



Consultation écrite sur le
Règlement numéro 434-3
remplaçant l'assemblée publique de consultation



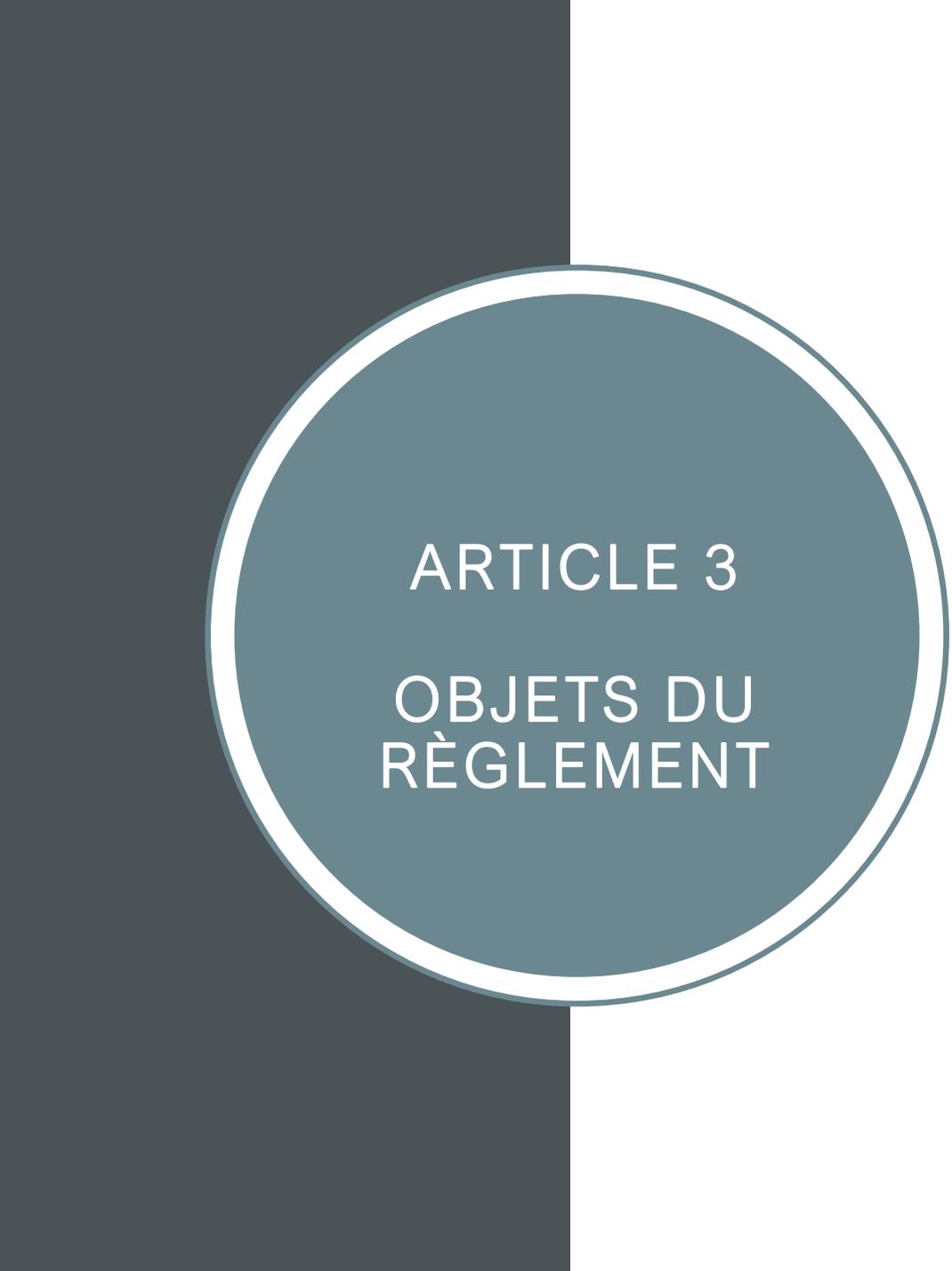
TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule Règlement numéro 434-3 modifiant le Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 434 afin de modifier la liste des travaux nécessitant un permis ou un certificat d'autorisation ainsi que la forme de certaines demandes.

- En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;
- Lors de la séance ordinaire tenue le 15 février 2021, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le premier projet de Règlement numéro 434-3.
- En zone rouge (palier 4 - alerte maximale), l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 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 doit être remplacée par une consultation écrite laquelle doit être annoncée au préalable par un avis public et dure au moins quinze (15) jours.



CONSULTATION
ÉCRITE SUR LE
RÈGLEMENT
NUMÉRO 434-3
REMPLAÇANT
L'ASSEMBLÉE
PUBLIQUE DE
CONSULTATION



ARTICLE 3
OBJETS DU
RÈGLEMENT

- Réviser la liste des travaux nécessitant un permis de construction ou un certificat d'autorisation;
- Ajouter une liste de travaux ne nécessitant pas de permis de construction;
- Abroger la liste des travaux ne nécessitant pas de certificat d'autorisation;
- Préciser certains éléments concernant la forme de la demande d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;
- Réviser la norme encadrant le dépôt d'un certificat de localisation après la réalisation de certains travaux.

ARTICLE 4

MODIFICATION DES TRAVAUX NÉCESSITANT UN PERMIS DE CONSTRUCTION

L'article 28 est modifié par l'ajout des termes rénovation, ajout et édification. Les énoncés concernant les piscines creusées sont retirées et déplacées vers la section certificat d'autorisation

Proposition

« Nul ne peut entreprendre des travaux de construction, réparation, transformation, reconstruction, rénovation, ajout, modification ou édification, qu'elle soit permanente, temporaire ou même préfabriquée sans avoir, au préalable, obtenu un permis de construction. »

Texte en vigueur

Est interdit, sans l'obtention d'un permis de construction, tout projet de construction, d'agrandissement, de transformation, de réparation et d'addition de bâtiment.

Est également interdit, sans l'obtention d'un permis de construction, une piscine creusée ou semi-creusée, une clôture, un muret et un mur de soutènement.

Toute construction donnant ou empêchant l'accès à une piscine creusée ou semi-creusée doit faire l'objet de l'obtention d'un permis de construction. Pendant la durée des travaux, la personne à qui est délivré le permis de construction doit, s'il y a lieu, prévoir des mesures temporaires visant à contrôler l'accès à la piscine.

Justifications :

- Les permis de construction visent les travaux réalisés sur les bâtiments. Nous avons donc exclu les éléments qui n'y étaient pas relatifs et intégré certains travaux, tels que les travaux de rénovation dans cette catégorie.
- Les permis pour piscine creusée sont regroupés avec les piscines hors terre dans la section certificat d'autorisation. Ceci a donc eu pour effet de ne plus nécessiter le dépôt d'un plan d'implantation lors de la demande de permis. Ce document est non nécessaire à la démonstration de la conformité (le plan du piscinier est tout à fait adéquat).

ARTICLE 5

AJOUT D'UN ARTICLE PRÉCISANT LES TRAVAUX AUTORISÉS SANS PERMIS DE CONSTRUCTION

L'article 28.1 est ajouté afin d'intégrer des travaux pour lesquels il n'est pas nécessaires d'obtenir de permis

« 28.1- travaux autorisés sans permis de construction

Sous réserve des dispositions applicables au Règlement des PIIA, aucun permis de construction n'est requis pour les travaux suivants

- 1. L'entretien régulier et normal de la construction, les menues réparations d'une valeur de moins de 5 000 \$ à la condition que ces travaux n'engendrent pas de modification quant à la superficie, au volume, à la forme de la construction, ou au nombre de pièces ;*
- 2. Les travaux visent uniquement le remplacement des portes et fenêtres, d'un bâtiment existant pourvu que la valeur des travaux soit inférieure à 5 000 \$ et que les dimensions des portes et fenêtres demeurent les mêmes ;*
- 3. Pour tout travail de peinture, teinture ou vernissage d'une construction ;*
- 4. Pour l'installation, la réparation ou le remplacement de toute installation électrique à l'intérieur d'un bâtiment ;*
- 5. Travaux de remplacement de revêtement de toiture pourvu que ce matériau soit remplacé par le même type de matériaux. »*

Justifications :

- Le choix de ne pas délivrer de permis pour certains types de travaux a été basé sur la faible valeur de ceux-ci (des travaux de moins de 5 000 ont habituellement peu d'impact sur la valeur de l'immeuble), de fait que ceux-ci n'ont pas d'impact important sur l'enveloppe ou la structure du bâtiment et du fait que ces travaux ont peu ou pas de normes municipales applicables.
- Ceci évite donc aux citoyens de déposer des demandes superflues.
- L'insertion du terme « rénovation » dans la catégorie « permis », a nécessité le retrait de tout élément qui pouvait entrer dans cette catégorie de la section « certificat d'autorisation » et son report dans la présente section.
- Ainsi, plusieurs éléments de l'article « 38 – Travaux autorisés sans certificat d'autorisation » ont été reportés dans la section permis. (Il est à noter que l'article 38 a été abrogé).

ARTICLE 6

PRÉCISION CONCERNANT LA FORME D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

L'article 29 est modifié par:

a) L'ajout du texte suivant à la suite du sous-paragraphe 4 :

- « Tous les plans et devis relatifs à la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice public au sens de la Loi de la sécurité dans les édifices publics doivent être signés et scellés par un architecte et un ingénieur, et ce, quelle que soit la valeur des travaux;
- Les plans et documents doivent être signés et scellés par un architecte lorsque la loi sur les architectes l'exige;
- Les plans et documents doivent être signés et scellés par un ingénieur lorsque la loi sur les ingénieurs l'exige .

Texte du sous-paragraphe 4

Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis par le fonctionnaire désigné pour une bonne compréhension du projet de construction et de son usage; ces plans doivent être signés et scellés par un professionnel habilité.

Justifications :

La loi sur les architectes et les ingénieurs sont déjà applicables en fonction des caractéristiques des projets. Nous apportons cette précision a pour but d'informer le public. Pour plus d'information sur ces obligations nous vous référons aux sites Internet des ordres professionnels ou gouvernementaux.

Architectes: <https://www.oaq.com/services-de-larchitecte/pourquoi-un-architecte/>

Ingénieurs:

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/centres_de_services/tous_les_services/programmes/centres_de_services/pour_plus_dinformations/faq/ingenieurs.html

ARTICLE 6 (SUITE) PRÉCISION CONCERNANT LA FORME D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

«L'article 29 « forme de la demande d'un permis de construction » du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 434 est modifié par :

b) L'abrogation des mots suivants : « *pour les constructions autres qu'une piscine creusée, une clôture, un muret et un mur de soutènement* » au sous-paragraphe 5;

Extrait du texte du sous-paragraphe 5

Ces plans doivent montrer les informations suivantes pour les constructions autres qu'une piscine creusée, une clôture, un muret et un mur de soutènement : ...

Justifications :

- Les clôtures ne feront plus l'objet d'un permis émis;
- Les piscines creusées ont été déplacées dans la catégorie « certificat d'autorisation » avec les piscines hors terres;
- Les muret et mur de soutènement ont été déplacés dans la catégorie « certificat d'autorisation » avec les autres éléments d'aménagement paysagé.

ARTICLE 6 (SUITE) PRÉCISION CONCERNANT LA FORME D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

«L'article 29 « forme de la demande d'un permis de construction » du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 434 est modifié par :

- c) Le remplacement du second paragraphe par le texte suivant : « *Seulement les sous-paragraphe 1°, 2°, 4°, 9° et 10° s'appliquent aux projets de transformation, de réparation ou de rénovation n'ayant pas pour effet de modifier le volume extérieur d'un bâtiment existant* ».

Extrait du texte du second paragraphe

Seulement les sous-paragraphe 1°, 2°, 4°, 9° et 10° s'appliquent aux projets de transformation et de réparation n'ayant pas pour effet de modifier le volume extérieur d'un bâtiment existant, à la construction d'une clôture ou d'un muret, d'un balcon, d'une terrasse, d'un patio, d'un solarium et d'une véranda.

Justifications :

Les éléments mentionnés ne feront plus l'objet d'un permis ou ont été déplacés dans la catégorie « certificat d'autorisation ».

ARTICLE 7

MODIFICATION DE LA FORME DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUCTION POUR LES BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES

L'article 30 est modifié par le remplacement du titre et du texte.

Proposition

Forme de la demande de permis de construction pour les bâtiments complémentaires

La demande de permis de construction pour les bâtiments complémentaires tels qu'un garage privé détaché, un abri d'auto détaché, une remise ou une serre privée, 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 2 copies :

Texte en vigueur

Forme de la demande de permis de construction pour les bâtiments **et usages complémentaires**

La demande de permis de construction pour les bâtiments **et usages** complémentaires tels **qu'une antenne**, un garage privé détaché, un abri d'auto détaché, un **cabanon de plus de 15 m²**, une serre privée **et une saillie au bâtiment sans fondation**, 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 2 copies :

Justifications :

- Le terme « usages » a été éliminé du texte et du titre, car il est inclus dans la catégorie « certificat d'autorisation ».
- Le terme « cabanon » a été remplacé par remise par souci de conformité avec la terminologie utilisée dans le règlement de zonage. La mention concernant la dimension est superflue.
- Les antennes privées/résidentielles ne nécessiteront plus de permis. Les citoyens devront toutefois respecter les normes en vigueur au règlement de zonage.

ARTICLE 8

RÉVISION DE LA NORME ENCADRANT LE DÉPÔT D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION

L'article 33 est modifié par le remplacement du texte

Proposition

Dans les deux (2) ans suivant l'émission du permis de construction pour la construction, la reconstruction ou l'agrandissement du bâtiment principal, le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation, préparé et signé par un arpenteur-géomètre.

Texte en vigueur

Dès la fin des travaux de fondation, le titulaire du permis doit faire parvenir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation, avant d'ériger les murs de la construction. Ce certificat de localisation doit être préparé et signé par un arpenteur-géomètre. Dès réception du certificat de localisation, par le fonctionnaire désigné, le titulaire du permis peut procéder à la construction.

Justifications :

- Le remplacement du délai pour le dépôt du document est effectué afin de tenir compte de la réalité. Le citoyen choisit souvent d'attendre que l'aménagement de la propriété soit davantage complété afin de faire effectuer ce document, somme toute assez dispendieux.
- Le manque de précision par l'utilisation du mot « construction » impliquait que tout bâtiment incluant les bâtiments complémentaires devait faire l'objet d'un dépôt de certificat de localisation. Cette demande peut être considérée abusive et peu difficilement être justifiée.

ARTICLE 9

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 37 « nécessité d'un certificat d'autorisation » est modifié **par l'abrogation du sous-paragraphe 2, 3, 11, 12 et 14**

- 2) Travaux d'aménagement ou de réaménagement intérieur ou extérieur (sont visés notamment mais non limitativement, les travaux pour le changement des fenêtres, des portes, du revêtement extérieur, des corniches, du revêtement de toiture, etc.);
- 3) Travaux de construction d'une remise d'une superficie de 15 m² et moins;
- 11) Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens;
- 12) Un certificat d'autorisation n'est pas requis dans le cas où les travaux se limitent à rétablir la couverture végétale sans avoir recours à l'excavation, au dragage, au nivellement, au remblayage ou tous autres travaux du même genre;
- 14) Dans le cas d'un cabinet dentaire, un formulaire d'information sur ce cabinet doit être complété par le propriétaire au moment de la demande de certificat d'autorisation ou de permis d'affaire. Le fonctionnaire désigné reçoit le formulaire dûment complété et le transmet au représentant de la CMM.

Justifications :

- **Sous-paragraphe 2** : porte à confusion sur les travaux qui sont inclus. Cela est majoritairement de la rénovation qui fait maintenant partie de la catégorie « permis ».
- **Sous-paragraphe 3** : Les remises sont des bâtiments complémentaires et font donc partie la catégorie « permis ».
- **Sous-paragraphe 11 et 12** sont des travaux riverains et l'ensemble des éléments ont été reformulé à même le sous-paragraphe 10 du présent règlement.
- **Sous-paragraphe 14** : Les cabinets dentaires sont visés par les certificats d'usage commercial déjà inclus dans le sous-paragraphe 1. Le présent texte expose une norme. Cette phrase n'est donc pas positionnée au bon endroit, ni même dans le bon règlement.

ARTICLE 9 (SUITE)

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 37 est modifié par le remplacement des sous-paragraphes 4, 7, 8 et 10 par les textes suivants :

Proposition sous-paragraphes 4

Travaux d'installation et de remplacement d'une piscine creusée, d'une piscine hors terre, d'une piscine démontable gonflable ou non, d'un spa (bain à remous ou une cuve thermale), à l'exception d'un spa lorsque sa capacité n'excède pas 2 000 litres.

Texte en vigueur

Travaux d'installation et de remplacement d'une piscine hors terre, d'une piscine démontable gonflable ou non, d'un spa (bain à remous ou une cuve thermale), à l'exception d'un spa lorsque sa capacité n'excède pas 2 000 litres. Toute construction donnant ou empêchant l'accès à un ou l'autre de ces équipements doit faire l'objet de l'obtention d'un permis de construction, conformément aux dispositions du chapitre 5. Pendant la durée des travaux, la personne à qui est délivré le permis de construction doit, s'il y a lieu, prévoir des mesures temporaires visant à contrôler l'accès à la piscine.

Justifications :

- Toutes les piscines seront gérées de la même façon. Il n'était pas justifié de retrouver les piscines creusées dans les permis et les autres types de piscines dans les certificats d'autorisation.
- Les équipements de sécurité requis feront partie intégrante du permis de piscine.
- L'installation de mesure temporaire fait partie des normes de sécurité et le règlement sur les permis et certificats n'est pas l'emplacement approprié pour le mentionner. Cet élément est déjà mentionné dans un autre règlement.

ARTICLE 9 (SUITE)

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 37 est modifié par le remplacement des sous-paragraphes 4, 7, 8 et 10 par les textes suivants :

Proposition sous-paragraphes 7

La démolition d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'une piscine.

Texte en vigueur

La démolition d'une construction ou d'une partie de construction.

Justifications :

- Remplacement du mot « construction » par le terme « bâtiment » afin de restreindre le nombre d'éléments concerné.

Au règlement de zonage, le mot construction est défini par: *Assemblage, édification ou érection de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti. De façon non limitative, une construction au sens du présent règlement, désigne un bâtiment, une structure et un ouvrage.*

- *Les piscines ont également été incluses puisque ceux-ci font l'objet d'une taxation spécifique et qu'il incombe au citoyen de nous prévenir du retrait afin de faire soustraire cet élément de son compte de taxes. Il était donc pertinent de conserver aussi un permis de démolition pour cet ouvrage afin de normaliser le processus.*

ARTICLE 9 (SUITE)

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 37 est modifié par le remplacement des sous-paragraphes 4, 7, 8 et 10 par les textes suivants :

Proposition sous paragraphe 8

Travaux d'aménagement d'un terrain tel qu'un projet d'excavation du sol, d'abattage d'arbres et de déblai ou de remblai, d'un muret ou d'un mur de soutènement et d'aménagement d'une aire de stationnement de 5 places et plus.

Les travaux d'aménagement d'un terrain effectués simultanément à la construction, à la transformation, à l'agrandissement ou à l'addition d'un bâtiment, sont visés par le permis de construction visant le bâtiment et ne doivent pas faire l'objet d'un certificat d'autorisation, à l'exception de l'abattage d'arbres situés à plus de trois (3) mètres du bâtiment projeté.

Texte en vigueur

Un projet d'excavation du sol, d'abattage d'arbres, de déblai ou de remblai et d'aménagement de stationnement hors rue;

Justifications :

Le titre du permis « aménagement de terrain » a été introduit au texte afin de faciliter la lecture et le rapprochement avec les autres sections du règlement qui emploient ce terme.

Pour les aires de stationnement, il a été précisé que seuls ceux de cinq (5) places et plus feront l'objet de certificat d'autorisation puisque ceux-ci nécessitent plus de suivi et de vérifications que les aires de stationnement associées ont des usages résidentiels unifamiliaux ou bifamiliaux (habituellement moins de 5 cases).

Les murets et murs de soutènement font l'objet de normes de conception importante et il est souvent nécessaire d'avoir recours à des ingénieurs à cause des capacités portantes. Il apparaît donc utile de faire un suivi plus rigoureux.

Finalement, les raisons pour lesquels un permis n'était pas nécessaire ont été spécifiées afin d'éviter toute ambiguïté.

ARTICLE 9 (SUITE)

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 37 est modifié par le remplacement des sous-paragraphes 4, 7, 8 et 10 par les textes suivants :

Proposition sous paragraphe 10

Travaux en milieux riverains. Un projet d'aménagement, d'érection, de modification ou de réparation d'un ouvrage quelconque sur le littoral et sur la rive d'un cours d'eau est interdit sans l'obtention d'un certificat d'autorisation.

Un certificat d'autorisation n'est pas requis dans le cas où les travaux se limitent à rétablir la couverture végétale sans avoir recours à l'excavation, au dragage, au nivellement, au remblayage ou tous autres travaux du même genre

Texte en vigueur

Un projet d'excavation du sol, d'abattage d'arbres, de déblai ou de remblai et d'aménagement de stationnement hors rue;

Justifications :

Le titre du permis « travaux riverains » a été introduit au texte afin de faciliter la lecture et le rapprochement avec les autres sections du règlement qui emploient ce terme.

Les éléments des sous-paragraphes 11 et 12 (abrogé) ont été simplifiés et intégrés dans le sous-paragraphe 10.

ARTICLE 10 ABROGATION DE LA LISTE DES TRAVAUX AUTORISÉS SANS CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 38 « travaux autorisés sans certificat d'autorisation » est abrogé à toute fin que de droits.

:

Texte abrogé

Article 38 -Travaux autorisés sans certificat d'autorisation

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

- Peinture d'un bâtiment, sous réserve des dispositions applicables d'un PIIA;
- Changement des fenêtres et des portes, sans changer l'apparence du bâtiment ou modifier les dimensions de leur ouverture;
- Travaux d'entretien normal qui ne changent pas l'apparence du bâtiment.

Justifications :

Les rénovations sont visées par des permis et non pas des certificats. Le présent article est en conséquence abrogé, mais plusieurs éléments ont été reportés à l'article 28.1 dans la section « permis ».

ARTICLE 9 (SUITE)

MODIFICATION DES ÉLÉMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'article 47 « Forme de la demande du certificat d'autorisation d'aménagement paysager et d'abattage d'arbre » du Règlement relatif à l'émission des permis et certificats numéro 434 est modifié par l'abrogation des mots « d'une clôture ou » « des espaces libres » et l'ajout des termes « de cinq (5) places et plus » suite aux mots « stationnement hors rue »

:

Texte en vigueur

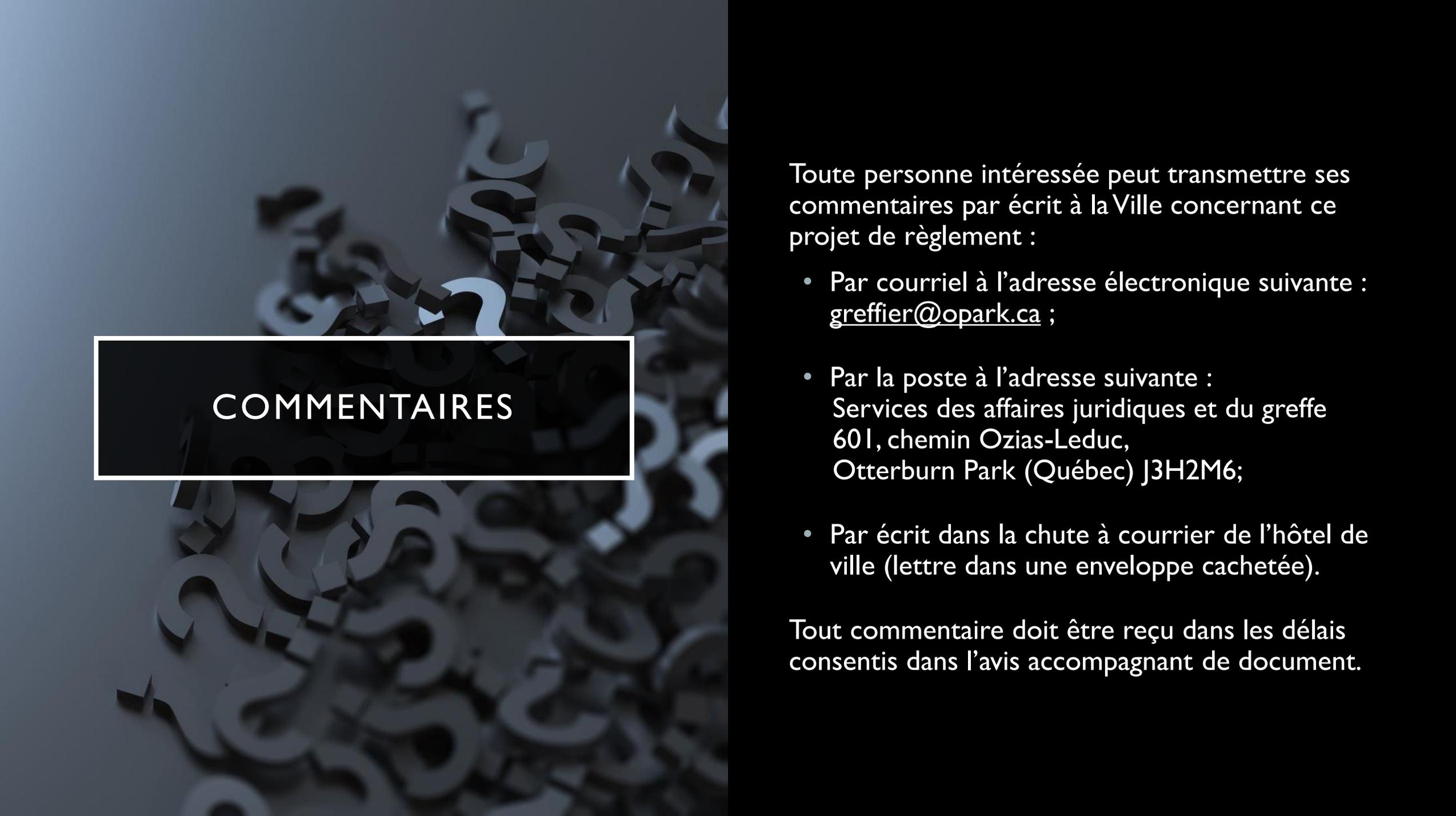
La demande de certificat d'autorisation d'aménagement paysager tel qu'un projet d'excavation du sol, d'abattage d'arbres, d'érection ~~d'une clôture~~ ou d'un muret, de déblai ou de remblai, d'aménagement de stationnement hors rue et des ~~espaces libres~~ doit être présentée au fonctionnaire désigné, 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 2 copies :

...

Justifications :

Les clôtures et les espaces libres sont soumis à des normes réglementaires, mais ne font plus l'objet de permis ou de certificat d'autorisation. Les normes qui s'y rattachent sont relativement simples et ne nécessitent pas de validation systématique. Une tournée du quartier ou un suivi des plaintes est suffisant afin d'assurer un suivi de ce type de dossier.

Dorénavant, seules les aires de stationnement de cinq (5) places et plus feront l'objet d'un certificat d'autorisation, car ceux-ci font l'objet de normes spécifiques pour lesquelles plus de suivi et de vérifications sont nécessaires. Les aires de stationnement de moins de cinq (5) cases sont souvent associées à des usages résidentiels unifamiliales ou bi-familiales pour lesquelles il y a beaucoup moins de difficulté de conception.

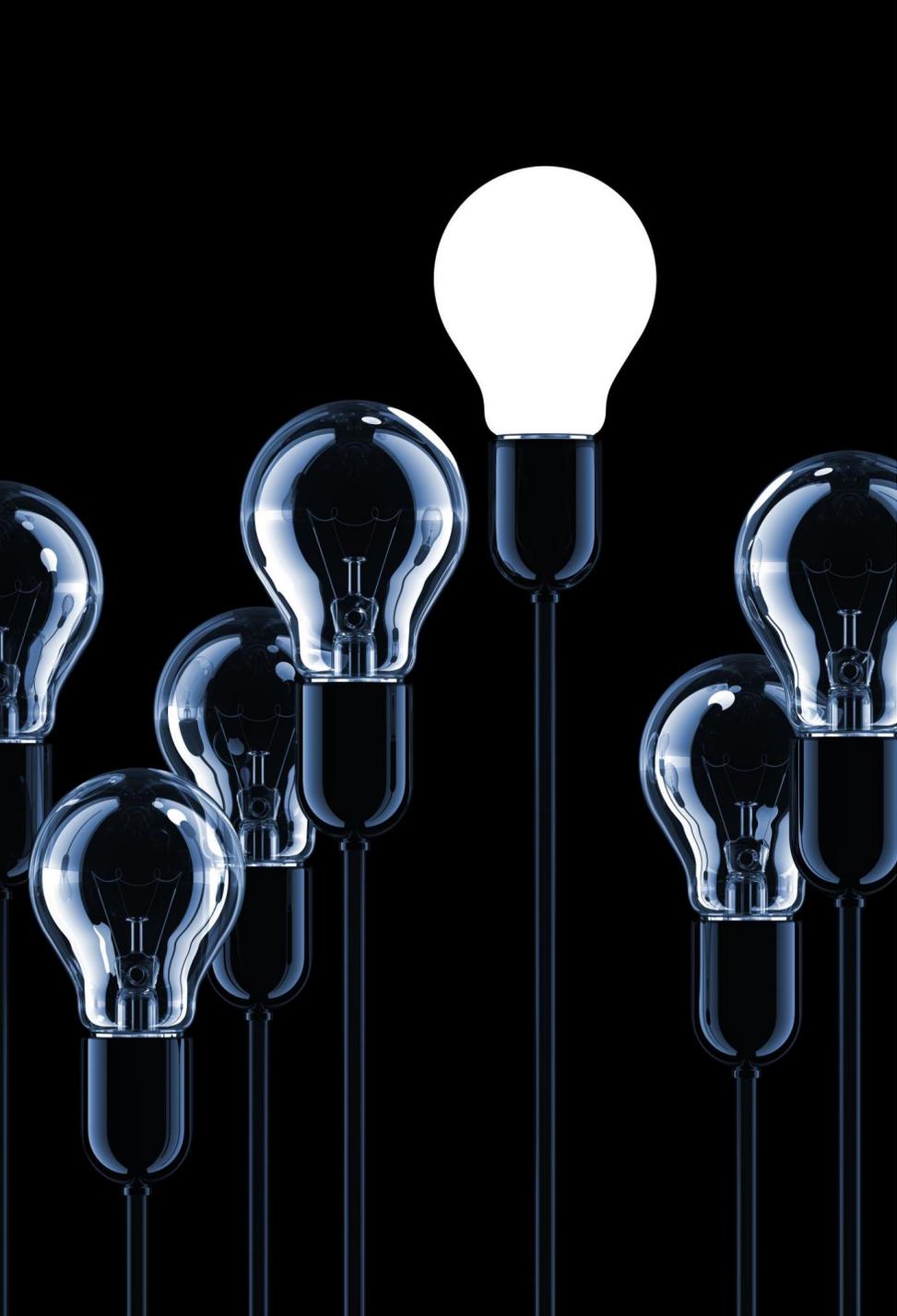
The background of the slide is a dark blue-grey color with a pattern of 3D question marks scattered across it. The question marks are rendered in a lighter shade of blue-grey, creating a textured, three-dimensional effect. In the center-left of the slide, there is a white rectangular box with a thin white border. Inside this box, the word "COMMENTAIRES" is written in a bold, white, sans-serif font, centered horizontally and vertically.

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 de document.



**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

**Pour plus d'informations concernant ce
projet de modification réglementaire,
veuillez contacter le Service de l'urbanisme
au (450) 536 0303 poste 293**