



VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N° 2018-558

RÈGLEMENT N° 2018-558 CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

ÉCHÉANCIER

AVIS DE MOTION :	DONNÉ LE 8 MAI 2018
PRÉSENTATION ET ADOPTION PREMIER	
PROJET :	FAITE LE 8 MAI 2018
SÉANCE CONSULTATION PUBLIQUE :	FAITE LE 22 MAI 2018
ADOPTION FINALE :	FAITE LE 5 JUIN 2018
EN VIGUEUR :	LE 5 JUILLET 2018

MODIFIÉ PAR :

RÈGLEMENT	ADOPTÉ	COMMENTAIRES

VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N° 2018-558

RÈGLEMENT N° 2018-558 CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Le conseil municipal de la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Territoire d'application

1. Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures à l'exception des portions de territoire soumises à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique telles que de façon non limitative les zones inondables, les fortes pentes ou les contraintes anthropiques.

Personnes assujetties

2. Le présent règlement s'applique à toute personne physique, morale de droit privé ou public.

Objet du règlement

3. Le présent règlement établi le cadre nécessaire à l'administration d'un règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), de façon à permettre au Conseil municipal d'autoriser à la pièce et sur demande, en fonction de conditions préétablies, des projets dérogeant à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire municipal.

Il vise à permettre à la municipalité une plus grande flexibilité dans la mise en valeur d'immeubles problématiques ou non ou de certains projets d'envergure qui présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. Il permet d'encadrer le développement projet par projet.

Remplacement du règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale

4. Lorsqu'un projet est autorisé en vertu du présent règlement, pour un immeuble visé par le *Règlement n° 915-93 Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, la résolution du Conseil approuvant le projet remplace celle qui aurait normalement été adoptée en vertu de ce règlement.

Le Conseil prend tout de même en compte les éléments du règlement de P.I.I.A applicable dans l'analyse de la demande.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Administration et application

5. L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à la direction du Service de la Gestion du territoire - urbanisme.

Pouvoirs de la direction du Service de la Gestion du territoire - urbanisme

6. La direction du Service de la Gestion du territoire – urbanisme a la responsabilité de faire observer ce règlement et à ce titre exerce tout pouvoir qui lui est confié notamment ceux prévus au *Règlement N° REGVSAD-2015-440 relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme*.

Aux fins d'application du présent règlement, la direction du Service de la Gestion du territoire – urbanisme est autorisée à délivrer des constats d'infraction.

Contraventions sanctions recours et poursuites

7. Commet une infraction toute personne qui ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.
8. Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement ou permet une telle contravention est passible d'une amende de mille dollars (1000 \$) pour une personne physique et de deux mille dollars (2000 \$) pour une personne morale ou une personne morale de droit public.
9. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.
10. La Ville peut aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Construction selon les plans déposés et acceptés

- 11.** Suite à l'autorisation d'un projet par le Conseil municipal, quiconque ne construit pas, ou permet que l'on ne construise pas selon les plans déposés et acceptés par le Conseil municipal commet une infraction.

En plus de l'émission d'un constat d'infraction si le Conseil a exigé des garanties financières, il peut les utiliser pour terminer, modifier ou réparer le projet de façon à ce que ce dernier soit conforme aux plans déposés et autorisés.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU TRAITEMENT DE DEMANDES DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Type de projet admissible

- 12.** Le conseil municipal peut autoriser tout type de projet dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1.

Dépôt d'une demande

- 13.** Le formulaire de demande d'autorisation de projet doit être dûment rempli et déposé au Service de la Gestion du territoire - urbanisme.
- 14.** La demande doit comprendre les renseignements, documents et frais exigés au *Règlement N° REGVSAD-2015-440 relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements d'urbanisme*.
- 15.** La demande doit également comprendre les renseignements et documents suivants :
- 1° Des élévations architecturales en couleur du projet;
 - 2° des simulations visuelles en couleur à l'échelle du projet dans son milieu d'insertion démontrant de façon sans équivoque le résultat final et son intégration au milieu d'insertion. Ces simulations doivent être d'un niveau professionnel pour permettre au Conseil municipal de se faire une idée sur l'intégration architecturale du projet avec le milieu d'insertion;
 - 3° un plan montrant les types d'occupation prévus de l'immeuble visé et des constructions existantes à être modifiées, agrandies ou démolies ainsi que des constructions projetées;
 - 4° un plan montrant les niveaux de sol existants et projetés du terrain visé et les niveaux de sol des rues et terrains adjacents. Aussi ce plan doit montrer les niveaux des rez-de-chaussée des constructions existantes,

des constructions voisines et des constructions projetées ainsi que leurs hauteurs maximales;

- 5° un plan montrant la localisation de toute aire de service extérieure existante ou projetée, notamment les espaces ou quais de manutention, les aires d'entreposage et les espaces réservés à l'entreposage des déchets ainsi que toutes les mesures de mitigation appropriées afin d'atténuer les nuisances créées par ces espaces et les soustraire à la vue;
- 6° un plan montrant les propositions d'aménagement paysager des espaces extérieurs incluant les aires de stationnement ainsi que la mise en valeur et protection de la végétation existante;
- 7° les propositions d'affichage indiquant la localisation, les dimensions, les couleurs et les matériaux;
- 8° un plan de gestion des eaux pluviales du terrain visé;
- 9° un document indiquant les éléments suivants :
 - a) la superficie de plancher de chacune des constructions projetées et de chacun des usages;
 - b) un plan montrant l'occupation des terrains voisins soit les terrains adjacents au terrain visé par la demande ainsi que tous les terrains se trouvant à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;
- 10° panneau d'échantillon physique ou électronique (PDF) des revêtements utilisés, réalisé par un professionnel;
- 11° un plan d'éclairage;
- 12° l'explication de l'utilité du présent règlement pour la réalisation du projet et les raisons pour lesquelles le projet ne peut se conformer à la réglementation actuelle;
- 13° s'il y a lieu un argumentaire sur les retombées économiques;
- 14° s'il y a lieu des études sur les impacts environnementaux du projet, dont des études acoustiques mesurant l'impact du projet sur le bruit ambiant que pourrait subir le voisinage.
- 15° une estimation détaillée des coûts de réalisation du projet (bâtiments, génie civil, gestion des eaux pluviales aménagement du terrain, éclairage...etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;

16° le titre de propriété du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat pour ledit terrain. Si le propriétaire n'est pas le requérant, une procuration.

17° la liste complète des éléments du projet qui sont dérogatoires aux règlements d'urbanisme municipaux;

Tarifs

16. Le requérant doit acquitter des frais de six cents dollars (600 \$) pour l'étude de sa demande par les fonctionnaires. Ce montant doit être payé lors du dépôt de la demande et n'est pas remboursable.

17. Lorsque la demande est complète, le requérant doit acquitter des frais de trois mille dollars (3000 \$) avant la transmission de la demande pour son étude par le comité consultatif d'urbanisme et par le Conseil. Ce montant doit être payé le 14^e jour précédant la date de la réunion du comité consultatif d'urbanisme à laquelle la demande doit être étudiée.

Si le paiement n'est pas effectué dans ce délai, l'étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme est reportée.

Ce montant est remboursable, sans intérêt, seulement si le Conseil décide de refuser la demande ou d'interrompre la procédure avant l'adoption du premier projet de résolution visant à approuver la demande.

18. Le Conseil se réserve le droit d'interrompre à tout moment la procédure d'autorisation d'un PPCMOI. Lorsque le Conseil prend une telle décision, le greffier doit en aviser par écrit le requérant dans les 30 jours de la décision du Conseil.

Procédure d'évaluation de la demande

Étude par le Service de la Gestion du territoire – urbanisme

19. Lorsque la demande est incomplète, la direction du Service de la Gestion du territoire - urbanisme avise par écrit le requérant dans les 30 jours qui suivent la date de sa réception.

L'étude de la demande est alors suspendue jusqu'à ce que la demande soit complétée par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception des documents additionnels ayant eu pour effet de compléter la demande.

Si une demande incomplète n'est pas complétée dans les 90 jours de son dépôt, celle-ci est alors retournée au requérant à l'exception des frais de 600\$ déposé selon les dispositions prévues à l'article 16.

- 20.** Lorsque la demande est complète, la direction du Service de la Gestion du territoire - urbanisme la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

La demande peut également être transmise à d'autres Services municipaux pour recueillir leurs préoccupations et recommandations.

Étude par le comité consultatif d'urbanisme et décision du Conseil

- 21.** La demande est étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui adopte une résolution faisant état de sa recommandation au Conseil.

Le comité consultatif d'urbanisme peut prévoir avec sa recommandation toutes conditions ou demandes de modification étant de compétence municipale.

- 22.** Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil statue sur la demande par résolution. Cette résolution doit intervenir dans les 90 jours suivant le moment où la demande a été déclarée complète selon l'article 19.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

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

Le Conseil peut également exiger toutes garanties financières qu'il juge nécessaires selon la nature du projet et décider de mandater tout professionnel compétent pour effectuer une surveillance de chantier (ingénieur, architecte, etc.) aux frais du requérant.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le Greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

Affichage sur l'immeuble visé par la demande

- 23.** Le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1, d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité 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.

- 24.** L'obligation de laisser l'affiche ou l'enseigne en place cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans les cas où la résolution adoptée doit être

approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Consultation publique et approbation référendaire

25. La résolution autorisant le projet particulier est susceptible d'approbation référendaire lorsque la demande déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o du troisième alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1;
26. La Ville doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1;
27. Le cas échéant, si le projet de résolution est approuvé ou réputé approuvé par les personnes habiles à voter, le Conseil adopte la résolution autorisant le projet particulier.

CHAPITRE 4 : GARANTIES FINANCIÈRES ET SURVEILLANCE ARCHITECTURALE

Dépôt en garantie financière

28. Un dépôt en garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être effectué si l'acceptation de la demande est assujettie à un tel dépôt.
29. Le montant de cette garantie financière est établi par le Conseil selon la nature de la demande.
30. Le dépôt en garantie financière doit être effectué avant la délivrance de tout permis ou certificat en lien avec la demande.

Encaissement du dépôt en garantie

31. À défaut de respecter l'échéancier de réalisation ou toute autre exigence en lien avec le projet particulier, ou de ne pas construire selon les plans déposés, la Ville peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou le chèque qu'elle détient.

Remboursement des dépôts en garantie

32. Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, les sommes versées en garantie sont remboursées si les conditions suivantes sont remplies:
 - 1^o tous les documents requis ont été déposés;
 - 2^o les conditions et exigences en lien avec le projet particulier ont été respectées;

- 3° les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Ville ou, à défaut, lorsqu'il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

Surveillance architecturale

- 33.** Lorsque l'autorisation du projet particulier est assujettie à une surveillance architecturale, le Conseil mandate un architecte aux frais du promoteur.
- 34.** Le montant des honoraires de l'architecte doit être payé par le requérant à la municipalité avant la délivrance de tous permis ou certificats en lien avec le projet.

CHAPITRE 5 : LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Condition générale d'évaluation

- 35.** Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Critères d'évaluation

- 36.** Le projet particulier sera évalué à partir des critères suivants :
- 1° l'usage proposé est complémentaire avec les usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit;
 - 2° le projet ne compromet pas ni ne diminue les efforts de la Ville pour assurer un développement uniforme et cohérent;
 - 3° le projet constitue une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur;
 - 4° une compatibilité des occupations proposées avec le milieu d'insertion est favorisée;
 - 5° le projet améliore globalement le milieu d'insertion ou apporte une alternative intéressante au sein de ce milieu;
 - 6° les impacts du projet sont acceptables, notamment relativement à l'ensoleillement, au vent, au bruit, aux émanations, aux eaux de ruissellement et à la circulation;
 - 7° toutes les composantes du projet forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration et interaction avec le milieu environnant;
 - 8° le projet n'augmente en aucune temps le degré de nuisance notamment quant au bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité

nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.;

- 9° l'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif est recherché afin d'éviter de favoriser l'intérêt d'un au détriment de l'autre;
- 10° la configuration du projet permet l'accès facile aux services publics tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc. et ne restreint pas celui déjà présent pour le voisinage;
- 11° assurer la cohésion de tous les éléments d'expression purement visuels, esthétiques, le design et l'architecture;
- 12° en vertu du règlement de PIIA applicable, les critères de qualité d'intégration du projet sur l'architecture et les matériaux sont tenus en considération ;
- 13° le caractère particulier de la propriété est valorisé par l'implantation d'un bâtiment ou de son agrandissement et ses caractéristiques architecturales;
- 14° lors de la construction, la modification ou la transformation d'un bâtiment, doit prioriser la qualité architecturale dudit bâtiment ou projet afin qu'il s'inscrive dans la vision patrimoniale de la Ville;
- 15° le couvert végétal est mis en valeur ou bonifié;
- 16° les avantages des propositions de mise en valeur du terrain par les aménagements proposés (maintien ou ajout d'espaces verts, plantation, occupation moins dense de la rive, etc.) sont considérés;
- 17° le projet s'intègre harmonieusement au milieu par son aménagement extérieur;
- 18° toute nouvelle aire de stationnement et de transbordement s'intègre harmonieusement au projet;
- 19° les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;
- 20° le projet assure une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté;
- 21° le couvert forestier déjà existant sur les terrains est maintenu autant que possible;
- 22° les vues sur le paysage naturel existant et la mise en valeur sont assurées;

- 23° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
- 24° des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge, de plantation et des mesures de contrôle de l'érosion sont incluses;
- 25° les impacts environnementaux du projet et le contrôle de l'érosion sont tenus en compte;
- 26° le mobilier urbain est adapté à plusieurs clientèles et s'agence au caractère architectural du lieu;
- 27° les espaces urbains favorisent la diversification des usages, sont accueillants et incitent les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ils sont connectés à une rue ou un sentier;
- 28° les règles concernant le nombre minimal de cases de stationnements requis pour chacun des usages décrits au règlement de zonage doivent être respectées;
- 29° les stationnements souterrains en arrière lot ou en cour latérale sont favorisés;
- 30° le rez-de-chaussée des bâtiments et leurs façades devraient être disposés selon un axe vertical et exposer un jeu de décroché;
- 31° si le projet comporte 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.

ABROGATION

37.Le Règlement n° REGVSAD-2010-211 pour projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est abrogé.

38.Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, ce 5^e jour de juin 2018.

Sylvain Juneau, maire

Me Daniel Martineau, greffier

Nous, soussignés, attestons que le Règlement n° 2018-558 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a reçu l'approbation requise, soit :

- certificat de conformité émis par l'agglomération de Québec daté du 5 juillet 2018.

Sylvain Juneau, maire

Me Daniel Martineau, greffier

L'avis de mise en vigueur du règlement a été publié le 18 juillet 2018.