



SAINT-GABRIEL
-DE-
VALCARTIER

Règlement sur les projets particuliers

Numéro 153



enviram
Groupe-conseil

TABLE DES MATIERES

	Page
1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	3
1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.2 Territoire assujéti	3
1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	3
1.4 Principes généraux d'interprétation	3
1.5 Règles de préséance	3
1.6 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles.....	4
1.7 Unités de mesure.....	4
1.8 Terminologie	4
2.0 PROCEDURE RELATIVE A LA DEMANDE ET A L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER.....	5
2.1 Demande transmise à l'inspecteur municipal	5
2.2 Contenu de la demande.....	5
2.3 Acquiescement des frais d'étude et de publication	6
2.4 Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme	6
2.5 Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme	6
2.6 Décision par le Conseil et procédure de consultation et d'approbation.....	7
2.7 Délivrance du permis ou certificat d'autorisation	8
3.0 IDENTIFICATION DES SECTEURS ET DES CATEGORIES DE PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES	9
3.1 Parties du territoire où un projet particulier ne peut pas être autorisé	9
3.2 Catégories de projets particuliers pouvant être autorisées	9
4.0 CRITERES D'EVALUATION ET CONDITIONS A RESPECTER.....	11
4.1 Critères généraux	11
4.2 Critères spécifiques.....	12
4.3 Conditions à respecter	12
5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	13
5.1 Généralité	13
6.0 DISPOSITIONS FINALES	14
6.1 Entrée en vigueur.....	14

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER**

RÈGLEMENT NUMÉRO 153

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS

Séance spéciale du Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenue le 21 novembre 2007, à 19h30, au centre communautaire, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE : Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS : Shelley MacDougall
Raymond Bureau
Martin Hicks
Thomas Lavallée
David Hogan

tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut adopté ce qui suit :

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI) pour l'ensemble du territoire de la Municipalité ;

ATTENDU QUE ce nouvel outil réglementaire permet d'encadrer le développement d'un emplacement problématique présentant des complexités inhérentes dû à des caractéristiques particulières, et qu'il relève du « *zonage par projet* », car à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute zone comme le veut la pratique actuelle;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt et l'obligation de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier de procéder à la refonte globale de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

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

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance du 12 septembre 2007;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce Conseil et ledit Conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, savoir :

1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les projets particuliers* », identifié sous le numéro 153.

1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier, selon les catégories de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble définies au présent règlement et selon les parties du territoire spécifiées au présent règlement.

1.3 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement sur les projets particuliers numéro 153* 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 Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.4 Principes généraux d'interprétation

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

1.5 Règles de préséance

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur celles du *Règlement de zonage numéro 148*.

1.6 Interprétation des titres, tableaux, figures et symboles

Les titres, tableaux, figures et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres, les tableaux, les figures et le texte, c'est le texte proprement dit qui prévaut.

1.7 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI).

À titre indicatif seulement, la mesure métrique est accompagnée de son équivalence en mesure anglaise. En cas de différence, c'est toujours la mesure métrique qui prévaut.

Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètre) valent comme s'ils étaient au long récités.

1.8 Terminologie

Le contenu de la terminologie annexée au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* s'applique pour valoir comme si il était ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, on définit les termes suivants :

Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier.

Immeuble

Tout bien tel que défini au *Code civil du Québec* (C.C.Q). Notamment et non limitativement, un immeuble peut comprendre un ou plusieurs terrains, constructions, ouvrages ou bâtiments.

2.0 PROCEDURE RELATIVE A LA DEMANDE ET A L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

2.1 Demande transmise à l'inspecteur municipal

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 municipal.

2.2 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) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant (si différent du propriétaire) ainsi que des professionnels mandatés le cas échéant;
- b) La localisation du projet particulier projeté et l'implantation des bâtiments existants ou projetés (plan à l'échelle métrique exacte (ex. :1 :500) et compréhensible) sur le terrain concerné ;
- c) La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;
- d) Une évaluation globale et détaillée du coût du projet particulier;
- e) L'architecture et l'apparence extérieure des composantes du projet particulier ;
- f) Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, parcs, etc.) ;
- g) Des simulations visuelles du projet particulier ou une maquette, s'il y a lieu;
- h) 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 ;
- i) Le réseau routier limitrophe ;
- j) Les éléments naturels du secteur concerné, sur le site et à proximité (ex. : topographie, boisé, cours d'eau, etc.);

- k) Le phasage et le délai de réalisation;
- l) 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 deux (2) copies à l'inspecteur municipal.

2.3 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 municipal, acquitter les frais de 250.00 \$ pour l'étude de ladite demande. De plus, il doit défrayer et déposer au moment de sa demande un montant de 750 \$ pour l'affichage et 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.

2.4 Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée, que les renseignements et les documents exigés sont fournis et que les frais sont acquittés, l'inspecteur municipal transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.5 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 partie du territoire municipal 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) demander au requérant de présenter son projet particulier, si jugé opportun;
- c) visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;
- d) suggérer des conditions pour une acceptation éventuelle.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet, suivant un avis motivé.

2.6 Décision par le Conseil et procédure de consultation et d'approbation

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.

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.

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^o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, la directrice générale 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.

Refus

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

Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la directrice générale en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

2.7 Délivrance du permis ou 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 municipal 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 délivrance du permis ou du certificat.

3.0 IDENTIFICATION DES SECTEURS ET DES CATEGORIES DE PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

3.1 Parties du territoire où un projet particulier ne peut pas être autorisé

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

- Partie où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- Partie d'un secteur inondable;
- Partie d'une bande riveraine;
- Partie d'un secteur de forte pente (30% et plus);
- Partie incluse en zone agricole provinciale.

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

3.2 Catégories de projets particuliers pouvant être autorisés

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 :

- La construction et l'occupation d'un immeuble, avec rues, infrastructures, terrains, ouvrages et bâtiments, selon une gestion privative ou locative, en copropriété ou individuelle, etc.;
- La reconversion ou la transformation d'un immeuble (ex. : usine désaffectée, bâtiment quelconque vacant, etc.);
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;

- L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble;
- La disposition des constructions complémentaires sur le terrain ainsi que leur utilisation et leur implantation / construction.

4.0 CRITERES D'EVALUATION ET CONDITIONS A RESPECTER

4.1 Critères généraux

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier, les critères généraux suivants doivent être évalués, si applicables :

- a) Le projet particulier doit respecter les orientations du plan d'urbanisme en vigueur;
- b) 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 ;
- c) 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 ;
- d) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
- e) Le projet particulier ne doit en aucun temps créer ou augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.) ;
- f) Les aspects sécuritaire, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
- g) Le projet particulier doit s'intégrer au milieu environnant plutôt que de s'imposer;
- h) Le projet particulier permet d'améliorer globalement une situation ou apporte une alternative intéressante pour le milieu local;
- i) 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.

4.2 Critères spécifiques

Selon la nature des projets particuliers, d'autres critères spécifiques peuvent être considérés dans l'analyse d'un projet particulier. Ces critères doivent cependant être formulés à partir des critères généraux spécifiés précédemment.

4.3 Conditions à respecter

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 ou précisées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- Expertise professionnelle;
- Garantie temporelle ;
- Garantie financière ;
- Opérations et activités sur et à proximité du site ;
- Travaux d'infrastructures ;
- Signalisation et affichage ;
- Aménagements extérieurs ;
- Architecture et volumétrie ;
- Stationnement et circulation ;
- Salubrité et sécurité ;
- Suivi environnemental.

Le Conseil a le pouvoir d'exiger que certaines de ces conditions soient remplies au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS

5.1 Généralité

Les dispositions concernant les procédures, sanctions et recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 151* 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* (L.R.Q., chap. 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.

6.0 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le 12 septembre 2007

AVIS DE MOTION DONNÉ le 12 septembre 2007

ADOPTION DU RÈGLEMENT le 21 novembre 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR le 16 janvier 2008

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le 29 février 2008

Brent Montgomery, maire

Joan Sheehan, directrice générale