

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1881

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

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal considère qu'il est d'intérêt public d'adopter un règlement, pour permettre d'autoriser certains projets qui présentent un intérêt pour la Municipalité, mais dont les caractéristiques particulières rendent difficiles leur intégration dans un contexte réglementaire traditionnel;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance du conseil, tenue le 22 octobre 2019, sous la résolution numéro 451-10-2019;

CONSIDÉRANT QUE le premier projet du présent règlement a été adopté à une séance du conseil, tenue le 22 octobre 2019, sous la résolution numéro 452-10-2019;

POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cowansville 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, tel que prévu à l'article 145.37 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 2 DOMAINE D'APPLICATION

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone, un projet particulier de construction d'un nouveau bâtiment, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements ou des dispositions qui suivent :

- 1) Le règlement de zonage en vigueur;
- 2) Le règlement de lotissement en vigueur;

- 3) Le règlement de construction en vigueur;
- 4) Le règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
- 5) Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur;

ARTICLE 3 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance 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;

ARTICLE 4 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les règles de ce règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 5 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

ARTICLE 7 APPLICATION DE CE RÈGLEMENT

L'application de ce règlement relève du fonctionnaire désigné nommé par résolution du conseil.

ARTICLE 8 PÉNALITÉS

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende dont le montant doit être déterminé selon les règles suivantes :

- 1) Pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2) En cas de récidive, d'une amende de 400 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Si l'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.

Outre les recours par action pénale, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire d'immeuble, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE 2 DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

ARTICLE 9 DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉROGER AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES

Toute personne qui désire déposer un projet particulier de construction d'un nouveau bâtiment, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements mentionnés à l'article 2 du présent règlement doit soumettre une demande formelle par écrit, compléter une demande de certificat d'autorisation ou de permis de construction, le cas échéant, conformément au règlement sur les permis et certificats, accompagné des renseignements et documents exigibles. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé.

ARTICLE 10 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER

En plus des renseignements et documents exigibles en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur, la demande doit être accompagnée, selon le cas, des renseignements et documents suivants :

- 1) Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de l'occupant s'il est différent du propriétaire;
- 2) L'adresse et le numéro cadastral de l'emplacement visé par la demande;
- 3) Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. Pour l'application du présent règlement, est un terrain voisin tous les terrains situés à moins de 200 m des limites du terrain visé par la demande;
- 4) Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins;
- 5) Deux (2) copies d'un rapport préparé par un biologiste comprenant la délimitation et la caractérisation des formations végétales et des milieux humides, un relevé des plans d'eau et des cours d'eau et de leur ligne des hautes eaux, un inventaire des plantes à statut précaire et un inventaire des espèces fauniques à statut précaire. Si le site ne présente aucune de ces particularités, un document préparé et signé par un biologiste doit le confirmer. Les exigences du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un emplacement

situé dans un périmètre d'urbanisation, qui ne présente pas d'aires boisées et où un simple examen visuel permet de constater l'absence d'éléments naturels visés au présent paragraphe;

- 6) Deux (2) copies d'un certificat de localisation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral;
 - b) Toute construction existante;
 - c) La distance entre toute construction existante et une limite de l'emplacement;
 - d) L'emplacement de tout accès pour véhicule, ainsi que sa largeur;
 - e) Tout espace paysager et ses dimensions;
 - f) Les courbes de niveau du terrain équidistantes d'au plus deux mètres (2 m);
 - g) Toute servitude existante;
 - h) L'emplacement des plans d'eau, lacs et cours d'eau existants;
 - i) L'emplacement des milieux humides;
 - j) L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - k) L'emplacement des zones inondables et ses niveaux de récurrence.

- 7) Deux (2) copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) Les servitudes existantes ou prévues sur le terrain;
 - c) La localisation de tout équipement ou élément de mobilier urbain hors-sol ou d'un réseau de service public situé sur la voie publique face au terrain;
 - d) La ligne naturelle des hautes eaux de tout plan d'eau, lac ou cours d'eau;
 - e) L'emplacement des zones inondables et ses niveaux de récurrence;
 - f) La délimitation de la zone qui sera déboisée pour fins de construction ou de réalisation d'un ouvrage, notamment pour les bâtiments, les allées de circulation, les installations septiques et les aires d'agrément;
 - g) La localisation de toute construction existante ou projetée sur le terrain, incluant tout équipement mécanique au sol, et sa distance des limites du terrain;
 - h) La localisation de toute aire de service extérieure existante ou prévue, notamment un espace ou quai de manutention et un espace réservé à l'entreposage des déchets;
 - i) La localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées de circulation, des allées d'accès et des entrées charretières de tout espace de stationnement extérieur; Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées sont prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;

- j) La localisation et les dimensions de toute aire de circulation ou de manœuvre destinée à être utilisée par des camions ou des véhicules lourds;
 - k) La localisation et les dimensions de tout trottoir ou aire de circulation destinée aux piétons;
 - l) La localisation et les dimensions de tout espace d'entreposage ou d'étalage extérieur et de la clôture l'entourant, avec indication de la hauteur et du type de clôture;
 - m) La localisation et les dimensions de tout espace garni ou destiné à l'être avec du gazon, des arbustes ou des arbres;
 - n) La localisation et les dimensions de toute aire d'agrément;
 - o) Le niveau fini du sol au pourtour de tout bâtiment, celui du sommet des fondations, celui de l'allée d'accès et celui de la voie publique face au terrain où les travaux sont prévus;
 - p) Le radier des services d'aqueduc et d'égout face aux terrains, lorsque requis;
- 8) Deux (2) copies des plans d'architecture de tout bâtiment principal ou accessoire comprenant:
- a) Les plans de tous les étages montrant leur périmètre et les ouvertures;
 - b) Les élévations de tous les murs extérieurs, montrant le type et la couleur de l'ensemble des matériaux visibles de l'extérieur;
 - c) Les coupes et les détails architecturaux nécessaires pour assurer la compréhension du projet.
- 9) Deux (2) copies d'un document et des plans d'accompagnement expliquant le concept global préconisé pour le drainage des eaux de ruissellement, incluant les ouvrages de rétention proposés, le cas échéant;
- 10) Des échantillons des matériaux de revêtement extérieur;
- 11) Lorsque les travaux projetés sont dans un environnement caractérisé par la présence d'un ou plusieurs autres bâtiments principaux, des photographies récentes ou un relevé architectural des bâtiments existants sur l'emplacement et sur les emplacements voisins;
- 12) Lorsque les travaux projetés sont susceptibles d'avoir un impact visuel sur la qualité des paysages naturels, l'implantation du bâtiment principal doit être identifiée sur le site concerné aux moyens de repères posés par un arpenteur-géomètre;
- 13) Lorsque les travaux projetés seront réalisés dans un secteur boisé, les zones de travaux et de déboisement doivent être identifiées sur le site concerné aux moyens de repères tels des piquets, des rubans ou des marques de peinture

ARTICLE 11 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

Le fonctionnaire désigné 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 du fonctionnaire désigné.

Lorsque tous les renseignements et documents requis ont été fournis par le demandeur et que les frais exigés à l'article 12 du présent règlement ont été entièrement acquittés, le fonctionnaire désigné 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 de façon préliminaire 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 municipal accorde la demande de façon préliminaire prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande.

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, le fonctionnaire désigné 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 :

- 1) qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- 2) 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.
- 3) que l'échéancier de réalisation des travaux n'excède pas 18 mois depuis l'émission du permis ou du certificat.

ARTICLE 12 TARIFS D'HONORAIRES

Le tarif pour l'étude d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est établi suivant la même tarification que celle relative à une modification au règlement de zonage prévue au règlement annuel de tarification en vigueur au moment du dépôt de la demande, suivant les adaptations nécessaires. 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.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 13 CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

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

- 1) Le projet doit satisfaire aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, de même que ceux des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;
- 2) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
- 3) Lorsque les occupations prévues sont non résidentielles et qu'elles sont projetées dans un environnement résidentiel ou situé à proximité d'un environnement résidentiel, les nuisances potentielles pour les résidents doivent être négligeables, notamment en ce qui concerne le bruit et la circulation des véhicules;
- 4) Si le projet implique la construction d'un nouveau bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- 5) Le concept architectural doit démontrer un effort de design et de recherche architecturale favorisant une architecture adaptée au milieu récepteur;
- 6) L'implantation d'un bâtiment sur un terrain doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, favoriser son intégration au caractère naturel du milieu et la préservation maximale des arbres matures existants sur le terrain, le cas échéant;
- 7) La localisation du ou des bâtiments sur le site doit être planifiée de manière à minimiser son impact visuel;
- 8) Les bâtiments doivent être implantés de manière à réduire la longueur des allées d'accès et les perturbations du milieu résultant de leur construction;
- 9) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;
- 10) Lorsque le projet implique des activités d'hébergement, de restauration ou récréatives, il doit contribuer à l'amélioration et à la diversification de l'offre récréotouristique;
- 11) Les projets favorisant la préservation des paysages naturels et des éléments naturels d'intérêt doivent être privilégiés;

- 12) Les projets et les constructions doivent contribuer à la gestion durable des eaux de ruissellement. Le drainage des lots doit être considéré lors de la planification initiale et devrait préférentiellement inclure la gestion écologique des eaux pluviales à même les nouveaux lots, notamment par le biais de la rétention et de l'infiltration naturelle;
- 13) Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 14 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Sylvie Beauregard, mairesse

Julie Lamarche, OMA, greffière



COWANSVILLE

CERTIFICAT

AVIS DE MOTION DONNÉ LE 22 OCTOBRE 2019
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT LE 22 OCTOBRE 2019
CONSULTATION PUBLIQUE 6 NOVEMBRE 2019
ADOPTION DU RÈGLEMENT À LA SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2019
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ 19 NOVEMBRE 2019 – **ENTRÉE EN VIGUEUR**
PUBLIÉ CONFORMÉMENT À LA LOI LE 4 DÉCEMBRE 2019

Sylvie Beauregard, mairesse

Julie Lamarche, OMA, greffière