

## RÈGLEMENT 1643-00-2010

### RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE

---

#### CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative comprend le règlement original ainsi que le(s) règlement(s) modificateur(s) suivant(s) :

| Numéro du règlement | Date d'entrée en vigueur |
|---------------------|--------------------------|
| 1643-01-2012        | 17 mars 2012             |
| 1643-02-2014        | 2 juillet 2014           |

Ce document constitue une codification administrative et n'a aucune valeur légale. Elle a été confectionnée dans le seul but de faciliter la lecture quant à la compréhension des textes réglementaires applicables. Seul le règlement original ainsi que ses amendements ont une valeur légale.

À titre indicatif, la référence utilisée dans le texte désigne le numéro du règlement modificateur et l'article apportant la modification. La date précise de l'entrée en vigueur du règlement modificateur est indiquée ci-dessus. Lorsque le règlement est modifié par résolution, le numéro du règlement modificateur, ainsi que l'article apportant la modification, sont remplacés par le numéro de la résolution en question. Bien que la référence soit indiquée à la fin de l'article concerné, elle vise toutes les modifications apportées audit article.

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BELOEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement 1643-00-2010 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

[1643-01-2012]

### **ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Beloeil à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

### **ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION**

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

### **ARTICLE 4 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

### **ARTICLE 5 UNITÉS DE MESURE**

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

### **ARTICLE 6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS**

Dans le présent 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.

### **ARTICLE 7 RÈGLES DE PRÉSÉANCE 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 mentionnés à l'article 13.

[1643-01-2012]

### **ARTICLE 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 présent règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **ARTICLE 9 TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du 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.

**ARTICLE 10            APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

**ARTICLE 11            POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

**ARTICLE 12            INFRACTION ET RECOURS**

Le non respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le Conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 13 du présent règlement constitue une infraction.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
  - pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
  - pour une récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
  - pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
  - pour une récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

**CHAPITRE 2            TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

**ARTICLE 13            OBJET D'UNE DEMANDE**

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 l'un ou l'autre des règlements suivants :

- a) le règlement de zonage en vigueur;
- b) le règlement de lotissement en vigueur;
- c) le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;
- d) le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

La résolution par laquelle le Conseil autorise un projet particulier peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, eu égard aux compétences de la Ville.

**ARTICLE 14            ABROGÉ**

*[1643-01-2012]*

**ARTICLE 15            TRANSMISSION D'UNE DEMANDE**

Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné comme suit :

- a) elle doit être complétée sur le formulaire fourni par la Ville et être signée par le requérant ou son mandataire autorisé;
- b) le tarif applicable à une telle demande doit être payé;
- c) elle doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :
  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 ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville, d'une preuve d'intention d'achat agréée par le directeur d'un service de la Ville;
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 document justifiant les motifs de la demande et une description du projet particulier visé.

#### **ARTICLE 16 CADUCITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER**

La demande d'autorisation formulée en vertu de l'article 15 est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier comprenant les renseignements et documents exigés à l'article 17 du présent règlement, dans le délai prescrit à cet article. Le cas échéant, les documents fournis par le requérant en vertu de l'article 15 lui sont remis.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du paragraphe précédent, le requérant peut présenter une nouvelle demande à condition de se conformer à toutes les exigences du présent article, y compris le paiement du tarif.

Aux fins de l'application de l'article 17, la date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée, conformément à toutes les exigences de l'article 15 du présent règlement. Le fonctionnaire désigné notifie cette date, par écrit, au requérant.

#### **ARTICLE 17 DOCUMENTS REQUIS**

Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation déposée en vertu de l'article 14, le requérant doit déposer auprès du fonctionnaire désigné un projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir les renseignements et documents suivants :

- a) un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre démontrant les constructions existantes et à être érigées;
- b) un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes et à être érigées, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- c) des photos de l'immeuble visé par la demande ainsi que de son milieu d'insertion;
- d) la densité, en termes d'indice de coefficient d'occupation du sol ou de nombre de logements à l'hectare;
- e) des élévations et perspectives en couleur montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à être érigées sur le terrain, et leur intégration dans la trame urbaine;
- f) une maquette en trois dimensions montrant la volumétrie des bâtiments projetés et l'organisation générale du terrain;
- g) une description des caractéristiques du projet qui répondent aux principes du développement durable et du bâtiment durable;
- h) les occupations du domaine public à prévoir;
- i) un plan montrant les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- j) un plan montrant les accès véhiculaires, les allées de circulation des véhicules et des piétons, les espaces de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement, les espaces d'entreposage extérieur, les aires d'entreposage des conteneurs à déchets;
- k) un plan de drainage des eaux de surface;

- l) une étude de caractérisation des sols;
- m) une étude environnementale du site identifiant toutes les composantes du milieu naturel et les zones de contraintes à l'occupation du sol;
- n) une étude d'impacts de la circulation générée par le projet sur le réseau routier, accompagnée des mesures de mitigations de ces impacts, le cas échéant;
- o) l'estimation totale des coûts de réalisation et par points (bâtiments, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échancier de réalisation;
- p) une affiche en couleur, apposée sur un contreplaqué d'au moins 60 centimètres de hauteur par 120 centimètres de largeur et d'une épaisseur d'au moins 1,25 centimètre, illustrant le projet.

Le requérant peut joindre tout autre document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

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 90 jours, qui commence à courir à la date à laquelle le fonctionnaire désigné avise le requérant de cette exigence.

#### **ARTICLE 18 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Le fonctionnaire désigné examine le projet et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet le projet au Comité consultatif d'urbanisme dans les 60 jours suivant la réception de la demande.

#### **ARTICLE 19 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de sa recommandation à l'effet d'autoriser, avec ou sans conditions, le projet particulier, ou de le refuser en précisant les motifs du refus.

#### **ARTICLE 20 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

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;
- b) les occupations prévues au projet doivent être compatibles avec le milieu d'insertion ou d'intervention;
- c) le projet doit présenter une qualité d'intégration au niveau de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- d) le projet doit présenter les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- e) le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;
- f) le projet doit présenter une qualité de l'organisation fonctionnelle en regard notamment avec les aires de stationnement, les accès et la sécurité des déplacements tant véhiculaires que piétonniers et enfin, de la trame de rue avoisinante;
- g) le projet doit comporter des caractéristiques qui répondent aux principes du développement durable et du bâtiment durable;

- h) le projet doit présenter des mesures de mitigation d'impacts appropriées;
- i) la faisabilité du projet doit être démontrée, selon l'échéancier de réalisation prévu.

**ARTICLE 21            TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL**

Dans les 30 jours suivants la transmission du projet particulier au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet au conseil une copie du projet particulier accompagné de la résolution faisant état de ses recommandations.

**ARTICLE 22            TARIF APPLICABLE**

Le tarif applicable à la transmission d'une demande d'autorisation est celui prévu au *Règlement concernant la tarification des services municipaux*.

[1643-02-2014, art. 1]

**ARTICLE 23            ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.