



Verchères

RÈGLEMENT

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION OU OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

No 573-2022



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE VERCHÈRES
COMTÉ DE VERCHÈRES

2022-138

ADOPTION DU RÈGLEMENT #573-2022 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, MODIFICATION OU OCCUPATION D'UN IMMEUBLE - PPCMOI

ATTENDU les demandes particulières déposées à la Municipalité;

ATTENDU la nécessité d'adapter les projets de développement et d'occupation des immeubles en fonction du milieu dans lequel ils s'insèrent;

ATTENDU l'importance du patrimoine immobilier partout sur le territoire de Verchères;

ATTENDU que l'acceptabilité d'un projet n'est pas seulement de répondre à une norme, mais aussi de tenir compte de son intégration au tissu social, architectural et économique de Verchères;

ATTENDU les articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme concernant le pouvoir habilitant la municipalité relativement à la réglementation sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU que l'application du présent règlement respectera le plan d'urbanisme de la Municipalité de Verchères;

ATTENDU qu'avis de motion a été régulièrement donné;

ATTENDU que les membres du Conseil ont reçu une copie de présent règlement, qu'ils en ont pris connaissance et renoncent à sa lecture;

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur Dominic Lampron

APPUYÉ PAR : Madame Annie Dubeau

et résolu unanimement :

D'ADOPTER le règlement #573-2022 et qu'il soit décrété et statué par celui-ci ainsi qu'il suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATIVES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1 Titre du règlement

Le règlement s'intitule « règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la municipalité de Verchères ».

2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre au Conseil d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de la municipalité de Verchères et qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q, chap. A-19.1).

3 Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Verchères, à l'exception des portions de ce territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

4 Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

5 Règles de préséance

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, la règle de préséance suivante s'applique :

En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

6 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

7 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, outre les mots et expressions spécifiquement définis au présent règlement, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

Comité : le comité consultatif d'urbanisme;

Conseil : le conseil municipal de la municipalité de Verchères;

Inspecteur : l'inspecteur municipal

8 Application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur à la municipalité de Verchères.

9 Pouvoirs et devoirs de l'officier municipal

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

10 Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal.

11 Réception d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le règlement. Pour qu'une demande soit considérée valable et traitée, les frais relatifs à la demande doivent être préalablement acquittés.

12 Renseignements et documents exigés pour une demande de projet

En vue d'obtenir l'autorisation recherchée, les documents et renseignements suivants doivent être fournis, s'il y a lieu, en fonction du type de projet :

- Un document identifiant ou établissant que le requérant est propriétaire de l'immeuble ou une procuration de ce dernier établissant le mandat de toute personne à agir en son nom;
- Une déclaration établissant les types d'occupation de l'immeuble avant et après le projet;
- Le certificat de localisation relatif à toutes constructions sur le terrain visé ou, s'il n'y a pas de construction, le plan d'arpentage de l'immeuble indiquant le numéro de lot, la présence ou non de milieux écologiques d'intérêt (humides, hydriques, boisé);
- Le plan de localisation de toutes constructions à venir ou des modifications des constructions prévues au projet;
- Les types d'occupation du terrain ou des constructions existantes ou à y ériger;
- Des plans, élévations et croquis des constructions ou modifications des constructions prévues au projet;
- La volumétrie, le gabarit, l'architecture et les hauteurs des constructions et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou d'éléments patrimoniaux reliés à l'immeuble;
- Les occupations du domaine public à prévoir;
- Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, d'organisation des stationnements et voies d'accès pour automobiles (livraison, déneigement, gestion des matières résiduelles);
- Plan de protection et de mise en valeur des plantes et arbres présents ou à prévoir sur l'immeuble;
- Propositions de raccordements aux services publics;
- Les études et analyses nécessaires à l'évaluation du projet relativement à l'ensoleillement, aux vents, aux îlots de chaleurs, à la circulation ainsi qu'au bruit, éclairage, émanation et odeur pouvant provenir du projet;
- S'il y a lieu, des propositions de compensation relativement aux dérogations demandées;

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

L'inspecteur pourra de plus demander des études ou des expertises complémentaires pour une bonne compréhension du projet et des impacts de celui-ci pour compléter l'évaluation du projet selon la situation et le contexte du projet.

13 Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme, dans les 45 jours suivant la réception de la demande.

14 Analyse par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères du présent règlement applicables au projet.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs justifiant l'acceptation ou le refus du projet soumis.

Dans les 30 jours suivant l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet ladite recommandation au Conseil municipal.

15 Examen par le Conseil

Le Conseil municipal doit, après avoir pris connaissance de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation de projet peut prévoir toutes conditions, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

16 Consultation publique et affichage

Le processus de consultation publique visant la résolution accordant la demande de projet présentée conformément au présent règlement sera fait selon le troisième paragraphe de l'article 145.38 ainsi que selon l'article 145.39 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chap. A-19).

17 Permis et certificat

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution du Conseil sur la demande de projet, une copie certifiée de celle-ci est transmise au requérant.

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution du Conseil accordant le projet, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées et sous réserve de toute condition devant être remplie telle qu'édictée en vertu de la résolution du Conseil.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

18 Critères d'évaluation

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

- a) Respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- b) La compatibilité des usages prévus dans le projet avec les usages présents dans le milieu environnant;
- c) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de l'architecture (volumétrie, revêtement extérieur, couleur, etc.), de la densité et de l'aménagement des lieux;
- d) 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;
- e) Les propositions pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine de Verchères (personnage, organisation spatiale, histoire, lieu historique ou archéologique, etc.);
- f) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs, de plantations et de réaménagement des stationnements;
- g) La génération d'inconvénients sur le voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, circulation, poussières, accessibilité, la projection d'ombres);

- h) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accessibilité, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement, gestion des matières résiduelles et rejets, déneigement, etc.);
- i) Les propositions pour la recherche d'un développement durable et la gestion des impacts sur l'environnement (gestion des rejets, des matières résiduelles, les eaux de ruissellement, le déneigement, etc.);
- j) La contribution du projet à la promotion des valeurs sociales, culturelles et familiales;
- k) La contribution du projet au développement économique de Verchères;
- l) La contribution du projet à l'enrichissement du patrimoine naturel, paysager et bâti;
- m) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- n) S'il y a lieu, les contributions de propositions compensatoires eu égard aux impacts du projet ou de prise en charge par le projet de certaines dépenses inhérentes à la réalisation du projet.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

19 Tarification

Les frais pour déposer une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont de cinq cents dollars (500\$) plus les frais d'affichage.

20 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

21 Entrée en vigueur

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

ADOPTÉ


_____ Maire


_____ Greffier.-trés.

PAR LE PRÉSENT CERTIFICAT, NOUS ATTESTONS QUE LE RÈGLEMENT
NUMÉRO 573-2022 A REÇU LES APPROBATIONS SUIVANTES :

Avis de motion et présentation du projet de règlement, le 4 avril 2022

Adoption par le conseil, le 6 juin 2022

Avis public, le 7 juin 2022

Certificat de conformité de la MRC, le 10 juin 2022

Verchères, ce 7 juin 2022

_____ Maire


_____ Greffier.-trés.

_____ . . .

**CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

CERTIFICAT NUMÉRO CE-VER/2022-003

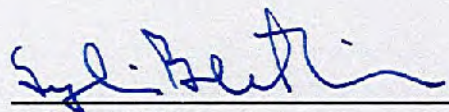
Règlement numéro 573-2022

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI NUMÉRO 573-2022

Municipalité de Verchères

Je, soussigné, SYLVAIN BERTHIAUME, fonctionnaire désigné aux termes de l'article 236 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), certifie, conformément à l'article 137.3 de cette loi, que le Règlement relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 573-2022 de la Municipalité de Verchères s'avère conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement (Règlement numéro 162) de la Municipalité régionale de comté de Marguerite-D'Youville et aux dispositions du document complémentaire.

Et j'ai signé à Verchères, le 10 juin 2022.



Sylvain Berthiaume
Directeur général et greffier-trésorier