

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE  
VILLE DE LORRAINE**

**PROJET 2 DE RÈGLEMENT URB-02-04**

**modifiant le « Règlement URB-02-01 amendant le règlement URB-02 sur les permis et certificats » afin de réglementer l'implantation et la construction d'écran acoustique, intimité et visuel et concernant les arbres, l'abattage des arbres, les chicots, les accessoires, les aires de stationnement, les appendices, les patios, les terrasses, le renouvellement des permis et certificats, les droits de passage, la bande de protection riveraine, le contenu général d'un permis de construction, la nécessité d'un certificat d'autorisation, la nécessité d'un certificat d'occupation, les infractions et les pénalités**

---

**ATTENDU QUE** le Règlement URB-02 sur les permis et certificats est en vigueur ;

**ATTENTU QUE** le Conseil municipal de la Ville de Lorraine juge opportun de procéder à certaines modifications du règlement ;

**ATTENDU QU'** un avis de motion a été donné à cet effet le 9 avril 2019 ;

**EN CONSÉQUENCE, le Conseil de la Ville de Lorraine décrète ce qui suit :**

---

**Article 1 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés à l'article 1.4 « Terminologie » par :

1. Le remplacement de la définition de « **Abattage d'arbre** » par la suivante :

Coupe d'un arbre ayant un diamètre supérieur à 5 centimètres, ou d'au moins un tronc de diamètre supérieur à 5 centimètres dans le cas d'un

arbre à troncs multiples, mesuré à 1,4 mètre au-dessus du plus haut niveau du sol adjacent.

2. Le remplacement de la définition de « **Accessoire** » par la suivante :

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, une terrasse, une terrasse de piscine, 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.

3. Le remplacement de la définition de « **Aire de stationnement** » par la suivante :

Espace comprenant les cases de stationnement, l'allée d'accès et les allées de circulation.

4. L'ajout de la définition de « **Appendice** » qui se lit comme suit :

Construction reliée à un bâtiment complémentaire formé d'un toit appuyé sur des piliers ouvert sur au moins deux côtés et destiné à abriter des biens ou des choses.

5. L'ajout de la définition de « **Arbre** » qui se lit comme suit :

Plante ligneuse vivace qui atteint un minimum de 4,5 mètres de hauteur à maturité.

6. L'ajout de la définition de « **Chicot** » qui se lit comme suit :

Arbre mort et debout, dont les racines sont encore ancrées au sol.

7. L'ajout de la définition de « **Grand arbre** » qui se lit comme suit :

Arbre qui atteint un minimum de 20 mètres de hauteur à maturité.

8. L'ajout de la définition de « **Patio** » qui se lit comme suit :

Construction accessoire extérieure composée d'une plate-forme faite de pierres, de dalles, de pavés, de bois ou autres matériaux posés sur le sol ou surélevé à un maximum de 0,3 mètre par rapport au niveau moyen du sol où elle est aménagée.

9. L'ajout de la définition de « **Terrasse** » qui se lit comme suit :

Plate-forme accessoire composée de pavés, de dalles ou tout autre matériau similaire et qui n'est pas un balcon, un patio, un perron ou une galerie.

## **Article 2 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés par le remplacement de l'article 3.4 par le suivant:

### **3.4 RENOUELEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS**

Un permis ou certificat ne peut être renouvelé qu'une seule fois, et ce, sans frais et 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.

## **Article 3 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés par l'ajout des articles 3.5, 3.5.1 et 3.5.2 qui se lisent comme suit :

### **3.5 DROIT DE PASSAGE**

Dans le cas où il est nécessaire de circuler dans un parc pour effectuer des travaux sur une propriété privée, un droit de passage doit être demandé à la Ville.

#### **3.5.1 Dépôt**

Le propriétaire ou l'entrepreneur doit remettre un dépôt lors de la demande de droit de passage. Le montant du dépôt est de 2 000\$.

#### **3.5.2 Remboursement**

Le propriétaire ou l'entrepreneur doit informer la Ville de la fin des travaux. Après que tous les travaux aient été complétés, inspectés et jugés conformes, la Ville procédera au remboursement du dépôt.

Si le montant du dépôt est insuffisant pour couvrir le paiement de la remise en état des lieux, le montant excédentaire sera exigé au propriétaire.

#### **Article 4 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés par le remplacement de l'article 5.2.2 par le suivant:

#### **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- Au moins une perspective tridimensionnelle en couleurs du bâtiment pour les demandes de nouvelle construction et de modification à la

volumétrie d'un bâtiment présentées au Comité consultatif d'urbanisme.

- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- les autres permis, certificats et autorisations requis ou émis, le cas échéant, par les autorités compétentes;
- 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.

## **Article 5 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés par le remplacement du chapitre VI qui se lit comme suit :

### **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS D'AUTORISATION ET D'OCCUPATION**

#### **6.1 CERTIFICAT D'AUTORISATION**

##### **6.1.1 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;
- 3- le changement d'usage ou de destination d'un bâtiment principal ou d'un terrain, ou d'une partie de ces immeubles;
- 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 5 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, écran acoustique, écran intimité et écran visuel;
- 12- la tenue d'une vente de trottoir;
- 13- la réalisation d'un aménagement paysager ou d'un terrassement;
- 14- la construction ou le remplacement d'une installation septique ou d'un ouvrage de captage des eaux souterraines;
- 15- l'installation, le remplacement, la modification de tout ponceau ou de tout fossé;
- 16- l'installation de fils conducteurs dans des conduits souterrains;
- 17- l'installation de tout élément de décoration ou d'ornementation architecturale visible d'une rue.

## **6.1.2 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 :

### **6.1.2.1 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.

### **6.1.2.2 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;

#### **6.1.2.3 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;

#### **6.1.2.4 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.

#### **6.1.2.5 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.

#### **6.1.2.6 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.

#### **6.1.2.7 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 CERTIFICAT D'OCCUPATION**

### **6.2.1 NÉCESSITÉ DU CERTIFICAT D'OCCUPATION**

Il est prohibé, sans l'obtention préalable d'un certificat d'occupation, de tenir une activité professionnelle, commerciale ou garderie en milieu familial.

### **6.2.2 FORME DE LA DEMANDE**

La demande doit être accompagné de :

Document indiquant :

1. Identification du commerce;
2. Type d'activité;
3. Superficie totale de plancher occupé par l'activité incluant tous les espaces de rangement, d'attente, de réunion et de circulation;
4. Numéro d'entreprise du Québec;
5. Date de début de l'activité ;
6. Une copie du contrat de location (le cas échéant).

### **6.2.3 INVALIDATION DU CERTIFICAT**

Le certificat d'occupation devient nul ou sans effet dans l'une ou l'autres des situations suivantes :

1. Dans le cas d'un changement d'exploitant;
2. La superficie totale de plancher occupé par l'activité est modifiée;
3. Dans le cas d'un changement d'activité;
4. L'activité est interrompue pendant plus de 6 mois consécutifs.

Le certificat d'occupation est valide tant que le bâtiment, la destination et l'usage pour lequel il a été délivré ne sont pas modifiés.

### **6.2.4 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'OCCUPATION**

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt de la demande de certificat d'occupation, 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 informations et documents requis par les dispositions de ce règlement;
- 2- le tarif requis pour l'obtention du certificat a été payé.

**Article 6 :**

Le Règlement URB-02 sur les permis et certificats et ses amendements sont modifiés par le remplacement de l'article 7.2 par le suivant:

**7.2 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS**

Toute personne qui commet une infraction en abattant un arbre sans l'obtention d'un certificat d'autorisation pour abattage d'arbre est passible des amendes suivantes :

PREMIÈRE INFRACTION		
	Amende minimale	Amende maximale
Personne physique	500\$ par arbre coupé	500\$ par arbre coupé
Personne morale	1 000\$ par arbre coupé	2 000\$ par arbre coupé

RÉCIDIVE		
	Amende minimale	Amende maximale
Personne physique	1 000\$ par arbre coupé	2 000\$ par arbre coupé
Personne morale	2 000\$ par arbre coupé	4 000\$ par arbre coupé

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.

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.

**Article 7 :**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 14 mai 2019**

---

**Jean Comtois, maire**

---

**Me Sylvie Trahan, greffière**