

**PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE BONAVENTURE
VILLE DE NEW RICHMOND**

Règlement 1168-21 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble remplaçant et abrogeant le Règlement 1151-20 (111, 5^e Rue)

Considérant qu'en vertu des dispositions des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), la Ville peut adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Considérant que la technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques;

Considérant que le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme;

Considérant que l'application d'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;

Considérant que suite à l'adoption d'un premier projet de règlement à la séance du 3 mai 2021, une consultation publique a été tenue du 6 mai 2021 au 25 mai 2021 et que suite à cette consultation, un second projet a été adopté le 7 juin 2021;

Considérant qu'un avis de consultation publique aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum a été donné conformément à la Loi et qu'aucune demande n'a été déposée à cet effet;

Considérant que le nombre de demande requis pour une demande d'approbation référendaire n'a pas été atteint;

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance du 3 mai 2021.

En conséquence, il est proposé par madame Geneviève Braconnier, appuyé par monsieur François Bujold et résolu que le présent règlement soit adopté et il est décrété ce qui suit :

ARTICLE 1

Le présent préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Dispositions déclaratoires et interprétatives

Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement 1168-21 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble remplaçant et abrogeant le Règlement 1151-20 (111, 5^e Rue) ».

Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique aux lots, adresses, zones énumérées dans le tableau ci-dessous :

Lot concerné	Adresse	Type de projet assujetti
6 278 668	134-A, boulevard Perron Ouest	Projet de requalification d'un immeuble (transformation d'un ancien bâtiment agricole en résidence unifamiliale) <i>Règlement 1070-18</i>
5 320 494	Route 132 Est	Projet temporaire de transbordement et d'entreposage extérieur de pales éoliennes <i>Règlement 1151-20</i>

5 016 772	111, 5 ^e Rue	Transformation d'un bâtiment institutionnel en bâtiment mixte <i>Règlement 1168-21</i>
-----------	-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

Terminologie

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent ont le sens qui leur est attribué dans le règlement d'urbanisme en vigueur.

De plus, les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

CCU : Comité consultatif d'urbanisme au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Conseil : Le Conseil municipal de la Ville de New Richmond.

Immeuble : Un bâtiment ou un terrain.

Projet particulier : Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

ARTICLE 3

Dispositions administratives

Administration du présent règlement

Le Service de l'urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.

Application

Le directeur du Service de l'urbanisme est chargé de l'application du règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant soumis au présent règlement

Dans le cadre de l'application du présent règlement, les obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant sont soumises aux mêmes obligations et responsabilités que celles énumérées au chapitre des dispositions administratives du règlement d'urbanisme en vigueur.

De plus, il doit respecter intégralement les conditions reliées à tout protocole d'entente entre ce dernier et la Ville de New Richmond et devra soumettre au Service de l'urbanisme toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée pour permettre le projet particulier.

Dépôt d'une demande d'autorisation pour un projet particulier

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble du présent règlement, doit soumettre au Service de l'urbanisme une demande à cette fin qu'elle doit compléter et à laquelle des documents exigibles établis à l'article suivant du présent règlement sont joints.

Documents exigés

Toute demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumise à la Ville doit contenir les éléments suivants :

- Un projet de plan de lotissement et d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, incluant les servitudes d'accès et les servitudes de branchements aux services si applicables ainsi que les mesures permettant au Service de l'urbanisme de valider la présence d'éléments dérogatoires aux règlements d'urbanisme. Ce plan devra montrer l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins, tous les terrains dont une ligne de lot est contiguë au terrain visé par la demande ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé;
- Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins (terrain dont une ligne de lot est contiguë au terrain visé ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé);

- Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes, à conserver ou à être transformées;
- Des esquisses en couleurs montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants ou prévus;
- L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation;
- Toute autre information exigée par le Service de l'urbanisme, le CCU ou le Conseil.

Analyse de conformité à la réglementation d'urbanisme

Le directeur du Service de l'urbanisme est chargé de vérifier si la demande est complète. À la suite de l'analyse du projet, il transmet la demande au CCU.

Analyse de conformité par le CCU

Le 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 sa rencontre et peut aller visiter les lieux.

Le CCU, à la suite de son analyse doit transmettre dans le procès-verbal du CCU, son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet 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 qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement. De plus, dans le cas où la recommandation du CCU est négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

Approbation par le Conseil

Suivant la transmission de la demande par le CCU au Conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser le projet qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande doit prévoir toute condition, en égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice du projet.

Lorsque le Conseil impose une quelconque condition d'autorisation et demande la signature d'une entente, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville. Ce protocole contient les conditions d'autorisation exigées par la Ville et précise que si le demandeur fait défaut de respecter ses obligations, la Ville peut, outre la possibilité d'approuver les garanties financières, s'il en est, exercer tous ses droits et recours. Un modèle d'entente est joint au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante. Ce modèle sert à titre de référence et peut être adapté compte tenu des particularités de chaque projet.

La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Frais exigibles

Les frais inhérents à une demande de changement d'un règlement d'urbanisme pour l'étude de la demande et pour la procédure d'adoption, tels qu'établis dans le règlement sur la tarification de certains biens, services et activités de la Ville de New Richmond, s'appliquent à une demande d'autorisation d'un projet particulier, avec les adaptations nécessaires.

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 et plus particulièrement son approbation par les personnes habiles à voter.

ARTICLE 4

Critères d'évaluation pour les projets particuliers

Conditions préalables

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

Critères d'évaluation

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation établis selon les types de projets admissibles :

Les projets de requalification d'un terrain et/ou d'un immeuble

- L'immeuble pour être admissible doit être l'assiette d'un site où un autre usage principal était exercé antérieurement ou être en processus d'une cessation de l'usage;
- Pour être admissible, le projet de requalification de l'immeuble doit respecter les usages permis à la grille de spécifications pour la zone où il est situé;
- Le projet de requalification peut déroger à la norme maximale de hauteur ainsi qu'au nombre d'étages prévus à la grille de spécifications pour la zone en autant que des mesures de mitigations aient été prévues ou qu'une démonstration soit faite de l'intégration harmonieuse du projet dans l'environnement;
- Le projet de requalification peut déroger aux normes de lotissement ainsi qu'aux normes d'implantation prévues à la grille de spécifications pour la zone en autant qu'une démonstration confirmant que les éléments non conformes ne seront pas source de nuisance et que le projet s'intégrera malgré tout dans l'environnement;
- Le projet de requalification peut déroger à des dispositions touchant l'implantation contenue à l'intérieur des règlements d'urbanisme en autant qu'une démonstration confirmant que les éléments non conformes ne seront pas source de nuisance et que le projet s'intégrera malgré tout dans l'environnement;
- Les branchements aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire domestique sont obligatoires, lorsque disponibles;
- La conservation et/ou la mise en valeur des matériaux de revêtement extérieurs, du recouvrement de la toiture de même que le type et la superficie des ouvertures et des ornements devra respecter l'aspect patrimonial du bâtiment d'origine, tel que défini et montré dans l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de New Richmond si applicable, sauf lorsqu'une issue est exigée par règlement. Cette dernière doit alors se situer sur un mur qui ne donne pas sur la rue et s'intégrer à l'aspect du bâtiment d'origine à la satisfaction du Conseil.

Projet temporaire de transbordement et d'entreposage extérieur de pales éoliennes

Critères d'évaluation pour la zone Ca.1

1. La nature des activités sera le transbordement et l'entreposage extérieur de pâles éoliennes.
2. La durée maximale de l'activité sera de vingt-cinq (25) mois à compter de la signature de l'entente relative à l'usage conditionnel à intervenir entre les parties.
3. À la fin de la durée maximale de l'activité fixée, le terrain devra être remis dans un état permettant d'effectuer les usages initiaux prévus dans le règlement de zonage pour cette propriété.
4. Une entente concernant l'aménagement d'un accès industriel servant principalement aux véhicules hors normes, permettant l'accès au site situé sur la route 132 Est, devra être obtenue de Transports Québec.
5. Le promoteur devra déposer un plan de réaménagement du site incluant la plantation d'un écran visuel, entre la route 132 Est et les installations ferroviaires existantes, composé de conifères d'une hauteur minimale de 2,5 mètres. Cet écran devra être installé dans les six (6) mois suivants la fin du projet.
6. Les matériaux de remblais utilisés devront être exempts de contamination.

7. Le projet permettra de faire de l'entreposage extérieur de pales éoliennes sur toute la superficie du terrain, et ce, à l'extérieur de la marge avant de 9 mètres.
8. Une clôture, d'une hauteur minimale de 2 mètres, devra être installée autour de la zone d'entreposage, à l'exception du côté de la voie ferrée.

Transformation d'un bâtiment institutionnel en bâtiment mixte (111, 5^e Rue)

Critères d'évaluation

1. Le bâtiment devra respecter les mêmes marges que celles autorisées pour un immeuble équivalent au nombre de logement prévu dans ledit bâtiment pour la zone visée.
2. Le nombre de logement maximal sera limité au nombre de logement prévu dans la zone visée.
3. Un seul usage commercial sera autorisé.
4. L'usage commercial devra être autorisé par le Conseil municipal et ne pas constituer une source de nuisance pour le voisinage.
5. Aucun entreposage extérieur relié à cet usage commercial ne sera autorisé.
6. Le seul affichage permis (usage commercial) est celui autorisé pour les usages domestiques dans une zone résidentielle (0,40 mètre carré, posé à plat sur le bâtiment).
7. À moins que spécifiquement indiqué dans l'entente, l'immeuble sera régi par les mêmes dispositions qu'un immeuble équivalent au nombre de logement prévu dans ledit bâtiment pour la zone visée.

Article 5.

Dispositions pénales

Infraction et pénalité

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes et toutes autres poursuites telles que prévues au chapitre des dispositions finales du règlement d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6

Dispositions finales

Entrée vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Fait et adopté à New Richmond

Ce 5^e jour de juillet 2021

Céline LeBlanc
Greffière

Éric Dubé
Maire