



**RÈGLEMENT RELATIF
AUX PROJETS PARTICULIERS
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE
202-2012**



DÉCEMBRE 2012

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1 <i>PREAMBULE</i>	1
1.2 <i>TITRE DU REGLEMENT.....</i>	1
1.3 <i>NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT</i>	1
1.4 <i>TERRITOIRE ASSUJETTI</i>	1
1.5 <i>DOMAINE D'APPLICATION.....</i>	1
1.6 <i>REGLES DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS.....</i>	1
1.7 <i>REGLES DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES REGLEMENTS D'URBANISME.....</i>	1
1.8 <i>RENVOIS</i>	1
1.9 <i>TERMINOLOGIE</i>	2
1.10 <i>PLAN DE ZONAGE ET CAHIER DES SPÉCIFICATIONS</i>	2
1.11 <i>UNITÉ DE MESURE</i>	2
1.12 <i>ANNULATION.....</i>	2
1.13 <i>AMENDEMENTS</i>	2
1.14 <i>RÈGLEMENTS ET LOIS</i>	2
1.15 <i>APPLICATION DU RÈGLEMENT</i>	2
1.15.1 <i>Inspecteur</i>	2
1.15.2 <i>Conditions d'émission des permis et certificats</i>	2
CHAPITRE 2	1
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	1
2.1 <i>PROJET PARTICULIER ET ZONE</i>	1
2.2 <i>DEROGATION A L'UN DES REGLEMENTS D'URBANISME.....</i>	1
2.3 <i>PROCEDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE</i>	1
2.3.2 <i>Transmission d'une demande</i>	1
2.3.3 <i>Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme.....</i>	2
2.3.4 <i>Evaluation de la demande.....</i>	2
2.3.5 <i>Étude de la demande par le conseil municipal</i>	2
2.3.6 <i>Conditions</i>	2
2.3.7 <i>Résolution du conseil municipal</i>	2
2.3.8 <i>Modification d'un projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble</i>	2
2.3.9 <i>Permis et certificats requis</i>	3
CHAPITRE 3	1
CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE.....	1
3.1 <i>DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	1
3.1.1 <i>Critères d'évaluation.....</i>	1
3.2 <i>DISPOSITIONS PARTICULIERES AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE</i>	1
3.2.1 <i>Objectif.....</i>	1
3.2.2 <i>Usages conditionnels autorisés.....</i>	1
3.2.3 <i>Critères d'évaluation.....</i>	2
3.3 <i>EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE SUR UN TERRAIN OU DANS UN BATIMENT ET AGRANDISSEMENT D'UN BATIMENT PRINCIPAL UTILISE A DES FINS DEROGATOIRES.....</i>	2
3.3.1 <i>Critères d'évaluation.....</i>	2
CHAPITRE 4	1
DISPOSITIONS FINALES.....	1
4.1 <i>CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS</i>	1

REGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

VILLE D'ALMA REGLEMENT NUMERO 202-2012

Objet:

Prévoir les dispositions relatives aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Préambule

Attendu que la Ville d'Alma est régie par la *Loi sur les cités et villes* et par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Attendu que le plan d'urbanisme a été révisé par les Règlements 075-2004 et 197-2012;

Attendu que la Loi prescrit l'adoption de règlements d'urbanisme conformes au plan d'urbanisme;

Attendu que la Ville d'Alma doit rendre conforme le contenu des règlements d'urbanisme aux orientations et au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Lac-St-Jean-Est;

Attendu que la Ville d'Alma souhaite adapter ses dispositions normatives pour reconnaître davantage des situations de fait, ainsi que pour mieux répondre aux besoins nouveaux de ses citoyens;

Attendu que la Ville d'Alma a adopté une approche réglementaire se voulant limitée et ciblée, qui vise à atteindre principalement les quatre objectifs suivants, à savoir:

- la sécurité des personnes, des bâtiments et des terrains;
- l'harmonie des voisinages;
- l'embellissement du paysage par la qualité architecturale des bâtiments, l'harmonie de l'affichage et l'aménagement paysager des terrains;
- et la protection des plans et des cours d'eau;

Attendu qu'un avis de présentation du présent règlement a régulièrement été donné lors de la séance de ce conseil, tenu le 2 avril 2012;

Attendu qu'une séance publique d'information et de consultation sur les projets des règlements d'urbanisme a été tenue à l'hôtel de ville d'Alma le 24 avril 2012 :

À ces causes:

Tel que proposé par : _____, appuyé par : _____, et résolu à l'unanimité qu'il soit et est ordonné et statué par le conseil ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PREAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toute fin que de droit.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'intitule « Règlement relatif aux projets particuliers de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville d'Alma ».

1.3 NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT

La numérotation du règlement réfère aux articles qui sont numérotés (jusqu'à trois décimales). Un article peut comporter des paragraphes aussi numérotés (jusqu'à deux décimales) et leurs alinéas.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville d'Alma. Lorsqu'il en est autrement, le présent règlement l'indique clairement.

1.5 DOMAINE D'APPLICATION

L'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'une ou l'autre des dispositions des règlements d'urbanisme concernés doit être faite conformément aux dispositions du présent règlement.

1.6 REGLES DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent:

- En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

1.7 REGLES DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.8 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 le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.9 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, les termes ou les expressions ont la signification déterminée à l'article 2.10 du règlement de zonage 199-2012. Autrement, leur signification est celle qui est usuelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes « doit » ou « sont » et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme « peut » et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

1.10 PLAN DE ZONAGE ET CAHIER DES SPÉCIFICATIONS

Le plan de zonage composé de 74 feuillets portant les numéros 103 à 1308 et le cahier des spécifications, authentifiés par le maire et le greffier, font partie intégrante de ce règlement de zonage et des règlements d'urbanisme à toutes fins que de droits.

1.11 UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

1.12 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, des articles ou des paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres ou articles du présent règlement.

1.13 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.14 RÈGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.15 APPLICATION DU RÈGLEMENT

1.15.1 Inspecteur

L'application du règlement de zonage est confiée à l'urbaniste, l'inspecteur et ses adjoints. Ils sont nommés par résolution du conseil municipal. Leurs pouvoirs et attributions sont déterminés au règlement sur les permis et certificats.

1.15.2 Conditions d'émission des permis et certificats

Les conditions d'émission des permis et certificats en vertu du présent règlement sont prévues au règlement sur les conditions minimales d'émission des permis et certificats sous le numéro 198-2012.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

2.1 PROJET PARTICULIER ET ZONE

Un projet particulier doit viser la modification d'un immeuble utilisé à des fins dérogatoires ou l'extension ou la modification de l'occupation dérogatoire d'un immeuble ou de l'utilisation dérogatoire d'un terrain, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

2.2 DEROGATION A L'UN DES REGLEMENTS D'URBANISME

Un projet particulier doit déroger à une disposition d'un des règlements suivants:

1. Le règlement sur les permis et certificats en vigueur 198-2012;
2. Le règlement de zonage 199-2012;
3. Le règlement de lotissement 200-2012.

2.3 PROCEDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Renseignements et documents exigés pour une demande d'approbation d'un projet particulier

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants, en une copie:

1. Les noms, les prénoms, les adresses et les numéros de téléphone du propriétaire et de l'occupant s'il est différent du propriétaire;
2. L'adresse du bâtiment et le numéro cadastral du terrain visé par la demande;
3. Un écrit exposant les motifs de la demande et une description du projet particulier;
4. Le ou le(s) usage(s) existant(s) ou projeté(s) et la densité, selon le cas;
5. Les dérogations par rapport aux règlements d'urbanisme en vigueur;
6. Un certificat de localisation à l'échelle de l'emplacement concerné.

Le cas échéant, les informations et documents suivants devront également accompagner la demande, en une copie:

1. Un plan à l'échelle de l'implantation projetée sur le terrain;
2. Un plan d'architecture de tout bâtiment principal ou accessoire illustrant l'apparence finale de l'immeuble et de son environnement;
3. Des échantillons des matériaux de revêtement extérieur, s'ils sont modifiés;
4. Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la sécurité et à la fonctionnalité du réseau routier, au bruit et aux émanations, etc., s'il y a lieu;
5. Des esquisses ou perspectives visuelles permettant de visualiser le projet par rapport à son milieu, si requis par l'urbaniste ou l'inspecteur en vue d'assurer une bonne appréciation du projet par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal;
6. Des photographies ou un relevé architectural des bâtiments existants sur le terrain et sur les terrains contigus.

2.3.2 Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et transmise à l'inspecteur. Elle doit être accompagnée des renseignements et des documents exigés en vertu du paragraphe 2.3.1.

2.3.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est réputée conforme au présent règlement et qu'elle est accompagnée de tous les plans et documents nécessaires, l'inspecteur transmet cette demande au comité consultatif d'urbanisme, dans les 30 jours suivant la présentation de la demande.

2.3.4 Evaluation de la demande

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'étude du projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble et évalue la demande en vertu des critères applicables prévus à l'article 3.1.1.

Il peut exiger des informations supplémentaires et peut demander une rencontre avec le requérant ou le propriétaire concerné.

Le comité consultatif d'urbanisme formule et justifie, par écrit, ses recommandations qu'il doit transmettre au conseil municipal.

2.3.5 Étude de la demande par le conseil municipal

À la suite de la réception des recommandations du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal procède à l'étude du projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble et évalue la demande en vertu des critères applicables prévus à l'article 3.1.1.

Le conseil municipal peut exiger des informations supplémentaires et peut demander une rencontre avec le requérant ou le propriétaire concerné.

2.3.6 Conditions

Le conseil municipal peut approuver la demande d'autorisation d'un projet particulier avec ou sans condition. Entres autres, le conseil peut exiger comme conditions que le propriétaire ou le requérant:

1. Réalise ou prene à sa charge la réalisation de certains éléments du projet particulier;
2. Réalise certains travaux visant l'atteinte des conditions prévues aux articles 3.1.1, 3.2.3 et 3.3.1;
3. Réalise le projet dans un délai fixé;
4. Fournisse des garanties financières;
5. Toute autre condition que le conseil juge pertinente en regard du projet.

Lorsque le conseil municipal impose une ou des conditions d'approbation ci-haut mentionnées, le requérant doit signer un engagement auprès de la municipalité. Cet engagement contient les conditions d'approbation exigées et précise que si le demandeur fait défaut de respecter ses obligations, l'usage exercé sera considéré comme ne respectant pas les dispositions du présent règlement. La municipalité pourra prendre les mesures prévues à l'article 4.1.

2.3.7 Résolution du conseil municipal

Le conseil municipal accorde ou refuse, par résolution, la demande d'autorisation de projet particulier et transmet une copie au requérant. Ladite résolution précise les motifs d'acceptation ou de refus, ainsi que les conditions, le cas échéant.

La résolution du conseil approuvant un projet particulier est soumise aux dispositions et procédures de la LAU (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) au même titre qu'un règlement modifiant un règlement d'urbanisme. La résolution est donc assujettie à la consultation publique, susceptible d'approbation référendaire et soumise à l'approbation de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est.

2.3.8 Modification d'un projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble

Toute modification d'un projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble déjà approuvé par le conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.3.9 Permis et certificats requis

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'inspecteur délivre le permis ou le certificat selon la résolution, à la condition que toutes les dispositions des règlements d'urbanisme qui ne font pas l'objet du projet particulier soient respectées.

CHAPITRE 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1 Critères d'évaluation

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

1. Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
2. Le nouvel usage ne doit pas présenter un degré d'inconvénient supérieur à celui qu'il remplace par rapport à son milieu d'insertion:
 - a) visuellement;
 - b) auditivement;
 - c) olfactivement;
3. Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
4. Si le projet implique la modification ou le remplacement d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
5. L'agrandissement d'un bâtiment ne devrait être accepté qu'à la condition que les marges prévues au cahier des spécifications soient respectées ou que cet agrandissement soit réalisé dans le prolongement d'un mur existant et que son gabarit projeté n'affecte pas l'équilibre du voisinage¹¹¹;
6. Un projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble dont l'usage est dérogatoire devrait constituer globalement une amélioration du cadre bâti de l'agglomération par l'architecture, l'affichage et l'aménagement paysager;
7. Une demande ne devrait pas avoir pour effet de contrevenir aux dispositions du règlement de zonage portant sur le stationnement ou sur l'affichage;
8. Un projet particulier ne peut contrevenir aux dispositions du règlement de zonage ayant trait aux rives et au littoral, ni à celles concernant les secteurs à risque de mouvement de sol;
9. Un projet particulier ne peut contrevenir aux dispositions du règlement 175 relatif aux PIA.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE

3.2.1 Objectif

Le remplacement d'un usage dérogatoire vise à permettre la mise en valeur de bâtiments ou de terrains ayant supporté un usage dérogatoire par l'exercice d'un nouvel usage qui atténue, ou qui n'augmente pas, les dérogations antérieures.

3.2.2 Usages conditionnels autorisés

Les usages conditionnels autorisés doivent appartenir au même groupe d'usages, tels que définis à l'article 6.2 du règlement de zonage 199-2012, ou à un usage de remplacement présentant moins de contrainte de voisinage que celui précédemment exercé.

3.2.3 Critères d'évaluation

1. L'usage de remplacement ne devra pas faire partie d'une classe d'usages plus contraignante, par rapport aux usages exercés dans son environnement, que celle de l'usage remplacé;
2. Le bâtiment et le terrain doivent permettre de supporter adéquatement l'usage proposé. Le requérant devrait démontrer qu'il pourra y exercer cet usage à moyen et long termes;
3. L'usage proposé implique moins de contraintes que l'usage précédent:
 - a) en matière de bruit ou d'émanations à la limite du terrain. Le niveau de bruit ne devrait pas dépasser 45 dB(A) à la limite du terrain;
 - b) en matière de sécurité pour le voisinage: soit en réduisant ou en n'ayant pas de présence de produits pétroliers ou toxiques, et en assurant l'accès sécuritaire au terrain;
4. Toute modification du gabarit du bâtiment devra rencontrer les exigences de l'article 3.3;
5. Une amélioration des façades du bâtiment devrait être consentie;
6. L'affichage devra être rendu conforme ou moins dérogatoire.
7. Une amélioration de l'aménagement paysager de l'aire de stationnement devrait être réalisée, s'ils ne sont pas conformes aux articles 12.1.4.1, 12.2.1.1 et 13.2 du règlement de zonage;
8. L'entreposage extérieur, s'il est requis, doit être conforme aux exigences prévues à l'article 12.7.2.3.

3.3 EXTENSION D'UN USAGE DEROGATOIRE SUR UN TERRAIN OU DANS UN BATIMENT ET AGRANDISSEMENT D'UN BATIMENT PRINCIPAL UTILISE A DES FINS DEROGATOIRES

3.3.1 Critères d'évaluation

L'extension d'un usage dérogatoire sur un terrain ou dans un bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment utilisé à des fins dérogatoires sont assujettis aux dispositions suivantes:

1. Les ateliers de débosselage et de réparation automobile et de réparation de petits appareils mécaniques ne peuvent être agrandis;
2. L'extension de tout autre usage et l'agrandissement de tout autre bâtiment principal utilisé à des fins dérogatoires est limité à un maximum de 50 % de la superficie de l'usage dérogatoire ou du bâtiment utilisé à des fins dérogatoires, une seule fois après l'entrée en vigueur du présent règlement, et aux conditions suivantes:
 - a) Cette extension et cet agrandissement n'impliquent pas l'agrandissement du terrain;
 - b) Les conditions prévues aux articles 3.1.1 et 3.2.3 du présent règlement, notamment en matière de normes d'implantation, d'aménagement de stationnement et d'affichage, sont respectées;
 - c) Les dispositions des autres règlements d'urbanisme sont aussi respectées;
 - d) Aucune augmentation des contraintes environnementales (bruit, poussière, etc.) n'est observée aux limites du terrain et aucune augmentation du niveau de risque (incendie, pollution, sécurité publique, etc.) n'est anticipée;
 - e) Dans le cas où un usage résidentiel est aussi exercé dans le bâtiment, aucun agrandissement de l'usage ne peut être réalisé au-dessus ou au-dessous de cet usage résidentiel.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

4.1 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS

Le chapitre 8 du Règlement sur les permis et certificats 198-2012, portant le titre *Contravention, sanction et recours* s'applique intégralement au présent règlement comme s'il y était répété.

Adopté à la séance de ce conseil tenue le 3 décembre 2012.

Monsieur Marc Asselin
maire

Monsieur Jean Paradis
Greffier