

« *PROJET* »

R È G L E M E N T Numéro : V659-2023-02

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT
NUMÉRO V659-2017-00 SUR LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'IMMEUBLE

(Documents nécessaires et domaine d'application)

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville peut faire des règlements de modification touchant un ou plusieurs sujets ;

ATTENDU que les modifications cadrent avec les objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur;

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le _____ et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, il est :

PROPOSÉ PAR :
ET RÉSOLU :

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le présent règlement est adopté article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties.

ARTICLE 2

L'article 2.1.2 *Documents nécessaires* de la section 1 – *Dispositions relatives au dépôt des demandes* - du chapitre 2 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

« 2.1.2 Documents nécessaires

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- a) le formulaire intitulé : « Demande de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » dûment rempli et signé par le propriétaire concerné ou son agent dûment autorisé;
- b) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- c) la localisation du projet particulier;
- d) une description détaillée du projet particulier, incluant notamment les usages actuels et projetés;
- e) l'échéancier de réalisation du projet particulier;
- f) les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable;
- g) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- h) un plan de lotissement réalisé par un arpenteur-géomètre, décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier;
- i) 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;
- j) un plan d'aménagement d'ensemble montrant les types d'occupation prévus du terrain et les constructions existantes et à être érigées, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- k) 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 logement à l'hectare);
- l) les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - a. l'apparence architecturale du projet particulier;
 - b. des photos de l'immeuble visé par la demande, ainsi que de son milieu d'insertion;
 - c. des élévations et perspectives, en couleur, montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à être érigées sur le terrain et leur intégration dans la trame urbaine;
 - d. les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
 - e. les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
 - f. les niveaux de plancher du bâtiment;
 - g. l'identification des accès véhiculaires, des allées de circulation des véhicules et des piétons et des aires de stationnement, incluant la signalisation et les accès;
 - h. l'éclairage du site et du bâtiment (le type et le positionnement);
 - i. le mobilier urbain (le type et le positionnement);
 - j. l'identification des aires et les aménagements prévus en ce qui a trait aux contenants de matières résiduelles et aux dépôts à neige;
- m) les propositions d'affichage sur les lieux, incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc.;
- n) les phases de réalisation du projet particulier, le cas échéant;
- o) dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment, des photographies récentes de ce dernier, de même que des façades des bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- p) les études nécessaires à l'évaluation du projet particulier, eu égard à la topographie, l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;

- q) 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;
- r) 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;
- s) une évaluation globale du coût du projet particulier;
- t) toute autre étude ou expertise complémentaire portant sur un aspect du projet;
- u) tout autre document nécessaire à une bonne compréhension du projet particulier, ainsi que pour bien mesurer les impacts du projet particulier;»

ARTICLE 3

L'article 2.1.3 *Coût de la demande* de la section 1 - *Dispositions relatives au dépôt des demandes* du chapitre 2 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

«Le requérant doit joindre à sa demande le montant exigible pour l'étude du dossier qui est fixé à mille dollars (1 000,00 \$).

Dans le cas où la demande est acceptée par le conseil municipal, des frais de mille dollars (1 000,00\$) en vue des différentes publications nécessaires au dossier.»

ARTICLE 4

L'article 3.1.1 *Domaine d'application* de la section 1 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones COM.01, COM.02, COM.03 et COM.04* du chapitre 3 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

«3.1.1 Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis de construction situé dans une zone du groupe d'usage « Commerce » (COM.01 à COM.11).»

ARTICLE 5

L'article 3.1.2. *Objectifs* de la section 1 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones COM.01, COM.02, COM.03 et COM.04* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

«3.1.2 Critères généraux

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le projet voit à la compatibilité des occupations actuelles et projetées au règlement de zonage pour le milieu d'insertion;
- b) Le concept architectural mis de l'avant vise la prédominance visuelle, à partir du domaine public, de ou des usages commerciaux par rapport aux usages résidentiels;
- c) La proposition architecturale met l'emphase sur la qualité des interventions et est le reflet du dynamisme et de la vitalité recherchée sur la rue Notre-Dame;
- d) L'implantation, la volumétrie, la densité amènent un cadre de référence pour les autres implantations du milieu;
- e) Le projet met en valeur, protège ou vise à enrichir le patrimoine architectural du milieu d'insertion;
- f) Une démolition d'une construction est utile lorsqu'elle libère du cadre bâti des édifices délabrés ou mal entretenus
- g) La proposition architecturale contrôle les impacts de la mixité des usages dont notamment le bruit, les émanations et de la circulation des véhicules et des piétons;
- h) L'organisation fonctionnelle est assurée des lieux, en regard particulièrement avec les stationnements et les accès à la voie publique; »

ARTICLE 6

L'article 3.1.3 *Critères relatif à l'implantation du bâtiment* est ajouté et se lit comme suit :

«3.1.3 Critères relatifs à l'implantation du bâtiment

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'implantation des bâtiments suivants:

- a) L'implantation et les marges de recul du bâtiment tient compte de la hauteur, de la largeur de l'emprise municipale ou de la présence de trottoir municipal devant le bâtiment de façon à assurer de plus grandes marges de recul pour les bâtiments présentant plus de hauteur, lorsque la largeur de l'emprise de rue est réduite ou en absence de trottoir sur rue;

- b) L'implantation permet de préserver les arbres matures sur le site. Dans le cas où un émondage ou un abattage est nécessaire, le projet permet de compenser par une nouvelle plantation d'arbre de grande taille; »

ARTICLE 7

L'article 3.1.4 *Critères relatif à l'architecture* est ajouté et se lit comme suit :

«3.1.4 Critères relatifs à l'architecture

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'architecture des bâtiments suivants :

- a) Les revêtements extérieurs proposés ainsi que l'architecture générale du bâtiment permettent de maintenir, voire rehausser la qualité architecturale du secteur, et ce, pour tous les murs visibles de la voie publique;
- b) L'architecture du bâtiment principal s'intègre bien dans le secteur en présentant des hauteurs et des gabarits similaires aux immeubles voisins ou présentant des volumes et des matériaux de revêtement extérieur permettant de réduire l'impact visuel des écarts de hauteurs ou de gabarits;
- c) Les façades sur rue évitent la monotonie architecturale et vise à assurer une relation entre le domaine public et privé en favorisant les ouvertures généreuses, la présence de portes d'accès ainsi que des balcons, galeries ou terrasses donnant sur la ou les cours avant;
- d) Un bâtiment n'est pas identique à ses voisins immédiats par les détails architecturaux, les volumes ou décrochés ainsi que dans les couleurs de parement extérieur;
- e) La hauteur du rez-de-chaussée et des accès aux bâtiments en façade sur rue est à l'échelle du piéton et tient compte de la marge de recul du bâtiment afin d'assurer une transition douce entre le domaine public et privé;
- f) Les logements doivent être munis d'espaces de vie extérieure agréable et suffisamment volumineuse pour assurer l'utilisation des cours. »

ARTICLE 8

L'article 3.1.5 *Critères relatif à l'aménagement des terrains* est ajouté et se lit comme suit :

«3.1.5 Critères relatif à l'aménagement des terrains

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'aménagement des terrains suivants :

- a) Les espaces verts en cour avant ou avant secondaire sont suffisamment grands et compact permettant de planter le nombre suffisant d'arbres exigés au règlement de zonage;
- b) L'impact visuel des aires de stationnement à partir des voies publiques est atténué par des aménagements paysagers;
- c) La conception des aires de stationnement permet un accès fonctionnel au site et aux cases de stationnement tout en évitant de trop grands espaces pavés pouvant créer un îlot de chaleur;
- d) Un aménagement paysager mettant en valeur le projet est proposé dans la cour avant et avant secondaire;
- e) Un aménagement adéquat est prévu pour les conteneurs à matières résiduelles permettant de dissimuler, de la voie publique, les ordures et le recyclage;
- f) Un espace dédié et suffisamment grand est prévu pour l'entreposage de la neige;
- g) Pour les bâtiments d'habitation multifamilial, un nombre de cases de stationnement pour les visiteurs est prévu. »

ARTICLE 9

L'article 3.2.1 *Domaine d'application* de la section 2 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans le secteur centre-ville tel qu'identifié au Plan d'urbanisme* du chapitre 3 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

«3.2.1 Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis de construction situé dans l'affectation centre-ville tel qu'identifié au Plan d'urbanisme.»

ARTICLE 10

L'article 3.2.2. *Objectifs* de la section 2 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans le secteur centre-ville tel qu'identifié au Plan d'urbanisme* est abrogé.

ARTICLE 11

L'article 3.3.2. *Objectifs* de la section 3 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI visant la reconversion d'un immeuble dont l'usage est en droits acquis* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

«3.3.2 Critères généraux

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le projet voit à une meilleure compatibilité des occupations actuelles et projetées au règlement de zonage pour le milieu d'insertion;
- b) La proposition architecturale et paysagère met l'emphase sur la qualité des interventions et permet de rehausser l'aspect général de la rue;
- c) Le projet vise à enrichir la qualité architecturale du milieu d'insertion;
- d) Une démolition d'une construction est utile lorsqu'elle libère du cadre bâti des édifices délabrés ou mal entretenus;
- e) L'organisation fonctionnelle est assurée des lieux, en regard particulièrement avec les stationnements et les accès à la voie publique et minimise l'impact du nombre de stationnement plus grand à partir de la rue et des terrains voisins.

ARTICLE 12

Le titre de la section 4 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones MIX.04, MIX.05 et MIX.06* du chapitre 3 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

« Section 4

Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones MIX.04, MIX.05 et MIX.06, IDA.18 et HAB.01»

ARTICLE 13

L'article 3.4.1 *Domaine d'application* de la section 4 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones MIX.04, MIX.05 et MIX.06 (rue de l'Église)* du chapitre 3 est abrogée et remplacée par le texte suivant :

«3.4.1 Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis de construction situé dans les zones MIX.04, MIX.05 et MIX.06, IDA.18 et HAB.01»

ARTICLE 14

L'article 3.4.2. *Objectifs* de la section 4 – *Critères d'évaluation pour un PPCMOI situé dans les zones MIX.04, MIX.05, MIX.06 et IDA.18* est abrogé et remplacé par le texte suivant :

«3.4.2 Critères généraux

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le projet voit à la compatibilité des occupations actuelles et projetées au règlement de zonage pour le milieu d'insertion;
- b) La proposition architecturale met l'emphase sur la qualité des interventions et permet de rehausser l'aspect général de la rue;
- c) L'implantation, la volumétrie et la hauteur de la construction projetée minimise l'impact de la densification recherchée à partir de la rue et des terrains voisins;
- d) Le projet met en valeur, protège ou vise à enrichir le patrimoine architectural du milieu d'insertion;
- e) Une démolition d'une construction est utile lorsqu'elle libère du cadre bâti des édifices délabrés ou mal entretenus;
- f) L'organisation fonctionnelle est assurée des lieux, en regard particulièrement avec les stationnements et les accès à la voie publique et minimise l'impact du nombre de stationnement plus grand à partir de la rue et des terrains voisins.»

ARTICLE 15

L'article 3.4.3 *Critères relatif à l'implantation du bâtiment* est ajouté et se lit comme suit :

«3.4.3 Critères relatifs à l'implantation du bâtiment

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'implantation des bâtiments suivants:

- a) L'implantation et les marges de recul du bâtiment tient compte de la hauteur, de la largeur de l'emprise municipale ou de la présence de trottoir municipal devant le bâtiment de façon à assurer de plus grandes marges de recul pour les bâtiments présentant plus de hauteur, lorsque la largeur de l'emprise de rue est réduite ou en absence de trottoir sur rue;
- b) L'implantation permet de préserver les arbres matures sur le site. Dans le cas où un émondage ou un abattage est nécessaire, le projet permet de compenser par une nouvelle plantation d'arbre de grande taille; »

ARTICLE 16

L'article 3.4.4 *Critères relatif à l'architecture* est ajouté et se lit comme suit :

«3.4.4 Critères relatifs à l'architecture

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'architecture des bâtiments suivants :

- a) Les revêtements extérieurs proposés ainsi que l'architecture générale du bâtiment permettent de maintenir, voire rehausser la qualité architecturale du secteur, et ce, pour tous les murs visibles de la voie publique;
- b) L'architecture du bâtiment principal s'intègre bien dans le secteur en présentant des hauteurs et des gabarits similaires aux immeubles voisins ou présentant des volumes et des matériaux de revêtement extérieur permettant de réduire l'impact visuel des écarts de hauteurs ou de gabarits;
- c) Les façades sur rue évitent la monotonie architecturale et vise à assurer une relation entre le domaine public et privé en favorisant les ouvertures généreuses, la présence de portes d'accès ainsi que des balcons, galeries ou terrasses donnant sur la ou les cours avant;
- d) Un bâtiment n'est pas identique à ses voisins immédiats par les détails architecturaux, les volumes ou décrochés ainsi que dans les couleurs de parement extérieur;
- e) La hauteur du rez-de-chaussée et des accès aux bâtiments en façade sur rue est à l'échelle du piéton et tient compte de la marge de recul du bâtiment afin d'assurer une transition douce entre le domaine public et privé;
- f) Les logements doivent être munis d'espaces de vie extérieure agréable et suffisamment volumineuse pour assurer l'utilisation des cours. »

ARTICLE 17

L'article 3.4.5 *Critères relatif à l'aménagement des terrains* est ajouté et se lit comme suit :

«3.4.5 Critères relatif à l'aménagement des terrains

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères relatifs à l'aménagement des terrains suivants :

- a) Les espaces verts en cour avant ou avant secondaire sont suffisamment grands et compact permettant de planter le nombre suffisant d'arbres exigés au règlement de zonage;
- b) L'impact visuel des aires de stationnement à partir des voies publiques est atténué par des aménagements paysagers;
- c) La conception des aires de stationnement permet un accès fonctionnel au site et aux cases de stationnement tout en évitant de trop grands espaces pavés pouvant créer un îlot de chaleur;
- d) Un aménagement paysager mettant en valeur le projet est proposé dans la cour avant et avant secondaire;
- e) Un aménagement adéquat est prévu pour les conteneurs à matières résiduelles permettant de dissimuler, de la voie publique, les ordures et le recyclage;
- f) Un espace dédié et suffisamment grand est prévu pour l'entreposage de la neige;
- g) Pour les bâtiments d'habitation multifamilial, un nombre de cases de stationnement pour les visiteurs est prévu. »

ARTICLE 18

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Sylvie Gagnon-Breton, mairesse

M^e Patrice de Repentigny, greffier

**AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :
ADOPTION DU PROJET :
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
DE LA MRC :
ENTRÉE EN VIGUEUR :**