SAINT-CALIXTE

Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'immeuble
No 727-2023

apur créatif

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CALIXTE

RÈGLEMENT Nº 727-2023

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

AVIS DE MOTION : 13 FÉVRIER 2023

ADOPTION : 17 AVRIL 2023

ADOPTION
AVEC MODIFICATION : 10 JUILLET 2023

ENTRÉE EN VIGUEUR : 16 AOÛT 2023

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'immeuble No 727-2023 i

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives 3

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires 3

1.1.1 : Titre du règlement 3
1.1.2 : Portée du règlement et territoire assujetti 3
1.1.3 : Territoire assujetti 3
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois 3
1.1.5 : Adoption partie par partie 3

Section 1.2 : Dispositions administratives 5

1.2.1 : Administration et application du règlement 5
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné 5

Section 1.3 : Dispositions interprétatives 6

1.3.1 : Interprétation des dispositions 6
1.3.2 : Numérotation 7
1.3.3 : Terminologie 7

CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement de la demande 8

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande 8

2.1.1 : Dérogations aux règlements d'urbanisme 8
2.1.2 : Conformité au plan d'urbanisme 8
2.1.3 : Zones de contraintes particulières 8

Section 2.2 : Contenu de la demande 9

2.2.1 : Dépôt de la demande 9
2.2.2 : Contenu de la demande 9
2.2.3 : Frais d'études 10
2.2.4 : Modification du projet particulier et des conditions 10

Section 2.3 : Cheminement de la demande 12

2.3.1 : Demande complète 12
2.3.2 : Vérification de la demande 12
2.3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme 12
2.3.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme 12
2.3.5 : Approbation par le conseil municipal 12
2.3.6 : Émission du permis ou du certificat 13

CHAPITRE 3 : Critères d'évaluation de la demande 14

TABLE DES MATIÈRES

Section 3.1 : Dispositions générales portant sur l'évaluation de la demande 14

3.1.1 : Critères d'évaluation.....14

CHAPITRE 4 : Dispositions finales.....16

Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur 16

4.1.1 : Contraventions et pénalités : dispositions générales 16
4.1.2 : Entrée en vigueur.....16

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble »* et le numéro 727-2023.

1.1.2 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du périmètre d'urbanisation, tel qu'identifié au *plan de zonage* de la Municipalité de Saint-Calixte.

1.1.3 : Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du périmètre d'urbanisation, à l'exception des parties du territoire suivantes :

1. Les zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;

2. Les zones à risque d'inondation ;

3. La rive et le littoral.

1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Calixte déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas

où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats.*

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;

2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications, le texte et le plan de zonage, la grille des spécifications prévaut ou la disposition la plus restrictive.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international (mètres, centimètres, etc.).

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage* en vigueur.

CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande

2.1.1 : Dérogations aux règlements d'urbanisme

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit viser, sans toutefois toucher l'ensemble de la zone :

1. La modification d'un immeuble, incluant la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;

2. L'occupation d'un immeuble, incluant un nouvel usage, un changement d'usage ou l'extension d'un usage existant.

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être dérogatoire à un ou l'autre des règlements d'urbanisme en vigueur.

2.1.2 : Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du *Règlement sur le plan d'urbanisme* en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Calixte, incluant les normes de densités d'occupation au sol, lorsqu'applicable.

2.1.3 : Zones de contraintes particulières

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Section 2.2 : Contenu de la demande

2.2.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis à l'article suivant.

2.2.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *Règlement sur les permis et certificats* pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;

2. Un plan d'aménagement paysager détaillé, incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;

3. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;

4. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, un plan à l'échelle préparé par un Arpenteur-Géomètre permettant de comprendre l'ensemble du projet ;

5. Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir appuyée par un rapport produit par un professionnel compétent en la matière;

6. Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;

7. Dans le cas d'un projet particulier qui dépasserait les hauteurs maximales autorisées (en nombre d'étages) au *Règlement de zonage*, une étude portant sur les impacts sur l'ensoleillement et sur le vent;

8. Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;

9. Un programme de gestion des circulations générées par le projet particulier sur le site et sur le territoire municipal;

10. Un programme de gestion des livraisons sur le site;

11. Un programme de gestion des matières résiduelles sur le site;

12. Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;

13. Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;

14. Un texte explicatif présentant le projet particulier projeté (en détaillant les toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant la demande;

15. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;

16. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.2.3 : Frais d'études

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés au règlement sur la tarification applicable aux biens, services et activités de la Municipalité en vigueur et incluent les frais pour la publication des avis publics prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1). Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Une garantie financière assurant la réalisation du projet dans son ensemble peut aussi être exigée par le Conseil municipal.

2.2.4 : Modification du projet particulier et des conditions

Une fois approuvés 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, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et aux conditions après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

De plus, le non-respect d'une ou des conditions fixées par le Conseil entraînera l'annulation de la résolution autorisant le projet particulier.

Section 2.3 : Cheminement de la demande

2.3.1 : Demande complète

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.3.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les soixante (60) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

2.3.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

2.3.5 : Approbation par le conseil municipal

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de

construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Une garantie financière assurant la réalisation du projet dans son ensemble peut notamment être exigée par le Conseil municipal.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent, notamment et de manière non-limitative les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 compte tenu des adaptions nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande.

De plus, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 24 de ladite loi, d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le greffier ou greffier-trésorier 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.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

2.3.6 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat 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.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats 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.

CHAPITRE 3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

Section 3.1 : Dispositions générales portant sur l'évaluation de la demande

3.1.1 : Critères d'évaluation

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. Le respect des objectifs fixés par le Plan d'urbanisme de la Municipalité, en vigueur;

2. La compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion afin de ne pas porter atteinte à la jouissance des propriétés voisines;

3. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la hauteur, de la densité et de l'aménagement des lieux;

4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers;

5. La mise en valeur d'éléments architecturaux (original ou nouveau) et la contribution du projet à la création d'un cadre bâti de qualité;

6. L'intégration de concepts écologiques au projet découlant des principes inhérents au développement durable ;

7. 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);

8. La planification détaillée de l'organisation et de l'aménagement du site (disposition et camouflage des équipements extérieurs de chauffage ou de climatisation, réservoirs, lieux d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc.);

9. La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;

10. Les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation aux alentours;

11. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;

12. Les avantages des composantes culturelles, sociales et environnementales du projet à l'égard de la collectivité de Saint-Calixte ;

13. Le projet n'a pas pour effet unique la réduction des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais l'objectif de créer un cadre de vie accru sur le terrain concerné et dans son environnement immédiat;

14. Les mesures de mitigation et les distances séparatrices afin de réduire les pressions sur les activités agricoles adjacentes;

15. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

4.1.1 : Contraventions et pénalités : dispositions générales

Quiconque contrevient, tolère ou permet qu'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 $	2 000 $	400 $	4 000 $
Cas de récidive	400 $	4 000$	800 $	8 000 $

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

4.1.2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Michel Jasmin, Maire

Liette Martel, Directrice générale adjointe