

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DENIS
M.R.C. DE KAMOURASKA

Session spéciale du Conseil municipal de la municipalité de Saint-Denis, tenue mardi le 31 mai 2005, à 20 h 00, à l'endroit ordinaire des réunions du Conseil, à laquelle session étaient présents :

MONSIEUR LE MAIRE : Jean Desjardins

MADAME ET MESSIEURS LES CONSEILLERS :

Alain Pelletier	Christian Lévesque
Mireille Dionne Bérubé	Jacques Michot
Gaétan Garon	

Formant quorum

RÈGLEMENT NUMÉRO 234

RÈGLEMENT NUMÉRO 234 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE.

- CONSIDÉRANT** que le conseil peut, en vertu des nouveaux pouvoirs insérés dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- CONSIDÉRANT** que l'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la loi;
- CONSIDÉRANT** que ce règlement permet la conservation et la mise en valeur du secteur de villégiature (ex : conversion, intégration, protection), situé le long du fleuve Saint-Laurent, tout en évitant la modification des normes d'usage ou d'implantation qui peuvent être pertinentes quant au reste du secteur non visé par le projet;
- CONSIDÉRANT** que ce règlement accorde une discrétion au conseil pour imposer des conditions non autrement prévues aux règlements eu égard aux compétences de la municipalité relativement à la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT que ce conseil juge opportun d'adopter, à l'égard des zones de villégiature V1, V2 et V3 un tel règlement afin d'offrir une alternative en terme de développement, tout en s'assurant de la qualité des projets;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été soumis à une assemblée publique de consultation le 30 mai à 20 h 45, à la salle du conseil municipal située au 2, route de la Grève à Saint-Denis;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a préalablement été donné par M. Christian Lévesque lors de la session du 16 mai dernier;

CONSIDÉRANT que tous les membres présents de ce conseil déclarent en avoir pris connaissance et renonce à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR M. JACQUES MICHOT

APPUYÉ PAR M. ALAIN PELLETIER

ET RÉSOLU

QUE le présent règlement portant le numéro 234 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soit adopté et décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Validité

Le conseil municipal adopte le « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci devait être déclaré nul par la cour ou tout autre instance, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.3 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

En cas de contradiction entre les titres, les tableaux, les croquis, les symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

1.4 Terminologie

Tous les mots utilisés dans le règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation, sauf pour les mots définis comme suit :

Comité : Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-Denis.

Construction : Assemblage de matériaux reliés ou déposés au sol ou fixés à tout objet relié ou déposé au sol.

Fonctionnaire(s) désigné(s) : Personne(s) nommée(s) par résolution du conseil municipal, chargées de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme. Comprend également les personnes nommées à titre d'adjoint ou de remplaçant.

Usage : Fin pour laquelle un immeuble, un bâtiment une construction, un terrain ou une de leurs parties est utilisée, occupée ou destinée. La fin principale d'un immeuble est aussi désignée comme usage principal ou dominant.

Zone : Toute partie du territoire municipal délimitée par règlement où la construction, le lotissement et l'usage des terrains et bâtiments sont réglementés.

1.5 Objet du règlement

L'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements de zonage et de lotissement.

1.6 Zones pouvant faire l'objet d'un projet particulier

Un projet particulier peut être accordé uniquement dans les zones de villégiature V1, V2 et V3 identifiées au plan de zonage et faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 171 de la municipalité de Saint-Denis. De plus, aucun projet particulier ne peut être accordé dans une zone ou un secteur identifié à risque, où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et des devis ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné, ne libèrent aucunement le propriétaire de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme

Pour qu'un projet particulier soit autorisé, la demande ne doit pas aller à l'encontre des orientations et des objectifs tels que définis dans le plan d'urbanisme. Lorsqu'un objectif est assez spécifique pour entraîner l'adoption de dispositions normatives (sans quoi il y aurait non-conformité entre le plan et les règlements), le projet particulier ne doit pas avoir pour effet de favoriser une construction ne respectant pas de telles dispositions.

2.2 Catégorie de projets

Un projet particulier déposé pour analyse doit faire partie d'au moins une des catégories suivantes :

- 1° Un projet de construction, d'agrandissement, de réparation ou de rénovation d'une résidence principale ou secondaire uni familiale ou un chalet ainsi que leurs dépendances (bâtiments secondaires). Toutefois, les travaux de remplacement de matériaux par des matériaux similaires ne sont pas assujettis au présent règlement;
- 2° Un projet de changement d'usage d'une construction ou d'un terrain;
- 3° Un projet d'abattage d'arbres ;
- 4° Un projet de remblayage d'un terrain;
- 5° Un projet d'aménagement paysager tel l'aménagement de clôtures, de haies ou de murets.

2.3 Éléments de contenu d'un projet particulier

2.3.1 Contenu général

Les projets particuliers doivent contenir les renseignements, les éléments et les documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation tels que spécifiés au règlement relatif aux permis et certificats.

De plus, le comité peut demander et obtenir tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet.

2.3.2 Contenu particulier

En plus des éléments généraux et selon la nature des travaux projetés, les projets particuliers doivent contenir les éléments suivants :

- 1° Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment :
 - a) Photographies prises dans les 15 jours qui précèdent la date de la demande montrant toutes les parties du bâtiment visible de la ou des rues adjacentes ainsi que tout bâtiment situé sur un terrain adjacent;
 - b) Croquis, élévations ou coupe schématiques montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, ainsi que la description et les dimensions des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;
 - c) Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui est projeté (*stationnement, plantation d'arbres et de haies, présence de boisé, des clôtures, des murets*);
- 2° Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment :

- a) Plan montrant la localisation du terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes, de même que la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain concerné et sur les terrains voisins, incluant toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
- b) Croquis, élévation ou coupe schématiques montrant l'architecture du bâtiment, la hauteur, la volumétrie, la forme et la pente du toit, les fenêtres les portes et les escaliers, l'avant-toit, les balcons, la description et les dimensions des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;
- c) Plan illustrant les niveaux existants et projetés du sol avec comparatif des terrains contigus;
- d) Photographies sur plusieurs angles des bâtiments voisins de la construction projetée;
- e) Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui est projeté (*stationnement, plantation d'arbres et de haies, présence de boisé, des clôtures, des murets*);

2.4 Procédure administrative

2.4.1 Dépôt et frais exigibles

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou certificat pour cet immeuble dont le projet ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage et/ou de lotissement pour lesquelles un projet particulier peut être accordé doit, aux fins de l'application du présent règlement, soumettre sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

La demande doit être accompagnée d'un premier paiement d'un montant de cinquante dollars (50 \$) requis aux fins de l'étude du dossier et ce montant est non remboursable.

La demande doit être également accompagnée d'un deuxième paiement d'un montant de cinquante dollars (50 \$) requis entre autres, aux fins de la publication des avis publics prévus par la loi et de transmission de la décision au propriétaire. Si le comité ou le conseil rejette la demande et qu'il n'y a pas d'avis public, ce deuxième montant est remboursé au propriétaire.

2.4.2 Étude de la demande par le comité

Dès que la demande est dûment complétée, accompagnée des documents qui constituent le contenu minimal et que les frais ont été payés, le fonctionnaire désigné transmet le *projet particulier* au comité pour étude et recommandation.

Le comité analyse le projet et peut demander au fonctionnaire désigné ou au propriétaire, toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également s'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente. Il peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet du projet.

L'analyse doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

2.4.3 Avis du comité

Dans les trente (30) jours suivant la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné tel que stipulé à l'article 2.4.2, le comité transmet son avis au conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation ou le rejet du projet particulier. Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet particulier.

2.4.4 Décision du conseil

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité, le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier qui est conforme au présent règlement ou la refuse.

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

La résolution accordant la demande est adoptée à la séance du conseil.

2.4.5 Conditions supplémentaires d'approbation

Le projet de résolution de même que la résolution qui entre en vigueur et par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

2.4.6 Processus légal, consultation publique et affichage du projet

Suivant l'adoption du projet de résolution accordant la demande d'autorisation du projet particulier, le processus prévu aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, s'applique en les adaptant à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande.

Le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124, d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, une affiche illustrant le projet doit être installée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, aux frais du propriétaire et conformément aux indications du ou de la secrétaire-trésorier(ère), afin d'annoncer la nature du projet et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet. Cette affiche doit avoir une superficie minimale de 28 cm par 43 cm. Elle doit être localisée à une distance variant de 2 à 4 mètres de l'emprise de la rue ou du chemin d'accès à l'emplacement, de façon à être visible et accessible en tout temps. L'obligation d'afficher cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande ou renonce à le faire ou à la fin du processus référendaire si elle doit être approuvée par les personnes habiles à voter.

2.4.7 Transmission au requérant

Une copie certifiée conforme de la résolution accordant la demande d'autorisation du projet particulier est transmise au propriétaire dans les quinze (15) jours de son entrée en vigueur.

2.4.8 Émission du permis ou du certificat

Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et les dispositions du règlement administratif sur les permis et les certificats, 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 désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à la résolution sont remplies ou sous réserve des délais définis à ladite résolution et après le paiement des frais relatifs à son émission.

2.4.9 Modification à un projet particulier

Toute modification à un projet déjà approuvé par le conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 Critères généraux

Toutes les catégories de projets sont analysées en fonction des critères généraux suivant :

- 1° Favoriser la protection des perspectives visuelles existantes, les panoramas ainsi que les percées visuelles sur des éléments d'intérêt (ex : le fleuve, les couchers de soleil, la côte charlevoisienne) ;
- 2° Maintenir la compatibilité des usages afin d'assurer la quiétude des lieux recherchée par les villégiateurs et/ou les résidents;
- 3° Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et esthétique des constructions;
- 4° Favoriser l'harmonisation de la volumétrie des constructions.

3.2 Critères particuliers selon la catégorie de projet

Les critères particuliers s'appliquent plus spécifiquement à certaines catégories de projets en fonction des particularités et de la nature du projet.

3.2.1 Critères d'évaluation applicables aux terrains, aux constructions principales ou à leurs dépendances:

- 1° Compatibilité des dimensions, de la volumétrie et de l'implantation du projet selon la superficie de l'emplacement et sa localisation par rapport aux constructions avoisinantes;

- 2° Compatibilité et intégration de l'usage projeté selon la superficie de l'emplacement, sa localisation par rapport aux constructions dans le secteur et l'achalandage qu'il pourrait générer;
- 3° Intégration architecturale des projets de modification et d'agrandissement, d'une construction notamment à l'égard du toit, de la fenestration, des galeries et des matériaux de revêtement. Entre autres, la fenestration demeure équilibrée et le revêtement extérieur est similaire ou compatible.

3.2.2 Critères d'évaluation applicables au maintien de la qualité visuelle du site :

- 1° Préservation de la végétation présente et proscription du déboisement abusif;
- 2° Interdiction générale des travaux de remblayage, sauf par exemple, dans le cas d'une amélioration au drainage de l'emplacement;
- 3° Implantation des haies et des clôtures esthétiques qui favorisent l'intimité des cours tout en considérant la protection des perspectives visuelles du voisinage;
- 4° Les aménagements paysagers sont privilégiés par rapport à l'implantation d'aires de stationnement.

ARTICLE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 Sanction

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 200\$ et maximale de 500\$, si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1000 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre de frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 400\$ et maximale de 1000\$ si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende minimale de 1000 \$ et maximale de 2000 \$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infraction distincte qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

ARTICLE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ À SAINT-DENIS LE 31^{ÈME} JOUR DE MAI 2005.

Jean Desjardins, maire

Mélanie Lévesque, sec.-trés. et dir. gén.

CERTIFIÉ VRAIE COPIE CONFORME

Mélanie Lévesque, sec.-trés. et dir. gén.