

Municipalité Paroisse de Saint-Léandre
Province de Québec

Résolution : 1405-04

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2014-257 CONCERNANT LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi ;

ATTENDU QUE le Conseil juge opportun d'avoir un tel règlement qui vise à permettre, à certaines conditions qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité ;

ATTENDU QUE le premier projet de règlement a été dûment adopté à la séance ordinaire du conseil du 7 avril 2014;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 5 mai 2014;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent projet de règlement a dûment été donné par madame Andrée Blouin, conseillère, lors de la séance tenue le 5 mai 2014 ;

EN CONSÉQUENCE, à la séance ordinaire du 5 mai 2014 il est proposé par monsieur Doris Saucier, appuyé par monsieur Steve Castonguay et résolu d'adopter le règlement numéro 2014-257 tel que déposé, qui se lit comme suit :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement

2. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal est habilité à autoriser sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19-1).

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Léandre à l'exception des portions du territoire municipal où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

5. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme ;
2. les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Saint-Léandre inscrites au plan d'urbanisme ;
3. les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti ;
4. l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité ;
5. les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée ;
6. le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en termes bâti ou d'attractivité, de qualité de vie ;
7. lorsque le projet se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente, celui-ci ne doit pas occasionner d'impacts négatifs sur les activités agricoles existantes et leur développement, ni compromettre le caractère homogène du milieu ;
8. le demandeur doit s'assurer que le projet ne soit pas de nature à contaminer les eaux de surface et souterraines ;
9. le demandeur doit s'assurer que le projet ne génère pas de nuisances en dehors de la propriété faisant l'objet de la demande, en contrôlant, de manière non-limitative, le niveau d'émissions de fumée, de polluants atmosphériques, de poussière et de vibrations ;
10. le projet ne doit pas représenter une menace pour les éléments et constructions du patrimoine bâti de la municipalité.

6. DEMANDE D'AUTORISATION

Une personne qui désire faire approuver un projet visé à l'article 2 doit en faire la demande par écrit.

7. RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE

Pour l'analyse de sa demande, le requérant doit fournir les renseignements et documents suivants, en trois (3) exemplaires :

1. le nom, prénom et l'adresse du requérant et son mandataire, le cas échéant ;
2. la localisation du projet ;
3. une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés ;
4. l'échéancier de réalisation du projet ;
5. les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable ;
6. un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet ;

7. un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les espaces 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 notamment :
 - 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) ;
9. les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - a) l'apparence architecturale du projet ;
 - b) les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ;
 - c) les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;
 - d) les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet;
 - e) les niveaux de plancher du bâtiment ;
 - f) l'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès ;
 - g) les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc. ;
 - h) les phases de réalisation du projet, le cas échéant.
10. le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande.

8. FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le requérant doit acquitter, au moment du dépôt de sa demande, les frais d'étude de la demande. Les frais s'élèvent à DEUX-CENTS DOLLARS (200.00 \$), et sont non remboursables même dans le cas où sa demande est refusée.

9. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à la municipalité de Saint-Léandre, la demande d'autorisation est étudiée selon les critères prévus au présent règlement et en fonction de la procédure et des paramètres énoncés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

10. DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible d'une amende de 500.00 \$ pour une personne physique et de 1 000.00 \$ pour une personne morale.

Pour toute récidive, l'amende est de 1 000.00 \$ pour une personne physique et de 2 000.00 \$ pour une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise chaque jour constitue une infraction distincte.

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean-Pierre Chouinard
Maire

Josée Simard
Directrice générale et
secrétaire-trésorière

Adoption d'un projet de règlement le :	7 avril 2014.
Assemblée publique de consultation tenue le :	5 mai 2014.
Avis de motion donné le :	5 mai 2014.
Présentation et adoption du règlement fait le :	5 mai 2014.
Certificat de conformité émis par la MRC le :	22 mai 2014.
Avis public d'entrée en vigueur donné le :	28 mai 2014.

CERTIFICAT DE PUBLICATION RÈGLEMENT

Je, soussignée, Josée Simard, secrétaire-trésorière de la Municipalité de Saint-Léandre certifie sous mon serment d'office que j'ai publié le présent avis en affichant copie à chacun des endroits suivants :

Bureau municipal, armoire extérieure du bureau municipal, Église de Saint-Léandre.

En foi de Quoi, je donne ce certificat, ce 28^e jour de mai deux mille quatorze.

Josée Simard, secrétaire-trésorière
