

URBANISME

VOICI LES RÉPONSES AUX QUESTIONS SOUVENT DEMANDÉES

Quand doit-on prendre un permis ?

- En règle générale, tout ce qui peut affecter l'évaluation de la maison requiert l'émission d'un permis.

Exemple : construction neuve, garage, remise, piscine, changer les fenêtres et les portes, rénovations intérieures ou extérieures, agrandissement, patio, galerie, etc.

- Il se peut que l'émission d'un permis ne soit pas nécessaire pour des travaux dits d'entretien normal.

Exemple :

- Refaire les bardeaux de la toiture. Pour ce cas il n'est pas nécessaire de demander un permis, par contre, si vous en profitez pour changer la configuration du toit, changer le bardeau pour un toit de tôle ou autre matériau différent de l'original, il vous sera alors nécessaire d'avoir un permis.
- Réparer les marches d'une galerie. Enlever du vieux revêtement de vinyle et le remplacer par un autre revêtement de vinyle.

N.B. Si vous avez un projet et que vous vous questionnez sur la nécessité d'obtenir un permis, n'hésitez pas à communiquer avec le service de l'Urbanisme pour faire la vérification d'une telle exigence. Mieux vaut vérifier avant d'effectuer les travaux.

Quelles sont les marges à respecter pour l'implantation d'une maison neuve?

Celles-ci sont presque identiques sur l'ensemble du territoire, par contre, il y a certaines zones qui demandent des normes particulières, tout comme pour un terrain qui se trouve soit sur un coin ou soit affecté par une zone inondable etc., et pour cette raison, il est toujours nécessaire de vérifier auprès du service de l'Urbanisme, les normes à respecter pour chacune des zones.

Est-ce que je peux installer un cabanon sur mon terrain même si j'ai un garage?

Notre règlement de zonage # 243 permet jusqu'à un maximum de 2 bâtiments accessoires en autant que l'on ne dépasse pas la superficie maximale autorisée (on doit tenir compte de la superficie de terrain et de la grandeur de la maison, confirmées par un certificat de localisation), c'est-à-dire que si vous avez un garage qui comprend déjà le maximum de la superficie autorisée, il ne sera pas possible d'avoir un 2^e bâtiment accessoire, **par contre à titre d'exemple** ; supposons qu'après l'étude de votre dossier nous déterminons que vous auriez droit à un maximum de 70m carrés (753 pi. carrés) pour les bâtiments accessoires, il faudra alors tenir compte de la grandeur du garage ou cabanon existant, soustraire l'espace de celui-ci, ce qui donnera la grandeur maximale permise pour le 2^e bâtiment. À noter qu'un abri d'auto attaché à la résidence est considéré comme un bâtiment accessoire. Pour ce qui est d'un garage attaché à la maison, il ne peut pas être plus grand que 50 % de la superficie d'implantation de la résidence.

À quelle distance je peux installer mon cabanon ou garage détaché?

Un bâtiment accessoire peut-être implanté à 1 mètre d'une ligne latérale ou arrière s'il n'y a pas d'ouverture (fenêtre ou porte) et à 1,5 mètres s'il y a des ouvertures. De plus, il doit être à plus de 2 mètres de tout autre bâtiment. Dans le cas d'un garage attaché, les marges prescrites pour une construction neuve s'appliquent.

P.S. On demande toujours d'avoir obtenu son permis de construction avant de débiter les travaux, ceci pour s'assurer qu'il n'y a pas de contraintes soit pour l'implantation ou la construction d'un bâtiment accessoire.

À quelle distance je peux installer une piscine? (Voir dépliant « Les piscines »)

Une piscine peut-être implantée à 1,5 mètres d'une ligne latérale et arrière de terrain et à au moins 2 mètres de la maison pour un terrain régulier. Pour un terrain d'angle (en coin), la distance minimum est de 3 mètres.

Est-ce qu'on doit installer une clôture pour une piscine hors terre?

Si la piscine a une hauteur moindre que 1,20 mètre, vous devrez installer une clôture d'une hauteur minimum de 1,20 mètre. De plus, tout dispositif d'accès à la piscine hors terre doit être conçu de façon à empêcher l'accès à la piscine en dehors de la période d'utilisation. Faire attention aux piscines gonflables car la réglementation s'applique également à celles-ci. Une piscine creusée doit obligatoirement être clôturée. Il est agréable de se rafraîchir l'été mais assurez-vous que vos installations sont sécuritaires.

Puis-je remplir ma piscine avec l'eau du robinet (aqueduc)?

Pour le remplissage d'une nouvelle piscine, vous devez utiliser les services d'une compagnie de distribution d'eau. L'eau du robinet de la maison est utilisée seulement pour faire une mise à niveau suite à l'évaporation ou à un nettoyage du filtre (« backwash »).

Les clôtures? (Voir dépliant « Les clôtures »)

La ville régit la hauteur quant aux emplacements sur le terrain ainsi que les matériaux qui peuvent être utilisés. Il n'est pas nécessaire de prendre un permis. Pour les questions ou problématiques quant à l'implantation, le partage des frais entre voisins, il faut vous référer au Code civil et si nécessaire utiliser les services d'un avocat.

Zone inondable – Bande riveraine

Si vous êtes situés près ou en bordure d'un cours d'eau (rivière, lac, ruisseau), vous devez considérer que des restrictions importantes concernant la zone inondable ou la bande riveraine peuvent s'appliquer pour la construction, la reconstruction, l'utilisation et l'aménagement sur un tel terrain. Soyez vigilants et assurez-vous d'avoir toutes les autorisations nécessaires de la Municipalité avant de débiter vos travaux.

Que doit-on fournir comme documents pour l'obtention d'un permis :

- a) **Maison neuve** : deux copies de plan de maison (une copie vous est remise avec le permis et la Ville en conserve une dans ses dossiers. Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre.
- b) **Bâtiment accessoire** : copie du certificat de localisation, indication sur celui-ci de l'implantation du bâtiment projeté de même que ceux qui sont existants et qui n'y figurent pas. De plus, nous vous demandons un croquis montrant les mesures du bâtiment et des ouvertures telles que hauteur, largeur, longueur et une description des matériaux utilisés.
- c) **Installations sanitaires** : plan et devis signés par un ingénieur et respectant les normes du règlement Q.2.r.8 régité par le ministère de l'Environnement.
- d) **Puits** : implantation à l'échelle, détail de l'entrepreneur (puisatier) et son numéro de la R.B.Q. ainsi que les informations sur le type d'ouvrage projeté (capacité, nombre de personnes, etc.).
- e) **Piscine** : copie du certificat de localisation avec l'indication de l'implantation sur celui-ci.
- f) **Agrandissement** : plan à l'échelle, copie du certificat de localisation avec indication de l'implantation.
- g) **Rénovation** : croquis ou plan sur lequel doit apparaître l'existant et le nouveau. (exemple : s'il y a des murs qui sont retirés et remplacés, il faut être en mesure de voir les changements de mesure, etc.). Explication et détails des travaux à faire.
- h) **Patio, terrasse** : copie du certificat de localisation et indication de l'implantation sur celui-ci.

J'ai un grand terrain et je veux le séparer pour permettre à un de mes enfants de se construire ou encore pour vendre celui-ci. Est-ce que je peux et que dois-je faire?

La réponse à cette question peut-être oui ou non car seul un permis de lotissement pourra confirmer la possibilité de subdivision. Le service de l'Urbanisme doit s'assurer que le nouveau lotissement (nouvelle subdivision) respecte les normes régissant celui-ci. Nous vous suggérons de prendre rendez-vous pour venir discuter de votre projet. Cette rencontre nous permettra de guider votre démarche.

Est-ce que je peux avoir un bureau ou commerce à la maison?

Il faut d'abord vérifier le genre d'activité souhaitée, vérifier si l'usage que vous désirez faire est contraire ou en accord avec notre règlement de zonage. Il faut également vérifier si le secteur est en zone agricole et si tel est le cas et que l'usage est permis, il faudra faire une demande d'autorisation à la CPTAQ (Commission de la protection du territoire agricole du Québec). Si les vérifications s'avèrent positives à votre projet, vous devrez prendre un permis et payer une taxe d'affaires. Faites vos vérifications d'usage avant l'acquisition d'une propriété lorsque votre but est d'opérer une activité d'affaires.

Quel est le coût d'un permis? (Voir liste des travaux nécessitant un permis)

Étant donné que les tarifs peuvent fluctuer chaque année, nous vous invitons à communiquer avec nous pour obtenir l'information.

Combien de temps pour obtenir un permis ?

Le règlement régissant l'émission des permis prévoit un délai jusqu'à 20 jours ouvrables. La période de l'année, la complexité du dossier, les mises en chantier sont des éléments qui influencent l'émission d'un permis, ce qui explique qu'il est possible que l'on émette un permis dans un délai plus court. Afin d'éviter toute déception, il est préférable d'entreprendre vos démarches le plus tôt possible. Bien qu'il puisse paraître simple, il faut comprendre que chaque dossier demande une étude et il faut prendre le temps nécessaire pour examiner tous les éléments en cause.

Quelle est la durée d'un permis de construction?

Règle générale, un permis de construction a une durée d'un an à partir de son émission.

ATTENTION

Les informations ci-dessus sont dictées de façon sommaire pour vous donner un aperçu de la réglementation qui existe. Dans tous les cas de projet, seul le permis de construction vient valider que celui-ci rencontre les exigences réglementaires. Évitez de mauvaises surprises en obtenant votre permis avant l'exécution de vos travaux.

Pour tout autre renseignement concernant la réglementation générale, n'hésitez pas à communiquer avec nous et vous assurer ainsi du respect des règlements municipaux.