

VILLE DE REPENTIGNY

M.R.C. DE L'ASSOMPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 441-7

Règlement amendant le Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441 afin de modifier les dispositions quant aux plans exigés pour le dépôt d'une demande de permis et certificat et d'ajouter des dispositions concernant les garanties et contributions financières dans le cadre de certains projets

ATTENDU QUE le conseil municipal de la ville de Repentigny a la volonté de faire respecter la réalisation des travaux selon les plans tels que déposés et approuvés par le conseil municipal par l'exigence d'un dépôt de garantie financière pour certains projets;

ATTENDU QUE le conseil municipal de Repentigny adopte simultanément au présent règlement une modification au Règlement relatif aux projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 443 (PPCMOI) afin d'identifier les projets assujettis à une telle garantie financière;

ATTENDU QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442 (PIIA) permet déjà au conseil municipal d'exiger des garanties financières;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441 afin d'y intégrer les dispositions concernant le dépôt d'une garantie financière.

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441 afin d'exiger des plans réalisés par des professionnels en fonction de leur champ d'expertise comme condition préalable à l'obtention d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la ville de Repentigny désire bonifier l'offre de logement social sur son territoire;

ATTENDU QUE le conseil municipal de Repentigny adopte simultanément au présent règlement le *Règlement visant l'amélioration de l'offre de logements sociaux* numéro 603;

ATTENDU QU'un tel règlement a pour effet d'imposer le versement d'une contribution financière préalablement à la délivrance d'un permis de construction d'unités de logement;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441 afin d'exiger le versement de ladite contribution comme condition préalable à l'émission d'un permis de construction d'unités de logement;

ATTENDU QUE la présentation du projet de règlement, son dépôt et l'avis de motion sont donnés lors de la séance du conseil tenue le 11 octobre 2022 tel que le requiert la loi;

POUR CES MOTIFS, qu'il soit statué et ordonné par règlement du conseil municipal de la Ville de Repentigny et il est, par le présent règlement, sujet à toutes les approbations requises par la loi, statué et ordonné comme suit :

1. Le Règlement 441 est modifié au tableau 44.1 de l'article 44 (Nécessité d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'une déclaration de travaux) par le remplacement, à l'item « Rénovation extérieure dite « mineure » pour une habitation unifamiliale : », des 5 points suivants :

«

- Remplacement du revêtement de toiture
- Remplacement des parements extérieurs
- Ajout, retrait ou remplacement de portes et fenêtres, sauf si le changement implique de réduire les dimensions d'une fenêtre de chambre
- Remplacement du drain français (raccordement tel que l'existant)
- Réparation ou stabilisation des fondations d'un bâtiment (pieux) »;

par les 5 points suivants :

«

- Remplacement du revêtement de toiture
- Remplacement des parements extérieurs
- Remplacement de portes et fenêtres de mêmes dimensions
- Retrait ou réduction des dimensions de portes et fenêtres existantes, sauf si le retrait ou la modification implique une fenêtre de chambre
- Remplacement du drain français (raccordement tel que l'existant) ».

Le tout afin de retirer l'ajout de fenêtres, ainsi que la stabilisation des fondations à l'aide de pieux à des travaux de type « mineur » et ainsi, assujettir ces travaux au dépôt d'une demande de permis plutôt qu'une déclaration de travaux.

2. Le Règlement 441 est modifié à l'article 45 (Nécessité d'un certificat d'occupation) par l'ajout des termes « ou secondaire » à la suite des termes « logement d'appoint » au paragraphe 3 du premier alinéa.

Le tout afin de corriger cette disposition en vertu de l'adoption du règlement 438-23 amendant le règlement de zonage 438 concernant l'ajout de dispositions applicables à un logement secondaire.

3. Le règlement 441 est modifié par le remplacement de l'article 53 (Demande de permis de construction relatif à un bâtiment ou une construction) par le suivant :

« 53. Demande de permis de construction, d'agrandissement ou de rénovation relative à un bâtiment principal ou à une construction

Une demande de permis de construction ou d'agrandissement relative à un bâtiment principal ou à une construction, telle que définie au règlement de zonage numéro 438, doit contenir en sus des exigences édictées de l'article 52, les renseignements et documents de la liste ci-dessous.

Dans le cas d'une demande de permis de construction relative à une rénovation, seuls les renseignements et documents requis par l'autorité compétente parmi la liste ci-dessous doivent être déposés afin de permettre de vérifier la conformité du projet aux différents règlements.

1. Un plan de cadastre du terrain et un plan montrant les servitudes s'il en est;
2. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle exacte et montrant, sur l'emplacement sur lequel on projette de construire, les renseignements suivants :
 - a. L'identification cadastrale du terrain, ses dimensions et sa superficie, ainsi qu'une indication et une description des servitudes existantes ou proposées;
 - b. Le ou les bâtiments projetés sur ledit emplacement;
 - c. Le ou les bâtiments existants sur ledit emplacement;
 - d. Les distances entre chaque bâtiment existant ou projeté et les lignes de propriétés;
 - e. Les distances entre chaque bâtiment existant ou projeté;
 - f. La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle du plan.
3. Tous les plans de construction ou des travaux projetés, exécutés à une échelle exacte, signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes du Québec lorsque requis en vertu de la Loi sur les architectes en vigueur (RLRQ, c. A-21) et/ou un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec lorsque requis en vertu de la Loi sur les ingénieurs en vigueur (RLRQ, c. I-9), ou dans tout autre cas, signés et scellés par un membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec en architecture.

Dans le cas de travaux de rénovation dans un bâtiment de type « habitation » visant seulement la modification ou la rénovation de l'aménagement intérieur qui n'affecte en rien l'usage, l'intégrité structurale, les murs et les séparations coupe-feu, les issues et leurs

accès ou le nombre d'unités de logement du bâtiment, ces plans n'ont pas à être préparés par un des professionnels énumérés au premier alinéa.

Ces plans et devis doivent comprendre les renseignements suivants :

- a. Les plans d'élévation, vues en plan de tous les niveaux de plancher, coupes, devis descriptifs et étude du Code de construction du Québec;
 - b. L'agencement intérieur des pièces, leur dimension et leur utilisation projetée;
 - c. La composition des murs, cloisons, planchers et plafonds;
 - d. Le traitement architectural et la nature des matériaux de revêtement extérieur;
 - e. L'emplacement et les dimensions de tous les éléments de la structure;
 - f. La localisation et la nature des équipements électriques et mécaniques et des accessoires de plomberie relatives au réseau d'extincteurs automatiques à eau, au réseau de canalisations d'incendie et robinet d'incendie armé et au réseau détecteur des avertisseurs incendie si requis par le *Règlement de construction*;
 - g. La classification de l'immeuble visé par les travaux, en vertu du *Code de construction du Québec 2010*, s'il y a lieu;
 - h. La localisation des branchements privés d'aqueduc et d'égouts, leur type et leur diamètre, le cas échéant;
 - i. La localisation et le type de système privé d'évacuation et de traitements des eaux usées, le cas échéant;
 - j. La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle du plan;
4. Dans le cas de la construction d'un bâtiment, à l'exception d'une habitation de 3 logements ou moins, un plan d'aménagement exécuté à une échelle exacte, signé et scellé par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec lorsque le stationnement correspond à l'une des dispositions prévues à l'article 271 du Règlement de zonage numéro 438, ou dans tout autre cas, signés par un professionnel approprié en fonction de son champ d'expertise.

Ce plan doit comprendre les renseignements suivants :

- a. La localisation et les dimensions des allées d'accès au terrain, des voies de circulation piétonne et automobile, des voies d'accès des véhicules d'urgence, des aires de stationnement et des îlots de verdure;
 - b. Le nombre de cases de stationnement;
 - c. La localisation et les dimensions des aires de chargement incluant les quais, allées de circulations et aires de manœuvre des véhicules;
 - d. L'aménagement paysager de l'emplacement, les arbres existants à conserver ou à abattre, ainsi que la localisation et la description des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes, les clôtures et les haies en fonction des dispositions édictées aux chapitres 9 et 10 du *Règlement de zonage*;
 - e. L'emplacement dédié à l'entreposage des matières résiduelles incluant les aménagements dissimulant l'entreposage;
 - f. Le drainage des eaux de surface (pluviales), la direction de leur écoulement et le raccordement projeté au réseau d'égout pluvial, s'il y a lieu;
 - g. L'emplacement des enseignes;
 - h. La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle du plan.
5. Tous les autres renseignements requis par l'autorité compétente pour la vérification de la conformité des travaux projetés au présent règlement, à tout autre règlement de la Ville s'appliquant en l'espèce ou aux lois;
6. Toute résolution du Conseil municipal approuvant s'il y a lieu :
- a. Une dérogation mineure;
 - b. Un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
 - c. Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

- d. Un usage conditionnel;
 - e. Une démolition de bâtiment.
7. Toute décision favorable de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, d'un avis de conformité valide ou de la déclaration de droits acquis requise;
8. Toute déclaration ou toute autorisation additionnelle exigée en vertu d'une loi ou d'un règlement gouvernemental.

Lorsque la demande de permis vise la construction d'un bâtiment principal destiné à un usage de type habitation, commerce, industrie ou communautaire et dont les surfaces imperméables totalisent une superficie égale ou supérieure à 3 000 m², dont les eaux de ruissellement doivent être rejetées en un ou plusieurs points d'un cours d'eau ou de l'un de ses tributaires, le propriétaire doit obtenir une autorisation telle que prescrit à l'article 14 du règlement 136 intitulé *Règlement régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau de la MRC de L'Assomption*.

Tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement répondant aux critères édictés à l'article 524 du règlement de zonage numéro 438 doit fournir les études requises à l'article 525 du règlement de zonage numéro 438.

Tous les plans requis pour l'étude de la demande doivent être fournis en format numérique PDF (Adobe) et une copie papier doit être remise au besoin, à la demande de l'autorité compétente. ».

Le tout afin d'ajouter l'exigence de déposer des plans signés et scellés par un professionnel en fonction de son champ de compétence dans le cas de certains documents déjà exigés lors du dépôt d'une demande de permis et certificat.

4. Le règlement 441 est modifié à l'article 56.1 (Demande de permis de construction relatif à une rénovation visant l'aménagement d'un logement d'appoint en zone agricole) par :
- a. l'ajout des termes « ou secondaire » à la suite des termes « logement d'appoint » au titre de l'article;
 - b. l'ajout des termes « ou secondaire » à la suite des termes « logement d'appoint » au premier alinéa;
 - c. le remplacement des termes « à l'article 52 » par « aux articles 52 et 53 » au premier alinéa.

Le tout afin de corriger cette disposition en vertu de l'adoption du règlement 438-23 amendant le règlement de zonage 438 concernant l'ajout de dispositions applicables à un logement secondaire.

5. Le règlement 441 est modifié par le remplacement de l'article 56 (Demande de permis de construction relatif à une rénovation et certains travaux d'entretien) par le suivant :

« 56. Demande de permis de construction relative à certains travaux d'entretien

Une demande de permis de construction visant des travaux d'entretien d'une valeur égale ou supérieure à 10 000 \$, pour tout usage autre qu'une habitation unifamiliale, doit contenir en sus des exigences prévues à l'article 52, les renseignements et documents requis en vertu de l'article 53 du présent règlement. ».

Le tout afin d'ajouter l'exigence de déposer des plans signés et scellés par un professionnel en fonction de son champ de compétence dans le cas de certains documents déjà exigés lors du dépôt d'une demande de permis et certificat.

6. Le règlement 441 est modifié à l'article 57 (Demande de permis de construction relatif à l'installation d'une clôture, d'une piscine hors terre, d'une plate-forme de piscine, d'une galerie, d'un balcon ou d'un perron) par :
- a. l'ajout des termes « et d'un spa de plus de 2000 litres » à la fin du titre de l'article;

- b. l'ajout des termes « , d'un spa de plus de 2000 litres » à la suite des termes « d'une piscine hors terre » au premier alinéa;

Le tout afin de préciser quel type de spa est assujéti à cette disposition en vertu de l'adoption du règlement 441-5 amendant le Règlement relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441 concernant le retrait de l'obligation d'obtenir un permis pour un spa (moins de 2000 litres).

7. Le règlement 441 est modifié par le remplacement de l'article 82 (Demande de certificat d'occupation) par le suivant :

« 82. Demande de certificat d'occupation

Toute demande de certificat d'occupation doit contenir les renseignements et documents suivants :

1. Renseignements généraux :
 - a. Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant dûment autorisé;
 - b. Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant, ainsi que la raison sociale, le cas échéant;
2. La description de l'usage existant et des usages principaux et complémentaires projetés, du bâtiment et du terrain;
3. Une copie de la déclaration de raison sociale, le cas échéant;
4. Une copie de la charte dans le cas d'une compagnie;
5. Une copie du bail lorsque le requérant est locataire de l'immeuble ou partie d'immeuble visé par la demande;
6. La date prévue du début de l'occupation;
7. Une copie du plan d'ensemble du bâtiment incluant la localisation du local visé par la demande;
8. La liste des travaux intérieurs et extérieurs nécessaires pour exercer l'usage, ainsi que l'estimation des coûts des travaux d'aménagement, s'il y a lieu;
9. Dans le cas d'un nouvel usage, de la subdivision ou de la modification d'un local existant, un plan signé et scellé par un membre de l'Ordre des architectes du Québec, lorsque requis en vertu de la Loi sur les architectes en vigueur (RLRQ, c. A-21), ou dans tout autre cas, signé et scellé par un membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec en architecture, montrant les renseignements suivants :
 - a. l'aménagement du local, les dimensions et l'utilisation de chacune des pièces y compris la cave ou le sous-sol;
 - b. les principaux équipements requis pour l'exercice de l'usage;
 - c. la superficie occupée par l'usage projeté;
 - d. les accès et les issues.
10. Dans le cas où aucune modification du local ou des équipements fixes n'est effectuée, un avis signé et scellé par un membre de l'Ordre des architectes du Québec ou d'un membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec en architecture, selon leur champ de compétence respectif, attestant que le local et son aménagement actuel sont conformes pour l'exercice de l'usage visé par la demande, et qu'aucune modification n'est nécessaire pour rendre ledit local conforme. Cet avis doit comprendre une esquisse ou une description de l'aménagement existant du local.

11. Un plan de stationnement à l'échelle indiquant le nombre, l'emplacement, les dimensions des cases de stationnement et des allées d'accès en y indiquant les cases qui sont attirées à l'usage projeté.

Tous les plans requis pour l'étude de la demande doivent être fournis en format numérique PDF (Adobe) et une copie papier doit être remise au besoin, à la demande de l'autorité compétente. ».

Le tout afin d'ajouter l'exigence de déposer des plans signés et scellés par un professionnel en fonction de son champ de compétence dans le cas de certains documents déjà exigés lors du dépôt d'une demande de certificat d'occupation, et d'exiger un avis de conformité dans le cas où aucun travaux n'est réalisé à l'intérieur du local commercial.

8. Le règlement 441 est modifié à l'article 84 (Dispositions générales) par le remplacement du 4^e paragraphe du premier alinéa par le suivant :

« 5. Le dépôt de la garantie financière, conformément à l'article 90.1 du présent règlement, a été remis à l'autorité compétente, le cas échéant; ».

Le tout afin d'ajouter une condition à l'émission d'un permis ou d'un certificat.

9. Le règlement 441 est modifié au premier alinéa des articles 85, 86, 87, 88 et 89 débutant tous par « Sous réserve des dispositions de l'article 83 », afin de remplacer le numéro « 83 » pour le numéro « 84 ».

10. Le règlement 441 est modifié au premier alinéa de l'article 86 (Conditions particulières à l'émission d'un permis de construction) par :

- a. le remplacement des termes « 3^e alinéa » par les termes « 2^e alinéa » afin de faire référence au bon alinéa;
- b. le remplacement du symbole « . » par le symbole « ; » à la fin du paragraphe 8;
- c. l'ajout du paragraphe 9 à la suite du paragraphe 8, comme suit :

« 9. La contribution financière prévue au *Règlement visant l'amélioration de l'offre de logements sociaux* numéro 603 est versée à la Ville, conformément aux dispositions dudit règlement. ».

Le tout afin d'ajouter une condition à l'émission d'un permis de construction visant la construction ou l'ajout d'unités de logement lorsque ledit projet est assujéti au *Règlement visant l'amélioration de l'offre de logements sociaux* numéro 603.

11. Le règlement 441 est modifié par l'ajout des articles 90.1 et 90.2 à la suite de l'article 90 (Conditions d'émission d'un certificat d'occupation) comme suit :

« 90.1 Garanties financières exigibles

Lorsqu'applicable, le dépôt d'une garantie financière peut être exigé pour assurer le respect des conditions imposées par résolution du conseil municipal, dont ce dernier en fixe le montant.

La garantie financière doit être déposée par le propriétaire de l'immeuble préalablement à la délivrance du permis ou du certificat d'autorisation, sous forme de chèque visé ou de lettre de garantie bancaire irrévocable. La garantie doit être valide pour au moins une année et être renouvelable à la demande de l'autorité compétente.

90.2 Remboursement de la garantie financière

Lorsque la réalisation des travaux est complétée et que les différentes conditions émises par le conseil sont respectées, le requérant doit transmettre au fonctionnaire désigné une demande de remboursement du dépôt en garantie.

Si, à l'échéance des autorisations, l'autorité compétente constate que les travaux n'ont pas été entièrement réalisés en conformité aux autorisations émises, elle en informe le requérant par l'envoi d'un avis indiquant les justifications nécessaires et le délai supplémentaire accordé.

Dans un tel cas, le requérant doit entreprendre les corrections exigées à ses frais dans le délai accordé à partir de la réception de l'avis. Dans l'éventualité où les corrections sont effectuées de manière satisfaisante à l'intérieur de ce délai, l'autorité compétente remet au requérant sa garantie financière. ».

Le tout afin d'ajouter les normes applicables au dépôt d'une garantie financière en vertu notamment du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442 (PIIA) et du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 443 (PPCMOI).

12. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nicolas Dufour
Maire

Me Marc Giard, avocat, OMA
Greffier

Adopté à une séance du conseil
tenue le 11 octobre 2022.

VILLE DE REPENTIGNY

M.R.C. DE L'ASSOMPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 441-7

CERTIFICAT D'APPROBATIONS

Nous soussignés attestons que le présent règlement a reçu les approbations suivantes tel que le requiert la loi, à savoir :

- ◆ Personnes habiles à voter : S. O.
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : S. O.
- ◆ Municipalité régionale de comté (MRC) de L'Assomption : **à compléter**

CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Nous soussignés attestons que ce règlement a été joint au livre des règlements de la Ville tel que le requiert la loi.

ET NOUS AVONS SIGNÉ, CE _____^e JOUR DU MOIS DE _____ 2022.

Nicolas Dufour
Maire

Me Marc Giard, avocat, OMA
Greffier