



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MERCIER**

RÈGLEMENT 2022-1012 : RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE Entrée en vigueur : 30 janvier 2023	
2022-1012-01 Entrée en vigueur : 22 mars 2023	art. 11, modifié

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite se doter d'un outil réglementaire visant à permettre, sous certaines conditions, la réalisation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble qui dérogent à la réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la Ville peut adopter ce règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU QU'un avis de motion et le projet de règlement ont été déposés le 14 juin 2022;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal statue et ordonne ce qui suit :

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » et porte le numéro 2022-2012.

ARTICLE 2 ZONES VISÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Toutes les zones du périmètre urbain sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Toutefois, aucune partie ainsi délimitée ne peut inclure une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique comme prévu par l'article 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 3 RENVOIS

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

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le Conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et

également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 5 ANNEXES

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

ARTICLE 6 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 7 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement et des conditions applicables aux termes de la résolution adoptée par le conseil municipal en vertu du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 8 CATÉGORIE DE PROJETS PARTICULIERS

Le présent règlement s'applique aux projets de construction, d'agrandissement ou de redéveloppement d'un bâtiment résidentiel de la classe d'usages habitation (H), commerce (C) ou communautaire (P).

ARTICLE 9 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par écrit à l'autorité compétente et signée par le requérant ou son mandataire.

ARTICLE 10 CONTENU DES DOCUMENTS À FOURNIR PAR LE REQUÉRANT

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants, en trois exemplaires. Les plans doivent être à l'échelle exacte et métrique :

1. Le nom, prénom, adresse postale et courriel, numéro de téléphone et de télécopieur du requérant et de son mandataire, le cas échéant; la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire.
2. La localisation du projet particulier.
3. Une description détaillée du projet particulier, incluant notamment les usages actuels et projetés.
4. L'échéancier de réalisation du projet particulier.
5. Les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable.
6. Un plan de lotissement réalisé par un arpenteur-géomètre, décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier.

7. Un plan d'implantation, réalisé par un arpenteur-géomètre, indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes.
8. Un document indiquant :
 - a) la superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées;
 - b) les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées;
 - c) la hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes;
 - d) les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (ex. : indice d'occupation du sol, rapport plancher / terrain, unités de logements à l'hectare).
9. Les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - a) l'apparence architecturale du projet particulier;
 - b) les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
 - c) les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine;
 - d) les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
 - e) les niveaux du terrain existant avant le projet particulier et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet particulier;
 - f) les niveaux de plancher du bâtiment;
 - g) l'identification des aires de stationnement, incluant la signalisation et les accès;
 - h) l'identification des aires de chargement et de déchargement, incluant la signalisation et les accès;
 - i) l'éclairage du site et du bâtiment;
 - j) l'identification des aires et les aménagements prévus en ce qui a trait aux contenants de matières résiduelles et aux dépôts à neige;
 - k) les occupations du domaine public à prévoir;
 - l) les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc.;
 - m) les phases de réalisation du projet particulier, le cas échéant;
 - n) dans le cas d'un agrandissement ou d'un redéveloppement des photographies récentes de ce dernier de même que des façades des bâtiments situés sur les terrains adjacents.
10. Les études jugées nécessaires par l'autorité compétente à l'évaluation du projet particulier eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations.
11. Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet particulier, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles.
12. Le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet particulier ou une promesse d'achat dudit terrain ou,

à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande.

13. Une évaluation globale du coût du projet particulier.

14. Tout autre document nécessaire à une bonne compréhension du projet particulier ainsi que pour bien mesurer les impacts du projet particulier.

ARTICLE 11 FRAIS D'ÉTUDE POUR L'OBTENTION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Les frais d'études exigibles pour l'obtention d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont prévus au règlement sur les tarifs en vigueur.

2023-1012-01

ARTICLE 12 PAIEMENT DES TAXES

Une demande relative à un projet particulier ne peut être déposée que si les taxes sur les terrains visés par la demande ont été payées.

ARTICLE 13 CONFORMITE DES DOCUMENTS

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande de projet particulier du présent règlement et notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies, et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

Si la demande ou les plans qui accompagnent la demande sont incomplets et imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

Si une demande demeure incomplète pendant plus de 60 jours suivant la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée, sans possibilité de remboursement des frais exigibles.

ARTICLE 14 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Une demande relative à un projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

2. La démonstration de l'intégration harmonieuse, au milieu, du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur ;
3. La démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier quant au stationnement, à l'accès et à la circulation ;
4. La valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs ;
5. L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein du milieu ;

6. L'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier ;
7. La conservation, la mise en valeur ou la restauration des caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment et de tout élément spécifique suivant les caractéristiques d'origine;
8. L'harmonisation du concept d'affichage avec le bâtiment et le milieu;
9. La prise en compte des impacts du projet particulier notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation ;
10. L'intégration concrète dans le projet des principes de développement durable ;
11. L'évaluation de la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
12. Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet ;
13. La capacité d'accueil du réseau d'infrastructure existant et des équipements municipaux ;
14. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion et les mesures de mitigations des impacts sur les milieux de vie, la structure commerciale existante ou les zones d'emplois.

ARTICLE 15 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

ARTICLE 16 TRANSMISSION DE LA DEMANDE POUR UN PROJET PARTICULIER AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Pour toute demande recevable et complète, l'autorité compétente transmet au comité consultatif d'urbanisme tous les renseignements et documents pertinents à l'examen de la demande, et ce, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 17 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Après étude de la demande, le comité soumet au conseil son avis et sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation ou de la refuser.

ARTICLE 18 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée.

- a) La résolution par laquelle le conseil accorde la demande doit prévoir toute condition, notamment l'imposition d'une garantie financière, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet;
- b) La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le Conseil municipal peut notamment exiger que le projet particulier soit

réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières supplémentaires soient fournies, qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

Le cas échéant, le Conseil fixe le montant de la garantie. Celui-ci ne peut cependant excéder la valeur du bâtiment inscrite au rôle d'évaluation.

Cette garantie financière consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- a) un chèque visé payable à l'ordre de la Ville;
- b) une lettre de garantie émise par une institution financière;
- c) un cautionnement d'exécution fourni par une compagnie d'assurances autorisée à faire affaire au Québec par l'Inspecteur général des institutions financières du Québec.

Le requérant doit fournir à l'autorité compétence, au moment de la demande du permis de construction ou du certificat d'autorisation, la garantie de l'exécution du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Aucun permis de construction ou aucun certificat d'autorisation ne pourra être émis sans avoir obtenue la garantie financière. Le requérant doit s'assurer que la garantie financière demeure en vigueur tant et aussi longtemps que le projet n'est pas complété. Le directeur détermine la date de fin du projet.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant.

ARTICLE 19 DÉSAPPROBATION

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

ARTICLE 20 CONSULTATION PUBLIQUE

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de conformité dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande.

ARTICLE 21 PERMIS OU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution autorisant le projet particulier, l'officier responsable peut délivrer le permis ou certificat d'autorisation requis, si toutes les conditions inscrites à la résolution sont respectées et si le projet est conforme à toute autre disposition réglementaire ne faisant pas l'objet de l'autorisation pour le projet particulier.

Une autorisation de projet particulier confère les mêmes droits et obligations à l'usage en cause qu'à tout autre usage permis dans la zone.

ARTICLE 22 DÉLAI DE VALIDITÉ

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation suivant l'émission d'un permis ou certificat à cet effet et ce, dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être déposée.

ARTICLE 23 FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

ARTICLE 24 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

(S)Lise Michaud

Lise Michaud, mairesse

(s)Carl St-Onge

Carl St-Onge, greffier

COPIE VIDIMÉE
CE 30 mai 2023

Sophie Denoncourt,
Greffière par intérim