

RÈGLEMENT 2410-2011
SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE



Janvier 2012

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	5
SECTION I.....	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1. Titre	5
2. Territoire assujéti	5
3. Règlements remplacés	5
SECTION II.....	5
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
4. Système de mesure.....	5
5. Primauté des mots.....	5
CHAPITRE II	7
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	7
SECTION I.....	7
APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	7
6. Administration du règlement	7
7. Application du règlement	7
SECTION II.....	7
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	7
8. Infractions et peines.....	7
CHAPITRE III	8
DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	8
9. Types de projets admissibles.....	8
10. Demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables	8
11. Contenu minimal des documents exigés	8
12. Procédure d'approbation d'une demande	10
13. Garantie financière	11
14. Fausse déclaration	11
15. Validité de la résolution.....	11
CHAPITRE IV.....	12
LES CRITERES D'EVALUATION.....	12
16. Conditions préalables	12
17. Critères d'évaluation pour les différents types de projets	12

CHAPITRE V	17
DROITS CONFERES	17
18. Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble préalablement autorisée	17
CHAPITRE VI	18
DISPOSITIONS FINALES	18
19. Entrée en vigueur	18

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE MAGOG**

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE xxxx-2011**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 19 décembre 2011, à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 145.36) d'adopter un Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE certains projets par leur nature spécifique et leurs exigences particulières quant à leur implantation et réalisation ont avantage à être autorisés de façon spécifique, cas par cas et sur mesure ;

ATTENDU QU'il y a lieu d'élargir l'admissibilité des demandes de projets particuliers à l'intérieur du périmètre urbain ;

ATTENDU QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU article 146) ;

ATTENDU QUE l'application de la technique d'un Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour ce territoire s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 21 novembre 2011;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux terrains situés dans les zones incluses en totalité ou en partie à l'intérieur du périmètre urbain et aux terrains situés dans les zones Cp02Et, Gf01Et et Oh04Et comme délimitées sur le plan de zonage, faisant partie intégrante du règlement de zonage.

3. Règlements remplacés

Le présent règlement remplace le Règlement 2373-2010 et ses amendements.

De plus, toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans un autre règlement municipal antérieur est, par la présente, abrogée.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

5. Primauté des mots

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant :

- a) le règlement de zonage ;

- b) le règlement de lotissement ;
- c) le règlement de construction ;
- d) le règlement sur les permis et certificats ;
- e) le règlement de condition d'émission du permis de construire.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

6. Administration du règlement

La direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

7. Application du règlement

La direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire est chargée de l'application de présent règlement et représente l'autorité compétente. Elle exerce les pouvoirs qui leur sont confiés par la Loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

8. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou d'une résolution adoptée par le conseil après consultation du comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme comme une infraction et est passible :

- a) lorsque le contrevenant est une personne physique :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1000\$;
 - ii) pour une récidive, d'une amende de 1000\$ à 2000\$.

- b) lorsque le contrevenant est une personne morale :
 - i) pour une première infraction, d'une amende de 1000\$ à 2000\$;
 - ii) pour une récidive, d'une amende de 2000\$ à 4000\$.

CHAPITRE III

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

9. Types de projets admissibles

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

- a) pour les zones situées en totalité ou en partie à l'intérieur du périmètre urbain ;
 - i) une implantation, une construction, un agrandissement et un réaménagement d'un projet résidentiel, commercial, public, industriel ou mixte ;
- b) pour les zones Cp02Et, Gf01Et et Oh04Et :
 - i) une modification ou un agrandissement (ajout d'emplacements) d'un quai à emplacements multiples existant.

10. Demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans le cadre d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour un type de projets identifié à l'article 9 doit soumettre une demande formelle par écrit, compléter une demande de certificat d'autorisation ou de permis de construire, le cas échéant, conformément au règlement sur les permis et certificats accompagné des documents et plans exigibles par ce règlement et l'accompagner également des documents exigibles établis à l'article 11. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé.

11. Contenu minimal des documents exigés

Tout document d'accompagnement relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumis à la Ville doit contenir les éléments qui suivent :

- a) un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation 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 terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 mètres);
- c) un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver, à être érigées, à être modifiées ou agrandies;
- d) des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou projetés et leur intégration dans le contexte bâti environnant ainsi que le type de quais et le nombre d'emplacements, le cas échéant;
- e) les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes;
- f) un plan montrant les niveaux de terrain actuel, le relevé bathymétrique lorsque les travaux se font sur ou au-dessus du littoral et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation établie au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini. Une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan;
- g) un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- h) les propositions d'affichage indiquant la localisation, les dimensions, les couleurs et les matériaux ;
- i) un plan montrant les accès au cours d'eau, l'aire d'entreposage hivernal des quais et embarcations, le cas échéant;
- j) les études spécialisées sur les impacts environnementaux et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, préparés par des professionnels ou techniciens reconnus en pareille matière, le cas échéant;
- k) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
- l) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes électriques, les réseaux d'aqueduc et d'égouts et les servitudes qui s'y rapportent ;
- m) l'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (constructions seulement, aménagement du terrain fini et berges avec plantation, dragage, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;

- n) toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre IV;
- o) une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

12. Procédure d'approbation d'une demande

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'autorité compétente en accompagnement de la demande d'autorisation assujettie au présent règlement.

L'autorité compétente est chargée de vérifier si la demande est complète et que le paiement a été effectué. Dans un délai maximal de soixante (60) jours suivant le dépôt de la demande dûment complétée, l'autorité compétente transmet la demande et sa recommandation au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit 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 Comité consultatif d'urbanisme 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.

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le projet de résolution par lequel le conseil autorise la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Ville 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 cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Ville 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* (L.R.Q., c.A-19.1).

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs dispositions des Règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

Sur réception de la résolution du conseil accordant la demande et de l'avis de conformité de la MRC, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat au demandeur si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

13. Garantie financière

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal, selon les critères d'évaluation décrits au chapitre IV, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt, préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction, d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet.

14. Fausse déclaration

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent Règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent Règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

15. Validité de la résolution

La résolution accordant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble devient nulle et sans effet si une demande complète de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée à la Division des permis et de l'inspection dans un délai de 36 mois suivant l'adoption de la résolution.

CHAPITRE IV LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

16. Conditions préalables

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

17. Critères d'évaluation pour les différents types de projets

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation pour les types de projets admissibles définis à l'article 9 sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

- a) pour les constructions et ouvrages sur ou au-dessus de la rive et le littoral, les marinas ainsi que la modification ou l'agrandissement d'un quai à emplacements multiples :
 - i) les impacts sur la circulation des embarcations aux abords du site visé par les travaux et dans la rivière doivent être faibles;
 - ii) la compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
 - iii) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la densité, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
 - iv) les avantages des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge, des plantations, des mesures de contrôle de l'érosion sont considérés;
 - v) les impacts environnementaux du projet, dragage minimal et contrôle de l'érosion sont tenus en compte;
 - vi) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; accès, sécurité, circulation des embarcations, bâtiments accessoires, stationnement des usagers et remorques, entreposage des quais et embarcations en période hivernale, le cas échéant sont pris en considération;

vii) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée ;

- b) pour les pensions de tout genre servant de domicile :
- i) la compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
 - ii) la qualité d'intégration du projet sur le plan architectural, de l'implantation, de la densité, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
 - iii) les avantages des propositions de mise en valeur du terrain par les aménagements proposés (maintien ou ajout d'espaces verts, plantation, aires de repos...) sont considérés;
 - iv) la qualité des propositions de transformation de l'aspect extérieur de l'entrée principal et la marquise et de la partie agrandie à l'arrière et toute autre section, pour donner un aspect plus homogène et intégré à l'ensemble du bâtiment;
 - v) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; accès, sécurité, circulation des véhicules, bâtiments accessoires, stationnement des usagers et visiteurs, aires de services (livraison, bennes à déchets), sont pris en considération;
 - vi) la prise en compte des servitudes municipales pour prévoir un accès piétonnier entre les rues Merry Nord et Bruant-des-Marais, le cas échéant;
 - vii) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée;
- c) pour les habitations multifamiliales :
- i) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
 - ii) la compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
 - iii) la qualité d'intégration du projet sur le plan architectural, de l'implantation, de la volumétrie, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;

- iv) 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;
 - v) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; accès, sécurité, circulation des véhicules, bâtiments accessoires, stationnement des usagers et visiteurs, aires de services (accès aux quais, bennes à déchets), circulation des utilisateurs des quais à emplacements multiples, est prise en considération;
 - vi) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée ;
- d) pour l'implantation, la construction, l'agrandissement et le réaménagement d'un projet résidentiel, commercial, public, industriel ou mixte et qui n'est pas compris aux paragraphes a), b) et c) :
- i) l'usage proposé est complémentaire avec les usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit;
 - ii) le projet améliore globalement le milieu d'insertion ou apporte une alternative intéressante au sein de ce milieu;
 - iii) le projet s'intègre harmonieusement au milieu par son implantation, sa volumétrie, son architecture, son aménagement extérieur et sa densité;
 - iv) le caractère particulier de la propriété est valorisé par l'implantation d'un bâtiment ou de son agrandissement, ses aménagements paysagers et ses caractéristiques architecturales;
 - v) les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment sont mises en valeur par la conservation ou la restauration de tout élément spécifique suivant les caractéristiques d'origine;
 - vi) le concept d'affichage s'harmonise avec le bâtiment et le milieu;
 - vii) le couvert végétal est mis en valeur ou bonifié;
 - viii) toute nouvelle aire de stationnement et de transbordement s'intègre harmonieusement au projet;
 - ix) les impacts du projet particulier sont pris en compte, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissèlement et de la circulation;
 - x) le projet intègre concrètement des principes de développement durable;

- xi) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

CHAPITRE V DROITS CONFÉRÉS

18. Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble préalablement autorisée

Toute modification apportée à un projet particulier autorisé par résolution du conseil, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution autorisant les changements à moins que la résolution ne précise quelles modifications peuvent être autorisées par l'autorité compétente.

Le premier alinéa ne s'applique pas à une modification visant à rendre le projet conforme de plein droit aux règlements d'urbanisme en vigueur. Dans ce cas, la résolution autorisant un projet particulier devient nulle et sans effet si le propriétaire laisse s'écouler plus de 12 mois à compter du moment où l'ensemble des caractéristiques particulières du projet particulier cessent d'exister.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

19. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Vicki May Hamm, mairesse

Martine Savard, greffière