

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-BRIGITTE-DE-LAVAL

Règlement 792-16

RÈGLEMENT CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE

Wanita Daniele, mairesse

Maude Simard, avocate, greffière

Avis de motion donné le 14 novembre 2016

Adoption du « premier projet » par le conseil municipal le : 16 janvier 2017

Adoption du règlement par le conseil municipal le : 13 mars 2017

Avis de promulgation donné le :

PRÉAMBULE

- CONSIDÉRANT** que la Ville a le pouvoir, en vertu de l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1 (ci-après LAU), d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- CONSIDÉRANT** que la technique du projet particulier permet d'autoriser un projet sur une base discrétionnaire en imposant des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet;
- CONSIDÉRANT** qu'un règlement concernant les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan;
- CONSIDÉRANT** que la technique des projets particuliers est un outil intéressant qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques et la flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT** que la Ville est dotée d'un Comité consultatif d'Urbanisme (ci-après CCU), conformément à la LAU;
- CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été donné le 12 novembre 2016;
- CONSIDÉRANT** l'adoption du premier projet de Règlement 792-16 – *Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, le 16 janvier 2017, édictant les dispositions ci-après décrites;
- CONSIDÉRANT** la tenue d'une assemblée publique de consultation le 27 février 2017, conformément à la LAU, où les dispositions ci-après ont été présentées;
- PAR CONSÉQUENT,** il est proposé et résolu à l'unanimité des conseillers que le Règlement 792-16 – *Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* soit adopté, lequel statue et décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

TITRE ET NUMÉRO

Le règlement porte le numéro 792-16 et le titre suivant : « *Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* ».

ARTICLE 2

TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

ARTICLE 3

TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, a le sens qui lui est attribué dans le chapitre des dispositions interprétatives du règlement d'urbanisme en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme*, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

« **CCU** »

Comité consultatif d'urbanisme au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

« **Conseil** »

Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval.

« **Projet particulier** »

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

« **Secrétaire du CCU** »

La personne responsable d'assurer le suivi des dossiers soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

ARTICLE 4

SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

ARTICLE 5

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le Service du greffe est chargé de l'administration du présent règlement.

Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et les inspecteurs en bâtiment sont chargés de l'application du présent règlement. Ils sont notamment autorisés à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

ARTICLE 6

POUVOIRS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT OU DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Dans le cadre de l'application du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment a les mêmes pouvoirs que ceux énumérés au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur.

ARTICLE 7

OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE

Le propriétaire ou l'occupant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et devra soumettre au Service de l'aménagement du territoire toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée pour permettre le projet particulier.

Il doit également fournir tous les documents demandés dans le cadre du traitement de sa demande, pour analyse.

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque, a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement aux fins d'examen ou de vérification, entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou résolutions du conseil de la Ville.

ARTICLE 8

TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger au *Règlement de zonage* en vigueur :

1. la reconnaissance d'un usage dérogatoire existant non protégé par droit acquis;
2. le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis par un autre usage dérogatoire;
3. l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis sur un terrain adjacent;
4. le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage qui demeurera dérogatoire au règlement de zonage en vigueur au moment de l'autorisation de la demande;
5. le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme en zone résidentielle lorsque ce remplacement ne peut pas respecter les normes applicables pour l'usage autorisé dans ladite zone résidentielle;
6. le remplacement d'un usage par un usage dérogatoire au règlement de zonage pour la zone applicable;
7. la construction ou l'agrandissement sur un site multifonctionnel;
8. l'intégration d'un commerce de quartier dans un bâtiment existant ayant déjà une vocation autre que résidentielle;
9. la gestion de la mixité des usages commerciaux et résidentiels;
10. l'aménagement d'une aire de stationnement à titre d'usage principal sur un terrain;
11. la diminution de la norme concernant le nombre de cases de stationnement pour tout changement d'usage.

ARTICLE 9

DÉPÔT D'UNE 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 sa demande par écrit à l'attention du fonctionnaire désigné, accompagnée des plans et documents requis à l'article 11 du présent règlement, exposant les motifs de sa demande et une description sommaire du projet particulier visé.

ARTICLE 10

FRAIS EXIGIBLES

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 par le *Règlement établissant la tarification des différents services* en vigueur au moment du traitement de la demande. 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.

ARTICLE 11

DOCUMENTS EXIGÉS

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Un texte expliquant le projet et démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
2. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande;
3. Une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur ce terrain;
4. Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
5. Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
6. Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain y compris la désignation technique ou l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
7. Un plan conceptuel de l'ensemble du projet en perspective et en plan;
8. Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants ou prévus;
9. Les études nécessaires à l'évaluation du projet, eu égard à la circulation et, le cas échéant, au bruit, aux émanations et à la luminosité de l'éclairage (études photométriques);
10. Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;
11. Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;
12. L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
13. 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 existants, situés sur des terrains adjacents;
14. Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;
15. 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;
16. Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 14 ou exigée par le Service de l'aménagement du territoire, le CCU ou le Conseil.

ARTICLE 12

ANALYSE DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de la personne responsable du règlement. Lorsque celle-ci est complète, la demande est transmise au CCU pour étude et recommandation, dans un délai maximal de soixante (60) jours suivant le dépôt de la demande dument complétée.

ARTICLE 13

ANALYSE DE CONFORMITÉ PAR LE CCU

Le CCU est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et visiter les lieux.

Le CCU doit transmettre, par écrit dans le procès-verbal, son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le CCU peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement. De plus, dans le cas où la recommandation du CCU serait négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

ARTICLE 14

CRITÈRES D'ANALYSE

14.1 DÉROGATIONS AU RÈGLEMENT 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 ou plusieurs des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la Ville en vertu du chapitre IV de la LAU.

14.2 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.

14.3 CONDITIONS PRÉALABLES

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.

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles, comme il est décrit à l'article 3 :

1. Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
2. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de l'aménagement et, le cas échéant, de son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable est tenue en compte;
3. Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantations, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;
4. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
5. Les mesures d'atténuation pour limiter les inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.) sont prises en considération;
6. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée;
7. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
8. Les avantages des propositions du point de vue architectural, de la contribution à la création d'un cadre bâti de qualité et aux possibilités de reconversion future du site;
9. Les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine, s'il y a lieu;
10. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;
11. 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;
12. 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;
13. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
14. Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'éclairage, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal;
15. 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).

ARTICLE 15

APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du CCU, 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 accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, elle doit préciser les motifs du refus.

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

ARTICLE 16

DÉLIVRANCE 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 relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* 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.

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.

ARTICLE 17

MAINTIEN DU RÉGIME DE DROITS ACQUIS

La résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier concernant le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du chapitre III (Dispositions relatives aux droits acquis) du *Règlement de zonage*, notamment au niveau de la cessation d'un usage dérogatoire et de son extension.

ARTICLE 18

INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

18.1 PERSONNE PHYSIQUE

En cas de première infraction, elle est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

18.2 PERSONNE MORALE

En cas de première infraction, elle est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

18.3 FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

ARTICLE 19

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Sainte-Brigitte-de-Laval, ce 13^e jour du mois de mars 2017.

La mairesse,

La greffière,

Wanita Daniele

Maude Siamrd, aocate