



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

Projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Projet de règlement numéro 268





Municipalité de Saint-Gabriel-de-Valcartier

Membres du comité de travail :

Le maire et les membres du conseil municipal

Stacy Gagné, Inspecteur municipal

Avis de motion :

Adoption du projet :

Assemblée publique :

Adoption :

Certificat de conformité :

Entrée en vigueur :

TABLE DES MATIERES

1.0 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	1
1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.2 Territoire assujetti	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 au fonctionnaire désigné	5
2.2 Contenu de la demande	5
2.3 Acquiescement des frais d'étude et de publication	6
2.4 Analyse de conformité à la réglementation	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
2.8 Période de validité de l'approbation	9
2.9 Extinction du droit	9
3.0 IDENTIFICATION DES SECTEURS ET DES CATEGORIES DE PROJET PARTICULIER ADMISSIBLE .	10
3.1 Parties du territoire où un projet particulier ne peut pas être autorisé	10
3.2 Catégories de projets particuliers pouvant être autorisés	10
4.0 CRITERES D'EVALUATION ET CONDITIONS A RESPECTER.....	12
4.1 Critères généraux	12
4.2 Critères spécifiques	13
4.3 Conditions à respecter	13
5.0 PROCEDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	15
5.1 Généralité	15
6.0 DISPOSITIONS FINALES	16
6.1 Remplacement	16
6.2 Entrée en vigueur	16

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

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 268

***PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE***

Séance spéciale du Conseil municipal de Saint-Gabriel-de-Valcartier, tenu le XX 2024 à 19h30, au Centre communautaire Valcartier, à laquelle sont présents :

SON HONNEUR LE MAIRE: Brent Montgomery

ET LES CONSEILLERS :
Maureen Bédard
Raymond Bureau
David Hogan
Thomas Lavalée
Shelley MacDougall
Dorothy Noël

Tous membres du Conseil et formant quorum.

Il fut adopté ce qui suit :

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 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 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 la Municipalité souhaite donc, par le présent règlement, remplacer toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

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

ATTENDU QU'un avis de motion de l'adoption du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le XX 2024 ;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil le XX 2024 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XX et appuyé par XX d'adopter le règlement numéro 268 et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* », identifié sous le numéro 268.

1.2 Territoire assujéti

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 de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 268* 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 262* et du *Règlement de lotissement numéro 264*.

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 récité.

1.8 Terminologie

Le contenu de la terminologie annexée au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 263* s'applique pour valoir comme s'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 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

2.1 Demande transmise au fonctionnaire désigné

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 au fonctionnaire désigné.

2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés au Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Un texte expliquant le projet et démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement ;
4. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande ;
5. La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;
6. Une évaluation globale et détaillée du coût du projet particulier ;
7. L'architecture et l'apparence extérieure des composantes du projet particulier ;
8. Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, parcs, etc.) ;
9. Des simulations visuelles du projet particulier ou une maquette, s'il y a lieu ;
10. 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 ;

11. Le réseau routier limitrophe ;
12. Les études nécessaires à l'évaluation du projet, eu égard à la circulation et, le cas échéant, au bruit, aux émanations et à la luminosité de l'éclairage (études photométriques) ;
13. Les éléments naturels du secteur concerné, sur le site et à proximité (ex. : topographie, boisé, cours d'eau, etc.) ;
14. Le phasage et le délai de réalisation ;
15. Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation ou exigée par le fonctionnaire désigné, le CCU ou le Conseil ;
16. 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 Analyse de conformité à la réglementation

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné. Lorsque celle-ci est complète, la demande est transmise au CCU pour étude et recommandation, dans un délai maximal de soixante (60) jours suivant le dépôt de la demande dûment complétée.

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 :

1. Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude ;
2. Demander au requérant de présenter son projet particulier, si jugé opportun ;
3. Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes ;
4. Suggérer des conditions pour une acceptation éventuelle.

Le CCU doit transmettre, par écrit dans le procès-verbal, son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le CCU peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement. De plus, dans le cas où la recommandation du CCU serait négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

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° 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

Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions du Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

Une fois approuvé par le conseil municipal, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiés que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

2.8 Période de validité de l'approbation

Une résolution accordant le projet particulier devient caduque 18 mois après son adoption si aucun travail n'est réalisé.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt. L'objet du projet particulier doit être réalisé après la délivrance du permis ou du certificat requis le cas échéant et demeurer en tout temps conforme à la résolution.

2.9 Extinction du droit

Si la construction ou la partie de construction qui fait l'objet du projet particulier est détruite, le droit à cette dérogation survit. Toutefois, cette construction ou cette partie de construction doit être reconstruite dans un délai de 18 mois après la date de destruction. Passé ce délai, le droit à cette dérogation s'éteint.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt.

3.0 IDENTIFICATION DES SECTEURS ET DES CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER ADMISSIBLE

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 autorisées

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 ;

- L'intégration d'un commerce de quartier dans un bâtiment existant ayant déjà une vocation autre que résidentielle ;
- La gestion de la mixité des usages commerciaux et résidentiels ;
- L'aménagement d'une aire de stationnement à titre d'usage principal sur un terrain ;
- La diminution de la norme concernant le nombre de cases de stationnement pour tout changement d'usage ;
- Le remplacement d'un usage par un usage dérogatoire au règlement de zonage pour la zone applicable.

PROJET

4.0 CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS À RESPECTER

4.1 Critères généraux

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du Règlement du plan d'urbanisme.

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. Les avantages des propositions 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 ;
4. Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
5. 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.) ;
6. Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
7. Le projet particulier doit s'intégrer au milieu environnant plutôt que de s'imposer ;
8. Le projet particulier permet d'améliorer globalement une situation ou apporte une alternative intéressante pour le milieu local ;
9. 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 ;
10. Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée ;

11. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération ;
12. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres ;
13. La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais ;
14. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard, notamment, au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement).

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.

PROJET

5.0 PROCÉDURES, 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 263* 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.

PROJET

6.0 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Remplacement

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Sans limiter ce qui précède, est remplacé le règlement numéro 153 ainsi que ses amendements.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT le

AVIS DE MOTION DONNÉ le

ADOPTION DU RÈGLEMENT le

ENTRÉE EN VIGUEUR le

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ le

Brent Montgomery

Maire

Heidi Lafrance

Directrice générale et greffière trésorière



SAINT · GABRIEL
· DE ·
VALCARTIER

