

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 608-18

VILLE DE SHANNON
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER
PROVINCE DE QUEBEC





Le présent règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été réalisé par :

L'Atelier Urbain inc.

Adopté le : _____

Dernière mise à jour le : _____

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	2
1.1	Préambule	2
1.2	Titre et numéro du règlement.....	2
1.3	But du règlement.....	2
1.4	Abrogation	2
1.5	Territoire assujetti	2
1.6	Domaine d'application.....	2
1.7	Validité	2
1.8	Interrelation entre les règlements d'urbanisme	3
1.9	Principes généraux d'interprétation.....	3
1.10	Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte.....	3
1.11	Interprétation du texte	3
1.12	Unités de mesure.....	4
1.13	Terminologie	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PENALES	5
2.1	L'administration et l'application du règlement	5
2.2	Caractère discrétionnaire.....	5
2.3	Les procédures, les sanctions et les recours.....	5
CHAPITRE 3	PROCEDURES RELATIVES A LA DEMANDE ET A L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER	6
3.1	Demande transmise au fonctionnaire désigné.....	6
3.2	Contenu de la demande.....	6
3.3	Acquittement des frais d'étude et de publication	7
3.4	Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme.....	7
3.5	Décision par le Conseil municipal	7
3.6	Procédure de consultation et d'approbation	7
3.6.1	Acceptation.....	7
3.6.2	Procédure de consultation et d'approbation.....	7
3.6.3	Affichage	8
3.6.4	Refus.....	8
3.6.5	Transmission au requérant.....	8
3.7	Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation	8
CHAPITRE 4	PROJETS PARTICULIERS AUTORISES, CRITERES ET CONDITIONS A RESPECTER	9
4.1	Délimitation du territoire assujetti.....	9



4.2	Catégories de projets particuliers	9
4.3	Critères d'évaluation d'une demande	10
4.4	Conditions à remplir.....	11
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	12
5.1	Entrée en vigueur	12

**VILLE DE SHANNON
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER**

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE NUMÉRO 608-18

RÈGLEMENT ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT #308 ET SES AMENDEMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un Règlement sur les projets particuliers de constructions, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour l'ensemble du territoire de la Ville sous sa juridiction;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Shannon procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme de la Ville ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier en vigueur et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 3 décembre 2018;

CONSIDÉRANT l'avis public annonçant la séance de la consultation publique publiée le 13 décembre 2018;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 10 janvier 2019 ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement et que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture, séance tenante;

CONSIDÉRANT QUE le règlement était disponible pour consultation à la mairie 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE le règlement a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement;

CONSIDÉRANT QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à l'article 356 Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT QUE M. le Maire mentionne l'objet dudit Règlement, la portée, les coûts associés et les mécanismes de financement, séance tenante le cas échéant;

EN CONSÉQUENCE, il est PROPOSÉ par le conseiller _____, APPUYÉ par le conseiller _____;

QU'un règlement de ce Conseil portant le numéro 608-18 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :



CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 608-18 ».

1.3 But du règlement

Le règlement a pour objet de permettre à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur. L'évaluation d'un projet particulier se fait à travers des critères plutôt que des normes strictes. Même s'il permet une certaine flexibilité dans l'approbation d'un projet, le règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ne permet pas de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme ou au schéma d'aménagement de la MRC et son document complémentaire.

1.4 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 421 ainsi que ses amendements.

1.5 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Shannon.

1.6 Domaine d'application

Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au présent règlement.

1.7 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.



1.8 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 d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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 Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

1.9 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la Loi d'interprétation (c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.10 Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte

Les titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et tout autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.11 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- a) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- b) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- c) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- d) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - 1) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - 2) La disposition la plus contraignante prévaut.
- e) Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;



- f) Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- g) La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- h) Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- i) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

1.12 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme si ils étaient au long récités.

1.13 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article intitulé « Terminologie » du Règlement relatifs aux permis et des certificats. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



CHAPITRE 2 Dispositions administratives et pénales

2.1 L'administration et l'application du règlement

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme contenues dans le Règlement relatifs aux permis et des certificats s'appliquent ici comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Caractère discrétionnaire

En plus de toute autre norme ou disposition applicable, la délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé par le présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil.

2.3 Les procédures, les sanctions et les recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le Règlement relatifs aux permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

De plus, il est prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. 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 3 Procédures relatives à la demande et à l'autorisation d'un projet particulier

3.1 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.

3.2 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;
- 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.



3.3 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.

3.4 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.

3.5 Décision par le Conseil municipal

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.

3.6 Procédure de consultation et d'approbation

3.6.1 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.

3.6.2 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° du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

3.6.3 Affichage

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

3.6.4 Refus

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

3.6.5 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.

3.7 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.



CHAPITRE 4 Projets particuliers autorisés, critères et conditions à respecter

4.1 Délimitation du territoire assujetti

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

- a) Partie où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- b) Partie d'un secteur inondable;
- c) Partie d'une bande riveraine;
- d) Partie d'une zone sensible;
- e) Partie d'un secteur de forte pente;
- f) Partie incluse en zone agricole provinciale.

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

4.2 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 :

- a) La reconversion d'un immeuble;
- b) L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;
- c) L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble;
- d) La disposition des constructions complémentaires sur le terrain ainsi que leur utilisation et leur implantation/construction.



4.3 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 doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- b) Le projet doit être conforme au schéma d'aménagement en vigueur de la MRC, ainsi qu'à son document complémentaire;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration;
- g) 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.);
- h) 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;
- i) 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;
- j) Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier;
- k) 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;
- l) 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;
- m) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.



4.4 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 :

- a) Garanties relatives à l'échéancier de la réalisation du projet;
- b) Garanties relatives au montage financier du projet;
- c) Opérations et activités sur et à proximité du site;
- d) Travaux d'infrastructures;
- e) Signalisation et affichage;
- f) Aménagements extérieurs;
- g) Architecture et volumétrie;
- h) Stationnement et circulation;
- i) Salubrité et sécurité;
- j) Suivi environnemental.



CHAPITRE 5 Dispositions finales

5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur simultanément au plan d'urbanisme 600-18, au règlement de zonage 601-18 et au règlement de lotissement 602-18.

ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE _____ JOUR DU MOIS DE _____

Maire

Directeur général