

RÈGLEMENT N° 482-09
Adopté le 3 aout 2009

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

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

Objet

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Municipalité, mentionnés au présent règlement.

Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Henri, à l'exception de toute partie du territoire située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Domaine d'application

L'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements visés, doit être délivrée conformément aux dispositions du présent règlement.

Règles de préséance

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible de l'un ou l'autre des règlements mentionnés à l'article 8.

À moins d'indication contraire, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent:

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut.

Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions de la réglementation relative à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis à la réglementation relative à l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

8. Projet particulier

Un projet particulier doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un terrain, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

Un projet particulier doit être dérogatoire à l'un ou l'autre des règlements suivants :

- 1° le règlement de zonage;
- 2° le règlement de lotissement;
- 3° le règlement de construction,
- 4° le règlement sur les P.I.I.A..

9. Transmission d'une demande

Une demande visant l'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

10. Renseignements et documents exigés pour une demande d'autorisation d'un projet particulier

Toute demande visant l'autorisation d'un projet particulier doit comprendre les renseignements et les documents suivants :

- 1° un plan illustrant la localisation, les dimensions et les caractéristiques biophysiques du terrain visé par le projet et de tout bâtiment déjà érigé sur ce terrain;
- 2° des photographies de l'immeuble ou des immeubles visés par le projet prises à partir de divers points d'observation;
- 3° des plans illustrant de manière détaillée les caractéristiques du projet, ces plans devant aussi donner des renseignements sur les matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment projeté ou de tout bâtiment existant dont il est projeté la modification et sur les couleurs de ces matériaux;
- 4° un document d'accompagnement décrivant la nature et les composantes du projet;
- 5° une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

Lorsque requis, le Comité consultatif d'urbanisme peut recommander au Conseil municipal de requérir les études nécessaires à l'évaluation juste du projet.

11. Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est de **1 000 dollars**. Cette somme n'est pas remboursable.

12. Forme de la demande

Tous les documents énumérés à l'article 10 «Renseignements et documents exigés pour une demande d'approbation d'un projet particulier» doivent être produits en deux exemplaires.

13. Transmission de la demande d'autorisation au comite consultatif d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète et que les frais exigibles ont été dûment acquittés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comite consultatif d'urbanisme dans un délai maximum de 40 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

14. Étude de la demande d'approbation par le comite consultatif d'urbanisme

Pour formuler sa recommandation sur un projet particulier, le comité prend en considération les critères d'évaluation énumérés au présent règlement. Au besoin, le comite rencontre la personne qui demande une autorisation pour ce projet particulier. La recommandation du comité doit viser l'approbation de la demande d'autorisation pour le projet particulier, assortie ou non de conditions, ou sa désapprobation.

15. Approbation ou désapprobation d'un projet particulier

Après avoir reçu la recommandation du comite sur la demande d'autorisation d'un projet particulier, le conseil approuve ou désapprouve par résolution cette demande. Dans le cas d'une désapprobation, la résolution fait mention des motifs d'une telle désapprobation. Dans le cas d'une approbation, la résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie dans le cadre de la réalisation du projet particulier

16. Entrée en vigueur de la résolution

Une résolution approuvant une demande d'autorisation d'un projet particulier entre en vigueur après son approbation par les personnes habiles à voter et par celle de la municipalité régionale de comté.

CHAPITRE 3 : CRITERES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

17. Critères d'évaluation

Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction est évaluée selon les critères suivants :

- 1° le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2° les occupations prévues au projet sont compatibles avec celles du milieu d'insertion;
- 3° la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain, l'implantation, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain s'intègre au contexte bâti;
- 4° la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine est favorisée pour les projets d'intégration et de nouvelles constructions et l'architecture s'intègre au milieu d'insertion et au cadre bâti environnant;
- 5° les aires extérieures sont mises en valeur en maximisant la protection des plantations et des arbres existants et l'ajout d'arbres et de plantations;
- 6° les accès pour les véhicules automobiles, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules ainsi que les espaces de stationnement répondent aux besoins du projet;
- 7° les impacts du projet en relation avec l'ensoleillement, le vent, la sécurité et la fonctionnalité du réseau routier, le bruit, les émanations et tout aspect environnemental pertinent, telle une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures;
- 8° la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

18. Contraventions et sanctions

Les dispositions relatives a une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire en regard du règlement sont celles prévues a la réglementation relative a l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

19. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément a la Loi.