

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE THÉRÈSE-DE BLAINVILLE
VILLE DE SAINTE-THÉRÈSE

RÈGLEMENT NO 1209-1 N.S.

Règlement ayant pour objet de remplacer le Règlement 1209 N.S. relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Sainte-Thérèse (PPCMOI).

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse peut adopter, en vertu des articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE l'application d'un règlement sur les projets particuliers s'avère être un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Sainte-Thérèse soit dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU. Article 146) ;

ATTENDU QUE l'évolution du développement urbain de la Ville de Sainte-Thérèse en conformité avec les objectifs établis au plan d'urbanisme, au programme particulier d'urbanisme, au PMAD et au schéma d'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal, nécessite un cadre réglementaire évolutif et adapté;

CONSIDÉRANT QUE ces futures autorisations, ou zonage par projet, ne seront rattachés qu'au projet lui-même et ne porteront aucun effet sur le zonage de tout le secteur (zone) tel que le veut la pratique habituelle.

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 29 février 2016;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a dûment été donné à la séance du 1^{er} février 2016 sous le numéro 2016-50 par Monsieur le Conseiller Armando Melo.

EN CONSÉQUENCE, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 7 mars 2016 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Normand Toupin, Barbara Morin, Michel Milette, Luc Vézina, Johane Michaud, Patrick Kearney et Patrick Morin, formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur la Mairesse Sylvie Surprenant, sur proposition de M. le Conseiller Armando Melo appuyée par M. le Conseiller Normand Toupin, qu'il soit statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, que le règlement numéro 1209-1 N.S. relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Sainte-Thérèse, soit et est adopté comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1 : Dispositions déclaratoires

ARTICLE 1 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Sainte-Thérèse, aux terrains, bâtiments et immeubles s'y trouvant à l'exception des zones à contraintes particulières applicables aux terrains sujets à une analyse de stabilité du sol.

ARTICLE 2 : 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 du règlement de zonage doit être faite conformément aux dispositions de ce règlement.

ARTICLE 3 : TYPE DE PROJET ADMISSIBLE

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger au règlement de zonage applicable :

- a) construction d'un bâtiment;
- b) aménagement des cours extérieures;
- c) modification d'un bâtiment;
- d) modification du lotissement;
- e) modification d'un usage.

ARTICLE 4 : PERSONNES ADMISSIBLES

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans le cadre d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour un type de projets identifié à l'article 3 doit soumettre une demande formelle par écrit, compléter une demande de certificat d'autorisation ou de permis de construire, le cas échéant, conformément au règlement sur les permis et certificats accompagnée des documents exigibles établis à l'article 14. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé.

Section 2 : Dispositions interprétatives

ARTICLE 5 : RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut;
- c) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- d) En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

ARTICLE 6 : RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

À l'exception du respect de l'ensemble des dispositions provenant du PMAD, du PDZA, des lois provinciales et du schéma d'aménagement de la MRC. Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements suivants :

- a) Règlement de zonage 1200 N.S ainsi que les grilles de spécifications s'y rattachant;
- b) Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) 1205 N.S;
- c) Règlement portant sur le lotissement 1201 N.S.

ARTICLE 7 : SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en unité métrique du système international (SI).

ARTICLE 8 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou toute expression a le sens qui lui est attribué au règlement portant sur l'administration des règlements d'urbanisme 1206 N.S en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Section 3 : Dispositions administratives

ARTICLE 9 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève des fonctionnaires de la Direction de l'urbanisme et du développement durable.

ARTICLE 10 : POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement portant sur l'administration des règlements d'urbanisme 1206 N.S en vigueur.

ARTICLE 11 : CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le propriétaire demandeur doit s'assurer de la conformité des plans et devis déposés au comité avec le Code de construction du Québec et le Code national de prévention des incendies en vigueur.

CHAPITRE 2 TRAITEMENT ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE

ARTICLE 12 : PROJET PARTICULIER

Un projet particulier doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification d'un immeuble ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à une disposition d'un des règlements suivants :

- a) Le règlement de zonage en vigueur, ainsi que ses annexes et tous documents de référence de juridiction municipale;
- b) Le règlement de lotissement en vigueur;
- c) Le règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;
- d) Les dispositions municipales du règlement de construction en vigueur.

ARTICLE 13 : TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés et pertinent à la compréhension du projet.

ARTICLE 14 : RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement d'administration des règlements d'urbanisme (le règlement 1206 N.S.) en vigueur et porter le sceau adéquat du professionnel impliqué tel que le technologue, l'architecte, l'ingénieur.

De façon non exhaustive, le fonctionnaire désigné peut exiger au demandeur d'un projet particulier :

- a) un ou des plans montrant l'aménagement intérieur et extérieur de l'immeuble visé par la demande, ainsi que les occupations prévues pour chacune des pièces de l'immeuble;
- b) des photos de l'immeuble et du terrain visé par la demande;
- c) une description détaillée de l'occupation prévue par la demande;
- d) des plans, coupes, élévations et détails techniques des aménagements et transformations prévus du bâtiment visé par la demande;
- e) un ou des plans illustrant le design et l'emplacement de l'affichage visé par la demande;
- f) un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, des cases de stationnement et d'accès véhiculaires;
- g) une analyse typo-morphologique du projet dans son environnement;
- h) le plan d'affaires du demandeur ou de son exploitant;
- i) des garanties écrites, en espèces ou bancaires garantissant le projet;
- j) des études et analyses diverses telles que circulation, bruits etc.;
- k) sauf dans les cas d'exception prévus par la *Loi sur les architectes* (L.R.Q., c. A-21), tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la rénovation ou la modification d'un bâtiment visé par la demande doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des architectes du Québec.

Outre les renseignements prévus au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise, un délai d'au plus cent vingt (120) jours. Ce délai commence à la date à laquelle le fonctionnaire avise le requérant de cette exigence.

ARTICLE 15 : ÉTUDE DES DOCUMENTS PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Tous les documents requis doivent être acheminés au fonctionnaire désigné qui est chargé de la vérification de la demande et son analyse préliminaire. Lorsque celle-ci est complète le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme pour évaluation. Avant de transmettre la demande et au comité, le fonctionnaire peut exiger des modifications et des documents complémentaires.

ARTICLE 16 : EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation établis dans le présent règlement au chapitre 3. S'il le juge à propos, le comité peut exiger la présence du requérant lors de la tenue d'une rencontre ultérieure et peut visiter les lieux.

Suite à l'analyse de la demande, le comité doit transmettre par écrit son évaluation au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement. De plus, dans le cas où la recommandation du comité est négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

ARTICLE 17 : AVIS PUBLIC

Après avoir pris en considération la recommandation du CCU à l'égard de la demande de projet particulier, le conseil de ville peut mandater les fonctionnaires municipaux à procéder à la publication informant les citoyens de la tenue d'une consultation publique.

Le fonctionnaire municipal désigné doit alors ;

- a) Installer une enseigne sur l'emplacement visé par la demande de projet particulier, et ce, le plus tôt possible après l'émission de la résolution du conseil de ville. Cette enseigne doit :
 - i. annoncer la nature du projet;
 - ii. décrire et illustrer la construction ou l'usage prévu;
 - iii. expliquer la réglementation municipale;
 - iv. décrire les objets auxquels le projet déroge;
 - v. indiquer le lieu où toute personne peut obtenir de l'information concernant le projet;
 - vi. la date et le lieu de l'assemblée publique;
 - vii. être affichée, au plus tard le septième jour qui précède la tenue de l'assemblée publique.

- b) Publier dans le journal local les mêmes informations.

ARTICLE 18 : TENUE D'UNE CONSULTATION PUBLIQUE

Au cours de l'assemblée publique, celui par l'intermédiaire duquel elle est tenue, explique le projet de règlement et entend les personnes et organismes désirant s'exprimer.

Considérant que chaque projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire, la personne chargée de l'explication du projet explique la nature et les modalités du droit de certaines personnes de demander que soit soumis à l'approbation de certaines personnes à voter.

ARTICLE 19 : DÉCISION DU CONSEIL DE VILLE

À la suite de la tenue de la consultation publique, le conseil de ville doit par résolution accorder avec ou sans changement le projet soumis ou refuser la demande d'autorisation qui lui est présentée.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Dans le cas où la demande est refusée, la résolution doit indiquer les motifs du refus.

Le conseil peut reporter à une assemblée ultérieure toute prise de décision, de formulation de commentaire ou d'échange avec la population.

ARTICLE 20 : DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Le fonctionnaire désigné peut émettre un permis ou un certificat d'autorisation que si :

- a) Le projet et la réglementation l'accompagnant a fait l'objet de la délivrance d'une résolution du conseil de ville;
- b) Le projet et la réglementation l'accompagnant a fait l'objet de la délivrance d'un certificat de conformité de la MRC.

ARTICLE 21 : FRAIS EXIGIBLES

Un tarif de 750 \$ est exigé lors du dépôt de la demande afin de couvrir les frais d'ouverture du dossier et d'analyse de la demande. Ces frais sont non remboursables.

Dans le cas où le conseil de ville soit favorable au projet, un tarif de 1 500 \$ est exigé avant le début des parutions, publications et d'affichage. Ce tarif sert à couvrir les frais de parutions exigés par les diverses lois en vigueur.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 22 : CONDITIONS PRÉALABLES

La demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, du PMAD, PDZA, du schéma d'aménagement de la CMM et de toute autre législation provenant des instances autres que municipales.

ARTICLE 23 : GARANTIE FINANCIÈRE

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal, selon les critères d'évaluation décrits au chapitre IV, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt, préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction, d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet.

ARTICLE 24 : FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent Règlement invalide toute résolution, tout permis ou certificat émis en vertu du présent Règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

ARTICLE 25 : VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

La résolution accordant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble devient nulle et sans effet si une demande complète de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée à la Direction de l'urbanisme et du développement durable dans un délai de trente-six (36) mois suivant l'adoption de la résolution.

ARTICLE 26 : CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES DEMANDES DE PROJET PARTICULIER

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

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, du schéma d'aménagement, du PMAD, du PDZA, de même que des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;
- b) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
- c) Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion et se référer aux critères et objectifs du règlement portant sur les PIIA en vigueur;
- d) Les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés;
- e) Le bris des vues sur l'environnement doivent être minimisés;
- f) Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons;
- g) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement au stationnement, aux accès et à la sécurité;
- h) Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés;
- i) Les impacts négatifs reliés aux îlots de chaleur doivent être minimisés;
- j) Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés;
- k) Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire;
- l) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel, culturel, économique et paysager de la Ville;
- m) Lorsque le projet est situé à 152 m ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4)* ou d'un monument historique reconnu ou classé par le ministre en vertu de la *Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4)*, il doit contribuer à sa mise en valeur.

ARTICLE 27 : DENSITÉ

Dans tous les cas, la dérogation aux règlements d'urbanisme ne peut avoir pour effet de déroger aux normes minimales d'occupation au sol tel que prescrit aux seuils minimaux de densité à la section 13 du chapitre 3 ainsi qu'à la section 12 du chapitre 4 du règlement de zonage 1200 N.S.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 28 : INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$
Récidive	1 000 \$	4 000 \$	1 000 \$	8 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

ARTICLE 29 : ABROGATION DU RÈGLEMENT 1209 N.S.


Le présent règlement remplace le règlement 1209 N.S.

ARTICLE 30 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Les mécanismes de consultation publique et d'examen de conformité prévus dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, 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.

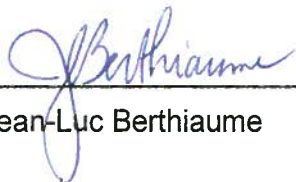
Adopté à Sainte-Thérèse, le 7 mars 2016.

LA MAIRESSE



Sylvie Surprenant

LE GREFFIER



Jean-Luc Berthiaume