

MUNICIPALITÉ DE SHANNON
M.R.C. de La Jacques-Cartier
Province de Québec



RÈGLEMENT NUMÉRO 308

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS

Le 1^{er} mars 2004

* Règlement 422, adopté le 7 novembre 2011

Règlement 494, adopté le 12 janvier 2015

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de Shannon juge opportun d'adopter un nouveau règlement sur les projets particuliers et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire sous juridiction de Shannon;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. Chap. A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE la technique des projets particuliers peut s'avérer l'outil approprié pour faciliter le développement d'emplacements problématiques pour autoriser un projet non conforme à la réglementation mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle technique permet d'encadrer le développement cas par cas et qu'elle relève du « zonage par projet », car à la suite d'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;

*CONSIDÉRANT QU'*un avis de présentation de ce règlement a été préalablement donné à la séance de ce Conseil le 12 janvier 2004 ;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été approuvé par les personnes habiles à voter lors de la tenue de la consultation publique tenue le 1^e mars 2004;

EN CONSÉQUENCE,

Il est *PROPOSÉ* par la conseillère Lucie Laperle ;

APPUYÉ par le conseiller Claude Lacroix ;

*QU'*un règlement de ce Conseil portant le numéro 308 soit et est adopté et ce Conseil ordonne et statue comme suit :

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

ARTICLE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement numéro 308 porte le titre de « **RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS** ».

1.3 Territoire touché et activités assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Shannon, pour les catégories de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble définis au présent règlement et dans les zones spécifiées au présent règlement.

1.4 Interprétation

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.5 Unité de mesure

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

1.6 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

Le *Règlement de projets particuliers* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié 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).

1.7 Définitions

* modifié par l'article 3 du règlement 422

Les définitions contenues au **Règlement de gestion des permis* et certificats* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, on définit les termes suivants :

Comité consultatif
d'urbanisme :

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

Comité :

Le Comité consultatif d'urbanisme.

Immeuble :

Terrain ou bâtiment.

Inspecteur :

Fonctionnaire désigné par la Municipalité pour l'émission des permis et l'administration des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 2 : PROCÉDURE RELATIVES À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

2.1 Demande transmise au fonctionnaire désigné

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

2.2 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) La localisation du projet particulier projeté et les bâtiments existants (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné ;

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

- b) La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;
- c) L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;
- d) Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;
- e) Des simulations visuelles du projet particulier;
- f) 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 ;
- g) Le réseau routier limitrophe ;
- h) 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 au fonctionnaire désigné.

2.3 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'inspecteur, acquitter des frais assujettis à la tarification établie par résolution du Conseil municipal au début de chaque exercice financier ; 25 % de ce montant étant attribuables à l'étude de ladite demande et 75 %, à l'affichage et à la publication des avis publics exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la Municipalité, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée. (*Règlement 494*)

2.4 Demande référée au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée et que les frais sont acquittés, l'inspecteur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

2.5 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 zone 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) Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;
- c) Suggérer des conditions.

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

2.6 Décision par le conseil

Le Conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

2.7 Procédure de consultation et d'approbation

2.7.1 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 de La Jacques-Cartier.

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

2.7.2 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 1^o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

2.7.3 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, la Secrétaire-Trésorière 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.

2.7.4 Refus

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

2.7.5 Transmission au requérant

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

2.8 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'inspecteur 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 remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

ARTICLE 3 : PROJETS PARTICULIERS AUTORISÉS, CRITÈRES ET CONDITIONS À RESPECTER

3.1 Délimitation du territoire assujetti

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire, à l'exception des parties du territoire suivantes :

- 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 sensible;
- Partie d'un secteur de forte pente;
- Partie incluse en zone agricole provinciale.

Dans ces parties du territoire municipal, un projet particulier ne peut pas être autorisé.

3.2 Catégories de projets particuliers

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 reconversion d'un immeuble;
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

- 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.

3.3 Critères d'évaluation d'une demande

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

- a) Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant ;
- b) 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 ;
- c) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions ;
- d) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
- e) Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc...) ;
- f) Le projet particulier doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble lors de la construction, modification ou occupation, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel limitrophe ;
- g) En plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme, le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel. Il ne doit avoir aucun impact ou encore, il doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur ;

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

- h) Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
- i) L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre ;
- j) Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, municipalité) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins de n'en subir aucun inconvénient additionnel.

3.4 Conditions à remplir

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

- Garantie temporelle ;
- Garantie financière ;
- Opérations et activités sur et à proximité du site ;
- Travaux d'infrastructures ;
- Signalisation et affichage ;
- Aménagements extérieurs ;
- Architecture et volumétrie ;
- Stationnement et circulation ;
- Salubrité et sécurité ;
- Suivi environnemental.

ARTICLE 4 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

* modifié par l'article 3 du règlement 422

Les dispositions prescrites par le chapitre intitulé « Procédure, Sanction et Recours » du **Règlement de gestion des permis et certificats** s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

RÈGLEMENT NUMÉRO 308

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.

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement numéro 308 entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE 1^e JOUR DU MOIS DE MARS 2004.

*** RÈGLEMENT 422, ADOPTÉ LE 7 NOVEMBRE 2011**

RÈGLEMENT 494, ADOPTÉ LE 12 JANVIER 2015.

Marcelle Neville,
Maire Suppléante

Germaine Pelletier,
Secrétaire-Trésorière Adjointe