

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

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

Règlement numéro 2022-108

Adopté le 7 novembre 2022

Entrée en vigueur : 2023-02-17

Copie certifiée conforme

Anne-Claude Hébert-Moreau

Directrice générale et greffière-trésorière

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1	Titre du règlement	1
1.2	Objet du règlement	1
1.3	Territoire assujetti au règlement	1
1.4	Personnes touchées par ce règlement	1
1.5	Abrogation des règlements antérieurs	1
1.6	Invalidité partielle	1
1.7	Entrée en vigueur	2

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1	Interprétation du texte	3
2.2	Effet de l'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	3

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1	Application du règlement	4
3.2	Infractions, recours et sanctions	4

SECTION 4 PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

4.1	Contenu de la demande	5
4.2	Tarif	7

4.3	Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné	7
4.4	Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	7
4.5	Décision du conseil	8
4.6	Procédure de consultation publique et d'approbation	8
4.7	Affichage	8
4.8	Émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation	8

SECTION 5 ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

5.1	Zone et projet autorisé	9
5.2	Critères d'évaluation d'une demande	9

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ». Ce règlement porte le numéro 2022-108.

1.2 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il a pour objet d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sous certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

1.3 Territoire assujéti à ce règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc.

1.4 Personnes touchées par ce règlement

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

1.5 Abrogation des règlements antérieurs

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 2019-113 de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc ainsi que ses amendements sont abrogés.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.6 Invalidité partielle

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle 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.

1.7 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2° l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 3° le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4° le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- 5° avec l'emploi du verbe « devoir », l'obligation est absolue;
- 6° l'emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », où l'obligation est absolue.

Les règles d'interprétation de la terminologie de l'annexe A du règlement de zonage s'appliquent au présent règlement.

2.2 Effet de l'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

L'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble par la municipalité ne peut relever le propriétaire d'un immeuble de sa responsabilité d'exécuter les travaux en conformité avec les autres dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

3.2 Infractions, recours et sanctions

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

SECTION 4 PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

4.1 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit présenter sa demande au fonctionnaire désigné. Celle-ci doit comprendre, en plus des informations demandées aux sections 5, 6 et 7 du règlement sur les permis et certificats de la Municipalité concernant l'obtention, le cas échéant, d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de lotissement, 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 érigés sur ce terrain, incluant la désignation technique;
- 4° des photographies récentes, 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;
- 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 et contraintes à l'occupation du sol). 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 ainsi que le niveau projeté du terrain fini;
 - b) 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, 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 et la localisation des végétaux projetés et existants;

- c) 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;
- d) dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'une rénovation, 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;
- e) dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures de protection de la construction durant le déplacement;
- f) dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;

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° 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;

8° une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;

9° l'estimation totale des coûts de réalisation, détaillée par principales composantes (bâtiments, infrastructures, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échéancier de réalisation;

10° toute autre information, documents, rapports ou analyses jugés nécessaires par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande d'autorisation.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant toute autre information qui est nécessaire à l'analyse qui sera faite en regard des critères d'évaluation de la demande. Il peut également exiger tout autre plan ou étude réalisé par un professionnel compétent pour s'assurer du respect des critères d'évaluation et des normes de la réglementation d'urbanisme.

4.2 Tarif

Le tarif exigé pour une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est de 750 \$.

4.3 Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné

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 cheminement de la demande.

Lorsque tous les documents et renseignements requis ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

4.4 Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Dans le 30 jours suivants la réception de la demande, le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande eu égard aux critères d'évaluation du projet présenté. Il peut, s'il le juge opportun :

- 1° rencontrer le requérant de la demande;
- 2° visiter l'immeuble visé;
- 3° suggérer des modifications à la demande faite par le requérant;
- 4° proposer des conditions relatives à la réalisation du projet.

La recommandation du comité consultatif d'urbanisme relative à la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être transmise au conseil municipal.

4.5 Décision du conseil

Dans les 60 jours suivants la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal accorde ou refuse la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

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

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande de projet précise les motifs du refus.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise au requérant de la demande.

4.6 Procédure de consultation publique et d'approbation

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble autorisé par le conseil municipal et qui déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o du 3^e alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est soumis à la consultation publique et à l'approbation des personnes habiles à voter et à celle de la MRC, conformément aux dispositions des articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de cette loi.

4.7 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la municipalité doit installer, bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, une affiche décrivant la nature du projet et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet.

4.8 Émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, et après que celui-ci ait été déclaré réputé approuvé par les personnes habiles à voter, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues dans la résolution du conseil sont remplies et si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme.

SECTION 5 ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

5.1 Zone et projet autorisé

Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut parvenir de toutes les zones de la municipalité, à l'exception des secteurs de zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles les zones à risque d'inondation et les zones à risque de glissement de terrain.

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut, de façon non limitative, avoir pour objet :

- 1° l'ajout, la modification ou le remplacement d'un usage quelconque;
- 2° la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment quelconque;
- 3° l'application de normes d'implantation des bâtiments et d'aménagement des terrains particulières au projet visé.

5.2 Critères d'évaluation d'une demande

Le requérant d'une demande relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit démontrer que le projet respecte les critères suivants :

- 1° le projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° le projet n'engendre pas de nuisances additionnelles pour le voisinage en ce qui concerne les émanations, le bruit, les odeurs et la circulation automobile;
- 3° le projet doit présenter une occupation en accord avec le milieu environnant quant à l'usage, l'implantation, la volumétrie et la densité des bâtiments ainsi qu'à l'aménagement des lieux;
- 4° le projet doit présenter une occupation appropriée en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation et en minimisant son impact visuel et en contribuant à la préservation et l'amélioration du paysage urbain ou rural, selon le cas;
- 5° le projet doit présenter une organisation fonctionnelle efficace, en regard du stationnement, des accès et la sécurité des lieux;

- 6° le projet doit comprendre une faisabilité et un échéancier réaliste;
- 7° le projet est avantageux pour la collectivité.