



Municipalité de Saint-André-Avellin

RÈGLEMENT 181-11

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN

CONSIDÉRANT QU' en vertu du pouvoir habilitant qui se trouve aux articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), une municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QUE ce nouvel outil réglementaire permet d'encadrer le développement d'un emplacement problématique présentant des complexités inhérentes dues à des caractéristiques particulières, et qu'il relève du « zonage par projet », car à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone comme le veut la pratique actuelle ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par madame la conseillère Lorraine Labrosse

ET RÉSOLU QU' un règlement portant le numéro **181-11** de la Municipalité de Saint-André-Avellin, intitulé : **RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN** soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement, ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1

TITRE ET OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de la municipalité de Saint-André-Avellin » et a pour objet de permettre, à certaines conditions, la réalisation d'un projet dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-André-Avellin.

ARTICLE 2

TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la municipalité, selon les catégories de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble définies au présent règlement et selon les parties du territoire spécifiées au chapitre III du présent règlement.

SECTION 11

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3

INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le Règlement sur les projets particuliers de la municipalité de Saint-André-Avellin constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est inter relié avec les autres règlements adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

ARTICLE 4

RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du Règlement de zonage numéro 31-00 et ses amendements.

ARTICLE 5

RENOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 6

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 au Règlement de zonage numéro 31-00 et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

De plus, on définit les termes suivants qui ont préséance :

Comité :

Le Comité consultatif d'urbanisme.

Comité consultatif d'urbanisme :

Le Comité constitué par le Conseil municipal de la municipalité aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conseil :

Le Conseil municipal de la municipalité.

Immeuble :

Tout bien tel que défini au Code civil du Québec (C.C.Q.). Notamment et non limitativement, un immeuble peut comprendre un ou plusieurs terrains, constructions, ouvrages ou bâtiments.

Réglementation ou règlements d'urbanisme :

Tous et chacun des règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité incluant leurs amendements respectifs et en vigueur.

ARTICLE 7

APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du ou des officiers municipaux désignés pour l'application du Règlement de zonage numéro 31-00.

ARTICLE 8

POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et les devoirs de l'officier municipal désigné sont définis au Règlement de zonage numéro 31-00.

CHAPITRE 2

PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

SECTION 1

TRANSMISSION ET TRAITEMENT DE LA DEMANDE

ARTICLE 9

DEMANDE TRANSMISE À L'OFFICIER MUNICIPAL

Le requérant d'une demande d'un projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée est transmise à l'officier municipal.

ARTICLE 10

CONTENU DE LA DEMANDE

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant (si différent du propriétaire) ainsi que des professionnels mandatés le cas échéant;
- b) La localisation du projet particulier projeté et l'implantation des bâtiments existants ou projetés (plan à l'échelle métrique exacte (ex. :1 :500) et compréhensible) sur le terrain concerné;

- c) *La nature des travaux projetés s'il y a lieu;*
- d) *Une évaluation globale et détaillée du coût du projet particulier;*
- e) *L'architecture et l'apparence extérieure des composantes du projet particulier;*
- f) *Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, parcs, etc.);*
- g) *Des simulations visuelles du projet particulier ou une maquette;*
- h) *L'harmonisation du projet avec les contraintes du milieu existantes dans le secteur concerné, sur le site et à proximité;*
- i) *Des photos du projet particulier et des immeubles voisins de manière à montrer la relation du projet particulier avec les bâtiments adjacents et la trame bâtie existante du secteur;*
- j) *Le réseau routier limitrophe;*
- k) *Les éléments naturels du secteur concerné, sur le site et à proximité (ex. : topographie, boisé, cours d'eau, etc.);*
- l) *Le phasage et le délai de réalisation;*
- m) *Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement;*

Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies à l'officier municipal.

ARTICLE 11

ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande à l'officier municipal, acquitter les frais fixés par le Règlement sur les permis et certificats en vigueur à la municipalité. Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la municipalité, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée.

ARTICLE 12

DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée, que les renseignements et documents exigés sont fournis et que les frais sont acquittés, l'officier municipal transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 13

ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des critères applicables au projet particulier autorisé dans la partie du territoire de la municipalité concernée. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) *Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude.*
- b) *Demander au requérant de présenter son projet particulier, si jugé opportun;*
- c) *Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;*
- d) *Suggérer des conditions pour une acceptation éventuelle.*

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet, suivant un avis motivé.

SECTION 11

DÉCISION ET APPROBATION DE LA DEMANDE

ARTICLE 14

DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION

Le Conseil doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

14.1 Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le Conseil adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

De plus, la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier est soumise aux règles de consultation publique et d'approbation par les personnes habiles à voter, s'il y a lieu, et par la MRC.

14.2 Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

14.3 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la municipalité doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le Conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

14.4 Refus

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus.

14.5 Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

ARTICLE 15

DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'officier municipal délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être rempli au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

CHAPITRE 3

CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER ET PARTIES DU TERRITOIRE

SECTION 1

PROJET PARTICULIER

ARTICLE 16

CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER

Dans les parties du territoire autorisées au présent règlement, tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Par exemple et de manière non limitative, un projet particulier peut avoir pour objet :

- La construction et l'occupation d'un immeuble, avec rues, infrastructures, terrains, ouvrages et bâtiments, selon une gestion privative ou locative, en copropriété ou individuelle, etc.;
- La reconversion ou la transformation d'un immeuble (ex. : usine désaffectée, bâtiment quelconque vacant, etc.);
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;
- L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble;
- La disposition des constructions complémentaires sur le terrain ainsi que leur utilisation et leur implantation / construction.

SECTION 11

TERRITOIRE

ARTICLE 17

PARTIES DU TERRITOIRE AUTORISÉES

Un projet particulier peut être autorisé à l'intérieur des zones résidentielles de basse densité (R-a) des secteurs de votation 182 et 186 au plan de zonage (règlement de zonage numéro 31-00 à la carte 2), à l'exception des parties de ces zones suivantes, s'il y a lieu :

- *Partie où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;*
- *Partie d'un secteur inondable;*
- *Partie d'une bande riveraine;*
- *Partie d'une zone à risque élevé de mouvements de sol telle que définie au Règlement de construction numéro 29-00 et ses amendements;*
- *Partie incluse en zone agricole provinciale.*

Dans ces parties des zones, un projet particulier ne peut pas être autorisé.

CHAPITRE IV

ÉVALUATION D'UNE DEMANDE ET CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ

SECTION 1

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 18

CRITÈRES GÉNÉRAUX

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier, les critères généraux suivants doivent être évalués, si applicables :

- a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité en vigueur;*
- b) Le projet particulier doit constituer une plus-value pour la collectivité avellinoise;*
- c) Le projet particulier doit se distinguer par son caractère novateur et qualitatif;*
- d) Le projet particulier doit avoir des retombées positives pour le milieu local;*
- e) Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la municipalité pour préconiser un développement harmonieux et rationnel;*
- f) Le projet particulier doit démontrer que l'image qualitative du milieu avellinois ne devrait pas être altérée;*
- g) Le projet particulier doit traduire l'atteinte d'un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif et éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre;*
- h) Tous les intervenants concernés (investisseurs, propriétaires, locataires, résidents du quartier, population de Saint-André-Avellin, municipalité, etc.) doivent pouvoir bénéficier des retombées positives du projet particulier ou à tout le moins, ne subir aucun inconvénient majeur;*
- i) Le projet particulier ne doit pas augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.) de manière à créer un inconvénient anormal pour le voisinage;*
- j) Le projet particulier doit contribuer à constituer un milieu de vie agréable, paisible et sécuritaire pour les occupants de l'immeuble;*
- k) Le projet particulier doit favoriser une cohésion sociale et intergénérationnelle plutôt qu'une ghettoïsation;*
- l) Le projet particulier doit être fonctionnel;*
- m) Le projet particulier doit permettre d'optimiser les infrastructures publiques existantes ou projetées;*
- n) Les autres fournisseurs d'utilité publique (ex. : Hydro-Québec, Poste Canada, Compagnie de télécommunication, Télébec, etc.) doivent se joindre au requérant et à la municipalité pour que le projet particulier se démarque par la qualité et l'emplacement des infrastructures;*
- o) Le projet particulier doit traduire une image globale et harmonieuse;*
- p) Le projet particulier doit être conçu en considérant des éléments du nouvel urbanisme (ex. : marge avant plus rapprochée, rue beaucoup moins large et moins rectiligne, présence du génie végétal, etc.), tout en considérant la problématique hivernale;*
- q) Le projet particulier doit s'intégrer au milieu environnant plutôt que de s'imposer;*
- r) Le projet particulier permet d'améliorer globalement une situation ou apporte une alternative intéressante pour le milieu local;*
- s) Le projet particulier doit rechercher à intégrer une composante naturelle (ex. : boisé, pente, cours d'eau, etc.) pour en faire un élément positif et distinctif;*
- t) Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et celles à être érigées sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant;*

- u) *Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble au sein du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité des constructions;*
- v) *Lors de proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doit être préconisé.*

ARTICLE 19

CRITÈRES SPÉCIFIQUES

Selon la nature des projets particuliers, d'autres critères spécifiques peuvent être considérés dans l'analyse d'un projet particulier. Ces critères doivent cependant être formulés à partir des critères généraux spécifiés précédemment au présent règlement.

SECTION 11

CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 20

CONDITIONS À REMPLIR

Le Conseil peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Ville, qui doivent être remplies pour l'acceptation d'un projet particulier. Par exemple et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées et précisées en fonction des éléments suivants, variables selon chaque demande :

- a) *Garantie temporelle;*
- b) *Garantie financière;*
- c) *Opérations et activités sur et à proximité du site;*
- d) *Expertise professionnelle;*
- e) *Travaux d'infrastructures;*
- f) *Signalisation et affichage;*
- g) *Aménagements extérieurs;*
- h) *Architecture et volumétrie;*
- i) *Stationnement et circulation;*
- j) *Salubrité et sécurité;*
- k) *Suivi environnemental.*

Le Conseil a le pouvoir d'exiger que certaines de ces conditions soient remplies au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

CHAPITRE V

PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

ARTICLE 21

GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par tout règlement d'urbanisme ou tout règlement municipal, en matière de procédure, de sanction et de recours en cas de contravention au présent règlement s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

De plus, il est prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1) et ses amendements, un recours en cessation dont la municipalité peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'une autorisation d'un projet particulier accordée.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 22

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

THÉRÈSE WHISELL
MAIRE

CLAIRE TREMBLAY
DIRECTRICE GÉNÉRALE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE