

Règlement 2011-159

***Projet particulier
de construction, de modification
ou d'occupation d'un immeuble***

Attendu qu'en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Attendu que certains projets, de par leur nature spécifique et leurs exigences particulières quant à leur implantation et réalisation, ont avantage à être autorisés de façon spécifique, cas par cas et sur mesure;

Attendu que la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Attendu que l'application d'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante applicable;

Attendu qu'un avis de motion a été donné par Roger Walsh lors de la session ordinaire du 1^{er} août 2011;

Attendu que le maire a mentionné l'objet du règlement et sa portée;

En conséquence, il est proposé par Carl Marcoux et unanimement résolu :

QU'il soit adopté et décrété par règlement ce qui suit :

SECTION I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur 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 situé à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, tel que délimité au plan PZ-2 du règlement de zonage # 2007-115.

Article 3 Domaine d'application

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, situé sur le territoire de la municipalité de Saint-Elzéar, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 4 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 2.8 du règlement de zonage # 2007-115. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie au sens qui lui est communément attribué.

Article 5 Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats #2007-119.

Article 6 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats # 2007-119.

SECTION II PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

Article 7 Transmission d'une demande d'autorisation

En vue de l'autorisation prévue à l'article 3 du présent règlement, le propriétaire de l'immeuble visé, ou son mandataire dûment autorisé par procuration, doit soumettre, au fonctionnaire désigné, une demande écrite ainsi qu'une demande de certificat d'autorisation ou de permis de construction, le cas échéant, conformément au règlement sur les permis et certificats # 2007-119. La demande d'autorisation doit être accompagnée des documents et plans exigés par le règlement sur les permis et certificats ainsi que par les documents exigés à l'article 8 du présent règlement.

Article 8 Documents exigés pour une demande d'autorisation

Dans les 90 jours suivant la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné les documents suivants :

- a) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- b) un chèque libellé à l'ordre de la municipalité de Saint-Elzéar d'un montant de 1 000 \$ pour l'étude de la demande;
- c) un écrit exposant les motifs de la demande et une description détaillée du projet particulier visé;
- d) un plan montrant les types d'occupation prévues du terrain et des constructions existantes et à ériger, ainsi que l'occupation de tous les terrains voisins situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
- e) des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;

- f) des esquisses en couleur montrant la volumétrie générale, les types de matériaux, les couleurs, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur intégration dans le contexte bâti situé à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
- g) les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- h) un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- i) un plan montrant les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement, les espaces d'entreposage extérieur, les aires d'entreposage des conteneurs à matières résiduelles;
- j) les études spécialisées sur les impacts environnementaux, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant et après les travaux, préparés par des professionnels ou techniciens reconnus en pareille matière;
- k) l'estimation totale des coûts de réalisation et par item (bâtiments, aménagement du terrain, etc.) ainsi qu'un échancier de réalisation;
- l) toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et permettant l'évaluation du projet en fonction des critères prescrits à l'article 9.

Outre les renseignements prévus au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 90 jours, qui commence à courir à la date à laquelle le fonctionnaire désigné avise le requérant de cette exigence.

Les documents fournis en application du présent article demeurent la propriété de la municipalité de Saint-Elzéar.

Article 9 Critères d'évaluation

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation pour un projet particulier sont les suivants :

- a) le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- b) la compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion;
- c) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- d) la contribution du projet à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la municipalité;
- e) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus;
- f) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- g) les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du drainage, de l'érosion, du vent, du bruit et de la circulation;
- h) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès, de la sécurité, des bennes à matières résiduelles et des bâtiments accessoires;
- i) les avantages des composantes culturelles, sociales, sportives et/ou économiques du projet, s'il y a lieu;
- j) les impacts du projet sur les services offerts par la municipalité, par exemple, les réseaux d'aqueduc et d'égout et la sécurité incendie;

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

Article 10 Procédure applicable et cheminement de la demande

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier que tous les documents nécessaires à la demande d'autorisation pour un projet particulier sont reçus. Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné la transmet, avec ou sans commentaires, au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de 60 jours de la date du dépôt de la demande dûment complétée.

Article 11 Caducité d'une demande d'autorisation d'un projet particulier

La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 8 du présent règlement, dans le délai prescrit à cet article. Dans ce cas, les documents fournis par le requérant aux fins de l'article 7 du présent règlement lui sont remis.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du paragraphe précédent, le requérant peut présenter une nouvelle demande à la condition de se conformer à toutes les exigences des articles 7 et 8 du présent règlement.

Aux fins de l'application de l'article 8 du présent règlement, la date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée, conformément à toutes les exigences de l'article 7 du présent règlement. Le fonctionnaire désigné notifie cette date, par écrit, au requérant.

Article 12 Examen du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation établis à l'article 9 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 peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil de la municipalité. 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 consultatif d'urbanisme à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme 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.

Article 13 Décision du Conseil de la municipalité

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil de la municipalité doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire. Une copie certifiée conforme de la résolution du conseil est transmise au requérant de la demande.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est également assujettie aux procédures de consultation et d'approbation prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme avant son entrée en vigueur.

Lorsque la résolution indique le refus du Conseil de la municipalité, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

Article 14 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Richard Lehoux
Maire

Carmen Perreault
Secrétaire trésorière et directrice générale par intérim

Avis de motion : 1^{er} août 2011
Adoption du premier projet : 10 août 2011
Assemblée de consultation publique : 23 août 2011
Adoption du deuxième projet : 6 septembre 2011