

# **POLITIQUE 2023 : SUIVI DES PERMIS ET DES INSPECTIONS**



**Municipalité de Val-Morin  
Avril 2023**

Sophie-Anne Paris, directrice du Service de  
l'urbanisme et du développement durable

## Quel est l'objectif de la politique du suivi des permis et des inspections ?

- Mettre en place un moyen de contrôle et de gestion des permis à la suite de leur délivrance
- S'assurer que les permis soient délivrés pour des travaux entrepris sur le territoire municipal
- S'assurer que les travaux entrepris respectent le schéma d'aménagement de la MRC et les règlements d'urbanisme de la Municipalité, en l'occurrence, les règlements de zonage, de lotissement, de construction, des permis et certificats et de PIIA.

## Pourquoi avoir réalisé cette politique ?

La mise en place de cette politique vise à proposer un meilleur suivi sur le terrain et un encadrement des permis après leur délivrance, pour assurer la réalisation de projets conformes à la réglementation municipale.



Source de l'image : GB inspections, 2023

Le fait d'exiger l'obtention d'un permis n'est pas suffisant pour garantir le respect de la réglementation d'urbanisme. Des contrôles appropriés (inspections sur le terrain) doivent être mis en place pour s'assurer de la conformité des travaux aux règlements concernés et pour détecter des travaux exécutés sans détenir de permis.

Lorsqu'une exigence d'un règlement d'urbanisme n'est pas respectée, des actions doivent être entreprises pour que les correctifs nécessaires soient apportés ou que les sanctions prévues dans la réglementation soient appliquées, si nécessaire.

## Que comprend le suivi des permis ?

- Les inspections liées aux travaux effectués par les citoyens dans le cadre d'un permis délivré ou sans qu'un permis ait été délivré ;
- Les actions qui en découlent en cas de non-respect d'un règlement d'urbanisme sont notamment les avis d'infraction, constats d'infraction avec sanction, représentation en cour municipale ou en cour supérieure;

## Quel est le meilleur outil de travail pour assurer le suivi efficace des permis ?

Le logiciel Accès Territoire PG est un gestionnaire municipal adapté aux municipalités. Son module des permis permet aux inspecteurs d'analyser les demandes de permis et d'en assurer le suivi sur le terrain, en programmant d'avance les inspections à prévoir, à l'aide de l'agenda électronique PG et d'une tablette munie du logiciel Accès Territoire comme outil de travail.

## Processus de suivi pour les inspecteurs:

### Dans le module des permis d'Accès Territoire PG :

1. Pour chaque permis délivré dans le module des Permis, inscrire à l'onglet intervention, le nom de l'inspecteur attitré et la date prévue de sa première inspection, soit deux semaines après la date de délivrance du permis et une 2<sup>e</sup> inspection six (6) mois après la date de la délivrance du permis. Ces deux (2) dates d'inspection rattachées au numéro de permis et à l'emplacement des travaux se transféreront automatiquement dans l'agenda électronique de PG, au nom de l'inspecteur attitré au numéro de permis ;



2. L'agenda électronique de PG permet à l'inspecteur de programmer ses inspections d'avance et de les insérer dans son agenda électronique de bureau ;
3. Règle à suivre : l'inspecteur doit procéder à une première inspection deux semaines après la date de délivrance du permis et une deuxième inspection six (6) mois après la date de délivrance du permis ;
4. Si les travaux ne sont pas complétés à plus de 90 % après la 2<sup>ème</sup> inspection, l'inspecteur doit procéder à une 3<sup>e</sup> inspection, 12 mois après la date d'émission du permis ;
5. Lors d'une inspection, l'inspecteur doit documenter son rapport (date de l'inspection, l'adresse des travaux, pourcentage (%) d'avancement des travaux, photos (chaque côté du bâtiment) et s'il y a lieu, noter les non-conformités constatées ;
6. Lorsque les travaux sont complétés à plus de 90 %; le permis doit être transmis à l'évaluateur de la MRC. Pour ce faire, l'inspecteur doit alors inscrire dans l'onglet Interventions la date de la fin des travaux, la date de fermeture du permis et le nom de l'employé l'ayant fermé. Il doit également aller modifier dans l'onglet *Évaluateur* l'état du permis à **transmettre**, Sauf pour certains travaux n'affectant pas la valeur de la propriété, tous les permis complétés doivent être transmis à l'évaluateur de la MRC.

Source de l'image : Les inspection Bergeron, 2023

### Dans le module de Qualité des services d'Accès Territoire PG :

1. Lors d'une inspection sur le terrain, et en cas de non-respect des travaux à l'un des règlements d'urbanisme, l'inspecteur doit noter la date de son inspection, la nature de l'infraction, photographier l'infraction et noter les numéros d'article et de règlement qui sont enfreints par les travaux ;

2. L'inspecteur doit préparer d'avance des modèles d'avis d'infraction et de constats d'infraction. Ces modèles seront modifiables pour les adapter à la nature de l'infraction constatée sur le terrain ;
3. Pour assurer le suivi de l'infraction constatée sur le terrain, l'inspecteur doit ouvrir une requête dans le **module Qualité des Services**, préparer un avis d'infraction et le transmettre au propriétaire, en lui demandant de régulariser ses travaux, dans un délai 15, 30 ou 60 jours, selon la gravité de l'infraction et selon un délai raisonnable pour rendre les travaux conformes. L'avis doit comprendre la date de l'inspection, l'adresse de la propriété, le numéro de lot, l'infraction constatée, le numéro d'article et le numéro de règlement qui sont enfreints et être signé par l'inspecteur et ensuite scanné (avec signature) dans le numéro de requête de PG. Ce suivi doit se poursuivre jusqu'à la régularisation de l'infraction ;

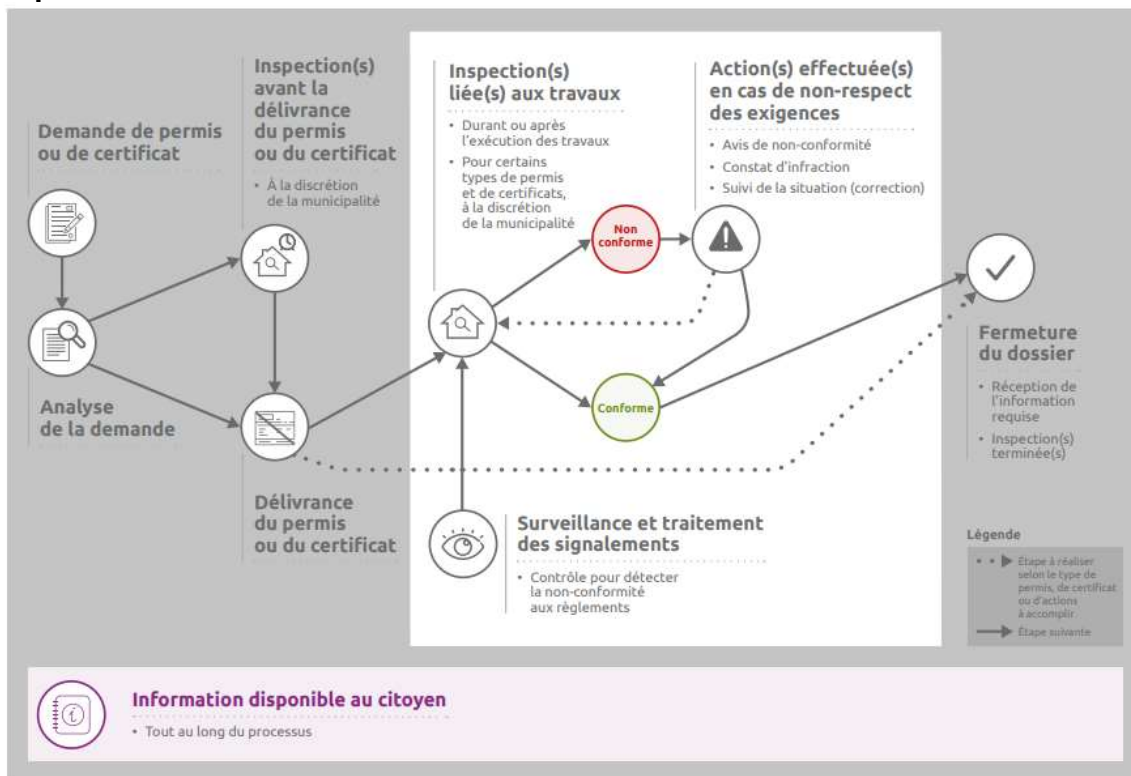


Source de l'image : Le monde diplomatique, 2023

4. Après l'échéance du délai prescrit dans l'avis d'infraction, réinspecter les travaux et si la situation n'est toujours pas régularisée, préparer un constat d'infraction adressé au propriétaire et l'envoyer par courrier recommandé (preuve de réception). Le constat d'infraction doit comprendre un numéro de constat, la date de l'inspection, l'adresse de la propriété, le numéro de lot, l'infraction constatée, le numéro d'article et le numéro de règlement non respectés. En plus, le constat d'infraction doit comprendre le numéro d'article et numéro de règlement applicables aux sanctions et amendes minimales et maximales, les frais judiciaires, le nom de l'inspecteur, la signature de l'inspecteur et la date de sa signature. Ce constat d'infraction devra être transmis à la cour municipale, lorsque le contrevenant plaide non coupable à l'infraction reçue. Puis, lorsque l'infraction est régularisée; l'employé doit fermer la requête, en inscrivant son nom et la date de sa fermeture ;
5. Pour assurer un suivi adéquat de l'infraction constatée, l'inspecteur doit, dans le module Qualité des services, ajouter une intervention, en indiquant la date de l'envoi de l'avis d'infraction ou du constat d'infraction et le nom de l'employé l'ayant envoyé. L'inspecteur doit ajouter une seconde intervention, en inscrivant la date prévue de sa 2<sup>e</sup> inspection; cette prochaine date d'inspection, rattachée à une requête saisie dans le module Qualité des services, se transférera automatiquement dans l'agenda électronique de PG, au nom de l'inspecteur l'ayant attiré.
6. Ce suivi doit se poursuivre jusqu'à la régularisation de l'infraction. Puis, lorsque l'infraction est régularisée, l'employé doit fermer la requête, en inscrivant son nom et la date de sa fermeture ;

7. Chaque plainte ou requête formulée par un citoyen nécessitant une inspection sur le terrain, doit être saisie dans le module Qualité des services afin d'en assurer un meilleur suivi. Pour chaque demande d'information d'un citoyen, acheteur potentiel, d'un professionnel (tels arpenteur-géomètre, architecte, notaire, ingénieur, biologiste) nécessitant de faire une analyse ou une recherche, l'employé doit ouvrir une requête dans le module Qualité des services et décrire brièvement la nature de la demande d'information. Le cas échéant, si l'information est transmise par courriel, l'inspecteur doit copier son courriel et l'enregistrer dans la requête. Puis, dans l'onglet intervention, ajouter la date de l'envoi du courriel et le nom de l'employé l'ayant envoyé. Lorsque la requête est complétée, l'employé doit fermer celle-ci en inscrivant son nom, et la date de fermeture.

## Comment fonctionne schématiquement le suivi des permis, plaintes et requêtes ?



(Source : Gouvernement du Québec, mai 2020)

En conclusion, l'important pour l'inspecteur est de bien documenter le suivi de chaque permis et de chaque requête dans les modules Accès Territoire PG Solutions. Cette documentation peut comprendre dates d'inspection, nom de l'inspecteur attitré, courriels échangés, avis d'infraction, constat d'infraction, appels téléphoniques, etc.