inspection des travaux effectués, personne ne sait comment cette installation a été utilisée; il est donc impossible de garantir son état.

Notre dernier commentaire porte sur la responsabilité civile de la municipalité, puisque les citoyens peuvent exercer un recours en dommages dans

les cas où un fonctionnaire commet une faute lors de la délivrance d'un permis ou d'un certificat ou lors d'une inspection, que ce soit pendant les travaux ou à la fin de ceux-ci.

V - CONCLUSION

La discussion sur les permis et les certificats municipaux en matière d'urbanisme pourrait se prolonger et aborder d'autres termes, comme les conséquences de l'effet de gel sur leur délivrance dans la suite du dépôt d'un avis de motion annonçant la modification au règlement de zonage ou de lotissement d'une municipalité. Mais nous traiterons de cette question à un autre moment.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que la délivrance d'un permis ou d'un certificat municipal d'urbanisme ne soustrait pas le requérant à l'obtention de toutes les autres autorisations qui peuvent être requises, notamment des instances gouvernementales ou ministérielles compétentes, comme ce peut être le cas d'un certificat d'autorisation délivré par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Faune en application de la *Loi sur la qualité de l'environnement*⁷, du ministre de la Culture et des Communications en application de la *Loi sur les biens culturels*⁸ dans le contexte d'un immeuble du patrimoine à protéger ou encore d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec lorsqu'un immeuble est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*⁹. Ces exigences s'ajoutent à la réglementation gouvernementale que



Les permis et les certificats (suite)

la municipalité doit elle-même appliquer comme nous l'avons mentionné précédemment.

Enfin, l'un des sujets les plus embêtants quant à la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation est le cauchemar des délais d'attente. La plupart du temps, les propriétaires ou les entrepreneurs souhaiteraient que le permis ou le certificat soit délivré immédiatement, ce qui est généralement impossible, en raison des délais requis pour l'examen des documents soumis à l'appui d'une demande de permis ou de certificat. Au surplus, dans certaines circonstances, lorsque le projet est assujéti à l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire du conseil municipal, comme dans les cas de dérogations mineures ou encore de plans d'implantation et d'intégration architecturale, il faut tenir compte des délais d'examen par le comité consultatif d'urbanisme et de la décision du conseil municipal, ce qui peut requérir plusieurs semaines. Pour cette raison, il est toujours préférable de prévoir ces délais dans les échéanciers de réalisation d'un projet et de s'assurer de la présentation d'un dossier complet et conforme à la réglementation puisque souvent, les délais sont imputables à des dossiers incomplets. Si l'on peut inviter les municipalités à consentir un effort pour accélérer le processus de délivrance, il faut également que les requérants fassent preuve de discipline à cet égard.

Avec l'augmentation des pouvoirs discrétionnaires accordés aux municipalités en matière d'urbanisme de manière à s'assurer d'une meilleure

insertion des projets dans le paysage et dans le voisinage, il est à prévoir que les délais d'étude des dossiers seront malheureusement accrus. En effet, au-delà de la vérification technique qu'impose un examen de qualité par les autorités décisionnelles compétentes, s'ajoute souvent en marge une discussion avec les promoteurs d'un projet. Ce sont des aléas inhérents à la volonté de promouvoir un urbanisme plus sensible aux préoccupations du milieu.

Parfois, les travaux commencent sans l'obtention du permis, même avec la tolérance de la municipalité. Il s'agit d'une situation hasardeuse, puisque les travaux sont effectués aux risques et périls du requérant et pourraient éventuellement entraîner une ordonnance de démolition si les travaux ne sont pas conformes à la réglementation. Souvent, il est possible de régler le problème et la délivrance ultérieure d'un permis ou d'un certificat peut permettre de régulariser la situation. Tel n'est pas toujours le cas et la mise devant le fait accompli peut entraîner des conséquences fort désagréables.

Les permis et les certificats apparaissent en quelque sorte comme un mal nécessaire dont les requérants aimeraient souvent pouvoir se dispenser. Ils impliquent des coûts et des délais, mais c'est le prix que les propriétaires, les promoteurs, les entrepreneurs, les professionnels et les administrations publiques doivent payer pour que les projets soient mieux conçus et bien réalisés, pour assurer une meilleure construction et un meilleur aménagement du territoire. Il en va de l'intérêt public.

¹ Le premier alinéa de l'article 3043 se lit comme suit :

« Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, signé par elle, pour modifier par subdivision ou autrement le plan d'un lot dont elle est propriétaire; elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle ou pour modifier par morcellement le plan d'un lot sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété. [...] ».

² Cette réglementation ne concerne pas uniquement l'urbanisme, puisque, par exemple, la municipalité est obligée d'appliquer certaines réglementations gouvernementales. Tel est le cas, entre autres, du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*, L. R. Q., c. Q-2, r. 8, du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*, L. R. Q., c. Q-2, r. 1.3. et du *Règlement sur les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction*, L. R. Q., c. A-19.1, r. 2.

³ *Ladouceur c. Ville de Dollard-des-Ormeaux*, [1993] R. D. I. 329 (C.A.), J. E. 1992-1645 (C. A.), EYB 1992-56263 (C. A.).

⁴ L. R. Q., c. C-26.

⁵ *Ville de Chibougamau c. Ordre des architectes du Québec*, 2005BE-146 (C. S.), REJB 2004-70538 (C. S.), conf. J. E. 2004-1208 (C. Q.), REJB 2004-54089 (C. Q.).

⁶ L. R. Q., c. A-1.

⁷ L. R. Q., c. Q-2.

⁸ L. R. Q., c. B-4.

⁹ L. R. Q., c. P-41.1. Cela s'ajoute aux vérifications qui peuvent également s'imposer au niveau municipal avant de délivrer un permis de construction dans un territoire assujéti à cette loi.