Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble numéro 2015-U59

Entrée en vigueur : 16 avril 2015
Mise à jour administrative : février 2024

AMENDEMENTS

Numéro du règlement	Modifie règlement numéro	Modifie grille ou zone	Entrée en vigueur
2015-U59	2015-U59 (Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble)		2015-04-16
Fin de la mise à jour administrative septembre 2015			
2015-U59-1	2015-U59 (Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble)	Grille Ca-943	2015-09-17
Fin de la mise à jour administrative mars 2016			
2023-U59-19	2015-U59 (Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble)		2023-05-19
Fin de la mise à jour administrative février 2024			

CHAPITRE 24 PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE

Retour à la table des matières des règlements

24.1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 24-1
24.1.1 Dispositions déclaratoires 24-1
24.1.2 Dispositions administratives 24-1
24.2 Contenu et cheminement de la demande 24-2
24.2.1 Admissibilité d'une demande 24-2
24.2.2 Contenu de la demande 24-2
24.2.3 Cheminement de la demande 24-4
24.2.4 Émission du permis ou du certificat 24-5
24.3 Zones admissibles et critères d'évaluation de la demande 24-6
24.3.1 Zones admissibles 24-6
24.4 Disposition finale 24-7
24.4.1 Entrée en vigueur 24-7

CHAPITRE 24 PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE

24.1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

24.1.1 Dispositions déclaratoires

1) Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique aux zones déterminées par le chapitre 24.3 du présent règlement (ou à certaines catégories de projet).

2) Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

3) Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de Ville de Sainte-Agathe-des-Monts déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

24.1.2 Dispositions administratives

1) Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

2) Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme.

3) Interventions assujetties

Le présent règlement s'applique aux interventions identifiées au chapitre 3 du présent règlement portant sur les zones admissibles et aux critères d'évaluation d'une demande.

4) Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions applicables relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51.

5) Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le règlement relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme numéro 2009-U52 et ses amendements.

24.2 Contenu et cheminement de la demande

24.2.1 Admissibilité d'une demande

1) Dérogations aux règlements d'urbanisme

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à l'une ou l'autre des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts en vertu du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2) Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du règlement du plan d'urbanisme.

3) Zones de contraintes particulières

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

24.2.2 Contenu de la demande

1) Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer une demande par écrit auprès du fonctionnaire désigné, en plus des plans et documents requis à l'article 24.2.2 du présent règlement, exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé.

2) Contenu de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit fournir, en plus des plans et documents demandés au Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants.

a) le plan image fait par un arpenteur géomètre du terrain visé par le projet particulier ;

b) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ;

c) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique ;

d) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;

e) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier ;

f) l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine ;

g) 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 toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur des terrains adjacents ;

h) un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement et système de drainage, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement ;

i) des photographies récentes, prises dans les trente (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 ;

j) dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir ;

k) 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 ;

l) 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 ;

m) une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu ;

n) 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 ;

o) un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan ;

p) un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement ;

q) toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

3) Tarifs

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés à 2 000 $, ce qui inclut les frais pour la publication des avis publics prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

4) Modification du projet particulier et des conditions

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, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et aux conditions qui y sont reliées après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

24.2.3 **Cheminement de la demande**

1) Demande complète

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est

considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2) Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant le dépôt complet de la demande de projet particulier, le fonctionnaire désigné transmet la demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

3) Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

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.

4) Approbation par le conseil municipal

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par 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 municipal accorde la demande.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

24.2.4 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme 2009-U51 si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

24.3 Zones admissibles et critères d'évaluation de la demande

24.3.1 Zones admissibles

(modifié, règlement numéro 2023-U59-19, entré en vigueur le 2023-05-19)

1) Zones assujetties à une demande de projet particulier

L'ensemble des zones, identifiées au plan de zonage en vigueur, sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

2) Critères d'évaluation

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 :

a) la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;

b) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;

c) les avantages des propositions au niveau architectural et sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité pour la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts ;

d) les avantages des propositions d'intégration architecturale des constructions quant aux usages environnants et aux possibilités de reconversion future du site ;

e) les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;

f) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers ;

g) les avantages des propositions d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre, et des propositions d'affichage, en privilégiant un affichage sobre, discret et à l'échelle du piéton ;

h) la protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;

i) la qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais ;

j) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ;

k) les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal ;

l) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement) ;

m) les avantages des composantes économiques, culturelles, sociales et environnementales du projet ;

n) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

24.4 Disposition finale

24.4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 25 RETIRÉ PAR LA RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL NUMÉRO 2017-02-126

Retour à la table des matières des règlements