

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 1362-2

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR
L'ADMINISTRATION DE LA RÉGLEMENTATION
D'URBANISME NUMÉRO 1362 AFIN DE RÉVISER
DIVERSES DISPOSITIONS

CONSIDÉRANT QUE le Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 1362 est entré en vigueur le 21 mars 2025;

CONSIDÉRANT QUE la pratique a depuis révélé plusieurs éléments problématiques ou incohérences de nature limitée dans le Règlement;

CONSIDÉRANT QUE des corrections ciblées permettraient d'améliorer, de simplifier ou de clarifier l'application de ce Règlement;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

CONSIDÉRANT l'adoption du projet de Règlement numéro 1362-2 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 2.1.8 « Tarification », de la manière suivante :
 - Suppression du paragraphe 4 du 1^{er} alinéa;
 - Ajout du 2^e alinéa suivant : « Le paiement de tout frais concernant une demande relative à la réglementation d'urbanisme est nécessaire avant le début du traitement et de l'analyse de cette demande. Tout paiement d'un tel frais est non remboursable. »
2. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 2.1.9 « Système international d'unités », par le remplacement du 2^e alinéa par l'alinéa suivant : « Tout document ou plan déposé dans le cadre d'une demande relevant de la réglementation d'urbanisme doit utiliser l'unité métrique. »

3. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, dans le Tableau 1 « Travaux assujettis à l'obligation d'obtenir préalablement un permis ou un certificat » de l'article 3.1.2 « Obligation d'obtenir un permis de construction ou un certificat d'autorisation », de la manière suivante :

- À la ligne 19, remplacement du libellé de la catégorie de travaux par le libellé suivant :
« Aménagement ou modification d'une aire de stationnement, sauf une aire en allée ayant une superficie d'au plus 100 mètres carrés ».
- À la ligne 23, ajout à la fin du libellé de la catégorie de travaux de l'expression suivante :
« d'une hauteur d'au moins 0,2 mètre ».
- À la ligne 27, remplacement dans l'expression « Remblai ou déblai d'une épaisseur de 0,2 mètre (...) » du mot « de » par l'expression « d'au moins ».
- À la ligne 28, remplacement dans l'expression « Remblai et déblai (...) » du mot « et » par le mot « ou ».
- Ajout de la nouvelle ligne 46 incluant la catégorie de travaux « Construction ou reconstruction d'un drain de fondation » et un point dans la colonne « Certificat d'autorisation »;
- Remplacement du texte de la note « a » par le texte suivant :
« Les travaux de rénovation suivants ne sont pas assujettis à la délivrance d'un certificat d'autorisation :
 - Sauf sur immeuble patrimonial, un immeuble identifié au Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire ou un immeuble de la zone particulière du Vieux-Village, les travaux visant à peindre, teindre ou huiler une composante architecturale en bois (ex. garde-corps, balcons, cadres;
 - Les travaux visant à remplacer le plancher d'un balcon, d'un perron ou d'une galerie sans modification de sa structure;
 - Les travaux visant à remplacer les marches et contremarches d'un escalier extérieur sans modification de sa structure;
 - Les travaux visant le colmatage d'une fondation fissurée, sans intervention sur sa structure;
 - Tous autres travaux d'une valeur d'au plus 1000 \$. »
- Ajout de la marque de note « d » à la catégorie de travaux « Construction ou modification d'une plateforme de piscine autre qu'une galerie », à la ligne 32, et ajout de la note associée suivante : « d. La construction ou la modification d'une galerie reliant un bâtiment à une piscine est assujettie à la délivrance d'un certificat d'autorisation au même titre que toute autre galerie. »;
- Remplacement, à la ligne 37 et dans la section « Notes », de la lettre « d » par la lettre « e » pour identifier la note associée.

4. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 3.1.3 « Exceptions pour la délivrance d'un certificat d'autorisation », de la manière suivante :

- Retrait de l'expression « , le cas échéant, » dans le 1^{er} alinéa;
- Retrait des mots « de construction » dans l'expression « permis de construction » à la fin du 1^{er} et du 2^e paragraphe du 1^{er} alinéa;

- Ajout, au 1^{er} paragraphe du 1^{er} alinéa, de l'expression « simultanées ou complémentaires » après « Les travaux de rénovation »;
 - Ajout du 2^e alinéa, avec les deux paragraphes, suivant :
« L'exception prévue au présent article est sujette aux conditions suivantes :
 1. La demande complète, incluant tout document ou plan nécessaire, pour les travaux qui seraient normalement autorisés par un certificat d'autorisation a été déposée avant la délivrance du permis;
 2. Les travaux simultanés ou complémentaires sont explicitement inscrits au permis délivré. »
5. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, dans le Tableau 2 « Usages principaux, complémentaires et temporaires assujettis ou non à l'obligation d'obtenir préalablement un certificat d'occupation » de l'article 3.1.5, de la manière suivante :
- Ajout d'une section « Notes » à la fin du tableau;
 - Ajout de la marque de note « a » à la nature d'usage « Vente de garage », à la ligne 10, et ajout de la note associée suivante : « a. Entre les mois de mai à septembre, aucun certificat d'occupation n'est nécessaire pour tenir une vente de garage durant la troisième fin de semaine de chaque mois. »
6. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 3.3.1 « Forme des documents et plans », par l'ajout, à la fin du 1^{er} alinéa, de la phrase suivante : « Ils doivent minimalement inclure l'identité de leur auteur et la date de leur production ainsi que l'identification cadastrale ou l'adresse de tout terrain visé. »
7. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié par l'ajout de l'article 3.3.4 « Exactitude de l'information fournie » incluant l'alinéa suivant : « Toute personne demandant un permis ou un certificat doit fournir des documents et plans représentant complètement et correctement les travaux, constructions ou occupations projetés. L'utilisation d'outils numériques de génération de texte ou d'image ne réduit en rien cette responsabilité. »
8. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 5.1.1 « Contenu minimal pour toute demande de permis de construction », de la manière suivante :
- Ajout au 1^{er} paragraphe du 1^{er} alinéa du sous-paragraphe f) suivant : « f) Pour la construction ou la reconstruction d'un bâtiment chauffé, une description technique de tout appareil de chauffage prévu »;
 - Remplacement du 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le paragraphe suivant : « Un certificat de localisation (incluant rapport et plan) à jour, c'est-à-dire représentant au moins tout bâtiment existant et toute servitude établie sur le terrain. Néanmoins, un certificat de localisation n'est pas nécessaire si un plan d'implantation produit par un(e) arpenteur(e)-géomètre, conforme aux exigences de la présente section, est fourni; »

9. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, dans le Tableau 4 « Contenu supplémentaire pour une demande de permis de construction selon la nature des travaux » de l'article 5.1.2 « Contenu supplémentaire selon la nature des travaux », de la manière suivante :

- À la ligne 3, remplacement du libellé dans la colonne « Contenu supplémentaire » par le libellé suivant : « Les coupes verticales et horizontales de chaque étage et de la fondation du bâtiment projeté. »;
- À la ligne 4, entre « des murs et du bâtiment » et « ainsi que la pente du toit », ajout du libellé suivant : «, la cote altimétrique de chaque niveau de plancher et du faite du toit »;
- À la ligne 9, après « de la superficie d'implantation », ajout du libellé suivant : « du bâtiment »;
- À la ligne 10, remplacement du libellé dans la colonne « Contenu supplémentaire » par le libellé suivant : « Les coupes verticales et horizontales de chaque étage modifié par les travaux indiquant les éléments préexistants et ceux modifiés ou ajoutés ainsi que, lorsqu'applicable, les coupes de toute fondation modifiée ou ajoutée. ».

10. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 5.1.3 « Plan et croquis d'implantation », de la manière suivante :

- Remplacement du libellé du 2^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « 2. La localisation et la superficie d'implantation du bâtiment à ériger ou à modifier et, le cas échéant, des bâtiments existants, les cotes altimétriques des faites de tout bâtiment projeté et existant, ainsi que les cotes de distance entre le bâtiment projeté et les limites du terrain et, si applicable, entre le bâtiment projeté et les bâtiments existants »;
- Remplacement du libellé du sous-paragraphe a) du 10^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « a) il est situé à moins de 6 mètres d'une excavation, d'un remblai ou d'un déblai projeté »;
- Ajout, au 1^{er} alinéa, du nouveau 1^{er} paragraphe suivant : « 1. La topographie existante et projetée du terrain, représentée par des cotes altimétriques et, lorsque le dénivelé sur le terrain est d'au moins 2 mètres, par des courbes de niveau d'une équidistance d'au plus 1 mètre »;
- Renumérotation des paragraphes du 1^{er} alinéa afin de prendre en compte l'ajout d'un nouveau 1^{er} paragraphe;
- Remplacement du libellé du sous-paragraphe a) du 3^e paragraphe du 2^e alinéa par le libellé suivant : « a) il est situé à moins de 6 mètres d'une excavation, d'un remblai ou d'un déblai projeté ».

11. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 6.1.1 « Contenu minimal pour toute demande de permis de certificat d'autorisation », par le remplacement du libellé du 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « Sauf pour des travaux de rénovation n'incluant aucun ajout, modification ou remplacement d'une construction ou d'un équipement en saillie, un certificat de localisation (incluant rapport et plan) à jour, c'est-à-dire représentant au moins tout bâtiment existant et toute servitude établie sur le terrain. Néanmoins, un certificat de localisation n'est pas nécessaire si un plan d'implantation produit par un(e) arpenteur(e)-géomètre, conforme aux exigences de la présente section, est fourni; »

12. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, dans le Tableau 8 « Contenu supplémentaire pour une demande de certificat d'autorisation selon la nature des travaux » de l'article 6.1.2 « Contenu supplémentaire selon la nature des travaux », de la manière suivante :

- À la ligne 56, ajout à la fin du libellé de la nature des travaux « Travaux dans une rive, un littoral, une plaine inondable ou un milieu humide » du libellé suivant : « , incluant l'aménagement ou la modification d'un ouvrage de protection contre les inondations »;
- À la ligne 56, ajout après la phrase existante dans la colonne « Contenu supplémentaire », de la phrase suivante : « Doit également être indiqué, sur le plan ou dans un tableau complémentaire, les superficies affectées dans le milieu hydrique ou humide, en différenciant les superficies visées par des travaux et les superficies sur lesquelles toute construction ou ouvrage sera implanté. »;
- Ajout, après la ligne 59, de la nouvelle ligne 60 suivante : « Tout document supplémentaire prévu à la réglementation provinciale applicable, notamment celle concernant les activités sous la responsabilité des municipalités. »;
- Ajout, après la nature des travaux « Système de prélèvement des eaux ou un système de géothermie prélevant de l'eau », de la nature des travaux « Système de géothermie sans prélèvement d'eau » incluant 3 lignes avec les trois cellules suivantes dans la colonne « Contenu supplémentaire » :
 - « Une description du système de géothermie projeté. »
 - « Un plan de localisation du système, comprenant la localisation des composantes souterraines. »
 - « L'identification, les coordonnées et le numéro de la licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec de l'entrepreneur qui mènera les travaux de forage. »
- À la ligne 68, remplacement du libellé dans la colonne « Contenu supplémentaire » par le libellé suivant : « Lorsque l'abattage est lié à la construction d'un bâtiment, un plan à l'échelle localisant les arbres à abattre et, le cas échéant, le ou les endroit(s) identifié(s) pour accueillir les arbres de remplacement. »;
- À la ligne 69, remplacement du libellé dans la colonne « Contenu supplémentaire » par le libellé suivant : « Des photographies de chaque arbre à abattre démontrant qu'il est marqué par peinture ou ruban de couleur. »;
- Renumérotation des numéros de ligne après la ligne 59 afin de prendre en compte l'ajout des 4 lignes prévues au présent article.

13. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 6.1.3 « Plan et croquis d'implantation », de la manière suivante :

- Remplacement du libellé du 2^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « 2. La localisation et la superficie d'implantation du bâtiment, de la piscine ou de l'ouvrage et, le cas échéant, des bâtiments existants ainsi que les cotes de distance entre la construction ou l'ouvrage projeté et les limites du terrain et, si applicable, entre la construction ou l'ouvrage projeté et les bâtiments existants. Pour le déplacement d'un bâtiment, doivent aussi être indiquées les cotes altimétriques du faite projeté du bâtiment déplacé et, s'il est déplacé sur le même terrain, du faite existant »;

- Remplacement du libellé du sous-paragraphe a) du 9^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « a) il est situé à moins de 6 mètres d'une excavation, d'un remblai ou d'un déblai projeté »;
- Ajout, au 1^{er} alinéa, du nouveau premier paragraphe suivant : « 1. La topographie existante et projetée du terrain, représentée par des cotes altimétriques et, lorsque le dénivelé sur le terrain est d'au moins 2 mètres, par des courbes de niveau d'une équidistance d'au plus 1 mètre »;
- Renumérotation des paragraphes du 1^{er} alinéa afin de prendre en compte l'ajout d'un nouveau 1^{er} paragraphe;
- Remplacement du libellé du sous-paragraphe a) du 3^e paragraphe du 2^e alinéa par le libellé suivant : « a) il est situé à moins de 6 mètres d'une excavation, d'un remblai ou d'un déblai projeté ».

14. Le « Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme » numéro 1362 est modifié, à l'article 7.1.1 « Contenu minimal pour toute demande de permis de certificat d'occupation », par le remplacement du libellé du 5^e paragraphe du 1^{er} alinéa par le libellé suivant : « Sauf pour un usage temporaire, un certificat de localisation (incluant rapport et plan) à jour, c'est-à-dire représentant tout bâtiment existant et toute servitude établie sur le terrain. Néanmoins, un certificat de localisation n'est pas nécessaire si un plan d'implantation produit par un(e) arpenteur(e)-géomètre, conforme aux exigences des chapitres 5 ou 6, le cas échéant, est fourni; »

15. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

ANNE-MARIE PIÉRARD, avocate
GREFFIÈRE