

RÈGLEMENT NUMÉRO 580-1

modifiant le règlement sur les permis et certificats afin de modifier les documents requis pour une demande de permis de construction

CONSIDÉRANT que la Ville de L'Épiphanie a adopté le 5 mai 2015 le règlement sur les permis et certificats numéro 580;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal juge opportun de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour amender son Règlement sur les permis et certificats;

CONSIDÉRANT que le conseil souhaite clarifier les documents requis pour les travaux requérant un permis;

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné lors de la séance tenue le 7 février 2017 par Monsieur le Conseiller Christian Martel;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil municipal ont reçu copie du présent règlement au moins 48 heures avant la tenue de la présente séance, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

ARTICLE 1

L'article 4.1.1 du règlement sur les permis et certificat numéro 580 est modifié par le retrait des mots « et extérieurs » du paragraphe 2 de l'alinéa 2, par le retrait des mots « ou remplacement » du paragraphe 3 de l'alinéa 2, par le retrait des paragraphes 4 et 5 et par la renumérotation du paragraphe 6. L'article 4.1.1 se lit maintenant comme suit :

« 4.1.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie, un permis de construction obtenu conformément au présent règlement est requis pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la rénovation ou l'implantation d'un bâtiment principal ou accessoire.

Malgré ce qui précède, tous les travaux d'entretien usuel ne nécessitent pas de permis à moins d'être assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A). Les travaux d'entretien sont des menus travaux qui ne changent pas la valeur du bâtiment. Il s'agit, entre autres, des travaux suivants :

1. Travaux de peinture, de teinture, de vernissage;
2. Réparation du revêtement des planchers, murs ou plafonds intérieurs et de la toiture pourvu que les matériaux utilisés soient identiques;

3. Réparation d'un balcon, d'un patio ou une galerie avec les mêmes matériaux et sans changer sa dimension;
4. Installation ou remplacement des gouttières.

De plus, les travaux de rénovation d'une valeur inférieure à 1 500 \$ ne nécessitent pas de permis. »

ARTICLE 2

L'article 4.1.2 du règlement sur les permis et certificat numéro 580 est modifié par le remplacement de l'alinéa 1, le remplacement de l'alinéa 2, par le remplacement du paragraphe 8 de l'alinéa 2, par le remplacement du paragraphe 9 de l'alinéa 2, par l'ajout du mot « talus, » dans le sous-paragraphe g du paragraphe 10 de l'alinéa 2, par l'ajout des mots «, du dépôt à neige» dans le paragraphe 16 de l'alinéa 2, par le remplacement du sous-paragraphe b du paragraphe 17 de l'alinéa 2, par l'ajout de deux paragraphes après le paragraphe 8 et la renumérotation des autres paragraphes en conséquence. L'article 4.1.2 se lit maintenant comme suit :

« 4.1.2 FORME ET CONTENU DE LA DEMANDE

La demande de permis de construction doit être présentée en un (1) exemplaire papier au fonctionnaire désigné en respectant les prescriptions générales édictées au chapitre 2 du présent règlement. Une copie électronique en format PDF ou DWG doit également être remise pour les documents exigés aux paragraphes 8, 9 et 11 du présent article.

La demande doit être dûment datée et signée par le requérant et faire état des renseignements, plans et documents suivants :

1. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du requérant ainsi que du propriétaire;
2. Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone des professionnels et intervenants dans le projet visé s'il y a lieu;
3. Les numéros de cadastre ou de lot ainsi que toute description nécessaire pour localiser les travaux projetés;
4. Dans le cas d'une construction d'un bâtiment principal, le numéro de lot distinct (subdivisé);
5. Une évaluation du coût du projet, incluant la main-d'œuvre;
6. La date prévue du début et de la fin des travaux;
7. L'identification et les coordonnées complètes de l'entrepreneur, incluant le numéro de la licence de l'entrepreneur de la Régie du Bâtiment du Québec;
8. Dans le cas d'une construction, d'un agrandissement, de l'ajout d'un logement ou de l'ajout d'un local commercial (excluant un usage complémentaire de service prenant place dans une habitation unifamiliale ou bifamiliale) visant un bâtiment principal, des plans de la construction projetée à l'échelle montrant, en plan et en élévation, les dimensions du bâtiment et les coupes de mur, de planchers, de fondation et du toit de tous les étages et façades ainsi que les matériaux de parement extérieur, précisant les normes applicables en vertu des règlements d'urbanisme. Ces plans doivent être signés et scellés par un technologue professionnel en architecture ou par un architecte. Dans le cas de doute évident sur la structure, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise.

9. Tous les travaux concernant la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice doivent faire l'objet de plans signés et scellés par un architecte, contenant tous les éléments demandés au paragraphe 8 du présent article, à l'exception de l'un des édifices suivants :
- a) une habitation unifamiliale isolée ;
 - b) une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, une habitation multifamiliale d'au plus quatre unités, un établissement commercial, un établissement d'affaires, un établissement industriel ou une combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice n'excède pas deux étages et 300 m² de superficie brute totale des planchers et ne compte qu'un seul niveau de sous-sol ;
 - c) pour une modification ou rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice, qui n'en change pas l'usage, ni n'en affecte l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.

Aux fins du présent paragraphe du présent paragraphe du présent article, les termes suivants signifient :

- «établissement commercial» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'étalage ou la vente de marchandises ou de denrées au détail ;
 - «établissement d'affaires» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour la conduite des affaires ou la prestation de services professionnels ou personnels ;
 - «établissement industriel» : bâtiment, ou partie de bâtiment, utilisé pour l'assemblage, la fabrication, la confection, le traitement, la réparation ou le stockage de produits, de matières ou de matériaux, à l'exclusion des établissements industriels à risques moyens ou très élevés, tels que définis dans un règlement pris en application de la Loi sur le bâtiment ([chapitre B-1.1](#)) ;
 - «habitation» : bâtiment, ou partie de bâtiment, où des personnes peuvent dormir, sans y être hébergées ou internées en vue de recevoir des soins médicaux ou sans y être détenues ;
 - «superficie brute totale des planchers» : la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs.
10. Dans le cas d'un bâtiment accessoire de type garage détaché, des plans de la construction projetée à l'échelle montrant, en plan et en élévation, les dimensions du bâtiment, la fondation, le toit, l'élévation de toutes les façades ainsi que les matériaux de parement extérieur.

11. Des plans signés et scellés par un ingénieur pour les fondations, la charpente, et les systèmes électriques et mécaniques (plomberie, ventilation, etc.) sont requis dans le cas des travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de modification, d'ajout de logement ou d'un local commercial, d'implantation ou de reconstruction :

- d'un bâtiment principal de 7 logements et plus;
- d'un bâtiment principal détenu ou destiné à être détenu en copropriété;
- d'un bâtiment principal dont une partie ou la totalité est utilisée à une fin autre que résidentielle (excluant un usage complémentaire de service prenant place dans une habitation unifamiliale ou bifamiliale);
- d'un édifice public au sens de la Loi sur les édifices publics.

Dans les cas de travaux autres qu'une nouvelle construction et qu'un agrandissement, si les travaux envisagés n'affectent pas les composantes du bâtiment visés par le présent paragraphe du présent article, une déclaration signée du propriétaire et du requérant, s'il ne s'agit pas de la même personne, ainsi que du professionnel au dossier, le cas échéant, à l'effet que les travaux n'affectent pas les fondations, la charpente, et les systèmes électriques et mécaniques (plomberie, ventilation, etc.) du bâtiment.

Pour tous les travaux et tous les bâtiments, dans le cas de doute évident sur la structure, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise.

12. Un plan d'implantation à l'échelle d'une construction projetée. Le plan d'implantation doit contenir les informations suivantes :

- a) La dimension et la superficie du terrain et l'identification cadastrale;
- b) La localisation des servitudes;
- c) La localisation des lignes de rue et leur identification;
- d) Les distances entre chaque construction et les lignes de terrain;
- e) L'identification, les dimensions et la localisation de toute construction existante ou éléments susceptibles d'affecter la construction projetée;
- f) La localisation et les dimensions de la construction projetée sur le terrain;
- g) Tout élément naturel (topographie, cours d'eau, talus, etc.) ou occupation du sol dont la distance est réglementée;
- h) Les espaces libres et la localisation de tout obstacle, borne-fontaine, ligne de transmission électrique, téléphonique, de câblodistribution ou de conduite de gaz, sentiers, systèmes autonomes de traitement des eaux usées ou les ouvrages de captage des eaux souterraines.

Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal ou d'un agrandissement situé à moins de trente (30) centimètres de la distance minimale exigée par le règlement de zonage, le plan d'implantation doit être signé par un arpenteur-géomètre. Dans les autres cas et lors d'un doute évident sur l'implantation, le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire de fournir une expertise;

13. Un dépôt au montant de 300\$, remboursable lors du versement au dossier d'un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre, dans le cas de construction d'un nouveau bâtiment. Si plus d'un permis est requis pour un même terrain, un seul dépôt de 300\$ peut être exigé;
14. Un document indiquant la nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment, la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher, le nombre de chambres à coucher et l'usage du terrain;
15. Les permis, certificats, autorisations ou approbations requis par les autorités compétentes, s'il y a lieu. Par exemple et de manière non limitative, dans le cas d'un établissement touristique, toute autorisation écrite, permis ou certificat annuel ou permanent requis et délivré par une autorité compétente (ex. : Tourisme Québec) est nécessaire;
16. Dans le cas de construction d'un édifice public énuméré dans la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, le requérant doit soumettre une preuve de conformité des plans de l'édifice à ladite loi;
17. Le dessin, l'emplacement, la hauteur et les matériaux des murs, murets, clôtures et bordures, ou la hauteur, l'emplacement et l'espèce des haies, arbres ou arbustes à être plantés, si requis;
18. HABITATIONS MULTIFAMILIALES ET ÉDIFICES COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET PUBLICS

Dans le cas d'habitations bifamiliales, trifamiliales, multifamiliales, d'édifices commerciaux, industriels et publics, un plan d'aménagement illustrant la forme et la dimension du terrain de stationnement prévu, le nombre de cases de stationnement, l'emplacement des entrées et des sorties, le système de drainage de surface, le dessin et l'emplacement des enseignes, des lampadaires, des clôtures et bordures, des plantations et surfaces gazonnées, des passages piétonniers, du dépôt à neige et des espaces à déchets et à matières recyclables;

19. LOT RIVERAIN OU SITUÉ DANS UNE ZONE INONDABLE

Dans le cas où le terrain, pour lequel un permis est demandé, est riverain d'un cours d'eau ou se situe à l'intérieur d'une plaine inondable par embâcles identifiés au plan de zonage annexé au Règlement de zonage, le requérant doit produire un plan préparé par un membre en règle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et indiquant les spécifications suivantes :

- a) Les limites du terrain;
- b) Les cotes d'élévation (altitude) du terrain en géodésique à l'emplacement de la construction projetée;

- c) Le tracé des limites de la ligne des hautes eaux, de la rive, de la bande de protection riveraine, des milieux humides, du réseau hydrographique et de la plaine inondable par embâcles sur le ou les terrains visés;
- d) La localisation des bâtiments et ouvrages existants, dont le champ d'épuration et le puits, s'il y a lieu;
- e) Les rues existantes.

20. RÉSIDENCE PRIVÉE POUR PERSONNES ÂGÉES

Dans le cas d'une demande de permis de construction visant un immeuble privé destiné à être utilisé comme résidence privée pour personnes âgées, le requérant doit fournir une déclaration écrite à l'effet que le bâtiment sera utilisé comme résidence privée pour personnes âgées;

21. DISPOSITIONS RELATIVES AUX INTERVENTIONS EN ZONE AGRICOLE

Si la demande de permis vise un emplacement situé en zone agricole selon les dispositions de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en plus des plans et documents requis pour l'obtention d'un permis en vertu du présent article, la demande de permis doit être accompagnée d'une déclaration acceptée ou une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, et ce, concernant le même emplacement visé dans la demande de permis;

22. DISPOSITION RELATIVE À UN TERRAIN CONTAMINÉ

Le fonctionnaire désigné doit obtenir du requérant, dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q-2), et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, une attestation d'un expert visé par l'article 31.65 de la Loi sur la qualité de l'environnement, établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation;

23. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS DE PERSONNES

Dans le cas d'un nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant un flux significatif de déplacements de personnes, le fonctionnaire désigné doit obtenir du requérant toutes les études exigées au règlement 577 relatif au zonage;

- 24. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande. »

ARTICLE 3

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

STEVE PLANTE
Maire

GUYLAINE COMTOIS
Directrice générale et greffière

Adopté le 4 avril 2017

Résolution numéro 97-04-2017