



Règlement de la Ville de Chapais

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE CHAPAIS

COMTÉ UNGAVA

RÈGLEMENT 21-524

RÈGLEMENT NUMÉRO 21-524 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CONSIDÉRANT QU'en vertu de 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 ;

CONSIDÉRANT 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 ;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 16 mars 2021 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;

CONSIDÉRANT QU'une séance de consultation publique a été tenue le 12 avril 2021 à 19 h 00 et qu'aucun opposant ne s'est manifesté ;

EN CONSÉQUENCE

Il est **PROPOSÉ** par monsieur Guy Lafrenière

APPUYÉ par monsieur Daniel Forgues

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

D'ADOPTER le Règlement numéro 21-524 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Ce dernier statut et ordonne ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le règlement portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Chapais constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Le présent règlement vise à autoriser sur demande et en fonction des critères préétablis un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville de Chapais.



ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Chapais à l'exception des portions du territoire municipal soumises à des contraintes particulières pour des raisons environnementales ou de sécurité publique.

ARTICLE 4 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Chapais.

SECTION 2 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

ARTICLE 5 DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER

Une personne qui désire faire approuver un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit en faire la demande par écrit au fonctionnaire désigné.

ARTICLE 6 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 demandeur et son mandataire, le cas échéant;
2. la localisation du projet;
3. une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés, l'échéancier de réalisation, le montant de l'investissement prévu, les impacts positifs et négatifs du projet au niveau de son implantation urbaine, et toutes autres informations pertinentes;
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 existantes et 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;



Règlement de la Ville de Chapais

- 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.

La Ville se réserve le droit d'exiger d'autres documents en fonction de la nature du projet.

SECTION 3 PROCÉDURE D'APPROBATION

ARTICLE 7 ANALYSE DE CONFORMITÉ PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande déposée (documents, renseignements et frais) est complète.

Suite à l'analyse du projet par le fonctionnaire désigné, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans un délai maximal de 30 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

ARTICLE 8 ANALYSE DE CONFORMITÉ PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement. S'il le juge à propos, le CCU peut exiger la présence du requérant lors de la tenue de la réunion du CCU et peut aller visiter les lieux.

Le comité consultatif d'urbanisme, à la suite de son analyse, doit transmettre dans le procès-verbal du CCU, une recommandation suite à la demande au conseil municipal. Cette recommandation a pour but 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 autres qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement.

Dans le cas où la recommandation du CCU est négative, il doit indiquer les motifs justifiant le refus de la demande.

ARTICLE 9 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de l'examen du comité consultatif d'urbanisme et de sa recommandation, le conseil municipal doit par résolution accorder ou refuser la demande d'autorisation.

Dans le cas où la demande serait acceptée, les étapes prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* devront alors être franchies avant l'entrée en vigueur officielle de la résolution.

Après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée à l'auteur de la demande.



ARTICLE 10 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis ou le certificat requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le requérant dispose de douze mois après avoir reçu la résolution pour demander un permis ou un certificat. Passé de délai, le requérant devra déposer une nouvelle demande.

SECTION 4 TARIFICATION

ARTICLE 11 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 \$), et sont non remboursables même dans le cas où sa demande est refusée.

SECTION 5 PROCÉDURE D'ÉVALUATION

ARTICLE 12 CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation est analysé à partir des critères d'évaluation suivants :

1. la compatibilité des usages et occupations prévues avec le milieu d'insertion;
2. La compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé et des interventions sur le bâti et le terrain avec le milieu environnant;
3. la qualité 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;
4. les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
5. la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
6. les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
7. les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
8. les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels ;
9. la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

SECTION 6 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 13 INFRACTION

Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 2 constitue une infraction.

Quiconque commet une infraction visée au premier alinéa du présent article est passible :

1. s'il s'agit d'une personne physique :



Règlement de la Ville de Chapais

- a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 1 000 \$;
- 2. s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$.

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

SECTION 7 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 14 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Steve Gamache
Maire

Mélanie Gagné
Directrice générale adjointe et
greffière suppléante

Avis de motion : 16 mars 2021
Présentation du projet de règlement : 16 mars 2021
Assemblée publique de consultation : 12 avril 2021
Adoption du règlement : 15 avril 2021
Avis de publication et entrée en vigueur: 16 avril 2021

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, Nathalie, adjointe administrative, certifie par la présente, qu'un avis public concernant le règlement **21-524 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)** a été affiché :

Hôtel de Ville [145 boul. Springer] : 16 avril 2021
Poste Canada [124 boul. Springer] : 16 avril 2021
Site officiel [www.villedechapais.com] de la Ville de Chapais : 16 avril 2021

Nathalie Guay
Adjointe administrative