



VILLE DE BEDFORD

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Règlement numéro 723-17

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
723-17	Règlement de PPCMOI	21 février 2017

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEDFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 723-17

Règlement sur les projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

CONSIDÉRANT que la ville de Bedford a le pouvoir en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que l'application d'un tel règlement s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante;

CONSIDÉRANT qu'un tel règlement permet qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité;

CONSIDÉRANT que ce type de règlement s'avère un outil efficace notamment pour la mise en valeur d'emplacements problématiques tels que la reconversion d'immeubles ou l'insertion de projets spécifiques dans la trame urbaine actuelle;

CONSIDÉRANT que certains projets, de par leur nature, leurs particularités et leurs exigences, ont avantage à faire l'objet d'un encadrement réglementaire sur mesure et analysé au cas par cas, et ce, en tenant compte du milieu avoisinant;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION I	4
DISPOSITON DÉCLARATOIRES	4
1. Titre	4
2. Territoire assujetti	4
3. Domaine d'application	4
SECTION II	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
4. Renvois	4
5. Terminologie	4
CHAPITRE II	4
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
SECTION I	4
APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
6. Administration du règlement	4
7. Pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment	4
8. Obligations d'un propriétaire, locataire ou occupant	5
	2

SECTION II	5
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	5
9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites	5
CHAPITRE III	5
PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET PARTICULIER	5
SECTION I	5
CONTENU D'UNE DEMANDE	5
10. Dépôt d'une demande	5
11. Contenu de la demande	5
12. Frais d'étude	6
SECTION II	6
CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE	6
13. Demande complète	6
14. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme	6
15. Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme	6
16. Approbation par le conseil municipal	6
17. Affichage requis	7
18. Émission du permis ou certificat	7
19. Modification du projet particulier et des conditions	7
20. Dérogation mineure	7
21. Caducité de la résolution	7
CHAPITRE IV	7
CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE	7
22. Conditions préalables	7
23. Critères d'évaluation	8
CHAPITRE V	8
DISPOSITIONS FINALES	8
24. Entrée en vigueur	8

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Bedford à l'exception des zones résidentielles telles que définies au *Règlement de zonage*.

3. Domaine d'application

À l'intérieur du territoire assujetti tel que défini à l'article 2, le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à une ou plusieurs dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la Ville en vertu du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce 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.

5. Terminologie

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression qui n'est pas subséquentement défini a le sens qui lui est donné au règlement de zonage 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.

Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Projet particulier

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régit par le présent règlement.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

6. Administration du règlement

L'inspecteur en bâtiment est responsable de l'application du présent règlement.

7. Pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment sont ceux définis au *Règlement sur l'émission des permis et certificats*.

8. Obligations d'un propriétaire, locataire ou occupant

Les obligations d'un propriétaire, locataire ou occupant sont celles définies au *Règlement sur l'émission des permis et certificats*.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions applicables relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au *Règlement sur l'émission des permis et certificats*.

CHAPITRE III PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET PARTICULIER

SECTION I CONTENU D'UNE DEMANDE

10. Dépôt d'une demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer sa demande par écrit à l'attention de l'inspecteur en bâtiment accompagnée des plans et documents requis à l'article 11 du présent règlement.

11. Contenu de la demande

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *Règlement sur l'émission des permis et certificats*, les plans et documents suivants lorsqu'applicable :

- 1) Le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
- 2) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- 3) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- 4) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 5) Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
- 6) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- 7) Un plan d'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- 8) Un plan concept de l'ensemble du projet en plan et en perspective;
- 9) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur les terrains adjacents;
- 10) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;

- 11) Dans le cas d'un déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;
- 12) Des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;
- 13) Une évaluation patrimoniale identifiant les éléments architecturaux d'origine à conserver;
- 14) Un plan d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues incluant les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les aires de chargement, les accès sans obstacles;
- 15) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, aux bruits et aux émanations;
- 16) Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
- 17) Toute autre information jugée nécessaire par l'inspecteur en bâtiment pour l'évaluation de la demande.

Tous ces documents doivent être remis en deux (2) copies papier et un exemplaire en format numérique PDF lorsque disponible.

12. Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont fixés par le *Règlement sur l'émission des permis et certificats*. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

SECTION II CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

13. Demande complète

La demande d'approbation d'un projet particulier est considérée complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'inspecteur en bâtiment.

14. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant le dépôt complet de la demande de projet particulier, l'inspecteur en bâtiment soumet la demande au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

15. Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

16. Approbation par le conseil municipal

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent, compte tenu

des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

17. Affichage requis

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le secrétaire-trésorier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

18. Émission du permis ou certificat

Le permis de construction ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par l'inspecteur en bâtiment qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier.

L'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur l'émission des permis et certificats* si la demande est conforme aux règlements d'urbanisme applicables, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

19. Modification du projet particulier et des conditions

Une fois approuvé par le conseil municipal, le projet particulier et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiées que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

20. Dérogation mineure

Nonobstant l'article précédent, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble autorisé par résolution en vertu du présent règlement peut faire l'objet de dérogations mineures conformément au Règlement sur les dérogations mineures en vigueur si certaines portions des travaux s'avèrent difficiles à réaliser.

21. Caducité de la résolution

S'il n'a pas été donné suite à une résolution approuvant un projet particulier, par la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, dans un délai de douze (12) mois, cette résolution devient caduque.

CHAPITRE IV CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

22. Conditions préalables

Toute demande de projet particulier doit respecter les objectifs du *Règlement relatif au plan d'urbanisme*.

Pour des raisons de sécurité publique, une demande de projet particulier n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières, notamment les zones à risque de crues.

23. Critères d'évaluation

L'évaluation de toute demande de projet particulier doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

1. La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion.
2. L'absence de nuisances sur le voisinage telles que bruit, circulation lourde, éclairage, vibration, activité nocturne, odeurs, délinquance, etc.;
3. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux;
4. La qualité du concept architectural, son intégration au milieu, la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine, sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité, les possibilités de reconversion future du site;
5. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant la préservation des arbres matures et des boisés, l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;
6. La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation, en minimisant l'impact visuel et les opérations de remblais et déblais;
7. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
8. Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation générée par l'usage;
9. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux aires de chargement et déchargement, aux accès, à la sécurité des différents usagers, aux mesures de contrôle de l'éclairage;
10. L'intégration de principes de développement durable;
11. La rentabilisation des infrastructures municipales existantes ou projetées;
12. La prise en compte des possibilités de développement de terrains vacants voisins;
13. La faisabilité du projet selon l'échéancier prévu.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Yves Lévesque, Maire

Guy Coulombe, Directeur général

Avis de motion : 10 janvier 2017

Adoption du projet de règlement : 10 janvier 2017

Avis de l'assemblée publique de consultation : 25 janvier 2017

Assemblée publique de consultation : 7 février 2017

Adoption du règlement : 7 février 2017

Délivrance du certificat de conformité par la MRC : 21 février 2017

Entrée en vigueur du règlement : 21 février 2017

Avis d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2017