

# 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  
VERSION ADMINISTRATIVE

<b>Règlement</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
2022-108	2023-02-17
<b>Modifications</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
2024-04	2024-06-17
2024-07	2024-09-19

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 (R. 2024-04, 2024-06-17)	7

4.3	Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné	7
4.4	Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme (R.2024-07, 2024-09-19)	7
4.5	Décision du conseil	8
4.6	Procédure de consultation publique et d'approbation (R.2024-07, 2024-09-19)	8
4.7	Affichage (R.2024-07, 2024-09-19)	8
4.8	Émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation	9

## 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	10
5.2	Critères d'évaluation d'une demande (R.2024-07, 2024-09-19)	10

## **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 assujetti 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'aucunes façons 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 échancier 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 déposer une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est de 1 000 \$. Ce tarif n'est pas remboursable. Si des frais supplémentaires sont encourus par la publication des avis publics requis par la loi, ceux-ci sont à la charge du requérant, en supplément des frais de traitement de la demande.

(R. 2024-04, en vigueur au 2024-06-17)

## **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 les 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, s'il est accompagné du fonctionnaire désigné ;
- 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. (R.2024-07, 2024-09-19)

#### **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**

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter. La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

(R.2024-07, 2024-09-19)

#### **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.

Le présent article ne s'applique pas si une demande vise uniquement la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection.

(R.2024-07, 2024-09-19)

#### **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 qui suivent. L'évaluation du projet par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal s'effectue à partir des critères suivants :

- 1° Le projet particulier respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° Le projet particulier apporte une plus-value pour le milieu en considérant les dérogations demandées, par exemple, en termes de développement durable, de qualité architecturale, de contribution aux composantes culturelles et sociales de la Municipalité ou d'amélioration du milieu d'insertion;
- 3° Le projet particulier intègre des mesures de développement durable sur le site et le bâtiment et contribue à l'adaptation aux changements climatiques (la nature et le nombre de mesures sont évalués en considérant des composantes existantes et projetées du projet et l'ampleur du projet);
- 4° L'occupation projetée par le projet particulier est compatible avec le milieu d'insertion. La comptabilité de l'occupation, qui n'est pas synonyme d'identité ou similarité au niveau des usages dominants dans le secteur, s'évalue selon le contexte, par exemple, au niveau de

la nature de l'usage, de l'intensivité des activités, de la densité résidentielle, de l'achalandage et de la circulation automobile et le camionnage induit par l'occupation et des nuisances potentielles (bruit, odeur, poussière, émanation, vibration);

- 5° À l'intérieur d'un secteur desservi par l'aqueduc et l'égout, le projet particulier peut être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sans par ailleurs affecter la capacité de desserte et de traitement de la Municipalité;
- 6° À l'intérieur d'un secteur non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout, le requérant démontre que le terrain pourra accueillir les installations de traitement et d'évaluation des eaux usées ainsi que de prélèvement d'eau sans par ailleurs affecter la disponibilité en eau à proximité;
- 7° Le projet particulier se distingue par ses qualités d'intégration au paysage bâti, architectural et naturel dans lequel il s'insère;
- 8° L'implantation des constructions contribue au respect des caractéristiques du milieu d'insertion et des occupations existantes;
- 9° La volumétrie des constructions, au sol et en hauteur, permet de maintenir une cohérence du cadre bâti existant;
- 10° Dans le cas d'un projet particulier qui vise à autoriser une hauteur du bâtiment en étage plus élevée que celle prévue à la réglementation, la hauteur tient compte des effets de la diminution de l'ensoleillement des propriétés adjacentes et pouvant être affectées par la hauteur additionnelle;
- 11° Le projet particulier qui vise à autoriser une densité résidentielle plus importante que celle observée dans le milieu existant intègre des mesures pour faciliter la transition vers une densité plus importante;
- 12° Dans le cas d'un projet particulier visant un immeuble patrimonial ou un immeuble présentant un intérêt patrimonial, la proposition permet la conservation ou la mise en valeur des composantes architecturales d'intérêt;
- 13° Le projet particulier se distingue par les qualités de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment à l'égard des accès, du stationnement, des espaces techniques et de la sécurité des parcours véhiculaires et piétonniers sur le site et sur la voie publique qui lui est adjacente;
- 14° Selon la nature du projet particulier, ce dernier intègre des parcours de mobilité durable accessible et sécuritaire de la voie publique aux bâtiments destinés aux occupants ou visiteurs;

- 15° Le projet particulier intègre une proposition généreuse d'aménagement des espaces extérieurs par des plantations, des mesures de verdissements et des mesures intégrées de l'eau sur le site.
- 16° La proposition d'aménagement extérieur répond à la fois à des objectifs de compatibilité avec les usages avoisinants et de qualité des lieux pour les occupants ou les visiteurs;
- 17° Le projet particulier permet de réduire les îlots de chaleur ou d'éviter leur création et permet de limiter les espaces perméabilisés sur le site;
- 18° Le projet particulier tient compte des milieux naturels et les composantes environnementales du site (milieu boisé, milieu hydrique, milieu humide, autres) et l'habitat de la tortue des bois et limite les interventions à proximité de ceux-ci;
- 19° La nature des activités tient compte des risques sur la santé publique, notamment les risques de contamination des terrains, les aires de protection des installations de prélèvement de l'eau souterraine et la nappe phréatique;
- 20° Pour chacun des critères précédents, la proposition à l'égard des mesures d'atténuation ou d'insertion du projet ou la possibilité d'introduire de telles mesures au projet particulier, notamment lorsque la demande vise à autoriser un projet particulier pour des usages et des constructions existants. »

(R.2024-07, 2024-09-19)