

Ville de
Saint-Sauveur



**RÈGLEMENT 402-2014
SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)**



ATTENDU qu'en vertu de l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), une municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU que la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU qu'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément utile à la réglementation d'urbanisme applicable;

ATTENDU que le conseil municipal considère pertinent d'adopter ce règlement;

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 24 mars 2014;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été adopté par résolution à la séance ordinaire du conseil du 24 mars 2014;

ATTENDU la demande de dispense de lecture lors de la séance ordinaire tenue le 24 mars 2014;

ATTENDU qu'une soirée de consultation et d'information s'est tenue le 22 avril 2014;

ATTENDU que les membres du Conseil déclarent avoir lu ledit règlement et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit adopté.

Article 1 : DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

Comité : le comité consultatif d'urbanisme

Conseil : le conseil municipal de la Ville

Directeur: le directeur du Service de l'urbanisme

Officier responsable : le directeur du Service de l'urbanisme ou l'inspecteur en bâtiments

Projet particulier : projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1);

Ville : la Ville de Saint-Sauveur



Article 2 : OBJET DU RÈGLEMENT ET DOMAINE D'APPLICATION

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur son territoire qui déroge à l'un ou l'autre des dispositions du règlement de zonage no. 222-2008 ou qui déroge à l'une ou l'autre des dispositions du règlement de lotissement no. 223-2008, à l'exception de l'article 51 de ce règlement.

Une demande d'autorisation d'un projet particulier ou une demande de modification d'un projet particulier approuvé par résolution du Conseil peut être étudiée si elle satisfait aux conditions suivantes :

- 1° l'immeuble visé par la demande n'est pas situé dans une zone inondable;
- 2° la demande de même que le projet respectent les objectifs du plan d'urbanisme.

Article 3 : DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

Demande d'autorisation

En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, toute personne doit soumettre au Service de l'urbanisme une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 4.

Documents exigés

Toute demande de projet particulier admissible soumis à la Ville doit contenir les éléments qui suivent afin qu'elle soit considérée complète :

- 1° le formulaire de demande fourni par le Service de l'urbanisme doit être rempli en entier et être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2° le tarif fixé par règlement pour l'étude d'une telle demande doit être payé;
- 3° les documents suivants doivent être fournis :
 - a) un plan montrant les occupations prévues du terrain et les constructions existantes à conserver, à être transformées ou à y ériger (usages, volumétrie, densité, superficie de plancher, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
 - b) des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;



- c) des plans illustrant de manière détaillée les caractéristiques du projet, ces plans devant aussi donner des renseignements sur les matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment projeté ou de tout bâtiment existant dont il est projeté la modification et sur les couleurs de ces matériaux;
- d) un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants et prévus;
- e) un plan montrant les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement;
- f) un plan d'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- g) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur ce terrain;
- h) l'estimation totale et par éléments des coûts de réalisation (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation des travaux;
- i) toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation définis;
- j) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire.

Outre les renseignements prévus à l'article 4, le directeur peut exiger du requérant une étude ou expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours, délai qui commence à courir à la date à laquelle le directeur avise le requérant de cette exigence.

Cheminement de la demande

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète.

Lorsque celle-ci est complète, le directeur du Service de l'urbanisme transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée;



Article 4 : EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Après examen, le comité consultatif d'urbanisme transmet, par écrit, sa recommandation au conseil à l'effet d'accorder la demande, avec ou sans conditions, ou la refuser.

Approbation du conseil

À la suite de l'examen du projet par le comité consultatif d'urbanisme et de sa recommandation, le conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, avec ou sans condition, ou dans le cas contraire la refuser en précisant les motifs de ce refus.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'approbation et la réalisation du projet.

Article 5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

Critères d'évaluation

Une demande d'autorisation de projet particulier sera évaluée à partir des critères d'évaluation ci-après définis, pour tous les types de projets admissibles tel que décrit à l'article 2 :

- a) la compatibilité des usages prévus dans le projet avec les usages présents dans le milieu environnant;
- b) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture et de l'aménagement des lieux;
- c) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- d) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs, de plantations et de réaménagement des stationnements;
- e) la génération d'inconvénients sur le voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, circulation, odeurs, poussières, accessibilité, projection d'ombres) et les moyens et aménagements prévus pour en assurer la réduction;
- f) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accessibilité, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement);
- g) la contribution du projet à la promotion des valeurs sociales, culturelles et familiales;



Règlement 402-2014
Sur les projets particuliers de construction, de modification
ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Codification administrative : 2019-02-06

- h) la contribution du projet à l'enrichissement du paysage et du patrimoine naturel et bâti;
- i) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Article 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 5 MAI 2014.

Normand Patrice
Greffier

Jacques Gariépy
Maire