



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 785

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

ATTENDU QUE le conseil municipal peut adopter, en vertu des articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE l'application d'un règlement sur les projets particuliers s'avère être un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU' un avis de motion a été préalablement donné par le maire lors de la séance ordinaire du 13 octobre 2015, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Dana Chevalier
Appuyé par Daniel Boyer

D'adopter le règlement numéro 785. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

Chapitre I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 4	Projet admissible
Article 5	Autorité compétente
Article 6	Pouvoir de l'autorité compétente
Article 7	Obligations et responsabilités du demandeur
Article 8	Codes applicables

Chapitre II DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Article 9	Demande d'autorisation
Article 10	Documents requis
Article 11	Cheminement de la demande
Article 12	Demande caduque
Article 13	Nouvelle demande
Article 14	Évaluation du Comité
Article 15	Décision du Conseil
Article 16	Délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation
Article 17	Frais exigibles

Chapitre III CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS PARTICULIERS

Article 18	Condition préalable
Article 19	Critères d'évaluation

Chapitre IV DISPOSITIONS FINALES

Article 20	Entrée en vigueur
------------	-------------------

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 **Objet**

La finalité du présent règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au Chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 2 **Terminologie**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots :

« Comité » : le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

« Conseil » : le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

« demandeur » : toute personne physique ou morale qui dépose une demande de projet particulier à la Ville.

« projet particulier » : un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

« Ville » : Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

Les définitions prévues à l'annexe 1 du *Règlement de zonage numéro 533* s'appliquent intégralement au présent règlement.

Article 3 **Zone assujettie**

Le présent règlement s'applique à toutes les zones situées dans le territoire de la Ville.

Article 4 **Projet admissible**

Le présent règlement s'applique à tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au Chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 5 **Autorité compétente**

L'autorité compétente est constituée des représentants du service d'urbanisme ainsi que de toute personne dont les services sont retenus en vertu d'un contrat et désignée comme telle par le Conseil.

Article 6 **Pouvoir de l'autorité compétente**

Pour l'application du présent règlement, l'autorité compétente possède les mêmes pouvoirs que ceux mentionnés au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*.

Article 7 **Obligations et responsabilités du demandeur**

Le demandeur est soumis aux mêmes obligations et responsabilités que celles énumérées au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*.

Article 8 **Codes applicables**

Le demandeur doit s'assurer de la conformité des plans et devis avec le Code de construction du Québec et le Code national de prévention des incendies en vigueur avant que sa demande ne soit étudiée par le Comité.

DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Article 9 **Demande d'autorisation**

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier doit soumettre à l'autorité compétente une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis de construire ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au *Règlement numéro 536 sur les permis et certificats*, ainsi que fournir les documents exigés à l'article 10 du présent règlement.

Article 10 **Documents requis**

Le demandeur doit déposer auprès de l'autorité compétente les documents suivants avec sa demande :

- a) Un ou des plans montrant l'aménagement intérieur et extérieur de l'immeuble visé par la demande, ainsi que les occupations prévues pour chacune des pièces de l'immeuble;
- b) Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- c) Des photos de l'immeuble et du terrain visé par la demande;
- d) Une description détaillée de l'occupation prévue par la demande;
- e) Des plans, coupes, élévations et détails techniques des aménagements et transformations prévus du bâtiment visé par la demande;
- f) Un ou des plans illustrant le design et l'emplacement de l'affichage visé par la demande;

- g) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants et projetés;
- h) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces et des cases de stationnement et d'accès véhiculaires;
- i) L'estimation des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation des travaux;
- j) Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande ;
- k) Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et de leur évaluation en fonction des critères d'évaluation;
- l) Toute autre information exigée par l'autorité compétente, le Comité ou le Conseil.
- m) Sauf dans les cas d'exception prévus par la *Loi sur les architectes*, tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la rénovation ou la modification d'un bâtiment visé par la demande doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes du Québec ;
- n) Le paiement des frais prévus au *Règlement sur les tarifs* en vigueur.

Outre les renseignements prévus au présent article, l'autorité compétente peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou plusieurs aspects du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise, un délai d'au plus soixante (60) jours. Ce délai commence à la date à laquelle l'autorité compétente avise le requérant de cette exigence.

Article 11 **Cheminement de la demande**

Tous les documents requis doivent être acheminés au fonctionnaire ou à l'employé désigné du service d'urbanisme. Lorsque celle-ci est complète, le fonctionnaire ou l'employé transmet la demande au Comité pour évaluation.

Article 12 **Demande caduque**

La demande est caduque si le demandeur n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 10 dans un délai de 90 jours.

Dans le cas où une demande est caduque, les documents fournis par le demandeur aux fins de l'article 10 lui sont remis, mais les frais payés ne lui sont pas remboursés.

Article 13 **Nouvelle demande**

Lorsqu'une demande est devenue caduque, le demandeur peut présenter une nouvelle demande à condition de se conformer à toutes les exigences du présent règlement, y compris le paiement du tarif.

Article 14 **Évaluation du Comité**

Le Comité est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation établis dans le présent règlement à l'article 19. S'il le juge à propos, le Comité peut exiger la présence du demandeur lors de la tenue de la rencontre et peut exiger une visite des lieux.

Suite à l'analyse de la demande, le Comité doit transmettre par écrit son évaluation au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier.

Dans le cas où le Comité 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.

Dans le cas où la recommandation du Comité est rendue à la négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

Article 15 **Décision du Conseil**

À la suite de l'examen de la demande par le Comité, le Conseil doit par résolution accorder ou refuser la demande d'autorisation qui lui est présentée.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Dans le cas où la demande est refusée, la résolution doit indiquer les motifs du refus.

La résolution autorisant le projet particulier est assujettie au processus d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 16 **Délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire ou l'employé désigné du service d'urbanisme, délivre le permis ou le certificat si les conditions énumérées dans la résolution sont remplies et maintenues.

Article 17 **Frais exigibles**

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier sont établis par le *Règlement sur les tarifs* en vigueur.

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.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS PARTICULIERS

Article 18 **Condition préalable**

Tout projet particulier doit, pour être autorisé par le Conseil, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.

Article 19 **Critères d'évaluation**

Le projet particulier faisant l'objet d'une demande d'autorisation est évalué à partir des critères suivants :

- a) La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu;
- b) Les qualités d'intégration du projet avec son milieu naturel et bâti sur le plan de l'implantation, de l'architecture, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement extérieur des lieux;
- c) Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantations, de mesures de contrôle de l'éclairage et de la qualité des aménagements extérieurs sur le plan de la gestion et de la réduction des eaux de ruissellement et des ilots de chaleurs;
- d) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit et la circulation;
- e) Les avantages des propositions du projet relatif au stationnement, aux accès à la rue et à la sécurité à proximité de la gare de train de banlieue, le nombre de cases de stationnement est limité;
785-1, 2017-06-28 ;
- f) Les conséquences du projet par rapport aux inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- g) Les avantages des composantes culturelle, sociale et économique du projet ;
- h) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.
- i) Le projet inclut un nombre de cases de stationnement pour vélos en nombre suffisant selon le contexte et la vocation de l'immeuble dans le but de favoriser la mobilité active ;

- j) Le projet propose des aspects techniques et fonctionnels favorisant l'accessibilité universelle, selon le contexte et la vocation de l'immeuble (à titre d'exemples, par la réduction de la hauteur du rez-de-chaussée, aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés sur le site, aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, etc.). Cette exigence s'applique à tous usages, à l'exception de l'usage « habitation unifamiliale »;
- k) Le projet propose un verdissement du terrain, dans toutes les cours, incluant des plantations de végétaux;
- l) Dans le cas d'une intervention sur un terrain ou une partie du terrain visé par un îlot de chaleur (plan 6 du Règlement de zonage), le projet inclut des mesures de réduction de l'imperméabilisation des sols et des effets de chaleur causés par les toits et les surfaces minéralisées (verdissement, utilisation de toiture verte, claire ou pâle, matériaux perméables pour les stationnements, etc.);
- m) Afin d'assurer la cohabitation avec les municipalités voisines, le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain faisant face ou adjacent à une autre municipalité doit être compatible avec les bâtiments ou les dispositions en vigueur dans l'autre municipalité quant à la hauteur, à l'alignement, au mode d'implantation, à l'aménagement de la cour avant, à la localisation des accès, aux aires de stationnement, aux parements et aux enseignes. De plus, le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment sur un terrain adjacent à une limite municipale doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité, si, sur ce terrain, seuls des usages résidentiels sont autorisés;
- n) Le projet situé dans un secteur d'intérêt patrimonial ou archéologique visé au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou visant un lieu de culte d'intérêt de ce règlement doit être évalué en tenant compte des objectifs et critères de ce règlement.
- o) Le projet situé dans un secteur d'intérêt paysager visé au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit être évalué en tenant compte des objectifs et critères de ce règlement.
- p) Le projet situé dans un territoire d'intérêt écologique visé au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale doit être évalué en tenant compte des objectifs et critères de ce règlement.

785-1, 2017-06-28;

DISPOSITIONS FINALES

Article 20 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Me Paola Hawa
Maire

Me Catherine Adam
Greffière

PROCÉDURE SUIVIE :

- Avis de motion donné le 13 octobre 2015 (résolution numéro 10-277-15)
- Adoption du projet de règlement le 13 octobre 2015 (résolution numéro 10-278-15)
- Avis public d'assemblée de consultation publique publié dans le journal « Première Édition » et affiché à l'Hôtel de Ville le 17 octobre 2015
- Consultation publique sur le projet de règlement le 26 octobre 2015
- Adoption du règlement le 9 novembre 2015 (11-305-15)
- Publication du règlement le 14 novembre 2015 dans le journal « Première Édition »
- Avis public affiché à l'Hôtel de ville le 10 novembre 2015
- Entrée en vigueur du règlement le 14 novembre 2015