

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MASKINONGÉ
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

**PROJET DE
RÈGLEMENT NUMÉRO 2019-113 relatif aux projets
particuliers de construction, de modification ou
d'occupation d'un immeuble.**

Les membres du Conseil déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent à sa lecture.

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Saint-Mathieu-du-Parc a l'autorité, en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE le Conseil juge utile d'adopter, en complément de ses règlements d'urbanisme, un tel règlement qui vise à permettre exceptionnellement, à certaines conditions, qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soit autorisé, malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre ou à plusieurs règlements d'urbanisme de la municipalité;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme conforme aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, condition préalable à l'exercice de la présente compétence;

ATTENDU QU'en vertu des dispositions des articles 125 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, le Conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le 18 décembre 2019, au cours de laquelle le projet de règlement sera présenté et discuté avec la population;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance du 2 décembre 2019;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par _____, conseiller, appuyé par _____, conseiller, d'ordonner et statuer par le présent règlement ce qui suit :

Section 1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si ici au long reproduit.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » et porte le numéro 2019-113 ».

1.3 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet d'habiliter le Conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre ou à plusieurs des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi*

sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

1.4 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 106 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc à l'exception des portions du territoire où l'occupation est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.5 Personnes touchées par ce règlement

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

1.6 Concurrence avec d'autres règlements ou lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le requérant de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.7 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.8 Dispositions interprétatives

Les articles 2.1 à 2.6 de la «Section 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES» et «l'Annexe A – Terminologie» du Règlement administratif numéro 105 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc font partie intégrante du présent règlement comme si ici au long reproduit.

1.9 Application du Règlement

Les articles 3.1 à 3.4 de la «Section 3 APPLICATION DES RÈGLEMENTS» du Règlement administratif numéro 105 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc font partie intégrante du présent règlement comme si ici au long reproduit.

1.10 Infractions, recours et sanctions

Les articles 4.1 à 4.9 de la «Section 4 INFRACTIONS, RECOURS ET SANCTIONS» du Règlement administratif numéro 105 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc font partie intégrante du présent règlement comme si ici au long reproduit.

1.11 Adoption et validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul et sans effet par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

Section 2 Admissibilité d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

2.1 Dérogation aux règlements d'urbanisme

Pour être admissible, une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de

modification ou d'occupation d'un immeuble doit porter sur un projet qui nécessite pour se réaliser une dérogation à l'une ou l'autre ou plusieurs des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc en vertu du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

2.2 Conformité au Plan d'urbanisme

Pour être admissible, une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit porter sur un projet qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

Section 3 Demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

3.1 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit fournir, en plus des informations, documents et plans demandés aux Sections 5, 6 et 7 du Règlement administratif numéro 105 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc concernant l'obtention, le cas échéant, d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, les informations, les plans et documents suivants :

1. Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire du terrain faisant l'objet de la demande ou un document établissant qu'il en détient une option d'achat;
2. Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
3. Un certificat de localisation du terrain visé et de tout bâtiment et construction érigé sur ce terrain, incluant la désignation technique;
4. Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents de manière à illustrer la relation du projet particulier avec les bâtiments adjacents et la trame bâtie du milieu environnant. On entend par terrains adjacents, tous les terrains, dont une ligne de lot est contiguë au terrain visé par la demande ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé;
5. Une description du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation de l'immeuble comprenant :
 - a) Un plan illustrant les caractéristiques physiques du terrain visé (topographie, hydrologie, pentes, drainage et contraintes à l'occupation du sol);
 - b) Un plan illustrant l'occupation actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation (usages, bâtiments et constructions à conserver, à démolir ou à transformer), ainsi que l'occupation des terrains et des bâtiments et constructions existants des terrains adjacents (réf. 4.);
 - c) Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre montrant les types d'occupation prévus du terrain et les bâtiments et constructions existants à conserver, à démolir ou à transformer et ceux qui sont prévus d'être érigés ainsi que l'aménagement de terrain proposé;
 - d) Des élévations et perspectives en couleur montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des bâtiments et constructions existants et à être érigés sur le terrain et leur intégration dans le milieu environnant;

- e) Un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des bâtiments, constructions et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;
 - f) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de tout bâtiment et construction existant à modifier et de tout bâtiment et construction projeté sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existant situé sur des terrains adjacents (réf. 4.);
 - g) Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou de partie d'un bâtiment, des photographies récentes du bâtiment visé par la demande, de même que des photographies des façades des bâtiments situés sur les terrains adjacents (réf. 4.);
 - h) Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;
 - i) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;
 - j) Dans le cas d'un projet situé dans un corridor riverain, un plan montrant les niveaux de terrain actuel et, le cas échéant, la ligne naturelle des hautes eaux et les zones inondables établies au règlement de zonage numéro 106 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc, ainsi que le niveau projeté du terrain fini.
6. Un document justificatif de la demande comprenant :
- a) Les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable;
 - b) Les avantages et les inconvénients de l'autorisation du projet particulier incluant, dans ce dernier cas, les mesures de mitigation proposées pour favoriser l'insertion harmonieuse du projet dans le milieu environnant.
7. Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
8. Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieure du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;
9. Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
10. L'estimation totale des coûts de réalisation, détaillée par principales composantes (bâtiments, infrastructures, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échancier de réalisation;
11. Toute autre information, documents, rapports ou analyses jugés nécessaires par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande d'autorisation.

3.2 Frais d'étude

Le requérant de la demande d'autorisation d'un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de 750.00\$ pour l'étude de ladite demande. Dans le cas où la demande est refusée avant le processus de consultation publique, les frais de publication seront remboursés. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat établis au règlement administratif.

3.3 Modification du projet particulier et des conditions d'autorisation

Une fois approuvé par le conseil municipal, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, et les conditions qui y sont reliées, ne peuvent être modifiés que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

Section 4 Cheminement d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

4.1 Dépôt d'une demande d'autorisation

Le requérant d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit formuler sa demande par écrit en utilisant, s'il y a lieu, le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée est transmise au fonctionnaire désigné. Le paiement du tarif exigible doit être déposé avec la demande afin que cette dernière soit considérée complète.

4.2 Examen de la demande et transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents et renseignements requis ont été fournis et si le tarif a été payé. Dans le cas où les documents et renseignements sont incomplets ou imprécis, il en informe le requérant et suspend le traitement de la demande.

Dans les 30 jours suivants la réception de tous les documents et renseignements requis, le fonctionnaire désigné soumet la demande d'autorisation et les documents qui l'accompagnent au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

4.3 Étude et recommandation au Conseil municipal

Après examen, le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

4.4 Décision du Conseil municipal

Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté conformément au présent règlement.

Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le conseil adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition eue égard aux compétences de la municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier. De plus, la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier est soumise aux règles de consultation publique et d'approbation par les personnes habiles à voter s'il y a lieu et par la MRC.

Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire

lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1 du troisième alinéa de l'article 123 de cette loi.

Affichage

Le plus tôt possible après l'approbation d'un projet particulier, la directrice générale/secrétaire trésorière de la municipalité doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Refus

Si le conseil refuse la demande, il doit transmettre la résolution au demandeur. Celle-ci doit contenir les motifs du refus.

Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la directrice générale/secrétaire trésorière transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

4.5 Émission des permis ou certificats d'autorisation

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil autorise le projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre les permis ou certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues dans la résolution du Conseil municipal sont remplies et si la demande de permis ou certificat d'autorisation est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme.

Section 5 Évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

5.1 Critères d'évaluation d'une demande d'autorisation de projets particuliers

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme
2. Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
3. Le projet n'a pas pour effet unique la réduction des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais l'objectif de contribuer à une amélioration du cadre de vie de l'immeuble visé et du milieu environnant;
4. Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de l'immeuble visé et du milieu environnant;
5. Le projet doit présenter une occupation appropriée en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais;
6. Le projet doit présenter une occupation en accord avec le milieu environnant quant à l'usage, l'implantation, la volumétrie, la densité, la hauteur des bâtiments et constructions existants et à ériger sur le terrain et à l'aménagement des lieux;

7. Le projet doit présenter des propositions avantageuses de mise en valeur des espaces extérieurs en assurant la protection des plantations et des arbres existants;
8. Le projet doit présenter une d'organisation fonctionnelle efficace, en regard notamment du stationnement, des accès et à la sécurité des déplacements tant véhiculaires que piétonniers, incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement, le cas échéant;
9. Le projet doit présenter des propositions avantageuses d'éclairage extérieur et d'affichage, en privilégiant une approche sobre et esthétique;
10. Le projet doit présenter des caractéristiques qui répondent aux principes du développement durable et du bâtiment durable;
11. Le projet doit présenter une évaluation des conséquences de son implantation sur la circulation générée;
12. Le projet doit présenter des mesures de mitigations d'impacts appropriées;
13. Le projet doit comprendre une faisabilité et un échéancier de réalisation réaliste.

Le projet étant soumis aux règles de consultation publique son acceptabilité sociale en est un critère d'évaluation incontournable.

Section 6 Disposition finale

6.1

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Fait et adopté à Saint-Mathieu-du-Parc, le 2 décembre 2019

Josée Magny
Mairesse

Valérie Bergeron
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion : 2 décembre 2019
Adoption du projet de règlement : 2 décembre 2019
Consultation publique : 18 décembre 2019
Adoption du règlement :
Publication :