

Ville de Stanstead

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Notre référence : STTV-083

Par

Teknika HBA inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : (819) 562-3871
Télec. : (819) 563-8984
www.teknika-hba.com

AVRIL 2009

Ville de Stanstead

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Préparé par :

Teknika HBA inc.

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
www.teknika-hba.com

Donald Bonsant, urbaniste

Sherbrooke
1^{er} avril 2009



VILLE DE STANSTEAD

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° _____

Avis de motion : 14 avril 2009

Adoption : 14 avril 2009

Entrée en vigueur : _____ 2009

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE STANSTEAD

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

À une session du conseil ville de Stanstead tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2009, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères), _____, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Raymond Yates.

RÈGLEMENT N° 209-URB-116

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit:

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
Section 2 - Dispositions interprétatives.....	3
1.3 Système de mesure.....	3
1.4 Règles de préséance des dispositions	3
1.5 Définitions.....	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 Application du règlement.....	5
2.2 Contraventions et sanctions	5
CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	6
3.1 Projet particulier.....	7
3.2 Demande.....	7
3.3 Documents requis.....	7
3.4 Procédure d'approbation d'une demande	9
3.5 Garantie financière	11
3.6 Conditions.....	11
CHAPITRE 4 - PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES	12
Section 1 - Réalisation d'un projet commercial	13
4.1 Dispositions générales	13
4.2 Critères d'évaluation.....	13

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville, à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.3</u>
En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, le présent règlement a préséance.	<u>RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS</u>	<u>1.4</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement doivent être interprétés dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis aux règlements d'urbanisme concernés par le projet particulier qui doivent être interprétés dans le sens qui leur est conféré par ces règlements et de ceux définis au présent article :	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.5</u>

Autorité compétente :

Se dit de l'inspecteur en bâtiment et environnement de la municipalité ou de tout autre officier municipal désigné par le Conseil par voie de résolution.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'autorité compétente est chargée d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat prévu.

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 2.2

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matière civile.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3

Traitement d'une demande de projet particulier

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

PROJET PARTICULIER

3.1

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble. De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants :

- le règlement de zonage;
- le règlement de lotissement;
- le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
- le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

Un projet particulier ne peut déroger au règlement sur la démolition d'immeubles.

DEMANDE

3.2

Toute personne désirant faire approuver un projet particulier doit faire une demande écrite accompagnée du paiement des frais de **500 \$** pour l'étude de la demande et des frais d'avis publics, le cas échéant.

DOCUMENTS REQUIS

3.3

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en deux copies, parmi les documents suivants, les documents requis par l'autorité compétente eu égard au projet soumis :

- 1- Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
 - b) le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté, (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;

- d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain;
- 2- Les plans de toute infrastructure ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
- a) la localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
 - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement existant et projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - d) la localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale).
 - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);
 - f) la localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage.

- 3- Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
- 4- Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain.
- 5- Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat.
- 6- Un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

**PROCÉDURE
D'APPROBATION
D'UNE DEMANDE**

3.4

L'autorité compétente doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme déposée lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence de l'autorité compétente.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'autorité compétente doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Le comité transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

Suite à la transmission de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

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. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

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 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 par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du Conseil désigné par le maire, 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 des dispositions habituelles des règlements de zonage et de lotissement.

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.

La résolution doit ensuite être transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

Sur réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'autorité compétente émet le permis ou le certificat 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.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

- a) qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- b) que le projet réalisé soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications qui dérogent d'un règlement d'urbanisme sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

**GARANTIE
FINANCIÈRE**

3.5

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 4, 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.

CONDITIONS

3.6

Le conseil peut prévoir toute autre condition, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

CHAPITRE 4

Projets particuliers admissibles

CHAPITRE 4

PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

SECTION 1

RÉALISATION D'UN PROJET COMMERCIAL

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **4.1**

Sur tout le territoire de la ville de Stanstead, la réalisation d'un projet commercial dérogeant aux usages permis dans la zone est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

CRITÈRES D'ÉVALUATION **4.2**

Un projet particulier relatif à la réalisation d'un projet commercial dérogeant aux usages permis dans la zone est évalué selon les critères suivants :

1- Général

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.
- L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.

2- Architecture des bâtiments

- Le projet doit favoriser le maintien de la valeur architecturale et/ou patrimoniale des bâtiments, s'il y a lieu, ou la relever lorsque cette valeur est mitigée.
- Un projet d'implantation d'un nouveau bâtiment doit être fait en relation avec l'implantation des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes.
- La volumétrie du bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur et crée, le cas échéant, des

transitions volumétriques entre les bâtiments commerciaux et résidentiels;

- L'architecture des bâtiments doit intégrer les composantes architecturales suivantes :
 1. la dimension, la disposition et le style des ouvertures assurent un rythme à l'architecture et s'intègrent avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
 2. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant;
 3. la toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins.
- Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

3- Aménagement du terrain

- L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.
- L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.
- La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.
- Un espace tampon doit être aménagé à la limite des zones commerciales et résidentielles de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler le projet commercial. Un espace tampon doit également être aménagé lorsque que le bâtiment ou les usages exercés sur le lot occasionnent un impact visuel dans milieu environnement le site. Il doit être aménagé et entretenu par le propriétaire.

- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

4- Aires de circulation et de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peut être aménagé pour camoufler les aires de stationnement.
- Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage.
- Les aires de circulation sur le site commercial doivent être aménagées ou réaménagées de façon à ce que le déplacement des véhicules soit fluide et sécuritaire.
- Les aires de circulation et de stationnement doivent être recouvertes au sol de matériaux permettant d'éliminer tout soulèvement de poussière et d'accumulation de boue.
- Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés devra être aménagée.

5- Îlot d'entreposage

- Les îlots d'entreposage ne doivent pas constituer une source de nuisance et doivent être camouflés à l'aide de moyens de mitigations. Ces moyens de mitigations peuvent comprendre l'installation de clôtures ou d'une haie, l'aménagement d'une zone tampon végétale et une gestion de la hauteur des îlots d'entreposage.
- Les aires d'entreposage doivent être recouvertes au sol de matériaux permettant d'éliminer tout soulèvement de poussière et d'accumulation de boue.

6- Enseignes

- Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.
- L'enseigne apposée sur un bâtiment intègre les composantes suivantes :
 - elle a une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée.
- Les enseignes au sol intègrent les composantes suivantes :
 - l'enseigne détachée du bâtiment a des dimensions et une localisation qui ne compromettent pas les perspectives visuelles d'intérêt de l'emplacement et les terrains avoisinants;
 - les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.

7- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage

Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

8- Unités d'éclairage

Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine. Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil municipal au cours de la séance
tenue le _____ 2009.

Raymond Yates, Maire

Me Josiane Hudon, Greffière

Copie certifiée conforme.