

*Ville de
Lorraine*

**RÉGLEMENTATION
D'URBANISME**
Permis et certificats URB-02

13 JUILLET 2010

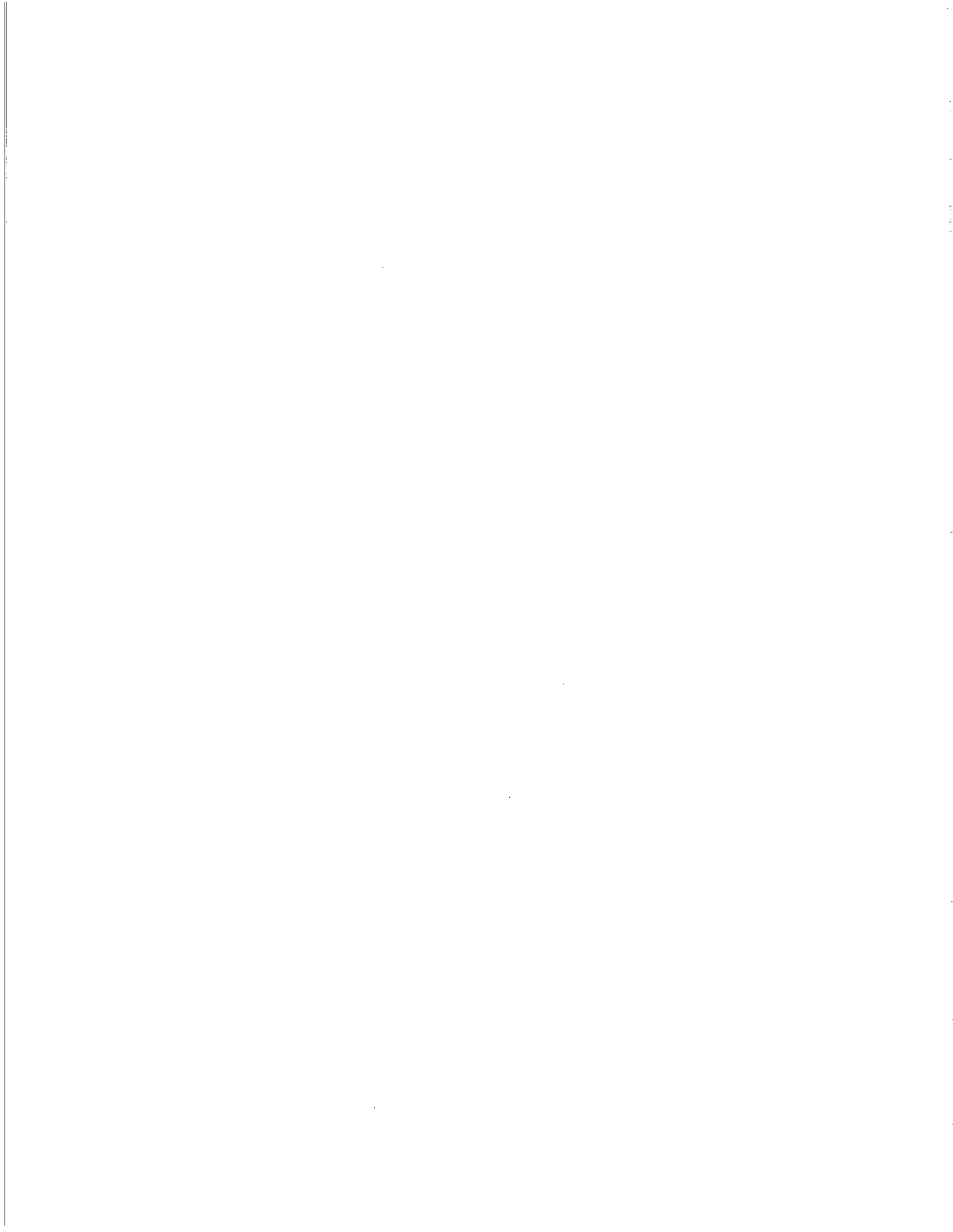
PIERRE-YVES
URBANISTE · SOCIOLOGUE

GUAY

279, boulevard L'Ange-Gardien, L'Assomption (Qc) J5W 1R8

T : 450 589-7706 / F : 450 589-6129

guay.pierre-yves@uqam.ca



Règlement sur les permis et certificats



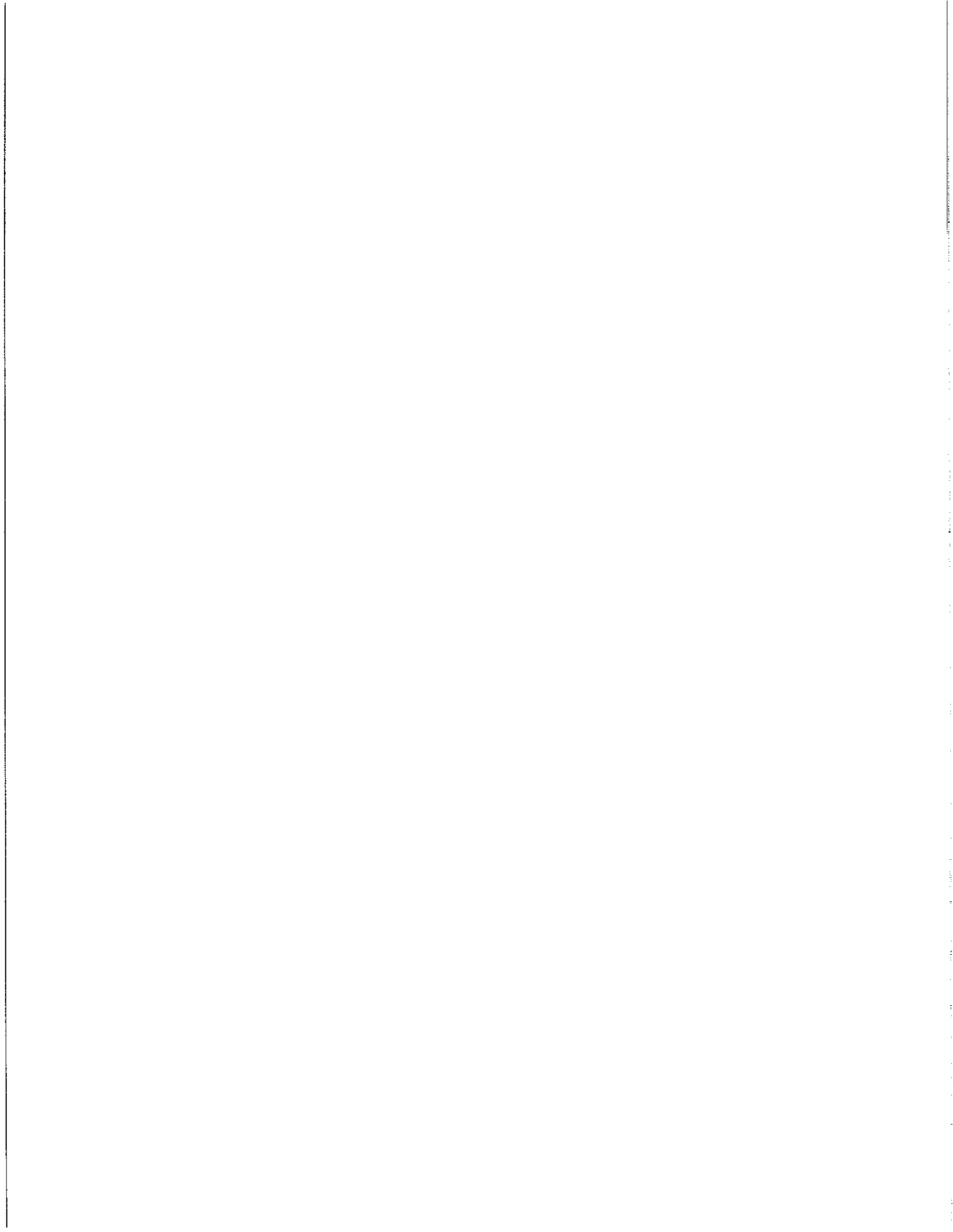


TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	PC-5
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	PC-5
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	PC-5
1.3	RÈGLES INTERPRÉTATION	PC-5
1.3.1	Interprétation du texte.....	PC-5
1.3.2	Concordance réglementaire.....	PC-6
1.4	TERMINOLOGIE	PC-6
CHAPITRE II :	<u>POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ</u>	PC-33
2.1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DES RÈGLEMENTS	PC-33
2.2	VISITE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS	PC-33
2.3	ÉMISSION D'UN CONSTAT D'INFRACTION	PC-34
CHAPITRE III :	<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À TOUS LES PERMIS ET CERTIFICATS</u>	PC-35
3.1	FORME DE LA DEMANDE.....	PC-35
3.1.1	Formules prescrites et renseignements obligatoires	PC-35
3.1.2	Procuration	PC-35
3.1.3	Autres renseignements obligatoires	PC-35
3.2	AFFICHAGE DU PERMIS ET CERTIFICAT	PC-36
3.3	MODIFICATION DES ACTIVITÉS AUTORISÉES.....	PC-36
3.4	RENOUVELLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS	PC-36
CHAPITRE IV:	<u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PERMIS DE LOTISSEMENT</u>	PC-37
4.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT	PC-37
4.2	FORME DE LA DEMANDE.....	PC-37
4.3	CONTENU DU PLAN DU PROJET DE LOTISSEMENT	PC-37

4.4	CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT	PC-39
4.5	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC	PC-39
4.6	INVALIDATION DU PERMIS	PC-40
4.7	MUNICIPALISATION DES RUES ET DES INFRASTRUCTURES	PC-40
CHAPITRE V: <u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PERMIS DE CONSTRUCTION</u>.....		PC-41
5.1	NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION.....	PC-41
5.2	FORME DE LA DEMANDE.....	PC-41
5.2.1	Sceaux professionnels.....	PC-41
5.2.1.1	Architectes.....	PC-41
5.2.1.2	Ingénieurs.....	PC-42
5.2.1.3	Technologues en bâtiment	PC-42
5.2.2	Contenu général.....	PC-42
5.3	CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION.....	PC-44
5.4	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC (RÉNOVATION CADASTRALE)	PC-45
5.5	OBLIGATION EN COURS DE CHANTIER.....	PC-46
5.6	INVALIDATION DU PERMIS	PC-47
CHAPITRE VI : <u>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU CERTIFICAT D'AUTORISATION</u>		PC-48
6.1	NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	PC-48
6.2	FORME DE LA DEMANDE.....	PC-49
6.2.1	Réparation, rénovation ou démolition d'un bâtiment de plus de 7 mètres carrés	PC-49
6.2.2	Changement d'usage ou de destination d'un immeuble, incluant l'aménagement d'un logement intergénérationnel.....	PC-50
6.2.3	Excavation du sol, travaux de déblai ou de remblai, enlèvement de la couverture végétale et ouvrages de stabilisation des berges.....	PC-51
6.2.4	Abattage d'arbres	PC-51
6.2.5	Déplacement d'un bâtiment de plus de 7 mètres carrés	PC-52
6.2.6	Usage et construction temporaire.....	PC-52
6.2.7	Construction, installation et modification de toute enseigne.....	PC-53
6.2.8	Construction, installation, modification et toute piscine, antenne parabolique, thermopompe, galerie, réservoir de gaz propane, clôture ou haie.....	PC-53

6.2.9	Construction ou remplacement d'une installation septique ou d'un ouvrage de captage des eaux souterraines	PC-54
6.2.10	Autres	PC-55
6.3	CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	PC-55
6.4	OBLIGATIONS EN COURS DE CHANTIER	PC-55
6.5	INVALIDATION DU CERTIFICAT	PC-55
CHAPITRE VII : <u>INFRACTIONS</u>.....		PC-57
7.1	RESPECT DES RÈGLEMENTS.....	PC-57
7.2	INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	PC-57
7.3	AUTORITÉ DES POURSUITES PÉNALES ET DE L'ÉMISSION DES CONSTATS D'INFRACTION	PC-58
7.4	RECOURS CIVILS	PC-58
CHAPITRE VIII : <u>DISPOSITIONS FINALES</u>.....		PC-59
8.1	ADOPTION	PC-59
8.2	ABROGATION	PC-59
8.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	PC-59

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LORRAINE**

**RÈGLEMENT SUR LES PERMIS
ET CERTIFICATS NUMÉRO URB-2**

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Lorraine juge opportun d'adopter un nouveau règlement sur les permis et certificats devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4, 116 et 119;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LORRAINE ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR:



CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de Règlement sur les permis et certificats.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toutes les zones du territoire de la Ville de Lorraine.

1.3 RÈGLES INTERPRÉTATION

1.3.1 Interprétation du texte

Les titres, tableaux, croquis et symboles, utilisés dans le présent règlement et les autres règlements d'urbanisme en font partie intégrante à toutes fins de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement d'urbanisme, toute disposition doit être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

La forme masculine non marquée désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Avec l'emploi du mot « DOIT », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique.

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement d'urbanisme sont exprimées en système international (S.I.).

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toute référence à une loi ou à un règlement de juridiction fédérale ou provinciale, inclut également tout amendement ayant été ou pouvant être apporté à ladite loi et audit règlement.



1.3.2 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme. En cas d'incompatibilité entre les dispositions applicables de l'un ou de plusieurs des règlements d'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante ou la plus restrictive prévaut.
- c) Le texte a préséance sur un titre.

1.4 TERMINOLOGIE

Dans ce règlement ainsi que dans les règlements de zonage numéro URB-3, de lotissement numéro URB-4, de construction numéro URB-5, et les règlements relatifs au Comité consultatif d'urbanisme numéro URB-6, aux dérogations mineures numéro URB-7 et aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro URB-8, les mots ou expressions qui suivent, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ont le sens qui leur est attribué à la présente rubrique.

Abattage d'arbres

Coupe d'arbres ayant un diamètre supérieur à 7 centimètres, mesuré à 1,4 mètre au-dessus du plus haut niveau du sol adjacent.

Abri d'auto

Une construction reliée à un bâtiment principal, formée d'un toit appuyé sur des piliers, ouverte sur au moins 2 côtés incluant la façade, et destinée à abriter au moins une automobile ou un véhicule de promenade, au sens du code de la sécurité routière.

Abri d'hiver

Structure amovible, fermée sur au moins 2 côtés et munie d'un toit, destinée à abriter au moins un véhicule, un bien, une chose ou une personne et à les protéger de la neige pendant l'hiver.

Accessoire

Construction ou objet divers, à l'exclusion de tout bâtiment, clôture, haie, voie de circulation ou de stationnement, destiné à améliorer la commodité et l'utilité d'un usage ou d'un bâtiment situé sur le même terrain.

Une thermopompe, un foyer, une piscine, un patio, une terrasse, un pont-soleil, une tonnelle, une antenne, une enseigne, une fosse septique, un puits artésien, un réservoir et un équipement de jeu sont des exemples d'accessoires.

Les éléments de paysagement comme les arbres, les arbustes, les haies, des murets de soutènement et les murets décoratifs ne sont pas considérés comme des accessoires.

Agrandissement

Toute augmentation de la superficie totale d'un usage principal sur un terrain, de la superficie totale de plancher ou du volume d'un bâtiment ou d'une construction.

Aire de chargement et de déchargement

Espace requis pour le stationnement et les manoeuvres des véhicules lors des opérations de chargement et de déchargement de leur contenu.

Aire d'une enseigne

L'aire d'une enseigne est la surface délimitée par une ligne continue, réelle ou imaginaire, entourant les limites extrêmes d'une enseigne, mais excluant les montants ou structures servant à fixer l'enseigne.

Lorsqu'une enseigne est lisible sur deux côtés et que ceux-ci sont identiques, l'aire est celle de l'un des deux côtés seulement pourvu que la distance moyenne entre les côtés ne dépasse pas 15 centimètres. Lorsque l'enseigne est lisible sur plus de 2 côtés, l'aire de chaque côté lisible doit être considérée aux fins du calcul.

Lorsqu'une enseigne est pivotante, l'aire est déterminée par l'enveloppe imaginaire formée par la rotation de celle-ci.

Aire de stationnement

Espace comprenant les cases de stationnement et les allées de circulation.

Allée d'accès

Allée dont la fonction est de permettre aux véhicules d'avoir accès à une aire de stationnement. Une entrée charretière est une allée d'accès.

Allée de circulation

Portion de l'aire de stationnement permettant aux véhicules d'accéder aux cases de stationnement.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Antenne parabolique

Antenne permettant de capter au moyen de terminaux récepteurs télévisuels (TRT) des émissions de radio et de télévision (ondes hertziennes) transmises par satellite.

Arcade

Établissement commercial dont la principale activité consiste à offrir au public des appareils de jeux dont le fonctionnement est manuel, mécanique, électrique ou électronique, et pouvant être utilisés sur place en contrepartie du paiement d'un droit d'utilisation que l'utilisateur dépose dans l'appareil. Entre autres, il peut s'agir de jeux de boules, de billard, de pool, de trou-madame, de quilles, de bagatelle, de tir, de jeux électroniques, etc.

Artère

(Voir : Rue principale)

Auvent

Petit toit en saillie, constitué d'un matériau non rigide, pour protéger de la pluie.

Avertisseur ou détecteur de fumée

Détecteur de fumée avec sonnerie incorporée, conçu pour donner l'alarme dès qu'il détecte la fumée à l'intérieur de la pièce où il est installé.

Balcon

Plate-forme disposée en saillie sur un mur extérieur d'un bâtiment, sans escalier pour permettre d'en descendre et communiquant avec une pièce par une ou plusieurs ouvertures, habituellement entourée d'un garde-corps et pouvant être recouverte d'un toit ou d'un auvent.

Bande de protection riveraine (ou rive d'un lac ou d'un cours d'eau)

(Voir : Rive d'un lac ou d'un cours d'eau)

Bassin d'eau ornemental

Pièce d'eau naturelle ou artificielle d'une profondeur inférieure à 46 centimètres, servant d'ornement ou de réservoir, aménagée pour différents usages comme les fontaines et les jardins d'eau.

Bâtiment

Construction pourvue d'un toit appuyé par des murs ou des colonnes et destinée à abriter ou loger des personnes, des animaux, des biens ou des choses, ayant une superficie au sol d'au moins 2 mètres carrés.

Bâtiment complémentaire

Bâtiment localisé sur le même terrain qu'un bâtiment principal et servant à un usage complémentaire et subsidiaire à l'usage de ce bâtiment principal, ou servant à un usage complémentaire à l'usage principal exercé sur le terrain.

Un cabanon, une remise à jardin, un abri-moustiquaire (type « gazebo »), un pavillon ou un kiosque de jardin sont des exemples de bâtiments complémentaires.

Bâtiment principal

Bâtiment-maître érigé sur un terrain et où est exercé l'usage principal.

Bâtiment temporaire

Bâtiment d'un caractère passager, destiné à des fins spéciales et pour une période de temps définie.

Cabanon (ou remise à jardin)

Bâtiment complémentaire conçu pour l'entreposage d'équipements domestiques et de jardinage.

Carrière

(Voir : Site d'extraction)

Case de stationnement

Espace réservé au stationnement d'un véhicule-moteur.

Cave

Partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée, dont la hauteur est inférieure à 2,3 mètres.

Cimetière d'autos, cour de ferraille

Endroit à ciel ouvert où l'on accumule des véhicules, ou de la ferraille, ou des objets quelconques, hors d'état de servir à leur usage normal.

(Voir aussi : Lieu d'entreposage de carcasses de véhicules automobiles ou d'autres véhicules-moteurs)

Commerce à caractère érotique

Établissement commercial dont l'activité principale consiste à offrir des spectacles érotiques, des services érotiques, des articles ou des produits érotiques. Les salons de massage érotique, les établissements offrant des spectacles de danseuses nues, ainsi que les « Sex Shops », sont des exemples de commerces à caractère érotique.

Condominium (ou copropriété indivise)

Tout immeuble qui fait l'objet de l'enregistrement d'une déclaration de copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive et une quote-part des parties communes.

Conseil

Le Conseil municipal de la Ville de Lorraine.

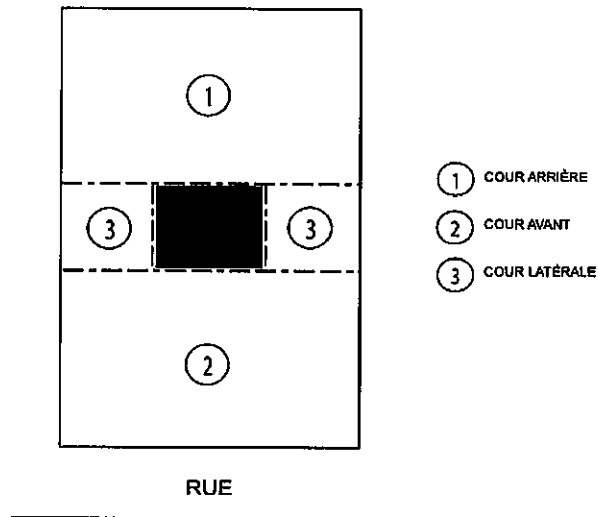
Construction

Tout assemblage ordonné d'éléments simples ou complexes, édifié ou érigé sur un terrain, exigeant un emplacement sur le sol ou fixé à un objet exigeant un emplacement au sol, ainsi que tous les ouvrages souterrains.

Cour

Espace s'étendant entre les murs extérieurs de fondation qui forment le périmètre de l'enveloppe d'un bâtiment principal et les lignes de terrain.

La désignation de la cour comme étant « avant », « latérale » ou « arrière » est fonction de l'emplacement de la façade du bâtiment.

**Cour arrière**

Espace s'étendant sur toute la largeur du terrain, compris entre la ligne arrière de ce terrain et tous les points du mur de fondation arrière (mur opposé à la façade) du bâtiment principal, ainsi que le prolongement rectiligne de ce mur vers les limites latérales du terrain.

Cour avant

Espace s'étendant sur toute la largeur du terrain, compris entre la ligne avant de ce terrain et tous les points du mur de fondation avant (façade) du bâtiment principal ainsi que le prolongement rectiligne de ce mur vers les limites latérales du terrain.

Cour latérale

Espace résiduel compris entre la cour avant et la cour arrière du terrain, non occupé par le bâtiment principal et borné par les lignes latérales du terrain.

Cours d'eau

Toute masse d'eau, rivière ou ruisseau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception des fossés de drainage et des conduites souterraines.

Pour les fins d'application des règlements d'urbanisme, un cours d'eau s'écoule dans un canal d'au moins 30 centimètres de profondeur et de 60 centimètres de largeur.

Cours d'eau à débit intermittent

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes.

Cours d'eau à débit régulier

Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

Déblai

Travaux consistant à prélever, à creuser ou à déplacer de la terre ou le sol en place, de façon à modifier la topographie du sol.

Déchet solide

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit, ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que le détenteur destine à l'abandon.

Densité résidentielle

Nombre d'unités de logements que l'on peut implanter par superficie d'un hectare de terrain. Ladite densité est « brute » si son calcul comprend les superficies affectées à des fins de rues, de parcs ou d'équipements communautaires ou publics, non utilisées pour de l'habitation. La densité est « nette » si elle est établie en excluant du calcul les superficies affectées à des fins de rues, de parcs et autres espaces non utilisés pour de l'habitation.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Dépôt en tranchée

Lieu d'élimination des déchets solides répondant aux exigences de la section 10 du règlement provincial sur les déchets solides.

Dépôt meuble

Couche de sol située au-dessus de l'assise rocheuse.

Déroatoire

Se dit d'un ouvrage ou d'un usage qui ne respecte pas une disposition des règlements d'urbanisme.

Diamètre d'un arbre

Diamètre de toute espèce arborescente, mesuré à une hauteur de 1,4 mètre du sol au dessus du plus haut niveau du sol adjacent.

Droit acquis

Droit reconnu à un usage, à certaines constructions ou à un lot déroatoire, qui existaient avant l'entrée en vigueur du règlement les prohibant ou qui a fait l'objet d'un permis ou d'un certificat légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement. L'existence de droits acquis peut être assujettie à diverses conditions.

Écran acoustique

Ouvrage, autre qu'une plantation végétale, conçu dans le but d'atténuer le niveau de bruit provenant d'un appareil ou d'un équipement quelconque.

Écran-tampon

Assemblage d'éléments paysagers qui forment un écran visuel, sonore et olfactif.

Écran visuel

Ouvrage conçu dans le but de dissimuler complètement et en toutes saisons un appareil ou un équipement quelconque.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

Édifice public

Conformément à la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, les mots « édifice public » employés dans le présent règlement désignent les églises, les chapelles, ou les édifices qui servent d'églises ou de chapelles, les monastères, les noviciats, les maisons de retraite, les séminaires, les collèges, les couvents, les maisons d'école, les jardins d'enfance, les garderies, les crèches et ouvroirs, les orphelinats, les patronages, les colonies de vacances, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence ou de repos, les asiles, les refuges, les hôtels, les maisons de logement de dix chambres ou plus, les maisons de rapport de plus de deux étages et de huit logements, les clubs, les cabarets, les cafés-concerts, les music-halls, les cinémas, les théâtres ou les salles utilisées pour des fins similaires, les cinés-parcs, les salles de réunions publiques, de conférences, de divertissements publics, les salles municipales, les édifices utilisés pour les expositions, les foires, les kermesses, les estrades situées sur les champs de course ou utilisées pour des divertissements publics, les arènes de lutte, de boxe, de gouret ou utilisées pour d'autres sports, les édifices de plus de deux étages utilisés comme bureaux, les magasins dont la surface de plancher excède 300 mètres carrés, les gares de chemin de fer, de tramway, ou d'autobus, les bureaux d'enregistrement, les bibliothèques, musées et bains publics ainsi que les remontées mécaniques et les jeux mécaniques.

Emplacement

Aire occupée au sol par une construction, un ouvrage ou un usage.

Emprise

Largeur d'un espace cadastré recevant ou destiné à recevoir une voie de circulation (y inclut l'accotement, les trottoirs, une piste cyclable ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle) ou divers réseaux de services publics. Le terme « lignes d'emprise » désigne les limites d'un tel espace.

Enseigne

Tout écriteau, pancarte, écrit (comprenant lettre, mot ou chiffre); toute représentation picturale (comprenant illustration, photo, dessin, gravure, image ou décor); tout emblème (comprenant devise, symbole ou marque de commerce); tout drapeau (comprenant bannière, oriflamme, banderole ou fanion) ou toute autre figure ou lumière aux caractéristiques similaires qui :

- est une construction ou une partie d'une construction, ou y est attachée, ou y est peinte, ou est représentée de quelque manière que ce soit sur un bâtiment, ou une construction, ou sur un support indépendant, ou sur un terrain;

- est utilisé pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention ou autres motifs semblables;
- est spécifiquement destiné à attirer l'attention de l'extérieur d'un bâtiment et est visible de l'extérieur de ce bâtiment.

(Voir aussi : Module d'enseignes)

Enseigne temporaire

Toute enseigne annonçant des activités ou événements spéciaux à base temporaire, tels que : activités sportives, commémorations, festivités et autres.

Établissement

Ensemble des installations établies pour l'exploitation, le fonctionnement d'une entreprise et, par extension, l'entreprise elle-même.

Étage

Partie d'un bâtiment comprise entre la surface d'un plancher et la surface d'un plancher immédiatement au-dessus ou le toit.

Le nombre d'étages autorisés est équivalent au nombre de planchers que le bâtiment peut comprendre.

Une cave, un sous-sol, un vide sanitaire, un grenier ou un entretoit ne doivent pas être considérés comme un étage ou comme un plancher.

Une mezzanine n'est pas considérée comme un étage si elle est ouverte sur la pièce qu'elle surplombe et que sa surface de plancher n'excède pas 40 % de la surface de cette pièce.

Façade

Mur extérieur avant d'un bâtiment principal, comprenant l'entrée principale, normalement accompagnée du numéro civique, faisant face à une rue, à une voie d'accès ou à un plan d'eau.

Dans le cas où la façade du bâtiment est formée de plusieurs murs rattachés les uns aux autres de telle sorte qu'ils forment une ligne brisée, tous ces murs sont considérés comme faisant partie de la façade, lorsqu'ils sont compris entre les prolongements rectilignes des murs latéraux les plus éloignés du centre du bâtiment.



Fonctionnaire désigné (ou fonctionnaire responsable)

Fonctionnaire désigné par le Conseil afin d'assumer la responsabilité d'émettre les permis et certificats relatifs aux règlements d'urbanisme et de voir à l'application de ces règlements.

Fondations

Partie de la construction sous le rez-de-chaussée et comprenant les murs, les empâtements, les semelles, les piliers et les pilotis.

Fossé de drainage

Un fossé de drainage (ou fossé) est une petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface du ou des terrains avoisinants.

Gabion

Cage métallique faite de matériel résistant à la corrosion, dans laquelle des pierres des champs, de carrière ou de rivière sont déposées, et utilisée dans les ouvrages de stabilisation des sols en pente.

Galerie

Plate-forme disposée en saillie sur un mur extérieur d'un bâtiment, munie d'un escalier permettant d'en descendre et communiquant avec une pièce par une ou plusieurs ouvertures, habituellement entourée d'un garde-corps.

Garage

Bâtiment non exploité commercialement et aménagé de façon à permettre le remisage des véhicules utilisés par les occupants du bâtiment principal.

Habitation

Bâtiment ou partie d'un bâtiment servant à la résidence et comprenant un ou plusieurs logements.

Habitation isolée

Habitation ne comportant aucun mur mitoyen avec un autre bâtiment principal.

Habitation jumelée

Habitation comportant un mur mitoyen avec un autre bâtiment principal.

Habitation en rangée

Habitation séparée de deux autres bâtiments principaux par des murs mitoyens, ces bâtiments étant disposés de façon rectiligne.

Habitation multifamiliale

Habitation comprenant un minimum de 4 logements.

Hauteur d'un ouvrage ou d'une construction

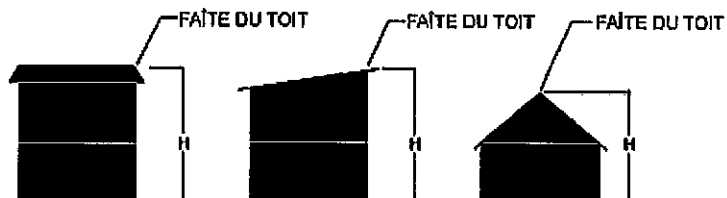
La hauteur en mètres d'un ouvrage ou d'une construction (incluant une enseigne ou une piscine) est la distance verticale entre le niveau moyen du sol nivelé adjacent à sa base et son point le plus élevé.

(Voir aussi : Niveau moyen du sol nivelé adjacent).

Hauteur d'un bâtiment

Distance verticale entre le plus bas des niveaux moyens du sol nivelé adjacent à chacun des murs extérieurs d'un bâtiment et le niveau le plus élevé du faite du toit.

Sont exclus du calcul de la hauteur les clochers d'église ou de temple, les cheminées, les tours de transport d'électricité, les antennes de radiodiffusion et télédiffusion, les appentis mécaniques ainsi que toute structure érigée sur le toit d'un bâtiment à la condition que leur surface d'implantation n'excède pas 10 % de la surface du toit.



(Voir aussi : Niveau moyen du sol nivelé adjacent).

A handwritten signature and the initials 'YJ' are located in the bottom right corner of the page.

Îlot

Terrain ou groupe de terrains borné en tout ou en partie par des rues ou des cours d'eau.

Indice maximum d'occupation du sol (IMOS)

Proportion maximale que peut représenter la superficie du bâtiment par rapport à la superficie du terrain sur lequel il est érigé.

Inspecteur (ou inspecteur des bâtiments)

Inspecteur des bâtiments de la Ville de Lorraine.

Lac

Toute étendue d'eau d'une superficie égale ou supérieure à un demi-hectare.

Largeur d'un bâtiment

La largeur d'un bâtiment se mesure au rez-de-chaussée, parallèlement à la façade, entre les 2 points les plus distants des fondations qui supportent les murs latéraux opposés du rez-de-chaussée.

Largeur d'une rue

Largeur de l'emprise ou distance séparant les lignes avant des lots situés de chaque côté de la rue.

Largeur d'un terrain

Distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée à la ligne avant.

Lieu d'élimination des déchets solides

Lieu de dépôt définitif, de récupération, de compostage, d'incinération ou de traitement des déchets solides, tel que défini par la Loi sur la qualité de l'environnement et par les règlements adoptés sous son empire.



Lignes du terrain

Lignes déterminant les limites d'une parcelle de terrain.

Ligne arrière du terrain

Ligne située au fond du terrain.

Ligne avant du terrain

Ligne située en front du terrain et coïncidant avec la ligne de rue.

Ligne de rue

Ligne séparatrice d'un terrain et de l'emprise d'une rue, coïncidant avec la ligne du terrain.

Ligne des hautes eaux

(voir : Ligne naturelle des hautes eaux)

Ligne latérale du terrain

Ligne séparant un terrain d'un autre terrain adjacent en reliant les lignes arrière et avant audit terrain.

Ligne naturelle des hautes eaux

La ligne naturelle des hautes eaux est la limite qui, au sol, distingue d'une part le littoral et, d'autre part, la rive des lacs et des cours d'eau.

Cette ligne naturelle des hautes eaux correspond à la ligne où la végétation passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres. À cette fin, les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophiles incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées, caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

Dans le cas où il n'y a pas de plantes aquatiques permettant de déterminer la ligne naturelle des hautes eaux, cette dernière correspond alors à la ligne où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.



Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, la ligne naturelle des hautes eaux correspond à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.

Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, la ligne naturelle des hautes eaux correspond au faite de l'ouvrage.

Dans le cas où il est impossible de déterminer la ligne naturelle des hautes eaux à partir des critères précédents, elle est réputée correspondre à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans.

Littoral

Partie d'un lac ou d'un cours d'eau située sous le plan d'eau, et qui s'étend de la ligne naturelle des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

Logement

Pièce ou ensemble de pièces communicantes, destinées à être utilisées comme résidence ou domicile et pourvues d'équipements distincts de cuisine et de salle de bains.

Logement Intergénérationnel

Logement supplémentaire, aménagé dans une habitation unifamiliale, destiné à être occupé par des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal.

Lot

Fonds de terre délimité et immatriculé par un numéro distinct sur un plan cadastral fait conformément aux dispositions du Code civil.

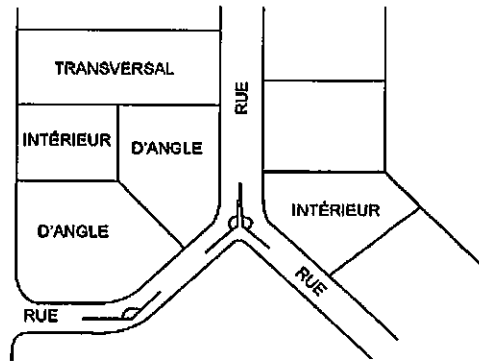
Lotissement

Tout morcellement d'un fonds de terre fait à l'aide d'un plan cadastral.



Lot ou terrain d'angle

Lot ou terrain borné par deux rues convergentes ou qui se croisent à la ligne avant du lot de manière à former un angle égal ou inférieur à 135 degrés.



Lot ou terrain transversal

Lot ou terrain dont les extrémités opposées sont bornées par une rue.

Lot riverain

Lot dont une partie quelconque est touchée par la rive d'un cours d'eau ou sa bande de protection riveraine

Maison mobile

Habitation unimodulaire d'une largeur supérieure à 2,7 mètres, conçue pour être transportable et déplacée sur ses propres roues ou sur un véhicule jusqu'au terrain qui lui est destiné, fabriquée en usine selon les normes d'espace égales à celles que prévoit le Code canadien pour la construction résidentielle et pouvant être installée sur des roues, des vérins, des poteaux, des piliers ou sur une fondation permanente.

Une habitation munie de son propre système de motorisation n'est pas considérée comme une maison mobile.

Marais

(Voir : Milieu humide)

Marché aux puces

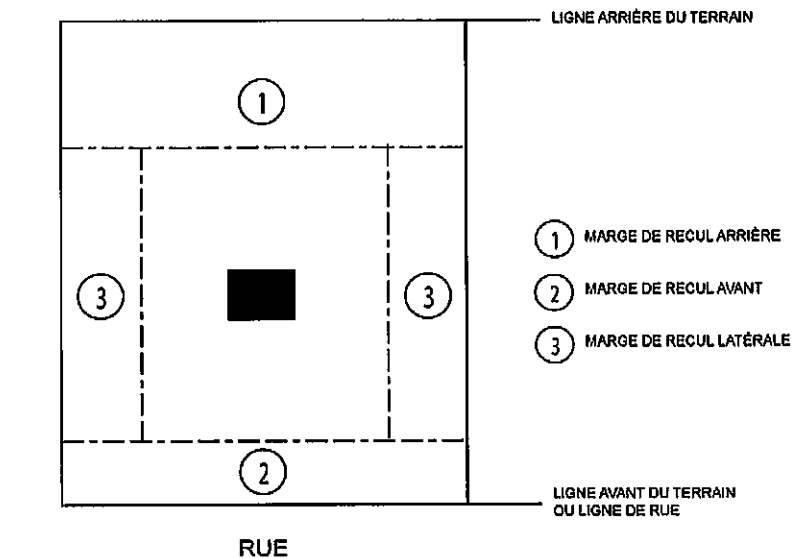
Activité de vente occasionnelle ou périodique tenue en plein air, dans laquelle plus de 3 kiosques ou aires de vente sont installés sur un même lot pour la vente d'objets, d'effets et de biens neufs ou usagés.

Marécage

Les marécages sont des milieux humides dominés par une végétation ligneuse, arborescente ou arbustive, croissant sur un sol minéral ou organique, et soumis à des inondations saisonnières ou caractérisés par une nappe phréatique élevée et une circulation d'eau enrichie en minéraux dissous.

Marge de recul

Profondeur minimale d'une cour, correspondant à la distance minimale devant séparer tout point des murs de fondation du bâtiment, y compris la base des piliers verticaux d'un abri d'auto, de tout point des limites d'un lot.

**Marge de recul arrière**

Profondeur minimale de la cour arrière.

Handwritten signature

Marge de recul avant

Profondeur minimale de la cour avant et de toute cour latérale ou arrière bornée par une rue.

Marge de recul latérale

Profondeur minimale de la cour latérale.

Marina

Endroit pourvu de facilités à des fins commerciales permettant l'arrimage, l'entreposage, l'entretien ou la réparation de yachts, c'est-à-dire des embarcations ou des bateaux non destinés au transport des marchandises.

Marquise

Construction placée au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, ou au-dessus d'un trottoir y donnant accès, formée d'un auvent ou avant-toit, ouverte sur les côtés et destinée principalement à protéger contre les intempéries.

Milieu humide

Un milieu humide est un site saturé d'eau ou inondé pendant une période suffisamment longue pour influencer les composantes du sol et de la végétation. La physionomie d'un milieu humide peut être de type herbeux, boisé, tourbeux influencé par le niveau d'un lac ou d'un cours d'eau, ou bénéficiant seulement d'une haute nappe d'eau alimentée uniquement par les eaux de pluie;

Les milieux humides peuvent être catégorisés comme suit :

- a) Rivage : les rivages sont des milieux humides qui se rencontrent généralement dans les zones où les processus hydrodynamiques favorisent l'érosion des sédiments fins par les courants, les vagues et le vent. Les rivages sont assujettis au rythme des inondations saisonnières, soit de hautes eaux printanières et de basses eaux estivales.
- b) Marais : les marais sont des milieux humides inondés en permanence, par intermittence ou irrégulièrement, mais dont le substrat est saturé ou recouvert d'eau durant la plus grande partie de la saison de croissance. Le couvert végétal est caractérisé par une végétation herbacée hydrophile émergente.

- c) Marécage : les marécages sont des milieux humides dominés par une végétation ligneuse, arborescente ou arbustive, croissant sur un sol minéral ou organique, et soumis à des inondations saisonnières ou caractérisés par une nappe phréatique élevée et une circulation d'eau enrichie en minéraux dissous.
- d) Fen: les fens sont des milieux humides qui sont alimentés par des eaux de précipitation et des eaux qui se sont enrichies au contact des sols minéraux environnants; le couvert végétal y est dominé par des herbacées et des mousses généralement autres que les sphaignes.
- e) Bog : les bogs sont des milieux humides qui sont alimentés exclusivement par des eaux de précipitation; ils forment des habitats très acides où le couvert végétal est dominé par des sphaignes, des lichens et plusieurs éricacées auxquels s'associe fréquemment l'épinette noire.

Module d'enseignes

Structure autonome détachée de tout bâtiment et comprenant plusieurs enseignes. (Voir aussi : Enseigne).

Niveau moyen du sol nivelé adjacent

Le niveau moyen du sol nivelé jusqu'à une distance de 3 mètres des murs extérieurs d'un bâtiment, ou des côtés du socle fixé au sol dans le cas des antennes et des enseignes, ou des parois d'une piscine ou de toute autre construction.

Opération cadastrale

Une immatriculation d'un fonds de terre, d'un immeuble sur un plan cadastral, une subdivision, une numérotation des lots, une annulation, un ajout ou un remplacement des numéros de lots, faits conformément aux dispositions du Code civil.

Opération d'ensemble

Un projet de construction d'un ensemble de bâtiments principaux devant être érigés sur un terrain contigu à une rue conforme au règlement de lotissement, pouvant être réalisé par phases, ayant en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements.



Ouvrage

Toute transformation du sol ou de ce qui y prend place, incluant la construction, l'assemblage, l'édification ou l'excavation de matériaux de toute nature, y compris les travaux de démolition, de déblai, de remblai ou de déboisement.

Panneau publicitaire (ou panneau-réclame)

Enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service ou divertissement, exploité, pratiqué, vendu ou offert sur un autre terrain que celui où cette enseigne est implantée.

Pente

Rapport entre la projection verticale d'une inclinaison et sa projection horizontale. La pente moyenne se calcule en faisant la moyenne des pentes au milieu et à chaque extrémité du lot, dans la direction principale de l'écoulement des eaux.

Périmètre d'urbanisation

Limite prévue de l'expansion urbaine, telle qu'elle apparaît dans le schéma d'aménagement de la MRC Thérèse-De Blainville.

Pergola

Petite construction de jardin, faite de poutres horizontales formant une toiture ajourée, soutenue par des colonnes, conçue habituellement pour servir de support à des plantes grimpantes ou suspendues.

Perré

Enrochement aménagé en bordure d'un cours d'eau et constitué exclusivement de pierres des champs, de rivière ou de carrière.

Perron

Petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme de plain-pied avec l'entrée d'un bâtiment.



Piscine

Tout bassin artificiel intérieur ou extérieur, permanent ou temporaire, conçu ou non pour la baignade, et ayant une profondeur d'eau de plus de 46 centimètres.

Plancher

(Voir : étage)

Plan de localisation

Plan dessiné par un arpenteur-géomètre, indiquant la localisation précise des constructions par rapport aux limites du lot ou du terrain et par rapport aux rues adjacentes.

Plantation

Mise en terre d'un nombre suffisant de boutures, de plançons, de plants à racines nues ou de plants en récipients pour occuper rapidement la station, dans le but de produire de la matière ligneuse.

Plante pionnière

Plante qui occupe de façon naturelle les rives non perturbées des cours d'eau.

Profondeur d'un lot ou d'un terrain

Distance moyenne entre les lignes avant et arrière d'un lot ou d'un terrain.

Dans le cas où le lot est riverain d'un cours d'eau ou d'un lac, sa profondeur est toujours calculée perpendiculairement à la ligne naturelle des hautes eaux de ce cours d'eau.

Rapport plancher/terrain maximum (RPT)

Proportion maximale que peut représenter la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie du terrain sur lequel il est érigé.



Règlements d'urbanisme

Le présent règlement, les règlements de zonage, lotissement, construction et les règlements relatifs au Comité consultatif d'urbanisme, aux dérogations mineures et aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, adoptés ou à être adoptés conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Remblai

Opération par laquelle on ajoute de la terre, du roc, du béton ou d'autres matériaux de surface, de façon à modifier la topographie du sol, faire une levée ou combler une cavité.

Remise à jardin

(Voir : Cabanon)

Rez-de-chaussée

Étage dont le plancher est le plus près du niveau du sol, au-dessus de ce dernier.

Rive d'un lac ou d'un cours d'eau (ou bande de protection riveraine)

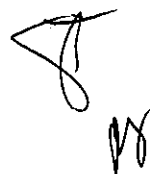
Bande de terrain qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent.

La rive est considérée comme ayant 10 mètres de profondeur lorsque sa pente est inférieure à 30 % ou, si la pente est supérieure à 30 %, lorsqu'elle présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur. La rive est considérée comme ayant 15 mètres de profondeur lorsque sa pente est continue et supérieure à 30 %, ou lorsqu'elle est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

S'il y a plus d'un talus, celui devant être considéré pour la détermination de la rive d'un cours d'eau est celui qui est le plus éloigné du cours d'eau, en deçà de 15 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux.

Rue collectrice

Rue dont la vocation principale est de relier les rues locales aux artères, tout en donnant accès aux propriétés riveraines. Elle est parfois nommée « rue secondaire ».



Rue locale

Rue dont la vocation principale est de donner accès aux propriétés. Elle est parfois nommée « rue tertiaire » ou « rue de desserte ».

Rue principale (ou artère)

Rue dont la vocation est de relier les rues collectrices et de permettre la circulation entre les secteurs du territoire.

Rue privée ou chemin privé

Voie de circulation automobile et véhiculaire dont l'assiette appartient à un ou des propriétaires autres que la Ville de Lorraine, le gouvernement du Québec, ou celui du Canada.

Rue publique ou chemin public

Voie de circulation automobile et véhiculaire dont l'assiette appartient à la Ville de Lorraine, ou au gouvernement du Québec, ou celui du Canada.

Sablère

(Voir : Site d'extraction)

Saillie

Toute partie d'un bâtiment qui est en porte-à-faux de la surface d'un mur extérieur.

Secteur riverain

Le secteur riverain est constitué des terrains dont une partie est située à moins de 300 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac, ou à moins de 100 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux d'un cours d'eau à débit régulier ou intermittent.

Sentier piétonnier

Allée réservée à l'usage exclusif des piétons et des bicyclettes, à moins d'une signalisation y prohibant la circulation des bicyclettes.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Serre

Bâtiment servant à la culture des plantes, fruits et légumes.

Service d'aqueduc

Service d'alimentation en eau potable approuvé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou de l'un de ses règlements d'application.

Service d'égout

Service d'évacuation des eaux usées approuvé en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ou de l'un de ses règlements d'application.

Site d'extraction (carrière, gravière, sablière)

Immeuble exploité, à ciel ouvert ou souterrain, pour en extraire de la pierre, de la terre arable, du gravier ou des matériaux, que ce soit pour usage personnel ou pour fins commerciales, que cette exploitation soit en cours, interrompue ou abandonnée. Cette définition comprend aussi toutes les opérations de manufacture ou de manutention qui peuvent être reliées à ces extractions, que ce soit la taille ou le broyage de la pierre, le criblage ou la fabrication d'asphalte, de ciment ou de béton.

N'est pas considérée comme un site d'extraction une excavation réalisée afin d'y établir l'emprise ou les fondations d'une construction ou d'un aménagement conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme.

Sommet

Point culminant d'un relief et de forme généralement convexe. La délimitation du sommet s'arrête là où il y a une rupture de pente.

Sous-sol

Partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée, dont la hauteur est d'au moins 2,3 mètres.

Superficie au sol d'un bâtiment

Aire occupée par un bâtiment sur un terrain, à l'exclusion des balcons, galeries, vérandas, terrasses, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes d'accès et plates-formes de chargement et de déchargement.



Superficie d'une enseigne

(Voir : Aire d'une enseigne)

Superficie d'un lot ou d'un terrain

Superficie totale mesurée horizontalement, renfermée entre les lignes du lot ou du terrain.

Superficie totale de plancher

Superficie des planchers d'un bâtiment mesurée à partir de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens, calculée en incluant seulement les surfaces de plancher situées au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, mais excluant le sous-sol ou la cave.

Talus

Escarpement d'une hauteur supérieure à 2 mètres et de pente supérieure à 25 %, résultant d'une cassure dans la pente d'un terrain. Le haut du talus désigne le point de cassure.

Terrain

Lot, partie de lot ou groupe de lots contigus ou de parties contiguës de lot appartenant au même propriétaire ou à un ensemble de copropriétaires et constituant donc, de ce fait, une même propriété.

Terrain de camping

Terrain utilisé à des fins commerciales et permettant un séjour aux roulottes de plaisance, véhicules récréatifs ainsi qu'aux caravanes et tentes de campeurs.

Territoire municipal

L'ensemble du territoire auquel s'appliquent les présents règlements d'urbanisme, ce territoire étant composé de toutes les zones apparaissant au plan de zonage, lequel fait partie intégrante du Règlement de zonage sous la cote « Annexe A ».



Tourbière

Toute nappe d'eau stagnante, généralement peu profonde, recouvrant un terrain partiellement envahi par la végétation, d'une superficie d'au moins 2 hectares.

(Voir aussi : Milieu humide)

Tour de télécommunication

Structure d'antenne fixe et verticale, supérieure à 5 mètres de hauteur, et servant à la transmission ou à la retransmission de communications.

Travaux municipaux

Tous les travaux reliés à l'installation d'un système d'aqueduc et d'égouts, incluant des travaux de voirie, d'entretien, de reboisement ou de nettoyage des rives des cours d'eau et l'installation d'équipements à caractère municipal ou intermunicipal.

Usage

La fin pour laquelle un bâtiment, une construction, un terrain ou une de leurs parties est utilisée ou occupée, ou destinée à l'être.

Usage complémentaire

Usage marginal et secondaire d'un bâtiment ou d'un terrain, découlant subsidiairement de l'usage principal qui y est fait ou en constituant le prolongement logique.

Usage principal

Fin première ou usage dominant auquel un bâtiment, une construction, un terrain, un emplacement ou une de leurs parties est utilisé, occupé, destiné ou aménagé pour être utilisé ou occupé.

Usage temporaire

Usage autorisé d'un bâtiment, d'une construction ou d'un terrain pour une période de temps déterminée.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Véhicule commercial

Véhicule arborant le nom d'un commerce, une marque de commerce, un logo, un sigle ou le nom d'un produit.

Véhicule moteur hors d'usage

Véhicule-moteur qui :

- est fabriqué depuis plus de 7 ans, non immatriculé pour l'année courante et hors d'état de fonctionnement, ou...
- est accidenté, hors d'état de fonctionnement et qui n'a pas été réparé dans les 30 jours de l'événement qui a occasionné son état accidenté ou...
- qui est hors d'état de fonctionnement, qui a été démantelé ou entreposé pour être démantelé et dont la seule valeur économique constitue, en totalité ou en partie, les pièces qui peuvent en être récupérées.

Voie de circulation

Tout endroit ou structure de voirie affectée à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, une piste cyclable, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Zone inondable

Plaine inondable constituée d'une étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crues à récurrence de vingt ans (0-20 ans) ou de cent ans (20-100 ans). Selon la période de récurrence concernée, la zone inondable sera respectivement qualifiée de zone de grand courant (0-20 ans) ou de faible courant (20-100 ans).

Zone tampon

Espace inutilisé, pouvant comprendre un ou plusieurs écrans-tampons et destiné à atténuer les nuisances sonores, visuelles ou olfactives générées par l'usage principal ou complémentaire exercé sur un terrain ou dans un bâtiment.



CHAPITRE II : POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**2.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DES RÈGLEMENTS**

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée au directeur des services techniques et de l'urbanisme. Ce dernier est assisté par le ou les fonctionnaire (s) désigné (s) par le Conseil comme responsable (s) de l'émission des permis et des certificats, ci-après nommé(s) « le fonctionnaire désigné », « l'inspecteur des bâtiments », « l'inspecteur municipal », ou « l'inspecteur ». En cas d'absence ou d'incapacité d'agir de celui-ci, le directeur du développement durable et de l'urbanisme assure l'intérim; à cette fin, il est investi de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction.


Dans le cadre de ses fonctions, le fonctionnaire désigné doit notamment :

- 1- faire respecter les dispositions contenues aux règlements d'urbanisme;
- 2- statuer sur toute demande de permis ou de certificat présentée en vertu de ce règlement;
- 3- maintenir un registre des permis et certificats émis ou refusés, ainsi que des raisons de refus d'un permis ou d'un certificat;
- 4- archiver tous les documents fournis par le requérant d'un permis ou d'un certificat;
- 5- conserver copie de tout document relatif à l'administration des règlements d'urbanisme;
- 6- faire un rapport mensuel de ses activités au directeur des services techniques et de l'urbanisme.

2.2 VISITE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter, examiner et photographier toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné, de lui en faciliter l'accès et de lui donner toutes les informations qu'il requiert.

Le fonctionnaire désigné peut en tout temps visiter une propriété lorsqu'il croit qu'une dérogation à un règlement d'urbanisme est en train ou sur le point d'être effectuée.



2.3 ÉMISSION D'UN CONSTAT D'INFRACTION

Le fonctionnaire désigné, lorsqu'il constate une infraction aux règlements d'urbanisme, peut émettre un constat d'infraction conformément au chapitre VII du présent règlement.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À TOUS LES PERMIS ET CERTIFICATS

3.1 FORME DE LA DEMANDE

3.1.1 Formules prescrites et renseignements obligatoires

Toute demande de permis de lotissement, de permis de construction, de certificat d'autorisation, lorsque de tels permis et certificats sont exigés par les dispositions des chapitres suivants du présent règlement, doit être rédigée sur les formules prescrites par la Ville.

La demande, dûment datée et signée par le requérant, doit faire état du nom, prénom et de l'adresse du requérant et le cas échéant, du propriétaire, de l'arpenteur-géomètre, de la description cadastrale conforme au Code civil et de la personne morale ou physique désignée pour effectuer les travaux.

Lorsqu'ils sont requis, les plans doivent être reproduits par procédé indélébile. La date, le nord géographique, l'échelle, les sources et le nom des personnes qui ont collaboré à leur confection doivent y figurer.

3.1.2 Procuration

Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, il doit produire au fonctionnaire désigné une procuration dûment signée l'habilitant à présenter une telle demande.

3.1.3 Autres renseignements obligatoires

La demande doit indiquer toutes les informations et être accompagnée de tous les documents prescrits aux chapitres suivants du présent règlement. Le requérant doit en outre établir qu'il a obtenu toutes les autorisations requises en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Afin d'être en mesure d'appliquer rigoureusement les dispositions des règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné peut exiger que le propriétaire d'un immeuble dépose les résultats d'expertises, d'essais ou de tests professionnels, scientifiques ou techniques, visant l'un ou l'autre des objets régis par les règlements d'urbanisme, notamment les arbres, les matériaux de construction et leur assemblage, les fondations, etc. Il peut aussi exiger qu'une preuve suffisante soit soumise, aux frais du propriétaire, s'il devient nécessaire de prouver que les matériaux, les dispositifs, la construction ou la condition des fondations répondent aux dispositions du présent règlement.

3.2 AFFICHAGE DU PERMIS ET CERTIFICAT

Le permis de construction ainsi que le certificat d'autorisation doivent être affichés pendant toute la durée des travaux à un endroit en vue sur le terrain ou la construction où lesdits travaux sont exécutés.

Tout certificat pour un usage non-résidentiel doit être affiché en permanence à un endroit accessible au public.


3.3 MODIFICATION DES ACTIVITÉS AUTORISÉES

Toute modification à des travaux ou activités autorisés en vertu d'un permis ou certificat, ainsi que toute modification à des plans et devis ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou certificat, rend tel permis ou certificat nul et non avenu à moins que telle modification n'ait elle-même été préalablement approuvée, avant son exécution, par le fonctionnaire désigné. L'approbation de telle modification n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis ou certificat émis.

3.4 RENOUVELLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS

Un permis ou certificat ne peut être renouvelé qu'une seule fois, et ce, pour la même durée que celle accordée lors de son émission.

Toutefois, lorsque les travaux sont d'une telle envergure qu'un deuxième renouvellement est nécessaire, le requérant doit fournir une lettre de justification et un échéancier détaillé du parachèvement des travaux.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PERMIS DE LOTISSEMENT

4.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Toute demande d'opération cadastrale est prohibée sans l'obtention préalable d'un permis de lotissement.

4.2 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 3.1 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis.

La demande doit en outre faire état de tous autres renseignements pertinents afin de vérifier sa conformité aux normes du règlement de lotissement, et être accompagnée de 5 copies d'un plan du projet de lotissement, pour fins d'approbation. Ce plan du projet de lotissement est obligatoire, que le projet prévoie ou non des rues.

4.3 CONTENU DU PLAN DU PROJET DE LOTISSEMENT

Le plan du projet de lotissement doit être exécuté par un arpenteur-géomètre, à une échelle d'au moins 1:500. Le plan doit contenir ou être accompagné des renseignements, plans et documents suivants :

- 1- la délimitation, les dimensions et l'identification cadastrale des lots projetés;
- 2- la délimitation et l'identification cadastrale des lots adjacents;
- 3- la localisation des rues actuelles et des constructions existantes sur le terrain et les lots adjacents;
- 4- l'usage devant être exercé sur chaque lot et dans chaque bâtiment;
- 5- la localisation et l'identification des services publics et des servitudes réelles, actives, apparentes ou non-apparentes, existantes ou requises pour les droits de passage existants, requis ou projetés;
- 6- les phases de développement, s'il y a lieu;
- 7- les courbes de niveau à 2 mètres ou moins d'intervalle;
- 8- l'identification, s'il y a lieu, des pentes de plus de 25 % et de la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau et des lacs, si ces derniers sont respectivement situés à moins de 100 mètres et 300 mètres du projet;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 9- si le plan du projet de lotissement comprend la création d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, il est nécessaire qu'il contienne en plus les informations suivantes :
- a) la localisation des rues actuelles, privées ou publiques, avec lesquelles les rues projetées communiquent;
 - b) les distances qui sépareront l'emprise de toute rue : de la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau et lacs situés respectivement à moins de 75 mètres et 300 mètres du projet; des milieux humides; des sommets et des bas des talus d'une hauteur supérieure à 5 mètres; des pentes de plus de 25 %, des prises d'eau municipales;
 - c) la localisation, l'identification et les dimensions des sentiers de piétons, s'il y a lieu;
 - d) un plan à une échelle d'au moins 1:500 montrant le tracé et l'emprise des rues projetées, en indiquant les longueurs, les largeurs et les pentes; l'emplacement des fossés latéraux, transversaux et de décharge proposée; la direction de l'écoulement des fossés; l'emplacement et la dimension des ponceaux proposés;
 - e) le profil longitudinal de la rue montrant le niveau du terrain naturel; le niveau final de la rue proposée; le niveau des fossés latéraux; les différentes pentes de la rue exprimées en % et calculées sur des tronçons de 30 mètres;
 - f) une section transversale de la rue proposée montrant la profondeur et la largeur des fossés latéraux; la pente proposée des déblais et remblais et les protections de pierre contre l'érosion; le devers ou la couronne proposé pour la fondation; le type de matériaux proposés pour la fondation et la sous-fondation; le détail des couches de fondation; les mesures de protection contre l'érosion telles que l'utilisation de pierres ou autres;
 - g) un plan à une échelle d'au moins 1:10 000 et montrant la manière dont le lotissement proposé s'intègre au territoire environnant, notamment en ce qui concerne le réseau routier.
- 10- si le plan du projet de lotissement concerne un terrain faisant l'objet d'un privilège au lotissement et visé par l'article 4.2 du règlement de lotissement, il est nécessaire qu'il soit, le cas échéant, accompagné des documents suivants;
- a) une copie de l'acte enregistré dans lequel les tenants et aboutissants sont décrits;
 - b) un plan de localisation approuvé par un arpenteur-géomètre pour chacun des bâtiments principaux;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 11- si le plan du projet de lotissement concerne un terrain situé en bordure d'une route provinciale, il est nécessaire qu'il soit accompagné de l'autorisation ou du permis d'accès émis par le ministère des Transports du Québec, lorsqu'il est requis en vertu de la Loi sur la voirie.

4.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE LOTISSEMENT

Dans les 90 jours suivant le dépôt de la demande de permis et des documents exigés, le fonctionnaire désigné étudie la demande et émet un permis de lotissement si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- 1- la demande, dûment complétée, contient toutes les informations et est accompagnée de tous les plans et documents requis par le présent règlement;
- 2- les opérations cadastrales projetées sont conformes aux dispositions du règlement de lotissement;
- 3- l'emprise de toute rue projetée constitue un lot distinct;
- 4- le propriétaire doit pouvoir établir qu'il a obtenu toutes les autres autorisations requises en vertu d'une loi ou d'un règlement;
- 5- le propriétaire s'est engagé, par écrit, à céder à la Ville les voies de circulation et les réseaux d'aqueduc et d'égout montrés sur le plan et destinés à être publics.
- 6- le propriétaire a effectué sa contribution pour fins de parcs selon les dispositions de l'article suivant;
- 7- le tarif d'honoraires pour l'émission du permis a été payé.

4.5 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

Sauf si l'opération cadastrale ne porte que sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots, n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, aucun permis de lotissement ne pourra être émis si le propriétaire n'effectue pas sa contribution pour fins de parcs selon les dispositions suivantes :

- 1- Au choix du Conseil, le propriétaire doit :
 - a) s'engager, par lettre adressée au Conseil, à céder gratuitement à la Ville un terrain représentant 10 % du site visé par l'opération cadastrale, et qui, de l'avis du Conseil, est situé à un endroit qui convient adéquatement à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; le terrain à céder peut, après entente entre les parties, être situé à l'extérieur du site visé par l'opération cadastrale, mais doit être compris à l'intérieur du territoire de la Ville; ou...



- b) verser une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain visé par l'opération cadastrale, ou...
 - c) réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé par le paragraphe a) et du versement d'une somme visée par le paragraphe b), auquel cas le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée ne peut excéder 10 % de la valeur du site.
- 2- La valeur du terrain à être cédé ou du site est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1).
- 3- Toute cession de terrain ou tout versement en argent, qui aurait été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du terrain visé, sera porté au crédit du propriétaire.

4.6 **INVALIDATION DU PERMIS**

Le permis de lotissement devient nul et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

- 1- l'opération cadastrale déposée pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles n'est pas en tous points conforme au plan du projet de lotissement soumis à l'appui de la demande de permis de lotissement;
- 2- l'opération cadastrale n'est pas dûment déposée pour enregistrement au ministère des Ressources naturelles dans les 6 mois suivant la date de l'émission du permis de lotissement.

4.7 **MUNICIPALISATION DES RUES ET DES INFRASTRUCTURES**

L'approbation par le fonctionnaire désigné d'un plan du projet de lotissement et l'émission du permis de lotissement ne crée aucune obligation pour le Conseil de municipaliser en tout ou en partie les rues et les infrastructures pouvant être prévues au plan, ni de décréter l'ouverture de celles-ci, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles, ni de fournir des services publics. Les conditions de municipalisation des rues sont précisées à l'article 2.2 du règlement de lotissement.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PERMIS DE CONSTRUCTION**5.1 NÉCESSITÉ DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

Tout projet de construction, de reconstruction ou d'addition d'un bâtiment permanent, d'agrandissement de sa superficie au sol, de sa superficie de plancher ou de son volume architectural, de modification de sa structure ou de sa charpente est prohibé sans l'obtention préalable d'un permis de construction

Les travaux qui ne sont pas mentionnés à l'alinéa précédent, ainsi que l'édification d'un bâtiment temporaire, peuvent nécessiter un certificat d'autorisation en vertu de l'article 6.1 du présent règlement.

5.2 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 3.1 du présent règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de permis. La demande doit en outre faire état de tous les autres renseignements pertinents afin de vérifier sa conformité aux normes des règlements de zonage et de construction.

5.2.1 Sceaux professionnels**5.2.1.1 Architectes**

Tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes du Québec, sauf dans les cas suivants :

- 1° pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification 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;



- 2° 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 leur accès, ainsi que l'enveloppe extérieure.

5.2.1.2 Ingénieurs

Tous les plans et devis des travaux relatifs aux fondations, à la charpente et aux systèmes électriques et mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000 \$, ainsi que des édifices publics au sens de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, ainsi que les plans de montage des structures d'acier.

5.2.1.3 Technologues en bâtiment

Tous les plans et devis concernant un bâtiment principal doivent, dans les cas où le sceau d'un architecte ou d'un ingénieur n'est pas requis, être signés et scellés par un technicien en architecture ou l'équivalent, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

5.2.2 Contenu général

Toute demande de permis de construction doit être accompagnée de 4 copies des plans et documents suivants :

- 1- les plans du bâtiment à construire, à transformer ou à agrandir, comprenant :
 - a) les vues en plan de chacun des étages du bâtiment, incluant l'usage projeté de chaque pièce ou aire de plancher;
 - b) les élévations, incluant le type, la nature, la couleur, la disposition et l'agencement des matériaux de revêtement extérieur;
 - c) les coupes, incluant les séparations coupe-feu et leur résistance;
 - d) toutes les dimensions et mesures;
 - e) les plans de montage des poutres, poutrelles, solives et fermes de toit.

- 2- un document indiquant :
 - a) la nature des travaux à effectuer, l'usage du bâtiment et l'usage du terrain;
 - b) la date du début et de la fin des travaux de construction et d'aménagement du terrain;
 - c) une évaluation du coût probable des travaux;
 - d) l'identité et les coordonnées de l'entrepreneur et de toute personne chargée des travaux, de l'ingénieur, de l'architecte ou du technologue ayant scellé les plans.



- 3- un plan d'implantation du bâtiment projeté, à une échelle non inférieure à 1:250 s'il s'agit d'un nouveau bâtiment principal, et contenant les informations suivantes :
- a) la dimension et la superficie du terrain et l'identification cadastrale;
 - b) la localisation des servitudes existantes et proposées;
 - c) la localisation des lignes des rues, leur caractère privé ou public et leurs dimensions;
 - d) l'emplacement, les dimensions et la superficie du bâtiment, ainsi que le rapport entre la superficie d'occupation au sol et la superficie totale du terrain visé;
 - e) les distances entre chaque bâtiment, les lignes de terrain et les limites de toute zone inondable. S'il s'agit d'un bâtiment principal, ces informations doivent être scellées par un arpenteur-géomètre;
 - f) la localisation, le nombre, le type de recouvrement ainsi que les dimensions des aires de stationnement, des allées d'accès, des allées de piétons;
 - g) la localisation, l'identification, les dimensions et le revêtement extérieur de tout bâtiment existant ou projeté sur le terrain;
 - h) l'indication de la topographie existante et des niveaux de l'excavation, du terrain nivelé, des terrains adjacents, de la rue et des égouts, du plancher le plus bas du bâtiment et celui du drain sous la fondation;
 - i) les diamètres, les pentes et le matériau des tuyaux et le type de manchon de raccordement des branchements à l'égout;
 - j) la nature des eaux (usées domestiques, pluviales ou souterraines) à être déversées dans chaque branchement à l'égout;
 - k) dans le cas d'un bâtiment résidentiel, la liste des appareils, autres que les appareils domestiques usuels, qui seront raccordés au branchement à l'égout;
 - l) dans le cas d'un bâtiment non résidentiel, une évaluation des débits et des caractéristiques des eaux ainsi qu'un plan à l'échelle du système de plomberie;
 - m) la localisation de la ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau et des lacs, s'ils sont respectivement situés à moins de 100 mètres et 300 mètres du terrain;
 - n) la localisation et la hauteur de tout talus de plus de 5 mètres dont la pente est supérieure à 25 %, incluant les ravins;
 - o) la localisation des milieux humides et des boisés situés sur le terrain;
 - p) la localisation, les dimensions et les caractéristiques du déboisement projeté, des remblais, des déblais, des aménagements paysagers projetés, des aires gazonnées, des clôtures et des autres accessoires prévus dans chacune des cours.
- 4- l'autorisation ou le permis d'accès émis par le ministère des Transports du Québec, s'il s'agit d'une nouvelle construction en bordure d'une route provinciale et que cette autorisation ou ce permis d'accès est requis en vertu de la Loi sur la voirie.
- 5- les autres permis, certificats et autorisations requis ou émis, le cas échéant, par les autorités compétentes;

- 6- dans le cas de la construction d'un logement intergénérationnel, une pièce justificative permettant d'établir le lien de parenté ou d'alliance entre un occupant du bâtiment principal et un occupant du logement intergénérationnel. En cas d'impossibilité de fournir une telle pièce, une déclaration assermentée est acceptable comme preuve
- 7- toute autre information, plan ou document exigé par une disposition du présent règlement ou de tout autre règlement municipal, notamment les règlements de zonage, de lotissement et de construction, les règlements sur les dérogations mineures et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- 8- toute autre information exigible en vertu de l'article 120.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, concernant le formulaire gouvernemental de renseignements relatifs à la réalisation des travaux.

5.3

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans les 90 jours suivant le dépôt de la demande de permis et des documents exigés, le fonctionnaire désigné étudie la demande et émet un permis de construction si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- 1- La demande, dûment complétée, contient toutes les informations et est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions du présent règlement;
- 2- La construction projetée est conforme aux dispositions des règlements de zonage et de construction;
- 3- Le tarif d'honoraires pour l'émission du permis a été payé;
- 4- Sous réserve du paragraphe 5, les services d'aqueduc et d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle un bâtiment principal est projeté, à moins que leur installation ne soit décrétée par un règlement ou une résolution à cet effet, conformément à la Loi sur les travaux municipaux.
- 5- 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 que le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées du bâtiment à être érigé sur le terrain doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chap. Q-2) et aux règlements édictés sous son emprise;



- 6- Le terrain sur lequel doit être érigé tout bâtiment principal projeté, y compris ses dépendances, doit former un ou plusieurs lots distincts, sur les plans officiels du cadastre, conformes au règlement de lotissement ou protégés par droits acquis, ou créés en vertu de privilèges au lotissement reconnus par la loi.

Cette condition ne s'applique cependant pas si le requérant présente à la Ville le bordereau de requête destiné au Service du cadastre du ministère des Ressources naturelles aux fins de l'enregistrement de l'opération cadastrale et s'engage par écrit à remettre à la Ville, dans un délai de 6 mois, un exemplaire du plan dûment enregistré, faute de quoi le permis de construction sera invalidé;

- 7- Le terrain sur lequel doit être érigé tout bâtiment principal projeté doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.
- 8- S'il y a lieu, le propriétaire a effectué sa contribution pour fins de parcs selon les dispositions de l'article suivant.

5.4 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS (RÉNOVATION CADASTRALE)

Si la construction d'un nouveau bâtiment principal est prévue sur un lot distinct dont l'immatriculation n'a pas fait l'objet d'un permis de lotissement, mais a plutôt résulté de la rénovation cadastrale, aucun permis de construction ne pourra être émis si le propriétaire n'effectue pas sa contribution pour fins de parcs selon les dispositions suivantes :

- 1- Au choix du Conseil, le propriétaire doit :
 - a) s'engager, par lettre adressée au Conseil, à céder gratuitement à la Ville un terrain représentant 10 % du site visé par la construction du bâtiment, et qui, de l'avis du Conseil, est situé à un endroit qui convient adéquatement à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; le terrain à céder peut, après entente entre les parties, être situé à l'extérieur du site visé par la construction du bâtiment, mais doit être compris à l'intérieur du territoire de la Ville; ou...
 - b) verser une somme équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain visé par la construction du bâtiment, ou...
 - c) réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain visé par le paragraphe a) et du versement d'une somme visée par le paragraphe b), auquel cas le total de la valeur du terrain cédé et de la somme versée ne peut excéder 10 % de la valeur du site.

ST
20

- 2- La valeur du terrain à être cédé ou du site est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant au terrain dont la valeur doit être établie, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 26A de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1).
- 3- Toute cession de terrain ou tout versement en argent, qui aurait été fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant tout ou partie du terrain visé, sera porté au crédit du propriétaire.

5.5 OBLIGATIONS EN COURS DE CHANTIER

Toute personne détenant un permis de construction doit :

- 1- donner au fonctionnaire désigné, au moins 48 heures avant leur exécution, un avis l'informant de la date du début des travaux;
- 2- aviser le fonctionnaire désigné de toute modification des travaux prévus aux plans accompagnant la demande de permis, en fournissant la concordance des mesures employées;
- 3- si une partie de la semelle des fondations doit être coulée à moins de 2 mètres d'une marge de recul avant, latérale ou arrière, l'implantation de cette semelle doit être faite par un arpenteur-géomètre;
- 4- fournir au fonctionnaire désigné un certificat de localisation des fondations, avant de procéder au remblai du solage, des conduites de raccordement et à l'érection des murs;
- 5- aviser le fonctionnaire désigné avant de procéder au remblayage des branchements aux égouts et attendre qu'il ait procédé à une inspection visuelle de cette installation;
- 6- fournir un certificat de localisation au fonctionnaire désigné, dans les 30 jours qui suivent le parachèvement des travaux autorisés en vertu du permis;
- 7- construire ou installer les éléments décoratifs extérieurs, tels que prévus sur les plans déposés lors de la demande de permis, à défaut de quoi l'absence de ces éléments constituera une infraction.



5.6 INVALIDATION DU PERMIS

Un permis de construction devient nul et sans effet dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1- une obligation prescrite aux articles précédents n'est pas respectée;
- 2- les travaux de construction n'ont pas débuté dans les 6 mois suivant la date de l'émission du permis;
- 3- les travaux sont interrompus pendant une période continue de 6 mois;
- 4- les travaux ne sont pas réalisés comme ils sont prévus par les plans et les documents déposés lors de la demande de permis, incluant la réalisation des éléments décoratifs extérieurs.
- 5- les travaux relatifs à la finition intérieure et extérieure d'un bâtiment existant ne sont pas terminés dans les 6 mois suivant la date de l'émission du permis, ou dans les 9 mois s'il s'agit d'un nouveau bâtiment;



CHAPITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU CERTIFICAT D'AUTORISATION**6.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'AUTORISATION**

À moins que ces travaux ne soient impliqués par un projet pour lequel un permis de construction a été émis et qu'il en ait été fait mention dans la demande, il est prohibé, sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation, de procéder aux activités suivantes :

- 1- les travaux de rénovation, de restauration ou de réparation à un bâtiment, sans modification structurale ou transformation de la charpente et non assujettis à l'article 5.1, sauf s'il s'agit de menus travaux d'entretien consistant à maintenir l'habitabilité des lieux;
- 2- les travaux qui modifient l'apparence extérieure d'un bâtiment, notamment ceux consistant à installer ou à remplacer les matériaux de revêtement extérieur ou de recouvrement de la toiture;
- 3- le changement d'usage ou de destination d'un bâtiment principal ou d'un terrain, ou d'une partie de ces immeubles, incluant l'addition d'un logement intergénérationnel;
- 4- l'excavation du sol et tous les travaux de remblai ou de déblai;
- 5- tout ouvrage, toute opération ou toute activité, incluant l'abattage des arbres, l'enlèvement de la couverture végétale et les ouvrages de stabilisation des berges, à être effectués, exercés ou implantés sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, à l'intérieur de la bande de protection riveraine, ou qui empiètent sur le littoral;
- 6- l'abattage d'un ou plusieurs arbres de plus de 7 centimètres de diamètre, mesuré à une hauteur de 1,4 mètre au-dessus du plus haut niveau du sol adjacent;
- 7- le déplacement ou la démolition de tout bâtiment d'une superficie au sol de plus de 7 mètres carrés;
- 8- l'implantation de tout usage temporaire ou de toute construction temporaire, sauf les clôtures à neige, les abris ou roulottes d'utilité localisées sur les chantiers de construction;
- 9- la construction, l'installation, l'agrandissement et le déplacement de toute enseigne;
- 10- la construction, l'installation, l'agrandissement, le déplacement et le remblayage de toute piscine;
- 11- la construction, l'installation, l'agrandissement et le déplacement de toute antenne parabolique, thermopompe, galerie, réservoir de gaz propane, clôture ou haie;
- 12- la tenue d'une vente de trottoir;



- 13- la réalisation d'un aménagement paysager ou d'un terrassement;
- 14- le maintien d'un logement intergénérationnel;
- 15- la construction ou le remplacement d'une installation septique ou d'un ouvrage de captage des eaux souterraines;
- 16- l'installation, le remplacement, la modification de tout ponceau ou de tout fossé;
- 17- l'installation de fils conducteurs dans des conduits souterrains;
- 18- l'installation de tout élément de décoration ou d'ornementation architecturale visible d'une rue.

6.2 FORME DE LA DEMANDE

Les prescriptions édictées par l'article 3.1 de ce règlement doivent être satisfaites par toute personne présentant une demande de certificat. La demande doit en outre faire état de tous les autres renseignements pertinents afin de vérifier sa conformité aux dispositions du règlement de zonage et de construction, et être accompagnée de 4 copies des plans et documents ci-après prescrits, selon le type d'activité projetée :

6.2.1 Réparation, rénovation ou démolition d'un bâtiment de plus de 7 mètres carrés

La demande doit être accompagnée :

- 1- d'un document indiquant :
 - a) les motifs de la démolition ou de la réparation et les moyens techniques utilisés pour y procéder;
 - b) la nature et les caractéristiques de la réparation et les matériaux employés;
 - c) la durée anticipée des travaux;
 - d) l'usage projeté du terrain dans le cas d'une démolition totale;
- 2- d'une photographie de la construction à démolir;
- 3- d'un plan illustrant :
 - a) les parties de la construction devant être démolies ou réparées;
 - b) les parties de la construction devant être conservées;



- 4- d'une copie ou preuve d'un contrat d'assurance-responsabilité tous risques d'un montant de 1 000 000 \$;
- 5- d'un engagement écrit du propriétaire à faire procéder au nivellement du terrain dans les 72 heures suivant la démolition;
- 6- des autres permis, certificats et autorisations requis ou émis, le cas échéant, par les autorités compétentes.

6.2.2 Changement d'usage ou de destination d'un immeuble, incluant l'aménagement d'un logement intergénérationnel

La demande doit être accompagnée, s'il y a lieu :

- 1- d'un document indiquant la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher ainsi que du terrain;
- 2- d'un plan indiquant :
 - a) la localisation des bâtiments;
 - b) la localisation, le nombre ainsi que les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès;
 - c) la localisation ainsi que la largeur des allées de piétons;
 - d) la localisation, les dimensions, le nombre et le type des aménagements paysagers projetés et des clôtures;
- 3- d'une déclaration du requérant à l'effet que le changement d'usage ou de destination auquel il veut procéder n'implique pas de travaux de construction;
- 4- dans le cas de l'aménagement d'un logement intergénérationnel, une pièce justificative permettant d'établir le lien de parenté ou d'alliance entre un occupant du bâtiment principal et un occupant du logement intergénérationnel. En cas d'impossibilité de fournir une telle pièce, une déclaration assermentée est acceptable comme preuve;
- 5- les permis, certificats et autorisations requis, s'il y a lieu, par les autorités compétentes;

6.2.3

Excavation du sol, travaux de déblai ou de remblai, enlèvement de la couverture végétale et ouvrages de stabilisation des berges

La demande doit être accompagnée, s'il y a lieu :

- 1- d'un plan indiquant :
 - a) les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) la localisation des servitudes, des lignes de rue, des bâtiments, des cours d'eau, des lacs, marécages, ravins et boisés;
 - c) la topographie existante par des cotes ou lignes d'altitude à tous les mètres;
 - d) le nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents;
 - e) les motifs des travaux prévus;
 - f) le mode de construction, les matériaux utilisés, la dimension et la localisation des travaux, l'aménagement proposé;
- 2- dans le cas de travaux de stabilisation des berges ou de travaux en milieu humide, la demande doit être accompagnée d'un plan d'aménagement et d'un avis professionnel préparés par un spécialiste accrédité par une association professionnelle reconnue;
- 3- dans le cas de travaux de modification des talus bordant les ravins, la demande doit être accompagnée d'un plan d'aménagement et d'un avis professionnel préparés par un ingénieur spécialisé en géotechnique;

6.2.4

Abattage d'arbres

La demande doit être accompagnée :

- 1- d'un plan indiquant :
 - a) la localisation des constructions existantes ou projetées sur le terrain;
 - b) l'emplacement des boisés;
 - c) l'aménagement paysager existant;
 - d) la localisation et l'essence des arbres à abattre et à conserver;
- 2- d'un document indiquant leur diamètre calculé à une hauteur de 1,4 mètre.
- 3- d'une déclaration signée par le requérant énonçant les motifs pour lesquels il désire procéder à l'abattage;
- 4- au besoin, d'une attestation d'un spécialiste en arboriculture ou en foresterie attestant le bien-fondé du projet d'abattage.

6.2.5 Déplacement d'un bâtiment de plus de 7 mètres carrés

La demande doit être accompagnée :

- 1- d'un document indiquant :
 - a) l'identification cadastrale du terrain où est localisé le bâtiment à déplacer;
 - b) l'itinéraire projeté ainsi que la date et l'heure prévue pour le déplacement;
 - c) la durée probable du déplacement;
- 2- d'une photographie du bâtiment à être déplacé;
- 3- d'une copie ou preuve de l'entente intervenue avec les compagnies possédant des câbles aériens, dans les cas où, en raison de la hauteur du bâtiment, il s'avère nécessaire de procéder à un rehaussement temporaire desdits câbles;
- 4- d'une copie ou preuve d'un contrat d'assurance-responsabilité tous risques d'un montant de 1 000 000 \$, en vue d'assurer la compensation des dommages pouvant survenir lors du déplacement;
- 5- d'un engagement écrit du requérant quant à sa responsabilité à l'égard de toute détérioration de la voie de circulation, de la chaussée, du trottoir et de tout accident ou dommage pouvant résulter de ce déplacement de bâtiment;
- 6- des autres permis, certificats et autorisations requis ou émis, le cas échéant, par les autorités compétentes.

6.2.6 Usage et construction temporaire

La demande doit être accompagnée :

- 1- d'un document indiquant, selon le cas :
 - a) le genre d'usage à être exercé et sa durée;
 - b) une description de la construction à ériger;
- 2- d'un plan indiquant :
 - a) les limites du terrain;
 - b) la localisation des bâtiments existants;
 - c) l'aire de stationnement;
 - d) la localisation, sur le terrain, de l'endroit où l'on projette d'exercer l'usage ou d'ériger la construction temporaire.

6.2.7 Construction, installation et modification de toute enseigne

La demande doit être accompagnée :

- 1- d'une esquisse détaillée, en couleurs et à l'échelle, de l'ensemble de l'enseigne projetée, incluant le texte et le lettrage qui y apparaîtra;
- 2- des plans et devis identifiant la hauteur, la superficie, le contenu, la structure, le mode de fixation, les matériaux et le type d'éclairage;
- 3- d'un plan indiquant :
 - a) les limites du terrain;
 - b) la localisation des bâtiments;
 - c) la localisation des enseignes existantes et de celle qui fait l'objet de la demande, en indiquant la distance entre celles-ci et :
 - i) les lignes de lot;
 - ii) les bâtiments;
- 4- d'un échéancier de réalisation;
- 5- du permis dûment émis par le ministère des Transports du Québec, en vertu de la Loi sur la publicité le long des routes (L.R.Q., chap. V-8), pour toute enseigne en bordure des routes entretenues par le ministère et qui n'est pas située sur le terrain du commerce qui s'annonce.

6.2.8 Construction, installation, modification de toute piscine, antenne parabolique, thermopompe, galerie, réservoir de gaz propane, clôture ou halle

La demande doit être accompagnée d'un plan et de croquis indiquant :

- a) les limites du terrain;
- b) la localisation et l'usage des bâtiments;
- c) l'emplacement actuel et/ou projeté de l'ouvrage concerné et :
- d) la distance entre l'ouvrage concerné et :
 - i) les lignes de lot;
 - ii) les bâtiments;
- e) la hauteur et l'emplacement des écrans visuels et acoustiques, s'il y a lieu.

6.2.9 Construction ou remplacement d'une installation septique ou d'un ouvrage de captage des eaux souterraines

La demande, conforme à Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire, doit être accompagnée d'un plan de localisation indiquant :

- a) les limites du terrain;
- b) les bâtiments existants ou projetés;
- c) les cours d'eau, les conduites d'eau, les talus, les arbres;
- d) l'emplacement actuel et projeté de tout puits, de tout système d'évacuation et de traitement des eaux usées, et de tout ouvrage de captage des eaux souterraines;
- e) les distances entre tous les éléments précédents;
- f) un plan, à une échelle d'au moins 1:50 ainsi qu'une vue en coupe de l'installation de la fosse septique, de l'élément épurateur et de tout ouvrage de captage des eaux souterraines et, le cas échéant, de toute modification projetée;
- g) une analyse de sol du terrain récepteur du système d'évacuation et de traitement préparée par un professionnel approprié et indiquant la nature du sol et sa perméabilité, la hauteur de la nappe phréatique et la présence de roc ou d'une couche de sol perméable s'il en est;
- h) une attestation du requérant du permis, d'un professionnel approprié ou de l'installateur du système ou de sa modification à l'effet que le système, une fois implanté ou modifié, respectera en tous points les prescriptions et obligations prévues au règlement provincial Q-2, r.8;
- i) un engagement du requérant du permis que l'installation ou la modification visée par le permis sera réalisée de façon strictement conforme aux informations et indications apparaissant dans les documents qui précèdent, que toute modification apportée en cours de travaux, s'il en est, sera dénoncée à la municipalité et que, dans ce dernier cas, de nouveaux documents seront déposés à la municipalité afin que celle-ci détermine si le permis est toujours valide en regard de la loi et de la réglementation applicable et qu'elle détienne des analyses, illustrations, plans, attestations et engagements conformes au système mis en place ou modifié.
- j) toute autre information ou attestation professionnelle nécessaire afin de permettre au fonctionnaire désigné de statuer sur la conformité de l'installation à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire.

6.2.10 **Autres**

La demande doit être accompagnée des documents et renseignements requis pour la vérification de la conformité de l'ouvrage aux règlements que le fonctionnaire désigné doit appliquer.

6.3 **CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le fonctionnaire désigné étudie la demande et émet le certificat lorsque sont réunies toutes les conditions suivantes :

- 1- la demande, dûment complétée, est accompagnée de tous les plans et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 2- les travaux projetés sont conformes aux règlements de zonage et de construction et, s'il y a lieu, à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire;
- 3- le tarif requis pour l'obtention du certificat a été payé.

6.4 **OBLIGATIONS EN COURS DE CHANTIER**

Toute personne détenant un certificat d'autorisation doit aviser le fonctionnaire désigné de toute modification des travaux prévus aux plans accompagnant la demande de certificat, en fournissant la concordance des mesures employées.

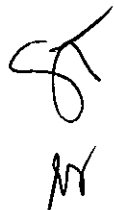
Toute personne installant ou modifiant un système d'évacuation et de traitement des eaux usées doit, une fois les travaux réalisés et avant de procéder, le cas échéant, au recouvrement de tout ou partie d'un élément épurateur installé, réparé ou modifié, attendre que le fonctionnaire désigné ait procédé à une inspection visuelle de cette installation.

6.5 **INVALIDATION DU CERTIFICAT**

Un certificat d'autorisation devient nul et sans effet dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1- dans le cas du déplacement ou d'une démolition d'un bâtiment, ou d'abattage d'arbres, ou de travaux relatifs à une enseigne, les travaux ne sont pas terminés dans les 60 jours suivant la date d'émission du certificat;

- 2- dans le cas d'un usage temporaire ou d'une construction temporaire, la période prescrite par le règlement est expirée;
- 3- dans le cas d'un logement intergénérationnel, le certificat a été émis il y a plus de 12 mois;
- 4- dans tous les autres cas, les travaux concernés ne sont pas terminés dans les 3 mois suivant la date d'émission du certificat.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CHAPITRE VII : INFRACTIONS**7.1 RESPECT DES RÈGLEMENTS**

Toute personne physique ou morale doit respecter les dispositions contenues aux règlements d'urbanisme, et ce, malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous les travaux et toutes les activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande de permis ou de certificat ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou au certificat émis.

Ni l'émission d'un permis ou d'un certificat, ni l'approbation de plans et devis, ni les inspections faites par le fonctionnaire municipal chargé de l'application des règlements d'urbanisme de la municipalité, ne relève toute personne physique ou morale de son obligation de respecter les dispositions réglementaires concernées.

7.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions des règlements d'urbanisme de la Ville commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

PREMIÈRE INFRACTION		
	Amende minimale	Amende maximale
Personne physique	250 \$	1 000 \$
Personne morale	400 \$	2 000 \$

RÉCIDIVE		
	Amende minimale	Amende maximale
Personne physique	500 \$	2 000 \$
Personne morale	800 \$	4 000 \$

Pour les fins d'application du présent article, « récidive » s'entend d'une infraction commise à l'intérieur d'un délai d'un an d'une condamnation à une même infraction.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Dans le cas d'une infraction continue, chaque jour de contravention au règlement d'urbanisme de la municipalité constitue une nouvelle infraction et les amendes édictées ci-avant pourront être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais, et les conséquences du défaut au cas de non-paiement dans le délai imposé par le tribunal, sont prévus par le Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Le paiement d'une amende imposée en raison d'une infraction ne libère pas la personne en cause de l'obligation de se conformer aux règlements d'urbanisme de la Ville.

7.3 AUTORITÉ DES POURSUITES PÉNALES ET DE L'ÉMISSION DES CONSTATS D'INFRACTION

Le Conseil autorise de façon générale le (s) fonctionnaire (s) désigné (s) à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition des règlements d'urbanisme de la Ville et l'autorise généralement en conséquence à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin pour et au nom de la Ville.

7.4 RECOURS CIVILS

Afin de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme de la Ville, celle-ci peut exercer, cumulativement ou alternativement, tout recours approprié de nature civile, notamment les recours prévus aux articles 227 et 233 inclusivement de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES

8.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

8.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement d'urbanisme U-91 de la Ville de Lorraine concernant les permis et certificats, tel qu'amendé.

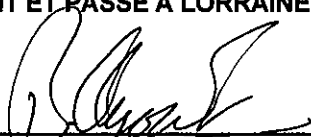
Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

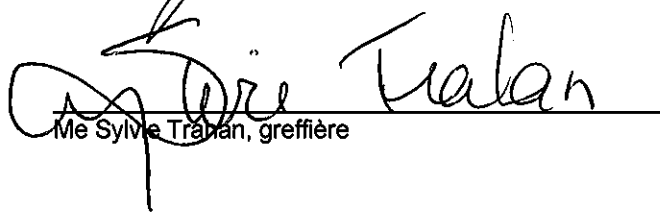
8.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LORRAINE, ce 13 juillet 2010.



M. Ramez Ayoub, maire



Me Sylvie Traban, greffière

