

Les mystères dans le cadre de l'application de l'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* : l'octroi de permis ou de certificats

Présenté par:

Me Mario Paul-Hus

Me Frédéric Legendre

CONGRÈS COMBEQ AVRIL 2022



L'article 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1 (ci-après la « LAU »)

119. Le conseil d'une municipalité peut, par règlement:

1° interdire tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments **sans l'obtention d'un permis de construction**;

2° interdire tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble ainsi que toute opération visée aux paragraphes 12°, 12.1°, 13°, 14°, 15°, 16° et 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 **sans l'obtention d'un certificat d'autorisation**;

3° interdire l'occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage **sans l'obtention d'un certificat d'occupation**;

4° interdire toute demande d'opération cadastrale sans l'obtention **d'un permis de lotissement**;

L'article 119 de la LAU

(Article 119 LAU, suite)

- 5° **prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat;**
- 6° établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des permis et des certificats, ou d'une catégorie d'entre eux établie suivant le type de construction ou d'usage projeté;
- 7° désigner un fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats.

(nos soulignements et rehaussements)

Obligation relative à l'obtention préalable d'un permis de construction

Dans quelles circonstances une municipalité/ville peut-elle exiger l'obtention préalable d'un permis? Voici quelques exemples.

- Une municipalité peut prévoir l'exigence d'obtenir deux permis distincts, l'un pour procéder à l'excavation, l'autre pour procéder à la construction, même si son règlement ne prévoit comme telle que la seule nécessité d'obtenir un permis de construction (**Dolansky c. Montréal (Ville de), J.E. 78-48 (C.S.)**)
- La règlement peut prévoir l'exigence d'un permis de construction pour le déplacement d'un bâtiment sur un terrain, même si ce bâtiment est en fait un vieil autobus converti en cantine (**Nadeau c. Excavation T. Potvin, J.E. 85-578 (C.A.)**)
- Le règlement de construction étant un règlement d'application générale ne visant pas d'usage d'un terrain, tous doivent s'y soumettre et demander un permis, incluant un Indien occupant une terre indienne fédérale dans une municipalité (**Oka (Municipalité d') c. Simon [1989] R.J.Q. 642 (C.S., conf. par [1992] R.D.J. 148 (C.A.)**)

Obligation relative à l'obtention préalable d'un certificat d'occupation

- Dans le cas d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage.
- Exemple :
 - Même si un avocat ne reçoit pas de clients à son bureau à son bureau ou n'a aucun employé à son bureau ou n'a aucun employé, l'utilisation d'un logement comme place d'affaires professionnelles (inscription comme avocat, détentions de dossiers, réception de téléphones et de courriers, dictée de lettres), constitue un usage l'obligeant à se procurer le certificat d'occupation requis par le règlement municipal (**Outremont (Ville d') c. Choinière, B.J.C.M.Q. 98-156.**)

Obligation relative à l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation

Lorsqu'on veut interdire tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble ainsi que toute opération visée aux paragraphes 12°, 12.1°, 13°, 14°, 15°, 16° et 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113. Exemples:

- Le pouvoir de délivrer un permis comporte celui de le révoquer. Le permis de démolition n'est rien de moins qu'un certificat d'autorisation de démolir et sa délivrance peut être assujettie à l'approbation d'un PIIA. Il y a contravention au permis de démolition si l'on démolit plus que ce était autorisé. (**Al-Musawi c. Montréal (Ville de), 2006 QCCA 945, J.E. 2006-1459 (C.A.), REJB-107607 (C.A.)**)
- Un remblai est un ouvrage destiné à relever un terrain ou pour combler une cavité. Le fait de surélever une partie du terrain, même à des fins de jardinage, constitue un remblai qui peut requérir un certificat d'autorisation selon le règlement d'urbanisme. (**Val-des-Lacs (Municipalité de) c. Vézina, C.M. Sainte-Agathe-des-Monts, no URB-2842, 23 avril 2007**)
- La réglementation peut exiger un permis annuel pour la location de chambres dans une résidence unifamiliale, et ce même à des personnes de la famille. (**Sherbrooke (Ville de) c. Godin, 2018 QCCS 782**);

Exigences de produire des plans et documents

Quels plans et documents une municipalité/ville peut-elle exiger aux termes de l'article 119(5) LAU?

- Une ville ne peut exiger, pour délivrer un permis de construction :
 - Les conditions qui doivent être vérifiées lors du permis de lotissement, en l'occurrence une rue privée qui soit lotie;
 - L'obtention d'une servitude de passage;
 - L'obligation de vendre à une personne déterminée;
 - L'obligation de céder à la ville gratuitement l'emprise d'une rue privée (c'est à l'étape du lotissement et encore faut-il qu'elle soit destinée à être publique);
 - L'engagement à céder une servitude de passage en faveur de tiers;

La Ville ne peut, au stade du permis de construction, réintroduire des conditions préalables à l'exigence du permis de lotissement (ex. largeur des rues) (**Lévis (Ville de) c. Rochette, C.S. Québec, no 200-05-001707-954 conf. par J.E. 2000-214 (C.A.), REJB 1999-15702 (C.A.)**)

- La municipalité peut exiger des études de marché avant d'octroyer un permis de construction (**Alimentation Gérard Villeneuve (1998) inc. c. Loblaw Québec Itée, REJB 2000-17252 (C.S.), J.E. 2000-624 (C.S.), conf. sur ce point par [2000] R.J.Q. 2498 (C.A.), REJB 2000-20303 (C.A.)**)

Quels plans et documents une municipalité/ville peut-elle exiger aux termes de l'article 119(5) LAU?

- Le fonctionnaire municipal ne peut exiger des documents que le règlement ne prévoit pas (plans et devis préparés par un professionnel) ou certaines manières d'exécuter les travaux. La cour peut se prononcer sur la validité de la décision d'un fonctionnaire qui a excédé ses pouvoirs en demandant des documents non prévus au règlement, même si l'objet du litige est la responsabilité pénale (**Entrelacs (Municipalité d') c. Scafuro, J.E. 2008-1855 (C.M.), EYB 2008-148931 (C.M.)**)
- Si la Ville a laissé croire qu'une demande est en ordre et qu'elle rassure en répétant que l'étude de la demande de permis se poursuit, qu'elle exige l'envoi d'information et de documents additionnels, et que les demandeurs collaborent en effectuant les démarches, elle fait naître l'expectative d'un traitement conforme au règlement. Elle se doit donc de l'appliquer, avec l'arrivée d'un nouveau règlement, même si de façon stricte les exigences de forme n'ont pas été remplies. Par ailleurs, face à un pouvoir lié alors qu'il y a interprétation erronée du fonctionnaire municipal au moment du refus, la municipalité est maintenant malvenue de soulever que les demandeurs n'ont aucun droit acquis à l'émission du permis en vertu de l'ancien règlement (**Blackwell c. Barkmere (Ville de), 2012 QCCA 2020**)

Quels plans et documents une municipalité/ville peut-elle exiger aux termes de l'article 119(5) LAU?

- Possède l'intérêt requis pour contester la validité de la réglementation le dessinateur de plans qui en est empêché par une exigence réglementaire.
- Est invalide, le règlement qui ne donne aucune définition de l'expression « ordre professionnel compétent en la matière », laissant ainsi aux citoyens le soin de déceler quels sont, parmi l'ensemble des ordres professionnels reconnus par le *Code des professions*, ceux dont les membres pourraient être compétents pour concevoir des plans de constructions.
- Est aussi invalide l'exigence réglementaire prescrivant l'obligation de fournir des plans d'un professionnel compétent applicable aux demandes de permis non assujetties à la *Loi sur les architectes* car le législateur a choisi de déréglementer, de sorte que l'exigence municipale est incompatible avec cette loi (**Charland c. Roxton Pond (municipalité de), 2015 QCCS 5457**)

L'officier responsable de la délivrance des permis a-t-il une discrétion dans l'application de l'article 119 LAU?

- **Voyer c. Austin (Municipalité d'), 2021 QCCS 13** : Lorsque l'officier municipal détermine si le projet soumis est conforme à la réglementation, il ne dispose d'aucune discrétion ; il s'agit de l'exercice d'un pouvoir lié. Aucune déférence n'est accordée à la décision du fonctionnaire municipal qui interprète le règlement.
- **Ville de Montréal c. Gaia QC inc., 2021 QCCS 52** : Les tribunaux ne feront preuve d'aucune déférence ou retenue à l'égard de la décision du fonctionnaire de délivrer ou non un permis. Celle-ci doit être conforme à la réglementation et à la loi et il n'y a pas lieu de se demander si elle est « raisonnable ».

En bref, on doit donc obligatoirement délivrer le permis lorsque la demande est complète et conforme. Toutefois, l'inverse est aussi vrai. La délivrance d'un permis suite à une demande non complète et conforme pourra entraîner la responsabilité civile de la municipalité (**Vaudrin et al. c. Municipalité de Saint-Zotique, Cour supérieure du Québec, 7 janvier 2021**).

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

ARTICLE 32 - PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT PRINCIPAL OU UNE CONSTRUCTION ACCESSOIRE

Pour une demande de permis de construction pour un bâtiment principal ou une construction accessoire, un formulaire de demande de permis de construction fourni par la Ville doit être rempli, signé par le propriétaire ou son mandataire autorisé et doit comprendre pour être valide, les renseignements et documents suivants en 1 exemplaire pour les travaux visant des constructions accessoires ou des bâtiments résidentiels des groupes d'usages unifamiliale (H-1) et bifamiliale (H-2). Pour tout autre type de travaux, 3 exemplaires des documents demandés doivent être transmis :

1° les renseignements généraux comprenant :

a) les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone :

- i) du propriétaire-requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans;
- ii) de l'entrepreneur ou toute autre personne chargé des travaux;
- iii) de l'ingénieur ou l'architecte responsable des travaux;
- iv) de tout organisme chargé de contrôler les travaux d'installation ou d'essais.

La Ville doit être informée de tout changement dans l'emploi ou toute cessation d'emploi des personnes susmentionnées survenant pendant la durée des travaux et ce, dès qu'il se produit;

b) l'usage de la construction projetée ou existante;

c) une évaluation probable du coût des travaux;

d) la durée probable des travaux avec une date de début et une date de fin;

e) la localisation des travaux projetés;

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

2° un plan projet d'implantation comprenant :

- a) l'identification cadastrale, les dimensions et la superficie du terrain;
- b) seulement si spécifiquement demandés, les niveaux actuels et projetés du sol, mesurés à partir de l'élévation réelle de la rue la plus près;
- c) la localisation et les dimensions au sol de chacun des bâtiments projetés et des bâtiments existants, s'il y a lieu, sur le même terrain. De plus, les mesures propres à chacune des marges doivent être identifiées;
- d) les distances entre chaque construction et les lignes de terrain;
- e) la distance entre chaque construction et un lac, un cours d'eau ou un milieu humide;
- f) la localisation des lignes de rue;
- g) l'emplacement des espaces boisés lorsque le projet est localisé à proximité d'un cours d'eau;
- h) la hauteur et la localisation de la ligne moyenne des hautes eaux, si elle est située à moins de 50 mètres du projet;
- i) la ligne de dénivellation du terrain à des intervalles d'au moins 3 mètres;
- j) le cas échéant, la localisation ainsi que l'élévation du pied et du sommet du talus;
- k) le cas échéant, un plan ou certificat d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre localisant toute zone de contrainte naturelle connue (zone à risque de glissement de terrain, bande de protection riveraine, plaine inondable, etc.). Dans le cas d'une plaine inondable, son niveau de récurrence doit être précisé;
- l) la localisation de toute servitude publique ou privée grevant le terrain;
- m) le cas échéant, la localisation des servitudes projetées;
- n) les dimensions des aires de stationnement, des allées d'accès ainsi que la largeur et localisation de l'entrée charretière;
- o) tout équipement électrique, arbre, regard, puisard localisé dans l'emprise.

Dans tous les cas de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal, le plan projet d'implantation doit être préparé et signé par un arpenteur-géomètre;

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

3° Pour les groupes d'usages habitation multifamiliale (H-3), habitation multiplex (H-4), commerce (C), industrie (I) et institutionnel (P), un plan des aménagements extérieurs comprenant :

- a) le niveau des chemins existants et proposés;
- b) le nombre, la localisation et les dimensions des cases de stationnement incluant les cases destinées aux personnes handicapées, des allées d'accès, des aires de chargement, des enseignes directionnelles, du système de drainage de surface et d'éclairage. Le plan d'éclairage doit être signé par le fabricant et doit inclure l'intensité et la couverture du faisceau;
- c) un relevé, s'il y a lieu, de tous les arbres sains de 0,15 mètre de diamètre et plus, mesuré à 0,3 mètre du sol, situés sur le terrain visé par des travaux de construction ou sur l'emprise des chemins adjacents. Ce relevé doit ensuite identifier les arbres à abattre pour fins de construction et ceux à conserver;
- d) l'aménagement paysager projeté des espaces libres, incluant la localisation et la largeur des passages piétonniers ainsi que la localisation des clôtures, haies et murets;
- e) la localisation des installations septiques, s'il y a lieu;
- f) l'indication de la topographie existante et du nivellement proposé par rapport à la rue et aux terrains adjacents;
- g) la localisation de tout obstacle, borne-fontaine, ligne de transmission électrique, téléphonique, de câblodistribution ou de conduites de gaz; h) la localisation des aires de chargement ou de déchargement, s'il y a lieu.

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

4° les autres plans et devis requis sont les suivants :

- a) les plans du rez-de-chaussée et de chacun des étages avec la destination projetée de chaque pièce ou aire de plancher;
- b) l'élévation de tous les murs, coupe-type et coupe transversale des murs montrant les matériaux utilisés et indiquant les spécifications relatives à ceux-ci;
- c) les résistances des séparations coupe-feu, l'emplacement et le degré pare-flamme des dispositifs d'obturation;
- d) les plans et devis relatifs à la fondation, à la charpente, au système électrique ainsi que les plans et devis de la mécanique incluant le système de ventilation;
- e) un plan de plomberie pour tout nouveau bâtiment

5° dans le cas d'une habitation unifamiliale neuve ou pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale, la demande doit, de plus, indiquer si la maison est destinée à l'usage personnel du demandeur du permis ou à celui de sa famille et être accompagnée d'une déclaration attestant, selon le cas :

- a) que les travaux de construction seront exécutés par un entrepreneur titulaire d'une licence appropriée délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) et indiquant le numéro de cette licence et sa date d'expiration et être accrédité par un administrateur du plan garantie (APCHQ ou Qualité habitation ou la Garantie des Maîtres bâtisseurs inc.);
- b) lorsque la demande provient d'un entrepreneur, ladite demande doit être accompagnée d'une copie de la licence de l'entrepreneur produite par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que la copie de l'acte d'accréditation du constructeur produite par un administrateur du plan de garantie;
- c) que le demandeur est un constructeur-propriétaire et énonçant le motif pour lequel il n'est pas tenu d'être titulaire d'une licence en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1).

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

6° dans le cas d'un projet intégré, des plans détaillés montrant la localisation précise des bâtiments, le caractère architectural des bâtiments, leur hauteur et dimensions et les aménagements paysagers doivent être présentés. La demande doit également comprendre un plan préparé et signé par un ingénieur montrant les éléments suivants :

- a) les services d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial existants et projetés;
- b) les réseaux de distribution, tels électricité, téléphone, câble et gaz;
- c) les niveaux de terrains existants et projetés par rapport aux propriétés existantes limitrophes.

7° dans le cas d'un commerce, la superficie locative brute;

8° dans le cas d'un bâtiment industriel, la superficie brute de bureau et la superficie d'entrepôt, d'atelier ou d'usine doivent être fournies distinctivement;

9° dans le cas de tout projet de commerce, bureau et équipement institutionnel et communautaire structurant, une analyse des projets relativement aux impacts sur le transport (circulation et sécurité) doit être fournie. L'analyse doit minimalement contenir les éléments suivants :

- a) un portrait de la situation existante présentant entre autres les débits de circulation et le niveau des services aux intersections;
- b) les impacts du projet sur la circulation du réseau routier supérieur (autoroutes, routes nationales, routes régionales et routes collectrices;
- c) les solutions et les mesures de mitigation proposées

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

10° pour toute construction autre qu'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, un plan de la structure et de la mécanique du bâtiment signé par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec;

11° dans les secteurs de non-remblai identifiés au plan des contraintes naturelles et anthropiques du Règlement 5000 de zonage, un relevé d'arpenteur-géomètre démontrant les limites de la zone de grand courant (récurrence 0-20 ans) et de faible courant (récurrence 20-100 ans) d'une plaine inondable comprenant la localisation exacte des limites des zones inondables ainsi que des cotes vingtenaire et centenaire.

12° dans le cas de travaux sur un terrain contaminé, un certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec démontrant que les exigences quant aux usages visés et, s'il y a lieu, aux travaux de décontamination sont respectées;

13° dans le cas d'installation, de renouvellement ou de desserte d'un nouveau bâtiment à un branchement d'égout privé ou existant :

- a) les diamètres et pentes et les types de tuyaux à installer;
- b) les niveaux du plancher du sous-sol et des drains de bâtiment sous la fondation par rapport au niveau de rue;
- c) une description des eaux qui vont être déversées dans chaque branchement d'égout privé, telles que : eaux usées, domestiques, pluviales;
- d) une liste des appareils autres que les appareils usuels tels éviers, toilette, baignoire, etc. devant se raccorder directement ou indirectement aux branchements d'égouts privés pour les bâtiments non visés à l'alinéa g);
- e) le mode de drainage des eaux de surface (toit, terrain) et des eaux souterraines;
- f) la localisation des branchements d'égouts privés sur un plan d'implantation;
- g) dans le cas des édifices publics et des établissements commerciaux et industriels, une évaluation des débits et des caractéristiques de leurs eaux ainsi qu'un plan du système de plomberie à l'échelle;
- h) le propriétaire d'un édifice public et d'un établissement commercial ou industriel doit informer par écrit la Ville de toute transformation augmentant le nombre d'appareils ou modifiant la qualité ou la quantité prévue des rejets aux réseaux d'égouts.

14° si nécessaire, dans le cas d'un débranchement, de la désaffectation, de la mise à découvert d'un branchement d'égout privé ou de tout type de travaux d'égouts autres que ceux visés à l'alinéa 13°, l'autorité compétente peut exiger les documents requis au même alinéa;

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

15° les autres détails et attestations professionnelles exigées sont les suivants :

- a) tous les plans soumis, à l'exception des plans préparés par l'arpenteurgéomètre doivent présenter une échelle appropriée (1:48 ou plus grande);
- b) tout autre plan, renseignement, détail ou attestation professionnelle additionnel de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives à la construction projetée (ex. : étude de sol nécessaire à la complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent) peut, en tout temps être requis par l'autorité compétente;
- c) tous les plans et devis relatifs à la construction, l'agrandissement, la transformation d'un édifice visé par la Loi sur les architectes (L.R.Q., c. A-21) doivent être signés (originale ou numérique) et scellés par un architecte membre en règle de l'Ordre des architectes du Québec et accompagné de son analyse du code. Les plans et devis relatifs aux édifices non visés par la Loi sur les architectes (L.R.Q., c. A-21) doivent être signés par un technologue en architecture membre en règle de l'Ordre des technologues professionnels du Québec. Une copie des plans et devis doit être transmise à la Régie du bâtiment du Québec. De plus, lorsque requis, les plans pour les édifices précédemment mentionnés doivent être déposés à la Direction générale de l'inspection du ministère du Travail pour approbation et à la Commission de la santé et sécurité du travail; [2014-05-05, R5005-002, a.5]; [2020-05-20, R5005-011, a.3]
- d) pour les travaux visés par la Loi sur les ingénieurs, tous les plans et devis relatifs aux fondations, à la charpente et aux systèmes électriques et mécaniques doivent être signés (originale et numérique) et scellés par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec et accompagnés de leur analyse du code. Une copie de ces plans et devis doit être transmise à la Régie du bâtiment du Québec; [2020-05-20, R5005-011, a.4]
- e) tous les plans relatifs à une nouvelle construction, à un agrandissement ou à une transformation/rénovation majeure doivent être fournis sous format « PDF ». Les plans projet d'implantation et les plans d'aménagement paysager doivent être fournis également sous format « PDF » et sous format électronique (« AutoCAD » géoréférencé). Si les documents « PDF » comportent une signature numérique qui s'authentifie à l'aide d'une autorité de certification reconnue par un ordre professionnel qui assure l'intégrité et l'originalité du document, l'obligation de soumettre des plans avec une signature originale manuscrite n'est pas requise. [2014-04-02, R5005-001, a.1]; [2020-05-20, R5005-011, a.5]

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

16° les plans et devis visant la construction, l'agrandissement, la rénovation ou la transformation majeure d'un bâtiment principal résidentiel doivent comprendre les conditions contenues au permis d'opération cadastrale soumis à l'exigence du paragraphe 8 de l'article 23;

17° dans le cas d'une construction, un agrandissement, une transformation ou une rénovation majeure d'un bâtiment principal comprenant un usage résidentiel de toutes classes ou un usage sensible, au sens du présent règlement, une étude relative aux bruits, aux vibrations et à la sécurité en bordure du chemin de fer, produite par un ingénieur compétent en la matière (ferroviaire, acoustique, vibrations, structure), est requise.

La méthode à utiliser pour la conduite des études requises est celle qui figure aux annexes de l'ouvrage de référence intitulé « Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires », réalisé par l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC) et par la Fédération canadienne des Municipalités (FCM), en mai 2013, ou tout document officiel le remplaçant.

Les exigences et les recommandations en matière de sécurité et d'atténuation du bruit et des vibrations issues de cette étude doivent être intégrées aux plans et devis. En plus des propriétés partageant une limite avec une emprise ferroviaire, cette exigence s'applique à tout projet dont le terrain est situé aux distances suivantes :

- pour une étude acoustique : - - Ligne principale : 300 mètres; - - Ligne secondaire et embranchement : 250 mètres; - - Triage ferroviaire : 1 000 mètres.
- pour une étude de vibration : 75 mètres.

Ces distances sont calculées à partir des limites de l'emprise de la voie ferrée.

Exemple de règlement sur les permis et certificats (permis de construction)

- Ça commence à faire beaucoup de documents n'est-ce pas? Pas de problème!

ARTICLE 34 EXEMPTION DE FOURNIR CERTAINS DOCUMENTS

Selon la nature des travaux faisant l'objet de la demande de permis de construction, l'autorité compétente peut indiquer au requérant les informations, plans ou documents, parmi ceux énumérés à l'ARTICLE 32, qui ne sont pas requis pour l'analyse de sa demande de permis de construction et, en conséquence, qu'il n'est pas nécessaire de fournir.

(nos soulignements)

Exemple de règlement sur les permis et certificats (certificat d'autorisation)

• ARTICLE 44 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUS LES CERTIFICATS D'AUTORISATION

Pour toute demande de certificat d'autorisation, un formulaire de demande de certificat d'autorisation fourni par la Ville doit être rempli et doit comprendre, pour être valide, les renseignements et documents suivants en deux exemplaires :

1° lorsqu'applicable, les renseignements généraux (actualisés lors de tout changement dans l'emploi ou toute cessation d'emploi des personnes ciaprès mentionnées lors de la durée des travaux) comprenant les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone : a) du propriétaire-requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans; b) de l'entrepreneur ou toute autre personne chargée des travaux; c) de l'ingénieur ou l'architecte responsable des travaux; d) de tout organisme chargé de contrôler les travaux d'installation ou d'essais.

2° la localisation des travaux projetés;

3° lorsqu'applicable, l'usage projeté ou existant;

4° une évaluation probable du coût des travaux;

5° la durée probable des travaux avec la date de début et de fin;

6° le cas échéant, les permis ou certificats d'autorisation requis par une autorité gouvernementale;

7° dans les secteurs de non-remblai identifiés au plan des contraintes naturelles et anthropiques du Règlement 5000 de zonage, un relevé d'arpenteur-géomètre démontrant les limites de la zone de grand courant (récurrence 0-20 ans) et de faible courant (récurrence 20-100 ans) d'une plaine inondable comprenant la localisation exacte des limites des zones inondables ainsi que des cotes vingtenaire et centenaire;

8° les plans des travaux prévus;

Exemple de règlement sur les permis et certificats (certificat d'autorisation)

9° tout autre plan, renseignement, détail ou attestation professionnelle additionnel de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives à la construction projetée (ex. : étude de sol nécessaire à la complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent) peut, en tout temps être requis par l'autorité compétente

10° tous les plans soumis, à l'exception des plans préparés par l'arpenteurgéomètre et d'un plan d'enseigne, doivent présenter une échelle de 1 : 48 ou plus grande.

11° Si les plans fournis en format « PDF » sont réalisés par un professionnel membre d'un ordre professionnel, comportant une signature numérique s'authentifiant à l'aide d'une autorité de certification reconnue par cet ordre, l'obligation de soumettre des plans avec une signature originale manuscrite n'est plus requise, si la signature numérique assure l'intégrité et l'originalité du document.

Exemple de règlement sur les permis et certificats (certificat d'occupation)

- **ARTICLE 45 CERTIFICAT D'OCCUPATION** Outre les documents et renseignements mentionnés à l'ARTICLE 44, lorsqu'ils s'appliquent, la demande de certificat d'occupation doit également comprendre les documents et renseignements ci-après mentionnés :
 - 1° Le formulaire officiel de demande de certificat d'occupation de la Ville, dûment complété et signé selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou le représentant autorisé;
 - 2° Une déclaration écrite de l'usage projeté en incluant les points suivants (si applicable) :
 - a) Description des activités (services et produits offerts);
 - b) Nécessité des espaces entreposages extérieurs ou intérieurs;
 - c) Définir les nuisances reliées à l'usage (bruit, odeur....);
 - d) Définir les heures d'ouverture du commerce projeté;
 - e) Définir le nombre d'employés prévu sur place.
 - 3° Un plan d'aménagement intérieur du bâtiment ou du local à l'échelle en trois (3) copies indiquant :
 - a) L'usage projeté de chaque pièce;
 - b) La dimension et superficie de chaque pièce;
 - c) Les accès.
 - 4° Un plan à l'échelle de l'entreposage extérieur prévu indiquant :
 - a) L'espace réservé sur le terrain à cette fin;
 - b) Nature des items entreposés;
 - c) Hauteur totale des items entreposés;
 - d) Localisation, composition et hauteur des clôtures.

Exemple de règlement sur les permis et certificats (certificat d'occupation)

- 5° Une copie du bail si le requérant est locataire de l'immeuble ou partie d'immeuble visé par la demande dûment signée par le locataire et le propriétaire et incluant le coût du loyer;
- 6° Une copie d'un plan ou certificat de localisation, lorsque disponible;
- 7° Une copie de la charge ou l'enregistrement de la raison sociale;
- 8° Dans le cas d'un Centre de la petite enfance (CPE) ou d'une garderie de plus neuf (9) enfants, subventionnée ou non, indiquer à l'autorité compétente le nombre maximal d'enfants qui seront gardés en même temps sur les lieux et fournir une copie de toute attestation ou permis émis par le ministère de la Famille;
- 9° Dans le cas de travaux sur un terrain contaminé, un certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques démontrant que les exigences quant aux usages visés ou de tout ministère autorisé à cet effet et s'il y a lieu, aux travaux de décontamination sont respectés.

DES QUESTIONS?



Merci !

Pour nous joindre
514-954-0440 (111)

