



Projet de règlement

RÈGLEMENT NUMÉRO 23-R-265

**Règlement sur les projets particuliers de
construction, de modification ou
d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

1^{er} mai 2023

Alain Delorme, M. Urbanisme
Services Conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Titre**
- 1.2 But**
- 1.3 Territoire assujetti**
- 1.4 Validité**

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 2.1 Règles générales d'interprétation**
 - 2.1.1 Présent/futur
 - 2.1.2 Singulier/pluriel
 - 2.1.3 Masculin/féminin
 - 2.1.4 Devoirs/pouvoirs
 - 2.1.5 Titres du règlement
 - 2.1.6 Unités de mesure
 - 2.1.7 Autres formes d'expression que le texte
 - 2.1.8 Règles de préséance
- 2.2 Terminologie**

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 Application du règlement**
- 3.2 Devoirs et pouvoirs de l'inspecteur**
- 3.3 Contraventions, pénalités, recours et poursuites**

CHAPITRE 4 : PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

- 4.1 Demandes admissibles**
- 4.2 Demande ne pouvant faire l'objet d'une demande de projet particulier**
- 4.3 Critères d'évaluation**
 - 4.3.1 Critères d'évaluation généraux
 - 4.3.2 Critères d'évaluation spécifiques aux projets intégrés

**CHAPITRE 5 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET
PARTICULIER**

- 5.1 Transmission d'une demande**
- 5.2 Renseignements et documents devant accompagner une demande de
projet particulier**
- 5.3 Frais exigibles**
- 5.4 Paiement des taxes**
- 5.5 Réception de la demande**
- 5.6 Étude par le comité consultatif d'urbanisme**
- 5.7 Décision du conseil municipal**
- 5.8 Avis public**
- 5.9 Consultation publique et examen de conformité**
- 5.10 Émission du permis**
- 5.11 Délai de validité de la résolution**
- 5.12 Modification aux plans et documents préalablement autorisés**

CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «*Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*».

1.2 BUT

Le but de ce règlement est de permettre à la ville de Richelieu de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) afin d'être en mesure, à certaines conditions, d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré le fait qu'il déroge au règlement d'urbanisme de la municipalité.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Richelieu.

1.4 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLES GÉNÉRALES D'INTERPRÉTATION

2.1.1 Présent/futur

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

2.1.2 Singulier/pluriel

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

2.1.3 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.1.4 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif.

2.1.5 Titres du règlement

La table des matières et les titres des articles sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et le ou les titres concernés, le texte prévaut.

2.1.6 Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans ce règlement sont signifiées en unités du système international (S.I.).

2.1.7 Autres formes d'expression que le texte

Toutes les formes d'expression autres que le texte, c'est-à-dire les tableaux, les graphiques et les symboles font partie intégrante du présent règlement.

S'il y a contradiction entre quelque forme d'expression que ce soit et le texte, c'est le texte qui prévaut.

2.1.8 Règles de préséance

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

2.2 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 2.4 du règlement d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité. Dans les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur responsable de l'application du règlement d'urbanisme et de ses adjoints dûment nommés par résolution du Conseil.

3.2 DEVOIRS ET POUVOIRS DE L'INSPECTEUR

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur sont définis au règlement d'urbanisme en vigueur.

3.3 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 4 : PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.1 DEMANDES ADMISSIBLES

Seuls les projets suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

- a) Ajout d'un usage résidentiel (nouvelle construction ou transformation d'un immeuble existant).
- b) Ajout d'un usage commercial.
- c) Implantation d'un projet intégré résidentiel, commercial ou communautaire.

Pour être admissible, le projet doit déroger à l'une ou l'autre des dispositions du règlement d'urbanisme, à l'exception des dispositions relatives à la construction, et il doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

4.2 DEMANDE NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Une demande d'approbation d'un projet particulier ne peut être accordée sur une partie du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.3.1 Critères d'évaluation généraux

Les critères généraux sur lesquels l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier est réalisée sont les suivants:

- 1^o Le projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme.
- 2^o Le projet contribue à l'amélioration globale du milieu d'insertion et génère un apport positif pour le secteur.
- 3^o L'usage projeté est compatible avec le milieu d'insertion.

-
- 4⁰ Le projet s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion en regard de son implantation, sa volumétrie, ses caractéristiques architecturales, ses aménagements extérieurs.
 - 5⁰ L'architecture du bâtiment reflète une image de qualité supérieure par le choix des matériaux et une signature architecturale distincte pour la façade.
 - 6⁰ Le projet met en valeur les espaces extérieurs par la préservation des arbres existants ainsi que par l'accroissement du couvert végétal, la création d'aménagements paysagers de qualité et la plantation d'arbres.
 - 7⁰ Les équipements accessoires présents sur le site et sur les bâtiments sont dissimulés par des murs écrans ou des aménagements paysagers.
 - 8⁰ Le projet prévoit la mise en place de mesures liées au développement durable : efficacité énergétique des bâtiments, réduction des îlots de chaleur, gestion écologique des eaux.
 - 9⁰ Le projet limite les impacts sur le milieu environnant : circulation, bruit, éclairage, poussière.
 - 10⁰ L'aménagement du site est conçu en fonction d'une organisation fonctionnelle et sécuritaire de la circulation piétonne, cycliste et véhiculaire.
 - 11⁰ Le cas échéant, la participation du demandeur au financement d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande.

4.3.2 Critères d'évaluation spécifiques aux projets intégrés

En plus des critères généraux, les critères suivants s'appliquent lors de l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier relative à l'implantation d'un projet intégré:

- 1⁰ Le concept d'aménagement doit permettre une utilisation optimale de l'espace disponible.
- 2⁰ Les allées de circulation principales s'apparentent à des rues. Leur aménagement s'inscrit dans un prolongement de l'aménagement des voies publiques.

-
- 3⁰ Les aménagements piétonniers et cyclables sont sécuritaires et assurent une connectivité entre les bâtiments et les aménagements extérieurs du projet et les réseaux limitrophes.
 - 4⁰ Les bâtiments principaux sont implantés de façon à ce que leurs façades principales soient alignées et orientées en direction de l'allée de circulation ou d'une rue.
 - 5⁰ La conception architecturale évite de créer des inconvénients pour les propriétés voisines, notamment lorsque le voisinage est composé de bâtiments résidentiels de plus petit gabarit que ceux du projet intégré résidentiel.
 - 6⁰ Les changements de volumes entre les constructions d'une même rue ou d'un même projet s'effectuent graduellement et en douceur.
 - 7⁰ Les différences de hauteurs trop marquées entre des bâtiments contigus sont évitées.
 - 8⁰ Une continuité architecturale est assurée dans le projet par la forme des toitures, les matériaux, la fenestration (proportion, dimension et localisation ou le traitement de la volumétrie (décrochés, balcons, détails, etc.).
 - 9⁰ La composition architecturale de la façade principale souligne et met en valeur l'entrée du bâtiment.
 - 10⁰ Les portes de garage sont préférablement situées sur un mur latéral ou arrière et leur visibilité est masquée par rapport à la rue.
 - 11⁰ Les textures et la couleur des matériaux de revêtement sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
 - 12⁰ Les couleurs utilisées sont de tons compatibles et s'harmonisent entre elles.
 - 13⁰ Les aires de stationnement sont peu visibles de la rue et, le cas échéant, intègrent des aménagements paysagers de qualité visant à atténuer leur impact visuel et contribuant à la réduction des îlots de chaleur.
 - 14⁰ Le projet doit comporter des îlots de verdure et des espaces végétalisés significatifs.
 - 15⁰ Dans le cas d'un projet résidentiel, les résidents doivent avoir accès à des espaces verts de qualité.

-
- 16⁰ La planification du projet tient compte des arbres matures présents sur le terrain et favorise leur préservation.
- 17⁰ La plantation d'une diversité d'espèces d'arbres et de végétaux adaptés au site est préconisée. Les plantations proposées ne doivent pas être des espèces exotiques envahissantes affectant le couvert forestier ou des espèces qui contribuent à la propagation d'une maladie ou d'un insecte.
- 18⁰ Le système d'éclairage est conçu de façon à respecter la réglementation municipale relative à ce type d'ouvrage.

CHAPITRE 5 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

5.1 TRANSMISSION 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 à l'inspecteur. Elle doit être accompagnée des renseignements et documents exigés dans ce règlement.

5.2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS DEVANT ACCOMPAGNER UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

- 1^o La date de la demande.
- 2^o Les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire.
- 3^o L'identification de l'emplacement visé par la demande.
- 4^o Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande en précisant, notamment, les usages et les interventions projetés.
- 5^o Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant.
- 6^o L'estimation des coûts des travaux, l'échéancier et les phases de réalisation.
- 7^o Des photographies récentes (moins de 30 jours) du terrain visé par les travaux ainsi que du voisinage.
- 8^o Un plan à l'échelle illustrant l'implantation projetée pour le bâtiment principal et, s'il y a lieu, les bâtiments accessoires, l'accès pour les véhicules, l'aire de stationnement, l'utilisation des aires extérieures.
- 9^o Un plan de présentation (plan illustrant les élévations du bâtiment) permettant d'apprécier la qualité architecturale et l'intégration du bâtiment au contexte bâti environnant.

-
- 10⁰ Un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel en la matière montrant les types de végétaux, leur emplacement et leur nombre ainsi que la localisation et le diamètre des arbres existants à conserver ou à abattre.
- 11⁰ Des simulations visuelles en couleur des façades montrant l'intégration du projet dans son milieu d'insertion.
- 12⁰ Une description des mesures proposées en lien avec le développement durable.
- 13⁰ L'identification des aires et des aménagements prévus en ce qui a trait aux contenants de matières résiduelles et aux dépôts à neige.
- 14⁰ Les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc.
- 15⁰ Dans le cas d'un projet intégré, un plan d'aménagement à l'échelle, préparé par un professionnel compétent en la matière, illustrant :
- a) Les limites du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents.
 - b) Le tracé des rues projetées et leur raccordement au réseau routier existant.
 - c) Les subdivisions des lots projetés.
 - d) Le tracé des servitudes ou droits de passage requis, le cas échéant.
 - e) La topographie du site.
 - f) L'emplacement des bassins de drainage des eaux de surface, le cas échéant.
 - g) Le tracé proposé des sentiers multifonctionnels destinés aux piétons et cyclistes.
 - h) L'identification des différents usages prévus incluant, s'il y a lieu, les types d'habitations.
 - i) L'implantation approximative des bâtiments projetés sur les terrains.
 - j) Le tracé des allées de circulation, l'emplacement des aires de stationnement et le nombre de cases de stationnement.
 - k) Le système d'éclairage projeté (localisation et type de lampadaires).
 - l) Les espaces réservés aux parcs et terrains de jeux.
 - m) Les infrastructures prévues en matière de protection incendie (ex. localisation des bornes d'incendie).
- 16⁰ Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement.

5.3 FRAIS EXIGIBLES

La personne qui dépose une demande relative à un projet particulier doit payer à la municipalité, préalablement à l'analyse du dossier, le montant fixé par le Règlement de tarification en vigueur.

Cette somme couvre les frais pour l'étude de la demande. Elle n'est pas remboursable, quel que soit le résultat réservé à la demande.

5.4 PAIEMENT DES TAXES

Une demande relative à un projet particulier ne sera étudiée que si les taxes sur les terrains dont fait l'objet cette demande ont été payées.

5.5 RÉCEPTION DE LA DEMANDE

À la réception de la demande, l'inspecteur s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au requérant les documents ou renseignements manquants. Le délai d'évaluation de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, l'inspecteur transmet une copie de la demande au comité consultatif d'urbanisme accompagnée de tous les documents pertinents.

5.6 ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut, s'il le juge nécessaire, demander des informations supplémentaires au requérant ou à l'inspecteur. Il peut également demander à entendre le requérant.

L'analyse de la demande s'effectue en fonction des critères inscrits au présent règlement.

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande au comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit sa recommandation au conseil municipal en tenant compte des critères prescrits au présent règlement. Il peut suggérer des conditions d'approbation. Cet avis est transmis au conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de la demande par le comité consultatif

d'urbanisme ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou que des informations supplémentaires sont demandées par le comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

5.7 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution la demande qui lui est présentée.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

Le conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies, qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution (ex : implantation, exercice de l'usage).

La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

5.8 AVIS PUBLIC

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'un projet particulier le greffier 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.

5.9 CONSULTATION PUBLIQUE ET EXAMEN DE CONFORMITÉ

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de conformité prévus dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard du projet de résolution par lequel le conseil accorde la demande.

5.10 ÉMISSION DU PERMIS

L'inspecteur délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions relatives aux permis et certificats contenues dans le règlement d'urbanisme en vigueur, lorsque la résolution par lequel le conseil municipal accorde le projet entre en vigueur conformément à la loi.

5.11 DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

Une demande complète de permis ou de certificat doit être acheminée à l'inspecteur dans un délai de douze mois suivants la date de la résolution approuvant la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, à défaut de quoi, la résolution devient nulle et non avenue.

5.12 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS PRÉALABLEMENT AUTORISÉS

Un projet particulier autorisé par résolution du conseil municipal peut être modifié pourvu que la modification respecte l'ensemble des conditions présentes dans la résolution accordant la demande de projet particulier, qu'elle n'excède pas les dérogations accordées et qu'elle respecte les autres dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Lorsqu'une de ces exigences n'est pas respectée, tout changement apporté à un projet particulier déjà approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle approbation par résolution du conseil municipal, conformément aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Claude Gauthier, maire

Roxanne Veilleux, greffière