



CONSULTATION ÉCRITE SUR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 434-2 REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

CONSULTATION ÉCRITE SUR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 434-2 REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

- Lors de la séance ordinaire tenue le 24 août 2020, le Conseil municipal a adopté le projet de Règlement numéro 434-2 modifiant le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 434 afin de modifier les dispositions concernant les certificats d'autorisation d'usage.
- L'arrêté 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit que toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite de quinze (15) jours.

OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

Le présent projet de règlement a été soumis afin d'améliorer la gestion des certificats d'autorisation d'usage. De façon plus spécifique, ce Règlement vise à:

- modifier la liste des activités nécessitant un certificat d'autorisation d'usage;
- spécifier les travaux et usages ne nécessitant pas de certificat d'autorisation;
- préciser le contenu d'une demande pour un certificat d'autorisation d'usage de permis d'affaires, d'usage complémentaire à l'habitation, ou d'usage temporaire;
- clarifier les raisons menant à la caducité d'un certificat d'autorisation d'usage ;
- d'indiquer la durée de la validité d'un certificat d'autorisation d'usage.

ARTICLE 4

MODIFICATION DE L'ARTICLE 37 SOUS-PARAGRAPHE 1

Sont interdits, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation, la réalisation des activités et travaux suivants :

Article actuel

1. Projet de changement d'usage, d'extension d'un usage existant ou de destination d'un bâtiment, à moins que ce projet s'effectue simultanément à la construction, à la transformation, à la réparation, à l'agrandissement ou à l'addition de bâtiments;

Proposition

1. L'ajout, l'extension ou le remplacement d'un usage principal autre que l'usage habitation, l'ajout ou la modification d'un usage complémentaire, le changement de la raison sociale d'une entreprise déjà en activité ou lors d'un changement de propriétaire ou de locataire d'un établissement commercial ou industriel;

Un certificat d'autorisation d'usage est requis pour une place d'affaires, un usage complémentaire à l'habitation ou un usage temporaire dans les cas suivants : [\(suite à la page suivante\)](#)

Commentaires

Cet article vise à obtenir un inventaire complet et à jour des activités non résidentielles sur le territoire.

La modification du sous-paragraphe 1 de l'article 37 a pour conséquence :

- d'introduire la gestion des usages complémentaires et temporaires;
- d'instaurer la nécessité de se prévaloir d'un nouveau permis d'usage lors d'un changement de propriétaire, de locataire ou du nom d'entreprise.

ARTICLE 4 (SUITE)

MODIFICATION DE L'ARTICLE 37 SOUS- PARAGRAPHE 1

Commentaires :

Le tableau facilite la compréhension et la consultation des usages et circonstances qui requièrent un certificat d'autorisation d'usage.

Type d'activité	Certificat d'autorisation d'usage		
	Place d'affaires	Usage complémentaire à l'habitation	Usage temporaire
Tout usage autre que l'habitation (note 1)	•		
Les services personnels, d'affaire et professionnels en usage complémentaire à l'habitation		•	
Atelier d'artiste et d'artisanat		•	
Aménagement d'un logement supplémentaire dans une habitation isolée		•	
Location de chambres		•	
Service de garde en milieu familial		•	
Kiosque de produit frais provenant de l'agriculture québécoise			•
Vente de garage			•
Cirque, carnaval et autres usages temporaires de récréation commerciale			•
Roulottes, tentes et chapiteaux pour l'éducation, la promotion pour l'exposition de produits			•
Vente à l'extérieur d'arbres de Noël			•

Note 1: Un certificat d'autorisation de place d'affaires est requis pour un bâtiment occupé ou destiné à être occupé par un usage de la catégorie d'usage commercial (C), conservation, (CONS), habitation/commercial (HC) excluant les logements, public/institutionnelle (P), certains usage agricole (A) ou du sous-groupe parc et espace vers (PV2)

ARTICLE 4 (SUITE)

MODIFICATION DE L'ARTICLE 37 SOUS-PARAGRAPHE 5

Article abrogé

5. Un usage temporaire, à l'exception des usages temporaires suivants :
 - a) Une roulotte sur un chantier de construction;
 - b) Un abri d'hiver et les clôtures à neige, entre inclusivement le 1^{er} novembre et le 15 avril de l'année suivante;
 - c) Les piscines hors terre constituées d'éléments préfabriqués, démontables et transportables, ayant une profondeur inférieure à 60 cm.

Commentaires :

Les dispositions de cet article ont été relocalisées ailleurs. En effet, la nécessité d'obtenir un certificat d'autorisation pour un usage temporaire est maintenant mentionnée au sous-paragraphe 1 et les usages temporaires ne nécessitant pas de certificat d'autorisation ont été déplacés à l'article 38 du règlement 434.

ARTICLE 5

MODIFICATION DU TITRE DE LA SECTION II

Le titre sera modifié pour
« modification de l'article 38 »

ARTICLE 38 TRAVAUX ET USAGES AUTORISÉS SANS CERTIFICAT D'AUTORISATION

Les ajouts et les corrections ont été effectués en bleu afin de bien comprendre les ajustements de l'article 38.

Un certificat d'autorisation n'est pas requis dans les cas **des travaux** suivants :

1. Peinture d'un bâtiment, sous réserve des dispositions applicables d'un PIIA;
2. Changement des fenêtres et des portes, sans changer l'apparence du bâtiment ou modifier les dimensions de leur ouverture;
3. Travaux d'entretien normal qui ne changent pas l'apparence du bâtiment;
4. *Roulotte sur un chantier de construction;*
5. *Un abri d'hiver et les clôtures à neige, entre le 1^{er} novembre et le 15 avril de l'année suivante ;*
6. *Les piscines hors terre constituées d'éléments préfabriqués; démontables et transportables, ayant une profondeur inférieure à 60 cm;*
7. *Tournage cinématographique sur une propriété privée. Toutefois, les tournages cinématographiques sur les propriétés publiques sont régis par le Règlement portant sur les règles d'occupation du domaine public de la ville d'Otterburn Park et ses amendements.*

Commentaires: Cette liste inclut maintenant les usages qui apparaissaient au sous-paragraphe 5 de l'article 37 en plus de préciser les intentions de la ville concernant les tournages cinématographiques.

ARTICLE 6

MODIFICATION DU TITRE DE LA SECTION II

Le titre de la section a été modifié.

- Titre actuel : Certificat d'autorisation de changement d'usage
- Titre proposé : Certificat d'autorisation d'usage

Considérant que d'autres circonstances qu'un changement d'usage, tel qu'un changement de propriétaire, une intensification des activités, nous avons choisi de simplifier le titre en retirant le mot « changement ».

ARTICLE 7

MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 I

Article actuel

1. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de son représentant ou du requérant dûment autorisé par le propriétaire;
2. L'identification cadastrale du terrain et l'adresse du bâtiment visé par la demande;
3. L'identification de son utilisation actuelle et de l'utilisation projetée, y compris les travaux et les ouvrages projetés;
4. Dans le cas d'un bâtiment, les plans et devis requis par le fonctionnaire désigné pour une bonne compréhension du projet;
5. Dans le cas d'un terrain, un plan à l'échelle montrant:
 - a) Les limites du terrain visé par la demande;

Proposition

1. Le nom et les coordonnées du requérant, du responsable de la place d'affaires, du propriétaire ou de son mandataire;
2. L'identification cadastrale du terrain et l'adresse de l'emplacement faisant l'objet d'une demande;
3. La date à laquelle l'occupation débutera;
4. La description détaillée des activités ou de l'usage projeté ainsi que de l'usage actuel de l'immeuble;
5. Un plan d'aménagement intérieur du local ou du bâtiment illustrant l'utilisation des espaces, les dimensions et les superficies;



Voir la suite à la page suivante

ARTICLE 7 (SUITE)

MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 I

Article actuel

- b) La localisation de la nouvelle utilisation du sol sur l'ensemble du terrain visé;
 - c) Les lignes de rues;
 - d) La localisation de tout lac protégé situé à moins de 300 m et de tout cours d'eau situé à moins de 100 m du terrain visé par la demande;
 - e) La localisation des pentes supérieures à vingt 25%;
 - f) La localisation d'un boisé sur le terrain;
 - g) La limite de la zone inondable.
6. Un plan d'aménagement scellé et signé par un architecte attestant la conformité du changement d'usage.

Proposition

- 6. Un plan illustrant les aires de stationnement existantes et projetées, ainsi que le calcul du nombre de cases de stationnement requises et disponibles;
- 7. Une copie du bail dans le cas où le requérant est locataire de l'emplacement;
- 8. La déclaration de la dénomination sociale de la compagnie, si disponible;
- 9. La démonstration que votre système autonome de traitement des eaux usées, le cas échéant, demeure conforme à la réglementation en vigueur.

Commentaires : Le texte a été spécifiquement adapté pour les usages « places d'affaires ». Chaque catégorie de certificat d'autorisation d'usage ont des textes adaptés à la situation.

ARTICLE 8

AJOUT DE L'ARTICLE 41.1

41.1 Forme d'une demande de certificat d'autorisation d'usage pour un usage complémentaire à l'habitation

La demande de certificat d'autorisation d'usage pour les usages complémentaires à l'habitation doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Le nom et les coordonnées du propriétaire ou de son mandataire;
2. L'identification cadastrale du terrain et l'adresse de l'emplacement faisant l'objet d'une demande;
3. La date à laquelle l'occupation débutera;
4. Un plan à l'échelle des espaces et aménagements du bâtiment qui accueillent l'activité complémentaire;
5. Lorsque des cases de stationnement supplémentaires sont exigées au Règlement de zonage, un plan illustrant les aires de stationnement existantes et projetées, ainsi que le calcul du nombre de cases de stationnement requises et disponibles;
6. Lorsqu'applicable, le nom sous lequel l'établissement sera exploité;
7. La démonstration que votre système autonome de traitement des eaux usées, le cas échéant, demeure conforme à la réglementation en vigueur;

Dans le cas d'un service de garde en milieu familial, le demandeur devra également fournir la dimension de l'ouverture des fenêtres dans l'aire de repos où dorment les enfants.

Si des travaux, l'ajout de bâtiment ou d'équipement sont requis pour l'exercice de l'usage, une demande de permis ou de certificat d'autorisation supplémentaire correspondante doit être déposée par le requérant.

Commentaires : Le texte a été spécifiquement adapté pour les usages « complémentaire à l'habitation ».

ARTICLE 9

AJOUT DE L'ARTICLE 41.2

41.2 Forme d'une demande de certificat d'autorisation d'usage pour un usage temporaire

La demande de certificat d'autorisation d'usage pour un usage temporaire doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Le nom et les coordonnées du propriétaire ou de son mandataire;
2. L'identification cadastrale du terrain et l'adresse de l'emplacement faisant l'objet d'une demande;
3. La déclaration de la dénomination sociale de la compagnie, si disponible;
4. La durée de l'activité, incluant les dates et, le cas échéant, les heures d'opération;
5. La description détaillée des activités ou de l'usage projeté ainsi que de l'usage actuel de l'immeuble;
6. Lorsque requis, un plan de site illustrant les limites de terrain, la localisation des bâtiments ou abris temporaires, les aires de stationnement existantes et projetées ainsi que tout aménagement extérieur nécessaire pour l'exercice de l'usage visé par la demande;
7. Une copie du bail dans le cas où le requérant est locataire de l'emplacement.

Commentaires :

Le texte a été spécifiquement adapté pour les usages « temporaire ».

Lorsque l'exercice de l'usage implique l'érection d'une tente ou d'une structure démontable, les certifications nécessaires pour démontrer que les matériaux utilisés rencontrent les exigences applicables du Règlement de construction en vigueur, l'enlèvement des déchets, une copie d'une entente conclue pour la location et l'entretien des installations sanitaires temporaires, une copie de tout permis d'alcool délivré en vertu de la Loi sur les permis d'alcool(P-9.1), s'il y a lieu, une preuve d'assurance responsabilité.

Si des travaux, l'ajout de bâtiment ou d'équipement sont requis pour l'exercice de l'usage, une demande de permis ou de certificat d'autorisation supplémentaire correspondant doit être déposée par le requérant.

ARTICLE 10

MODIFICATION DE L'ARTICLE 42

Article abrogé



Voir l'article proposé à la page suivante

ARTICLE 42 CAUSE D'INVALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE, D'EXTENSION D'UN USAGE EXISTANT OU DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT

Un certificat d'autorisation de changement d'usage, d'extension d'un usage existant ou de destination d'un bâtiment devient nul et sans effet si le changement d'usage ou de destination de l'immeuble n'a pas été effectué dans les six (6) mois de la date d'émission du certificat d'autorisation.

Dans ce cas, si le requérant désire effectuer le changement d'usage ou de destination de l'immeuble, il doit se pourvoir d'un autre certificat d'autorisation.

Commentaires: Le texte a été modifié dans sa structure et afin d'ajouter plusieurs éléments menant à la caducité du certificat d'autorisation. Ces éléments reflètent les circonstances dans lesquelles un certificat d'usage est nécessaire (ex : changement de propriétaire, locataire ou de raison sociale), les changements ou les omissions dans les documents et informations soumis ou encore une période d'interruption de l'activité ou sa cessation.

ARTICLE 10 MODIFICATION N DE L'ARTICLE 42

ARTICLE PROPOSÉ

Article 42 – Caducité d'un certificat d'autorisation d'usage

Le certificat d'autorisation d'usage devient nul et sans effet dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. L'occupation de l'immeuble n'a pas commencé dans les six (6) mois suivants l'émission du certificat d'autorisation d'usage. Dans ce cas, une nouvelle demande de certificat d'autorisation doit être faite et le nouveau certificat sera délivré si les dispositions réglementaires applicables au moment de la nouvelle demande sont respectées;
2. Une modification a été apportée au plan et à la demande de certificat d'autorisation d'usage sans avoir reçu l'approbation du fonctionnaire désigné;
3. Le certificat d'autorisation d'usage a été délivré sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document falsifié ou erroné;
4. La personne physique ou morale qui exerce l'occupation n'est pas celle dont le nom est inscrit au permis d'affaires, à moins de détenir une procuration ou entente écrite avec le requérant ou mandataire autorisé;
5. La raison sociale de l'établissement qui occupe l'immeuble n'est pas celle qui est inscrite au permis d'affaires;
6. Le fonctionnaire désigné constate que l'usage visé par le certificat d'autorisation a été interrompu ou abandonné pendant une période de six (6) mois consécutifs;
7. Le titulaire du certificat d'autorisation ou le propriétaire de l'immeuble transmet un avis à la Ville où il atteste la cessation de l'usage visé par le certificat;

ARTICLE I I

ABROGATION DU TITRE DE LA SECTION III

Le titre section III « Certificat d'autorisation d'usage temporaire » est abrogé à toute fin que de droits.

Commentaires :

Avec les modifications apportées dans les articles précédents, les certificats temporaires sont gérés selon la même méthode que les autres types de certificats d'autorisation d'usage. Il n'est donc plus nécessaire d'avoir une section distincte.

ARTICLE 12

ABROGATION DE L'ARTICLE 42

Article abrogé



[Voir l'article proposé à la page suivante](#)

FORME DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION D'USAGE TEMPORAIRE

La demande de certificat d'autorisation pour un certificat d'autorisation d'usage temporaire doit être présentée au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni par la Ville. Il doit être daté, signé et dûment complété. Ce formulaire doit être signé par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé et doit être accompagné des informations et des documents suivants, en deux (2) copies :

1. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de son représentant ou du requérant dûment autorisé par le propriétaire;
2. L'identification de l'usage temporaire projeté, y compris les ouvrages projetés
3. La date et la durée prévue de l'usage temporaire;
4. Un plan à l'échelle montrant les lignes de rue, les limites et l'identification cadastrale du terrain, la localisation de l'usage temporaire projeté et les bâtiments existants;
5. Les détails techniques requis pour assurer la bonne compréhension de l'usage temporaire projeté;
6. L'engagement écrit du requérant de remettre le terrain en bon état, dans un délai de trois (3) jours suivants la fin de l'usage temporaire.

Commentaire:

Les plans et documents nécessaires à un certificat d'autorisation pour un usage temporaire sont maintenant prescrits à l'article 41.2.
Un article sur la validité des certificats a été élaboré et a été soumis en remplacement.

ARTICLE 12 MODIFICATION DE L'ARTICLE 43

ARTICLE PROPOSÉ

ARTICLE 43 VALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation d'usage est valide jusqu'au changement d'usage de l'immeuble, de raison sociale, de propriétaire ou de locataire de l'établissement.

Toutefois, la durée de validité d'un certificat d'autorisation pour un usage temporaire peut varier en fonction de la nature de la demande. La période de validité est alors fixée par le Règlement qui régit cet usage ou par le Service de l'urbanisme.

Le certificat d'autorisation d'usage complémentaire à l'habitation de type services, personnels d'affaires et professionnels est annuel et couvre la période du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Commentaires: L'article 43 concernant la « forme de la demande de certificat d'autorisation d'usage temporaire » est remplacé par un article concernant la validité d'un certificat d'autorisation. Cet élément n'était pas spécifié à la réglementation actuelle. Nous profitons donc de cette modification réglementaire afin de préciser que les certificats d'autorisation d'usage sont donc valides tant qu'il n'y a pas de changements.

Deux exceptions s'appliquent :

- Usage temporaire : la validité est limitée à la durée de l'usage ou celle fixée par règlement;
- usages complémentaires à l'habitation de type services, personnels d'affaires et professionnels : renouvelable à chaque année et valide du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

ARTICLE 13

ABROGATION DE L'ARTICLE 42

Article abrogé

ARTICLE 42 CAUSE D'INVALIDITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION D'USAGE TEMPORAIRE

Un certificat d'autorisation d'usage temporaire devient nul et sans effet si l'usage temporaire n'a pas débuté dans les 30 jours de la date d'émission du certificat.

Dans ce cas, si le requérant désire réaliser l'usage temporaire, il doit se pourvoir d'un autre certificat d'autorisation.

Commentaire:

Cet article a été abrogé, car les causes d'invalidité d'un certificat d'usage sont maintenant incluses dans l'article 42 peu importe le type d'usage.

COMMENTAIRES

Toute personne intéressée peut transmettre ses commentaires par écrit à la Ville concernant ce projet de règlement :

- Par courriel à l'adresse électronique suivante : greffier@opark.ca ;
- Par la poste à l'adresse suivante :
Services des affaires juridiques et du greffe
601, chemin Ozias-Leduc
Otterburn Park (Québec) J3H2M6;
- Par écrit dans la chute à courrier de l'hôtel de ville (lettre dans une enveloppe cachetée).

Tout commentaire doit être reçu dans les délais consentis dans l'avis accompagnant le document.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

POUR PLUS D'INFORMATIONS
CONCERNANT CE PROJET DE
MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE,
VEUILLEZ CONTACTER LE SERVICE
D'URBANISME AU (450) 536-0303
POSTE 293

