

QUÉBEC

M.R.C. DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES

Règlement numéro 20-776
Règlement concernant les projets particuliers de
construction, de modification ou d’occupation
d’un immeuble

Attendu qu’avis de motion a été régulièrement donné par madame
Mélanie Royer-Couture, conseillère, à la séance du 3 février 2020.

En conséquence :

Il est proposé par madame Louise Thouin, conseillère, appuyé par monsieur
Denis Roy, conseiller, et unanimement résolu que le règlement soit adopté et
qu’il y soit et y est décrété ce qui suit :

Modifié
Règl. 21-804

Modifié
Règl. 20-788

Territoire d’application

1. Le présent règlement s’applique ~~au lot~~ aux lots 5 949 697, 6 091 704,
6 092 477, 6 091 713, 6 091 334, 5 949 760, 5 949 761 et 5 949 758 à l’exception
des portions de territoire soumises à des contraintes particulières pour des
raisons de sécurité publique telles que de façon non limitative, les zones
inondables, les fortes pentes ou les contraintes anthropiques.

Personnes assujetties

2. Le présent règlement s’applique à toute personne physique, morale de droit
privé ou public.

Objet du règlement

3. Le présent règlement établi le cadre nécessaire à l’administration d’un
règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou
d’occupation d’un immeuble (PPCMOI), de façon à permettre au Conseil
municipal d’autoriser à la pièce et sur demande, en fonction de conditions
préétablies, des projets dérogeant à un ou plusieurs règlements d’urbanisme en
vigueur sur le territoire municipal.

Il vise à permettre à la Municipalité une plus grande flexibilité dans la mise en valeur
d’immeubles problématiques ou non ou de certains projets d’envergure qui
présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. Il permet
d’encadrer le développement projet par projet.

**Remplacement du règlement concernant les plans d’implantation et d’intégration
architecturale**

4. Lorsqu’un projet est autorisé en vertu du présent règlement, pour un immeuble
visé par le *Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration (15-677)*, la
résolution du Conseil approuvant le projet remplace celle qui aurait normalement
été adoptée en vertu de ce règlement.

Le Conseil prend tout de même en compte les éléments du règlement de P.I.I.A
applicable dans l’analyse de la demande.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Administration et application

5. L’administration et l’application de ce règlement sont confiées au service de
l’urbanisme.

Pouvoirs de la direction du Service de la Gestion du territoire - urbanisme
6. Le service de l’urbanisme a la responsabilité de faire observer ce règlement et à ce titre exerce tout pouvoir qui lui est confié notamment ceux prévus au *Règlement sur les permis et certificats et sur l’administration des règlements d’urbanisme (15-673)*.

Aux fins d’application du présent règlement, le service de l’urbanisme est autorisé à délivrer des constats d’infraction.

Contraventions sanctions recours et poursuites

7. Commet une infraction toute personne qui ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

8. Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention est passible d’une amende établie à l’article 115 du *Règlement sur les permis et certificats et sur l’administration des règlements d’urbanisme (15-673)*.

9. Si l’infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

10. La Municipalité peut aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Construction selon les plans déposés et acceptés

11. Suite à l’autorisation d’un projet par le Conseil municipal, quiconque ne construit pas, ou permet que l’on ne construise pas selon les plans déposés et acceptés par le Conseil municipal commet une infraction.

En plus de l’émission d’un constat d’infraction si le Conseil a exigé des garanties financières, il peut les utiliser pour terminer, modifier ou réparer le projet de façon à ce que ce dernier soit conforme aux plans déposés et autorisés.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TRAITEMENT DE DEMANDES DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D’OCCUPATION D’UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Type de projet admissible

12. Le conseil municipal peut autoriser tout type de projet dérogeant à l’un ou l’autre des règlements d’urbanisme prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (LAU)*.

Nonobstant ce qui précède, pour les lots énumérés dans le tableau suivant, seuls les usages inscrits dans ledit tableau peuvent être autorisés par le conseil municipal.

Lot	Usage permis
5 949 697	<div>- Commerce et service à contrainte (commerce de gros, entreposage intérieur, entreprise de construction)</div> <div>- Commerce et service lié aux véhicules</div>
6091 704 et 6 092 477	<div>- Service administratif et/ou professionnel</div> <div>- Commerce et service local et/ou de proximité</div> <div>- Commerce et service de restauration</div> <div>- Bistro, bar, débit de boisson</div> <div>- Auberge, gîte touristique (bed and breakfast)</div> <div>- Établissement de transformation de produits artisanaux alimentaires (boulangerie, fromagerie, pâtisserie, microbrasserie, boucherie, etc.)</div> <div>- Commerce et service à contrainte (commerce de gros, entreposage intérieur, entreprise de construction)</div> <div>- Transformation de produits agricoles</div>
6 091 713	<div>- Usage résidentiel de faible densité</div> <div>- Service administratif et/ou professionnel</div> <div>- Établissement de transformation de produits artisanaux</div>

Modifié
Règl. 21-804

Ajouté par l'article 2 du règlement 24-865

	<div>alimentaire (boulangerie, fromagerie, pâtisserie, microbrasserie, boucherie, etc.)</div> <div>- Industriel artisanal (atelier d'artisan de type ébénisterie, forge, photographie, orfèvrerie, textile, etc.)</div>
6 091 334	<div>- Service administratif et/ou professionnel</div> <div>- Commerce et service à contrainte (commerce de gros, entreposage intérieur, entreprise de construction)</div> <div>- Transformation de produits agricoles</div>
5 949 758	<div>- Entreposage intérieur à titre d'usage principal de la classe d'usages C8- Commerce de gros et générateur d'entreposage</div> <div>- Entreposage de type A-B-C</div> <div>- Affichage de type milieu 3 – mixte, public et récréatif</div>

Dépôt d'une demande

13. Le formulaire de demande d'autorisation de projet doit être dûment rempli et déposé au service de l'urbanisme.

14. La demande doit comprendre les renseignements, documents et frais exigés au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme (15-673)*.

15. La demande doit également comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° l'explication de l'utilité du présent règlement pour la réalisation du projet et les raisons pour lesquelles le projet ne peut se conformer à la réglementation actuelle;
- 2° s'il y a lieu un argumentaire sur les retombées économiques;
- 3° s'il y a lieu des études sur les impacts environnementaux du projet, dont des études acoustiques mesurant l'impact du projet sur le bruit ambiant que pourrait subir le voisinage.
- 4° la liste complète des éléments du projet qui sont dérogoaire aux règlements d'urbanisme municipaux;

16. Le Conseil se réserve le droit d'interrompre à tout moment la procédure d'autorisation d'un PPCMOI. Lorsque le Conseil prend une telle décision, le requérant doit en être avisé par écrit dans les 30 jours de la décision du Conseil.

Procédure d'évaluation de la demande

Étude par le Service d'urbanisme

17. Lorsque la demande est incomplète, le service de l'urbanisme avise par écrit le requérant dans les 30 jours qui suivent la date de sa réception.

L'étude de la demande est alors suspendue jusqu'à ce que la demande soit complétée par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception des documents additionnels ayant eu pour effet de compléter la demande.

Si une demande incomplète n'est pas complétée dans les 90 jours de son dépôt, celle-ci est alors retournée au requérant à l'exception des frais de 600\$ déposé selon les dispositions prévues à l'article 16.

18. Lorsque la demande est complète, le service de l'urbanisme la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

La demande peut également être transmise à d'autres Services municipaux pour recueillir leurs préoccupations et recommandations.

Étude par le comité consultatif d'urbanisme et décision du Conseil

19. La demande est étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui adopte une résolution faisant état de sa recommandation au Conseil.

Le comité consultatif d'urbanisme peut prévoir avec sa recommandation toutes conditions ou demandes de modification étant de compétence municipale.

20. Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil statue sur la demande par résolution. Cette résolution doit intervenir dans les 90 jours suivants le moment où la demande a été déclarée complète selon l'article 19.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

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.

Le Conseil peut également exiger toutes garanties financières qu'il juge nécessaires selon la nature du projet et décider de mandater tout professionnel compétent pour effectuer une surveillance de chantier (ingénieur, architecte, etc.) aux frais du requérant.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la copie certifiée conforme est transmise au requérant.

Affichage sur l'immeuble visé par la demande

21. Le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), 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.

22. L'obligation de laisser l'affiche ou l'enseigne en place cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans les cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Consultation publique et approbation référendaire

23. La résolution autorisant le projet particulier est susceptible d'approbation référendaire lorsque la demande déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU);

24. La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU);

25. Le cas échéant, si le projet de résolution est approuvé ou réputé approuver par les personnes habiles à voter, le Conseil adopte la résolution autorisant le projet particulier.

CHAPITRE 4 : GARANTIES FINANCIÈRES ET SURVEILLANCE ARCHITECTURALE

Dépôt en garantie financière

26. Un dépôt en garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être effectué si l'acceptation de la demande est assujettie à un tel dépôt.

27. Le montant de cette garantie financière est établi par le Conseil selon la nature de la demande.

28. Le dépôt en garantie financière doit être effectué avant la délivrance de tout permis ou certificat en lien avec la demande.

Encaissement du dépôt en garantie

29. À défaut de respecter l'échéancier de réalisation ou toute autre exigence en lien avec le projet particulier, ou de ne pas construire selon les plans déposés, la Municipalité peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou le chèque qu'elle détient.

Remboursement des dépôts en garantie

30. Dans les 30 jours suivants, la fin des travaux, les sommes versées en garantie sont remboursées si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° tous les documents requis ont été déposés;
- 2° les conditions et exigences en lien avec le projet particulier ont été respectées;
- 3° les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Municipalité ou, à défaut, lorsqu'il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

Surveillance architecturale

31. Lorsque l'autorisation du projet particulier est assujettie à une surveillance architecturale, le Conseil mandate un architecte aux frais du promoteur.

32. Le montant des honoraires de l'architecte doit être payé par le requérant à la Municipalité avant la délivrance de tous permis ou certificats en lien avec le projet.

CHAPITRE 5 : LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Condition générale d'évaluation

33. Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité.

Critères d'évaluation

34. Le projet particulier sera évalué à partir des critères suivants :

- 1° l'usage proposé est complémentaire avec les usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit;
- 2° le projet ne compromet pas ni ne diminue les efforts de la Municipalité pour assurer un développement uniforme et cohérent;
- 3° le projet constitue une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur;
- 4° une compatibilité des occupations proposées avec le milieu d'insertion est favorisée;
- 5° le projet améliore globalement le milieu d'insertion ou apporte une alternative intéressante au sein de ce milieu;
- 6° les impacts du projet sont acceptables, notamment relativement à l'ensoleillement, au vent, au bruit, aux émanations, aux eaux de ruissellement et à la circulation;
- 7° toutes les composantes du projet forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration et interaction avec le milieu environnant;
- 8° le projet n'augmente en aucun temps le degré de nuisance notamment quant au bruit, à la circulation lourde, à la poussière, à la vibration, à l'éclairage, à l'activité nocturne, à l'odeur, à l'apparence extérieure du bâtiment et du terrain, à la délinquance, etc.;
- 9° l'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif est recherché afin d'éviter de favoriser l'intérêt d'un au détriment de l'autre;
- 10° la configuration du projet permet l'accès facile aux services publics tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc., et ne restreint pas celui déjà présent pour le voisinage;
- 11° assurer la cohésion de tous les éléments d'expression purement visuels, esthétiques, le design et l'architecture;
- 12° en vertu du règlement de PIIA applicable, les critères de qualité d'intégration du projet sur l'architecture et les matériaux sont tenus en considération ;
- 13° le caractère particulier de la propriété est valorisé par l'implantation d'un bâtiment ou de son agrandissement et ses caractéristiques architecturales;
- 14° lors de la construction, la modification ou la transformation d'un bâtiment, doit prioriser la qualité architecturale dudit bâtiment ou projet afin qu'il s'inscrive dans la vision patrimoniale de la Municipalité;
- 15° le couvert végétal est mis en valeur ou bonifié;
- 16° les avantages des propositions de mise en valeur du terrain par les aménagements proposés (maintien ou ajout d'espaces verts, plantation, occupation moins dense de la rive, etc.) sont considérés;
- 17° le projet s'intègre harmonieusement au milieu par son aménagement extérieur;

18° toute nouvelle aire de stationnement et de transbordement s'intègre harmonieusement au projet;

19° les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;

20° le projet assure une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté;

21° le couvert forestier déjà existant sur les terrains est maintenu autant que possible;

22° les vues sur le paysage naturel existant et la mise en valeur sont assurées;

23° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;

24° des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge, de plantation et des mesures de contrôle de l'érosion sont incluses;

25° les impacts environnementaux du projet et le contrôle de l'érosion sont tenus en compte;

26° le mobilier urbain est adapté à plusieurs clientèles et s'agence au caractère architectural du lieu;

27° les espaces urbains favorisent la diversification des usages, sont accueillants et incitent les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ils sont connectés à une rue ou un sentier;

28° les règles concernant le nombre minimal de cases de stationnements requis pour chacun des usages décrits au règlement de zonage doivent être respectées;

29° le rez-de-chaussée des bâtiments et leurs façades devraient être disposés selon un axe vertical et exposer un jeu de décroché;

30° si le projet comporte la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons.

Nonobstant ce qui précède, pour les lots inscrits dans le tableau de l'article 12, le projet particulier sera évalué à partir des critères suivants :

1. Le propriétaire devra fournir une décision valide ou un avis de conformité valide émit par la CPTAQ démontrant que le bâtiment visé jouit d'un droit acquis en vertu des articles 101 à 105 de la LPTAA.
2. Meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée par rapport à l'usage existant.
3. Absence de contraintes supplémentaires associées aux activités agricoles environnantes, actuelles et futures (notamment le respect des distances séparatrices).
4. Utilisation et mise en valeur d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins.
5. Considération de l'environnement immédiat ou limitrophe au projet dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des usages résidentiels ou pour la qualité de vie des citoyens.
6. Possibilité de réaliser le projet à l'intérieur du bâtiment existant. Le projet de conversion n'est pas admissible s'il implique la démolition du bâtiment (+ de 50 % de la valeur foncière).
7. Mise en place de mesures d'atténuation qui doivent limiter les inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, entreposage extérieur, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.).
8. Qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de l'aménagement et le cas échéant, de son acceptabilité en vertu des objectifs et des critères du règlement de PIIA applicable.
9. Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers).

Modifié
Règl. 21-804

10. Avantages de la proposition du point de vue architectural, de la contribution à la création d'un cadre bâti de qualité et aux possibilités de reconversion future du site.
11. Avantages de la proposition pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine, s'il y a lieu.
12. Avantages de la proposition de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant la préservation et l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres.
13. Pour l'usage Commerce et service locaux et/ou de proximité, la superficie de plancher est limitée à un maximum de 300 m².

Modifié
Règl. 21-804

~~37~~ **35.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 29 JUIN 2020.

Parise Cormier, mairesse

Martin Leith, secrétaire-trésorier