Municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Règlement 203-2021

Avis de motion :	12 avril 2021
Adoption du projet :	12 avril 2021
Consultation publique :	XX mai-juin 2021
Adoption définitive :	XX juin 2021
Entrée en vigueur :	(date)_____
Publication :	(date)_____

Amendements au règlement

Numéro de règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 5
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 5
1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 5
1.1.2 OBJET DU RÈGLEMENT 5
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 5
1.2.1 TERMINOLOGIE 5
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 6
2.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE À SUIVRE DANS LE CADRE D'UN PROJET PARTICULIER 6
2.1.1 DEMANDE D'AUTORISATION 6
2.1.2 CADUCITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2.1.3 DOCUMENTS EXIGÉS 6
2.1.4 FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE 7
2.1.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE 7
2.1.6 MODIFICATION AUX PLANS ET AUX DOCUMENTS 7
2.1.7 CONDITIONS À REMPLIR 7
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS ADMISSIBLES ET AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION 8
3.1 PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3.1.1 TYPES DE PROJETS ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION 8
3.2.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX 8
3.2.2 CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS 9
3.2.3 CRITÈRES RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT 9
3.2.4 CRITÈRES RELATIFS AU PATRIMOINE 9
3.2.5 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DU SITE 9
CHAPITRE 4- DISPOSITIONS PÉNALES 9
4.1 PÉNALITÉS 9
4.1.1 AMENDES 9
4.1.2 AUTRES DISPOSITIONS PÉNALES 9
CHAPITRE 5- ENTRÉE EN VIGUEUR 10
ANNEXE A – RÉSUMÉ DU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER 11

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* » de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg.

1.1.2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Le présent règlement vise à habiliter le conseil à autoriser, sur demande et selon certains critères, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

1.1.3 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est divisé en chapitre portant un chiffre entier (exemple Chapitre 1). Chacun de ces chapitres se divise en section représentée par un chiffre suivi d'un point et d'un autre chiffre (exemple Section 1.1). Les sections comportent les articles composés du premier chiffre du chapitre suivi du numéro de sa section et finalement d'un chiffre suivant un ordre numérique (exemple Article 1.1.1).

1.1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg à l'exception des parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins d'indication à l'effet contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné au chapitre sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens usuel, tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE À SUIVRE DANS LE CADRE D'UN PROJET PARTICULIER

2.1.1 DEMANDE D'AUTORISATION

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit soumettre à la municipalité une demande d'autorisation. Les frais relatifs à une telle demande doivent être acquittés par le requérant.

2.1.3 DOCUMENTS EXIGÉS

Le requérant doit fournir à l'officier responsable les renseignements et documents suivants, lorsque requis.

Une copie électronique ou papier des documents est exigée :

a) Le nom, prénom et l'adresse du requérant et de son mandataire, le cas échéant ;

b) La localisation du projet ;

c) Une description détaillée du projet particulier visé

d) Un écrit exposant les motifs de l'impossibilité de se conformer à la réglementation d'urbanisme, incluant une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables du (ou des) règlement(s) d'urbanisme faisant l'objet de la demande ;

e) Un document établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain. Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;

f) Un plan montrant la situation actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation (usages, bâtiments, constructions et aménagement de terrain) ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés de part et d'autre de toutes les limites du terrain visé par la demande ;

g) Des photographies récentes du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants ;

h) Un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan-projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet ;

i) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures : plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres dessins, en couleur, à l'échelle montrant les travaux de construction à exécuter, signés et scellés lorsque requis en vertu d'une loi régissant l'exercice d'une profession, par un professionnel au sens du Code des professions (L.R.Q., c.C-26), habileté à le faire ;

j) Les plans, élévations, coupes, esquisses, croquis, devis ou autres documents requis pour décrire et illustrer :

    i. L'apparence architecturale du projet ;

ii. Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ;

iii. Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;

iv. Les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet ;

v. Les niveaux de plancher du bâtiment ;

vi. L'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès ;

vii. Les phases de réalisation du projet, le cas échéant ;

k) Un échéancier de réalisation du projet, qui détaille chaque étape clé ;

l) Lorsque la demande concerne un projet d'affichage, un plan à l'échelle de l'enseigne montrant les dimensions, la description des matériaux utilisés, la sélection des couleurs, le système d'éclairage et l'endroit de l'installation ;

m) Toute autre information pertinente permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères prescrits au présent règlement ;

n) Toute autre information ou tout document complémentaire portant sur un aspect du projet exigé par le service de l'urbanisme, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou le conseil municipal.

2.1.4 FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le requérant doit acquitter les frais d'étude de la demande au moment du dépôt de sa demande. Les frais s'élèvent à TROIS-CENTS DOLLARS (300 $) et sont non remboursables, même dans le cas où sa demande est refusée.

2.1.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg, la demande d'autorisation est étudiée selon les critères prévus au présent règlement et en fonction de la procédure et des paramètres énoncés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Un résumé schématique de la procédure pour une demande de projet particulier est présenté en annexe A du présent règlement.

La Municipalité peut s'adjoindre toute personne-ressource nécessaire pour l'étude de la demande.

2.1.6 MODIFICATION AUX PLANS ET AUX DOCUMENTS

Toute modification substantielle apportée au projet particulier qui en modifie la nature après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.1.7 CONDITIONS À REMPLIR

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- Garantie temporelle (ex. : réalisation dans un délai maximal, étude de marché, etc.) ;
- Garantie financière (ex. : dépôt d'un montant couvrant les travaux, etc.) ;
- Travaux d'infrastructure (ex. : aqueduc, égout, trottoir, etc.) ;
- Opérations et activités sur et à proximité du site (ex. : heures d'opération, etc.) ;
- Affichage et enseigne (ex. : localisation, éclairage, matériaux, etc.) ;
- Aménagements extérieurs (ex. : arbres, haies, clôtures, éclairage, etc.) ;
- Architecture et volumétrie (ex. : matériaux extérieurs, fenestration, etc.) ;
- Stationnement et circulation (ex. : étude de circulation, accès, parcours, etc.) ;
- Salubrité et sécurité (ex. : propreté du terrain, mesures de sécurité, etc.) ;
- Suivi environnemental (ex. : rapport annuel d'activités, etc.).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait aux autres critères applicables.

a) Le projet respecte le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg ;

b) Les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg inscrites au plan d'urbanisme ;

c) Le projet mise sur la qualité d'intégration du projet notamment au niveau de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;

d) Le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en termes de bâti ou d'attractivité, de qualité de vie ;

e) L'occupation et l'exploitation (usage) prévue au projet sont compatibles avec le milieu d'insertion et les impacts (circulation, nuisances, etc.) sur celui-ci sont mitigés ;

f) Le requérant doit s'assurer que le projet ne génère pas de nuisances en dehors de la propriété faisant l'objet de la demande, en contrôlant, de manière non-limitative, le niveau de bruits, d'émissions de fumée, de polluants atmosphériques, de poussière et de vibrations ;

g) Lorsque le projet se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente, celui-ci ne doit pas occasionner d'impacts négatifs sur les activités agricoles existantes et leur développement, ni compromettre le caractère homogène du milieu ;

h) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet particulier doit avoir des retombées positives pour le milieu économique local ou régional ;

i) Le projet est réaliste par rapport à l'échéancier de réalisation prévue.

3.1.2 CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

a) La proposition architecturale contribue à l'enrichissement du cadre bâti de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg ;

3.1.3 CRITÈRES RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

a) La protection des arbres et des massifs végétalisés est privilégiée. À cet effet, la coupe des arbres est fortement limitée ;

b) Le projet minimise la perturbation des écosystèmes naturels existants.

3.1.4 CRITÈRES RELATIFS AU PATRIMOINE

a) La proposition de modification ou de transformation d'une construction possédant une valeur patrimoniale s'appuie sur un souci de conservation et de mise en valeur des éléments d'origine ;

b) Le projet ne doit pas représenter une menace pour les éléments et constructions du patrimoine bâti de la municipalité ;

c) Le projet contribue au maintien et à l'enrichissement de l'histoire et de l'identité de la municipalité de Saint-Jean-de-Cherbourg ;

d) Le projet participe à la mise en valeur des territoires d'intérêt (rivière, secteurs des Eaux mortes, vue vers les Chics-Chocs, etc.).

3.1.5 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DU SITE

a) La qualité de l'organisation fonctionnelle est recherchée en ce qui concerne l'aménagement des stationnements, la localisation des entrées charretières et des aires de chargement/déchargement. Le projet ne nuit pas à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons ;

b) Le projet intègre des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers généreux ;

c) L'intégration du projet sur le site d'insertion est recherchée par le respect de la topographie et du drainage naturel. Lorsque possible, les opérations de déblais et de remblais sont évitées.

CHAPITRE 4- DISPOSITIONS PÉNALES

4.1 PÉNALITÉS

4.1.1 AMENDES

Toute personne qui contrevient au présent règlement est passible d'une amende minimale de 250 $ et maximale de 1 000 $ dans le cas d'une personne physique et minimale de 500 $ et maximale de 2 000 $ dans le cas d'une personne morale et pour une récidive ces montants sont portés au double.

4.1.2 AUTRES DISPOSITIONS PÉNALES

Malgré l'article précédent, lorsqu'une loi prévoit des amendes minimales ou maximales plus élevées pour une infraction, le montant de ces amendes prévaut.

Le présent article n'empêche pas la Municipalité d'intenter tout autre recours, dont ceux prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), contre le contrevenant.

CHAPITRE 5- ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble entre en vigueur de la manière prévue par la loi et conformément à celle-ci.

Date d'entrée en vigueur : _____

_____

Francine Ouellet Leclerc
Mairesse

_____

Jacinthe Imbeault
Directrice générale et secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
à Saint-Jean-de-Cherbourg,
ce 13e jour d'avril 2021.

Jacinthe Imbeault
Jacinthe Imbeault
Directrice générale et secrétaire-trésorièere

ANNEXE A – RÉSUMÉ DU CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

1. • Dépôt d'une demande par le requérant et paiement des frais inhérents
2. • Soumission des documents exigés
3. • Étude de la demande par l'officier municipal désigné
4. • Examen du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et recommandation au conseil (favorable ou défavorable)
5. • Présentation au Conseil municipal et décision (acceptation, avec ou sans conditions ou refus)
6. • Si la demande est acceptée, adoption d'un projet de résolution par le Conseil *
7. • Avis public et affichage sur l'immeuble concerné (pancarte annonçant un PPCMOI)
8. • Consultation publique en lien avec la demande
9. • Adoption de la résolution par le conseil (examen de conformité par la MRC et entrée en vigueur
10. • Processus de demande de permis ou de certificat d'autorisation

**Le projet de résolution peut être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter, lorsque les éléments dérogatoires du projet particulier touchent à des éléments susceptibles d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans ce cas, la procédure suit celle établie à cette même loi concernant l'approbation des personnes habiles à voter.*