INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU DIR. GÉN. / SEC.-TRÉS.

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DES-LACS

RÈGLEMENT NUMÉRO 1008-02-2023 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

ATTENDU QU'un avis de motion et un dépôt de projet de règlement du présent règlement a été préalablement donné à cette séance ordinaire du conseil municipal du 12 juin 2023;

ATTENDU QU'une consultation publique concernant le présent projet de règlement s'est tenue le 13 juillet 2023;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement dont a été adopté à la séance ordinaire du conseil municipal qui s'est tenue le 21 août 2023. Ce dernier n'ayant pas été modifié depuis son dépôt;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Jean Sébastien Vaillancourt, conseiller, et résolu à l'unanimité d'adopter règlement 1008-02-2023;

SECTION 1

DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

   Comité : le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs

   Conseil : le conseil municipal

   Directeur: le directeur du Service de l'urbanisme

SECTION 2

OBJET DU RÈGLEMENT ET DOMAINE D'APPLICATION

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 situé sur le territoire de la municipalité qui déroge à l'un ou l'autre des dispositions du règlement de zonage ou qui déroge à l'une ou l'autre des dispositions du règlement de lotissement, à l'exception des articles de la sous-section 3 du chapitre 4 de ce règlement, relatifs à la cession de terrain ou paiement en argent pour fins de parcs et terrains de jeux.

3. Une demande d'autorisation d'un projet particulier ou une demande de modification d'un projet particulier approuvé par résolution du Conseil peut être étudiée si elle satisfait aux conditions suivantes :

   1° l'immeuble visé par la demande n'est pas situé en tout ou en partie dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement;

   2° la demande de même que le projet respectent les objectifs du plan d'urbanisme.

Formules Municipales inc. No 5614-R-MST-O (FLA 787) SPÉCIAL

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU DIR. GÉN. / SEC.-TRÉS.

SECTION III
PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

4. En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, toute personne doit soumettre au Service de l'urbanisme une demande formelle comme suit :

1° le formulaire de demande fourni par le Service de l'urbanisme doit être rempli en entier et être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;

2° le tarif fixé par règlement pour l'étude d'une telle demande doit être payé;

3° les documents suivants doivent être fournis :

a) un plan montrant les occupations prévues du terrain et les constructions existantes à conserver, à être transformées ou à y ériger (usages, volumétrie, densité, superficie de plancher, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) ainsi que l'occupation de tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;

b) des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;

c) des plans illustrant de manière détaillée les caractéristiques du projet, ces plans devant aussi donner des renseignements sur les matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment projeté ou de tout bâtiment existant dont il est projeté la modification et sur les couleurs de ces matériaux;

d) un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants et prévus;

e) un plan montrant les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement;

f) un plan d'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain;

g) 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 sur ce terrain;

h) l'estimation totale et par éléments des coûts de réalisation (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation des travaux;

i) toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation définis;

j) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire.

5. La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 8 dans le délai prescrit à cet article.
Dans le cas du premier alinéa, les documents fournis par le requérant lui sont remis.

6. Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du premier alinéa de l'article 5, le requérant peut en présenter une nouvelle à condition de se conformer à toutes les exigences de l'article 4, y compris le paiement du tarif.

7. Aux fins de l'article 8, 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 4.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU DIR. GÉN. / SEC.-TRÉS.

8. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit déposer auprès du directeur le projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir par écrit les renseignements suivants :
   1º l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain;
   2º les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;
   3º la densité, en termes de rapport espace bâti/terrain maximal et rapport plancher/terrain, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
   4º la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
   5º les occupations du domaine public à prévoir;
   6º les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
   7º les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
   8º les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
   9º les études nécessaires à l'évaluation du projet le cas échéant, eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations;
   10º une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles.

   Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose. Un tel document sera étudié dans les délais prévus au présent règlement pour l'évaluation du projet.

   Outre les renseignements prévus au premier alinéa, le directeur peut exiger du requérant une étude ou 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 120 jours, délai qui commence à courir à la date à laquelle le directeur avise le requérant de cette exigence.

9. Aux fins de l'articie 12, la date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 8.

10. Nonobstant toute autre disposition relative à la tarification, pour une demande de projet particulier, le tarif exigible est établi comme suit :
   - 3 000,00$ pour toute demande de projet avec disposition(s) non susceptible(s) d'approbation référendaire ou pour toute demande de modification à un projet particulier déjà approuvé;
   - 5 000,00$ pour toute demande de projet avec dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

SECTION IV
CRITÈRES D'ÉVALUATION

11. Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :
   a) la compatibilité des usages et constructions prévues dans le projet avec les usages et constructions présentes dans le milieu environnant;
   b) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture et de l'aménagement des lieux;
   c) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
   d) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs, de

Formules Municipales inc. No 5614-R-MST-O (FLA 787) SPÉCIAL

plantations et de réaménagement des stationnements;

e) la génération d'inconvénients sur le voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, circulation, odeurs, poussières, accessibilité, projection d'ombres) et les moyens et aménagements prévus pour en assurer la réduction le cas échéant;

f) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accessibilité, sécurité, circulation, bâtiments accessoires, stationnement);

g) la contribution du projet à l'enrichissement du paysage et du patrimoine naturel et bâti;

h) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

SECTION V
CONSULTATIONS

12. Dans les 60 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au comité.

13. Après étude du projet particulier, le comité soumet au conseil sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

14. Le directeur transmet un exemplaire du projet particulier au conseil, accompagné de sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

SECTION VI
APPROBATION

15. Le conseil doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée.

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

16. Une copie de la résolution qui fait état de la décision du conseil doit être transmise au requérant.

SECTION VII
DISPOSITIONS PÉNALES

17. Quiconque contrevient à une disposition d'une résolution adoptée en vertu du présent règlement commet une infraction et est passible:

	Amendes	
Contrevenant	1ère infraction	récidive
Personne physique	1 000 $	2 000 $
Personne morale	2 000 $	4 000 $

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU DIR. GÉN. / SEC.-TRÉS.

18. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Catherine Hamé
Mairesse

Anne-Claire Robert
Directrice générale
et greffière-trésorière

Avis de motion :	12 juin 2023
Assemblée publique :	13 juillet 2023
Adoption du premier projet de règlement :	21 août 2023
Adoption du règlement :	11 septembre 2023
Certificat conformité MRC :	27 novembre 2023
Avis public (entrée en vigueur) :	27 novembre 2023

Formules Municipales inc. No 5614-R-MST-O (FLA 787) SPÉCIAL