

**CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-PAULE**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 395-21 CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ATTENDU QUE la municipalité de Sainte-Paule a le pouvoir, en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE le recours à ce type de règlement permet une souplesse dans l'application de la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement permet aux projets non-conventionnels qui ne répondent pas à la rigidité de certains règlements d'urbanisme, de voir le jour;

ATTENDU QUE le conseil juge que ce règlement est un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante;

ATTENDU QU' en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer ;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun d'avoir un tel règlement qui vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité ;

ATTENDU QU' un projet de règlement à des fins de consultation a été adopté le 3 mai 2021

ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par le conseiller le conseiller, monsieur Urbain Bérubé, lors de la séance tenue le 3 mai 2021;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller (inscrire nom) et résolu unanimement :

Que le Conseil municipal adopte, par les présentes, le « projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 395-21 » ;

Que le projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 395-21 se lit comme suit :



Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 395-21

Réalisé par :



Service de l'aménagement et de l'urbanisme

Avis de motion :	__ (date) _____
Adoption du premier projet :	__ (date) _____
Consultation publique :	__ (date) _____
Adoption définitive :	__ (date) _____
Entrée en vigueur :	__ (date) _____

Amendements au règlement

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

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT	2
2. OBJET DU RÈGLEMENT.....	2
3. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	2
4. CRITÈRES D'ÉVALUATION	2
5. DEMANDE D'AUTORISATION	3
6. RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE	3
7. FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE	4
8. ÉTUDE DE LA DEMANDE	4
9. PÉNALITÉS.....	4
9.1 Pénalités.....	4
9.1.1 Amendes.....	4
9.1.2 Autres dispositions pénales	5
10. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5

PROJET

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal est habilité à autoriser sur demande et à certaines conditions, 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 du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19-1).

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Sainte-Paule à l'exception des portions du territoire municipal où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

4. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. le projet doit respecter les objectifs du Plan directeur de l'aménagement du territoire en vigueur ;
2. les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Sainte-Paule inscrites au Plan directeur de l'aménagement du territoire en vigueur;
3. les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti;
4. l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité;
5. les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée ;
6. le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en termes bâti ou d'attractivité, de qualité de vie ;
7. le demandeur doit s'assurer que le projet ne soit pas de nature à contaminer les eaux de surface et souterraines ;

8. le demandeur 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 d'émissions de fumée, de polluants atmosphériques, de poussière et de vibrations ;
9. le projet ne doit pas représenter une menace pour les éléments et constructions du patrimoine bâti de la municipalité.

5. DEMANDE D'AUTORISATION

Une personne qui désire faire approuver un projet visé à l'article 2 doit en faire la demande par écrit.

6. RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE

Pour l'analyse de sa demande, le requérant doit fournir les renseignements et documents suivants, en TROIS (3) exemplaires ou dans un format électronique (PDF):

1. le nom, prénom et l'adresse du requérant et son mandataire, le cas échéant ;
2. la localisation du projet ;
3. une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés ;
4. l'échéancier de réalisation du projet ;
5. les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable ;
6. un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet ;
7. un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les espaces de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes ;
8. un document indiquant notamment :
 - a) la superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées ;
 - b) les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées ;
 - c) la hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes ;
 - d) les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (ex. : indice d'occupation du sol, rapport plancher/terrain) ;

9. les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - a) l'apparence architecturale du projet ;
 - b) les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ;
 - c) les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;
 - d) les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet;
 - e) les niveaux de plancher du bâtiment ;
 - f) l'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès ;
 - g) les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions ;
 - h) les phases de réalisation du projet, le cas échéant.
10. le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande.

7. FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le requérant doit acquitter les frais d'étude de la demande au moment du dépôt de celle-ci. Les frais applicables sont indiqués au Règlement sur l'inspection des bâtiments, les permis et les certificats en vigueur de la Municipalité de Sainte-Paule. Les frais sont non remboursables, même dans le cas où la demande est refusée.

8. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à la municipalité de Sainte-Paule, 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).

9. PÉNALITÉS

9.1 Pénalités

9.1.1 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.

9.1.2 Autres dispositions pénales

Malgré l'article 9.1.1, lorsqu'une loi prévoit des amendes minimales ou maximales plus élevées pour une infraction, le montant de ces amendes prévaut.

L'article 9.1.2 du présent règlement 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.

10. 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 : _____

Pierre Dugré
Maire

Mélissa Levasseur
Directrice générale
et secrétaire trésorière