



Règlements du Conseil de la  
Municipalité de Val-des-Monts

PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ DE GATINEAU

RÈGLEMENT 758-14 (AM-77)

**POUR AMENDER LE RÈGLEMENT D'URBANISME  
PORTANT LE NUMÉRO 439-99 « RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET  
CERTIFICATS » - INTRODUIRE DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA  
PRÉVENTION INCENDIE DES IMMEUBLES À RISQUE ÉLEVÉ OU TRÈS ÉLEVÉ  
ET MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU  
D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

**ATTENDU QUE** la MRC des Collines-de-l'Outaouais a déclaré sa compétence à l'égard de la prévention incendie des immeubles à risque élevé ou très élevé;

**ATTENDU QUE** cette déclaration de compétence établit qu'il est maintenant de la seule responsabilité de la MRC de procéder à une inspection de tous les immeubles définis comme étant à risque élevé ou très élevé, d'élaborer un plan d'intervention indiquant les informations pertinentes aux fins d'assurer une intervention efficace pour les services d'incendie locaux et d'effectuer la recherche des causes et circonstances d'un incendie;

**ATTENDU QUE** la MRC a procédé à l'adoption du règlement portant le numéro 209-14 concernant l'application de la compétence de la MRC à l'égard de la prévention des incendies des immeubles à risque élevé ou très élevé;

**ATTENDU QUE** l'objectif principal du règlement portant le numéro 209-14 est d'établir que le *Code national de prévention incendie* constitue la référence en matière de prévention pour tous les immeubles à risque élevé ou très élevé;

**ATTENDU QUE** l'adoption du règlement portant le numéro 209-14 a un impact sur la procédure d'émission de permis et certificats des municipalités locales relativement aux immeubles à risque élevé et très élevé;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de modifier le règlement municipal relatif aux permis et certificats portant le numéro 439-99, de manière à assurer la concordance avec le règlement portant le numéro 209-14 de la MRC;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal désire également amender son règlement relatif aux permis et certificats portant le numéro 439-99 aux fins de modifier certaines dispositions additionnelles relatives au contenu d'une demande de permis de construction;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal a pris connaissance du projet de règlement présenté par le service de l'Environnement et de l'Urbanisme et que les membres du conseil municipal ont discuté de l'amendement proposé avec la Direction générale;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été donné à une session régulière de ce Conseil municipal, soit le 21 octobre 2014, à l'effet que le présent projet de règlement serait soumis pour approbation;

**À CES CAUSES,** il est ordonné et statué par le Conseil municipal de la Municipalité de Val-des-Monts et ledit Conseil municipal ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

JULIEN CRÔTEAU, Directeur du service des ressources  
humaines, des communications, secrétaire-trésorier  
adjoint et Directeur général adjoint  
MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-MONTS



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

### ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

### ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.4 – DÉFINITIONS

L'article 2.4 est modifié par l'ajout de la définition d'un immeuble à risque élevé ou très élevé et doit dorénavant se lire comme suit :

#### 2.4 DÉFINITIONS

Les définitions du règlement de zonage s'appliquent au présent règlement comme si elles étaient reproduites au long. De plus, l'immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie est défini comme suit :

Immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie :

Un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie est défini comme un immeuble qui, en cas d'incendie, nécessite habituellement un large déploiement de ressources humaines et matérielles, afin de procéder à l'évacuation des occupants ou de prévenir les dangers de conflagration. Un immeuble industriel et les entrepôts renfermant des matières dangereuses sont considérés à risque élevé. Un immeuble à forte probabilité d'incendie, notamment les bâtiments vacants non utilisés et non barricadés (autres que d'usages résidentiels) sont définis à risque très élevé.

Les risques élevés ou très élevés regroupent les maisons de chambres, les hôtels, les églises, les hôpitaux, les écoles, ainsi que tous les bâtiments de sept étages ou plus, ainsi que tous les immeubles répondant aux critères définis au tableau ci-après :

Tableau de classification des risques élevés ou très élevés d'incendie :

Classification	Descriptions	Types de bâtiments
Risques élevés	Bâtiments dont l'aire au sol est de plus de 600 mètres carrés	Établissements commerciaux Établissements d'affaires
	Bâtiments de 4 à 6 étages	Immeubles de 9 logements ou plus, maisons de chambres (10 chambres ou plus), motels
	Lieux où les occupants sont normalement aptes à évacuer	Établissements industriels du Groupe F, division 2* (ateliers, garages de réparations, imprimeries, stations-services, etc.)
	Lieux sans quantité significative de matières dangereuses	Bâtiments agricoles
Risques très élevés	Bâtiments de plus de 6 étages ou présentant un risque élevé de conflagration	Établissements d'affaires, édifices attenants dans de vieux secteurs villageois
	Lieux où les occupants ne peuvent évacuer d'eux-mêmes	Bâtiments vacants d'usages non résidentiels Hôpitaux, centres d'accueil, résidences supervisées, établissements de détention
	Lieux impliquant une évacuation difficile en raison du nombre élevé d'occupants	Centres commerciaux de plus de 45 magasins, hôtels, écoles, garderies, églises



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

	Lieux où les matières dangereuses sont susceptibles de se retrouver  Lieux où l'impact d'un incendie est susceptible d'affecter le fonctionnement de la communauté	Établissements industriels du Groupe F, division 1 (entrepôts de matières dangereuses, usines de peinture, usines de produits chimiques, meuneries, etc.)  Usines de traitement des eaux, installations portuaires
--	--	--

\* Selon le classement des usages principaux du *Code national du bâtiment* (CNB-1995).

### ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.2.2.1 – CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION

L'article 4.2.2.1 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### 4.2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

L'officier responsable émet un permis de construction si :

1. La demande est conforme aux règlements d'urbanisme;
2. La propriété visée par la demande doit être conforme au règlement de lotissement ou, si elle n'est pas conforme, est protégée par droits acquis;
3. La propriété visée par la demande doit former, sur les plans officiels du cadastre, un seul lot distinct;

Toutefois, si la demande porte sur une partie de lot, il n'est pas requis de la faire cadastrer dans les situations suivantes :

- a. dans le cas d'une demande de permis visant des travaux de réparation, d'agrandissement ou de rénovation d'un bâtiment existant;
- b. dans le cas d'une demande de permis visant des travaux de construction d'un bâtiment ou construction complémentaire;
- c. dans le cas d'une demande de permis visant une construction pour fins agricoles à l'intérieur d'une zone agricole.

L'officier responsable peut délivrer un permis de construction lorsque le lot a été autorisé avec un permis de lotissement, même s'il n'a pas reçu l'avis de dépôt au cadastre dudit lot.

4. Dans le cas de projets de construction d'habitations des sous-groupes 2, 3, 4 et 6, l'émission du permis doit être précédée par l'approbation d'un plan d'implantation, conformément à l'article 4.2.6 du présent chapitre;
5. Le terrain visé par un permis de construction est :
  - a. adjacent à un chemin public ou;
  - b. adjacent à un chemin privé conforme aux dispositions du règlement de lotissement et dont les plans et les infrastructures ont reçu l'approbation d'un représentant du service des Travaux publics de la Municipalité, en conformité à la réglementation municipale ou;
  - c. adjacent à un chemin privé existant au 15 juin 1989 et apparaissant sur le plan portant le numéro 558-05 (AM-19), lequel est joint au présent règlement ou;
  - d. adjacent à un droit de passage enregistré en date du 15 juin 1989 ou cadastré à cette même date ou;



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

- e. adjacent à une ruelle autorisée en conformité au présent règlement et au règlement de lotissement ou;
  - f. adjacent à un droit de passage enregistré en zone agricole ou;
  - g. adjacent à un droit de passage enregistré dans le cas d'un lot destiné à recevoir un camp seulement. Un camp autorisé en vertu du présent article ne pourra en aucun cas être converti en un autre type d'habitation ou;
  - h. séparé d'une de ces voies de circulation par un plan d'eau et ce dernier est le seul accès possible au lot ou terrain.
6. Les systèmes d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées sont conformes aux dispositions réglementaires les régissant;
  7. La demande est accompagnée de tous les plans, documents ou informations exigés par le présent règlement;
  8. Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.
  9. Dans le cas d'un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie, l'émission du permis de construction est conditionnelle à l'obtention préalable d'une attestation de la MRC à l'effet que celui-ci s'inscrit en conformité avec le « Règlement visant l'application de la compétence de la MRC des Collines-de-l'Outaouais à l'égard de la prévention des incendies des immeubles à risque élevé ou très élevé ».

### **ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.2.5 – CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

L'article 4.2.5 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.2.5 CONTENU DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

- A. La demande de permis de construction doit être accompagnée des informations suivantes : les noms, prénoms, coordonnées du propriétaire et, s'il y a lieu, de son mandataire, un document autorisant ledit mandataire à agir en son nom, la description cadastrale, et les dimensions du lot, le détail des travaux projetés, la date à laquelle il est prévu de débiter et terminer les travaux. Elle doit aussi être accompagnée des pièces suivantes, en deux (2) exemplaires :

1. Un plan d'implantation montrant l'endroit proposé où sera érigé le bâtiment ou la construction avec les distances requises par la réglementation. Ce plan devra être exécuté par un arpenteur-géomètre. Dans le cas d'un permis visant un bâtiment ou une construction complémentaire et dans le cas d'un agrandissement à un bâtiment principal, il n'est pas requis que ce plan soit fait par un arpenteur-géomètre à moins que l'officier responsable détermine autrement.

Le plan devra être dessiné à une échelle jugée appropriée par la Municipalité indiquant la forme, la superficie du lot, la ou les lignes de propriété, les voies de circulation, les servitudes, les cours d'eau et la ligne naturelle des hautes eaux.

Le plan devra représenter également les galeries, les balcons, les vérandas et les escaliers rattachés au bâtiment.

S'il y a déjà des bâtiments sur ce ou ces lots, il faut en donner la localisation exacte. Dans le cas de construction d'habitations des sous-groupes 2, 3, 4 et 6, le plan d'implantation doit inclure également les éléments cités à l'article 4.2.6.



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

2. Des plans de construction signés et scellés, préparés par un technologue professionnel en architecture ou par un architecte ou par un ingénieur lorsque qu'une Loi l'exige. Les plans devront démontrer les élévations, coupes, détails et devis donnant une idée claire du projet de construction et de l'usage des espaces. Ces plans doivent être dessinés à l'échelle et doivent être réalisés en conformité avec les dispositions du *règlement de construction* de la Municipalité.

À moins d'indications contraires, les plans de construction exigés au paragraphe précédent, n'ont pas à être réalisés par un professionnel dans les cas suivants :

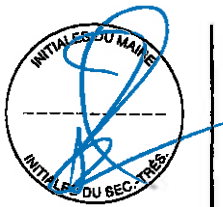
- a. Tout projet visant la rénovation ou modification d'un bâtiment principal, qui n'est pas une mise aux normes, qui n'en change pas l'usage, qui n'en affecte pas l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leur accès.
- b. Tout projet visant la construction, l'agrandissement, la rénovation, la modification d'un bâtiment ou d'une construction complémentaire à :
  - un usage résidentiel et non destiné à accueillir du public.
  - un usage autre que résidentiel, non destiné à accueillir du public et où la superficie du bâtiment, incluant ses agrandissements, n'excède pas 20 mètres carrés.

Nonobstant les paragraphes précédents de l'alinéa 2 du présent article, dans le cas d'un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie, pour tout projet de construction visant l'édification d'un nouveau bâtiment principal ou complémentaire (secondaire), la modification, l'agrandissement d'une construction existante, la demande doit être accompagnée d'un total de cinq (5) exemplaires des plans de construction et devis, préparés selon les règles de l'art, à l'échelle et démontrant tous les éléments proposés en matière de prévention incendie ou, le cas échéant, préparés par des professionnels lorsque requis par les lois ou règlements afférents au type de bâtiment.

3. Une évaluation du coût probable des travaux.
4. Un plan localisant l'ouvrage de captage des eaux souterraines et le devis du système d'épuration des eaux usées préparé par un ingénieur ou un technologue.

Les plans et devis relatifs au système d'épuration des eaux usées et à l'ouvrage de captage des eaux souterraines doivent être signés par un ingénieur ou un technologue professionnel et démontrer les informations suivantes, à savoir :

- a. Les limites du lot concerné et les lots adjacents à une échelle d'au moins 1:500.
- b. La localisation des systèmes d'épuration des eaux usées et des ouvrages de captage des eaux souterraines des lots adjacents à moins que ces infrastructures soient à plus de 30 mètres des lignes de propriété qui bordent le lot visé par la demande.
- c. Les lignes de dénivellation du lot à des intervalles de 1,5 mètres ou à tout intervalle jugé approprié par l'officier responsable, la présence des cours d'eau, d'affleurements rocheux ou toutes autres contraintes naturelles.
- d. L'épaisseur de la couche de sol naturel par rapport au niveau des eaux souterraines, du roc ou d'une couche de sol imperméable ou peu perméable, selon le cas, en indiquant sur un plan les endroits où les sondages ont été effectués.



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

- e. La direction d'écoulement des eaux de surface.
  - f. La capacité hydraulique du dispositif (selon le nombre de chambres à coucher et selon le débit total quotidien).
  - g. La perméabilité des sols (très perméable, perméable, peu perméable, imperméable) selon l'une des trois méthodes suivantes : l'essai de percolation, l'essai de perméabilité et la corrélation entre la texture du sol et la granulométrie.
  - h. La méthode retenue pour déterminer la perméabilité des sols.
  - i. Un plan profil montrant les niveaux et les pentes des installations avec repères de nivellement et le niveau maximum anticipé de la nappe phréatique, en toute saison.
  - j. Les plans de construction relatifs au système d'épuration des eaux usées, ainsi que le type de système recommandé.
5. Pour l'ajout d'une ou plusieurs chambres à coucher ou lors d'un changement d'usage de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, une vérification de la capacité du système d'épuration des eaux usées sera requise, celle-ci doit répondre à la nouvelle demande.
  6. En plus des plans et devis susmentionnés, toute demande d'un permis de construction pour un bâtiment destiné à un usage des groupes publics, commerces, de services, de loisirs, touristiques et industries, ainsi qu'à un usage des sous-groupes habitations 2 à 4, doit être accompagnée par des plans et devis, plan d'aire de stationnement, de la circulation intérieure et des espaces paysagers libres.
  7. Fournir les coordonnées de l'exécutant des travaux.
  8. Tout autre document jugé pertinent par l'officier responsable.
    - A. Dans le cas de demande d'un permis pour la réalisation d'une construction ou d'un bâtiment à des fins publiques affectant le littoral ou la rive d'un cours d'eau à débit permanent ou d'un lac (barrage, mur de soutènement, remise à bateau, remplissage, etc.), le demandeur devra obtenir, au préalable, l'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Faune conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement.
    - B. Abrogé (prévu précédemment).

### **ARTICLE 5 – MODIFIER L'ARTICLE 4.2.6 – PROJET DE DENSITÉ SUPÉRIEURE**

L'article 4.2.6 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.2.6 PROJET DE DENSITÉ SUPÉRIEURE**

En plus des éléments énoncés à l'article 4.2.5, item A. 1., dans le cas des projets de construction d'habitations des sous-groupes 2, 3, 4 et 6, le plan d'implantation, exécuté par un arpenteur-géomètre reconnu, qui accompagne la demande de permis doit comprendre les éléments additionnels suivants :

1. Dans le cas des copropriétés et des condominiums, la répartition des espaces et des services privés et communs de propriété (divise ou indivise);
2. La localisation de l'entrée charretière, des aires de stationnement et d'entreposage des déchets;
3. La localisation des passages extérieurs aux fins de véhicules d'urgence.



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

### **ARTICLE 6 – MODIFIER L'ARTICLE 4.2.8 – DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

L'article 4.2.8 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.2.8 DÉLAI D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

Dans un délai d'au plus un (1) mois de la date où les documents exigés sont présentés et le tarif payé, l'officier responsable doit émettre le permis de construction ou, dans le cas contraire, la Municipalité doit faire connaître au demandeur son refus par écrit et le motiver.

Dans l'un ou l'autre cas, la Municipalité doit retourner au demandeur un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garder les autres dans les archives.

Toutefois, le délai d'émission d'un permis de construction visant un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie est de quarante-cinq (45) jours.

### **ARTICLE 7 – MODIFIER L'ARTICLE 4.4.2 – CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN IMMEUBLE**

L'article 4.4.2 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.4.2 CONDITIONS D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN IMMEUBLE**

L'officier responsable émet ce certificat d'autorisation si :

1. L'usage projeté est permis dans la zone;
2. La propriété a les dimensions et la superficie minimale prévues au règlement de lotissement pour le type d'usage projeté ou bénéficie de droits acquis;
3. L'installation septique peut répondre aux besoins de l'usage proposé;
4. S'il est proposé d'augmenter la superficie de plancher, les normes d'implantation devront être respectées;
5. Les dispositions relatives aux aires de stationnement et de chargement sont respectées;
6. La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
7. Le droit pour l'obtention du certificat a été payé;
8. Dans le cas d'un immeuble à risque élevé ou très élevé, l'émission du certificat d'autorisation est conditionnelle à l'obtention préalable d'une attestation de la MRC à l'effet que celui-ci s'inscrit en conformité avec le règlement visant l'application de la compétence de la MRC des Collines-de-l'Outaouais à l'égard de la prévention des incendies des immeubles à risque élevé ou très élevé ».

### **ARTICLE 8 – MODIFIER L'ARTICLE 4.4.3 – CONTENU DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE**

L'article 4.4.3 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.4.3 CONTENU DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE**

La demande d'un certificat d'autorisation de changement d'usage doit contenir les documents et renseignements suivants :

1. Le nom, prénom et coordonnées du propriétaire et de son procureur fondé de pouvoir, s'il y a lieu;



## Règlements du Conseil de la Municipalité de Val-des-Monts

2. La description cadastrale du ou des lots touchés;
3. L'utilisation actuelle du bâtiment et celle qui en sera faite;
4. Un plan localisant les bâtiments érigés sur la propriété;
5. Un plan localisant la source d'eau potable;
6. Un plan localisant l'installation septique;
7. Un plan localisant les aires de stationnement et de chargement;
8. Une évaluation du coût probable des travaux;
9. Dans le cas d'un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie, pour tout projet de construction visant l'édification d'un nouveau bâtiment principal ou complémentaire (secondaire), la modification, l'agrandissement d'une construction existante, la demande doit être accompagnée d'un total de cinq (5) exemplaires des plans de construction et devis préparés selon les règles de l'art, à l'échelle et démontrant tous les éléments proposés en matière de prévention incendie ou, le cas échéant, préparés par des professionnels lorsque requis par les lois ou règlements afférents au type de bâtiment;
10. Tout autre document jugé pertinent par l'officier responsable.

### **ARTICLE 9 – MODIFIER L'ARTICLE 4.4.4 – DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE**

L'article 4.4.4 est modifié et doit dorénavant se lire comme suit :

#### **4.4.4 DÉLAI D'ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE**

Dans un délai d'au plus un (1) mois de la date où les documents exigés sont présentés et le tarif payé, l'officier responsable doit émettre le certificat ou, dans le cas contraire, il doit faire connaître au demandeur son refus par écrit et le motiver.


Toutefois, le délai d'émission d'un permis de construction pour un immeuble à risque élevé ou très élevé d'incendie est de quarante-cinq (45) jours.

### **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

Le masculin est utilisé dans le présent règlement sans discrimination et inclut le féminin afin d'éviter un texte trop lourd.

### **ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par la Loi.

  
Julien Croteau  
Directeur des Ressources humaines,  
des Communications, Secrétaire-trésorier  
adjoint et Directeur général adjoint

  
Jacques Laurin  
Maire

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

  
JULIEN CROTEAU, Directeur du service des ressources  
humaines, des communications, secrétaire-trésorier  
adjoint et Directeur général adjoint  
MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-MONTS