

Avis important

Les informations sur la réglementation d'urbanisme présentées sur ce site Internet sont fournies à titre informatif seulement et n'ont aucune valeur juridique. Avant d'entreprendre des travaux ou pour toute interprétation de la réglementation, veuillez communiquer avec le service de l'urbanisme. Seuls les règlements officiels conservés à la Municipalité ont force de loi.

5.6 RÈGLEMENT # 347 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

191-2009.- Il est proposé par Pierre Bourassa appuyé de Gaétan Beauclair et résolu à l'unanimité des membres alors présents du conseil municipal comme suit, savoir :

ATTENDU que les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permettent à la municipalité d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU que ce règlement constitue un instrument dans le cas de projets particuliers qui présentent certaines complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières en autorisant **exceptionnellement** certains projets tout en ne transformant pas les règles d'urbanisme existantes dans le milieu d'insertion du projet ;

ATTENDU que la municipalité pourra, dans la mesure de ses compétences, prévoir toute condition qui devra être remplie relativement à la réalisation du projet et ce, à même la résolution par laquelle le conseil accordera une demande.

EN CONSÉQUENCE QUE SOIT ORDONNÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* ».

ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le conseil est habilité à autoriser, à certaines conditions, de façon exceptionnelle un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité, à l'exception des parties de territoire situées dans la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1) et des portions de territoire municipale où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 4. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

- 1° Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° Les usages prévus dans le projet doivent être compatibles avec les usages présents dans le milieu environnant;

- 3° Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard, notamment, du stationnement, de l'accès et de la sécurité;
- 5° Les conséquences du projet sur la circulation automobile, sur la circulation des piétons, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages présents et déjà autorisés dans la zone concernée.

ARTICLE 5. DEMANDE D'AUTORISATION

Une personne qui désire faire approuver un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit en faire la demande par écrit.

ARTICLE 6. RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS DEVANT ACCOMPAGNER LA DEMANDE

- Pour l'analyse de sa demande, le requérant doit fournir les renseignements et documents suivants, en trois (3) exemplaires :
- Les nom, prénom et l'adresse du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
- La localisation du projet;
- Une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés;
- L'échéancier de réalisation du projet;
- Les motifs pour lesquelles le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable;
- Un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet;
- Un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions projetées sur lequel doivent apparaître, pour le projet, les accès pour les véhicules automobiles, les voies de circulation, les espaces de stationnement, les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés;
- Un document indiquant les mesures de densité des constructions projetées et existantes sur le site précisant notamment :
 - la superficie totale de plancher des constructions projetées;
 - les mesures de la volumétrie des constructions projetées;
 - la hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et sur les terrains limitrophes;

- les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (exemple : indice d'occupation au sol, rapport plancher / terrain);
- Les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - l'apparence architecturale du projet;
 - les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
 - les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine;
 - les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
 - les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrains finis après la réalisation du projet;
 - la signalisation et l'identification des accès;
 - l'éclairage;
- Le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande;
- Tout autre document nécessaire à une bonne compréhension du projet.

ARTICLE 7. FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le requérant doit acquitté au moment du dépôt de sa demande, les frais d'étude de la demande. Ces frais s'élèvent à 1 000 \$ et sont non-remboursables même dans le cas où sa demande est refusée.

ARTICLE 8. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à la municipalité, préalablement à l'autorisation du conseil municipal, la demande d'autorisation sera étudiée selon les critères prévus au présent règlement et en fonction de la procédure et des paramètres énoncés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 9. DISPOSITION PÉNALE

Toute personne qui occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible d'une amende entre 100 \$ à 500 \$ pour une personne physique et entre 200 \$ à 1 000 \$ pour une personne morale. Pour toute récidive, l'amende est entre 500 \$ à 1 000 \$ pour une personne physique et entre 1000 \$

à 2 000 \$ pour une personne morale. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise chaque jour constitue une infraction distincte;

Adoptée à l'unanimité des
membres du conseil municipal.