

PROJET DE RÈGLEMENT RV-1767 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

**CHAPITRE I
GÉNÉRALITÉS**

Objet.

1. Le présent règlement a pour objet d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble dérogeant à certains règlements d'urbanisme lorsque celui-ci respecte les critères énoncés au présent règlement et correspond à la vision de la Ville pour le secteur dans lequel il s'insère.

Champ d'application.

2. Le règlement s'applique sur tout le territoire de la Ville de Boisbriand, à l'exception des zones situées à l'intérieur de la zone agricole permanente et des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Définitions.

3. Les définitions adoptées au chapitre II du Règlement RV-1441 sur le zonage en vigueur, ci-après « règlement de zonage », s'appliquent pour valoir comme si elles étaient réécrites au long, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, aux fins du règlement, le terme suivant signifie :

1° « PROJET D'ENVERGURE » : projet dont la valeur des travaux est de 5 000 000 \$ ou plus;

2° « PROJET PARTICULIER » : projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Règlements visés.

4. Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions du présent règlement, un projet particulier qui déroge aux règlements suivants :

1° Règlement RV-1441 sur le zonage;

2° Règlement RV-1442 sur la construction;

3° Règlement RV-1443 sur le lotissement.

Interaction avec les autres règlements d'urbanisme.

5. Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interlié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville, notamment en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 4.

**CHAPITRE II
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE**

**SECTION I
DÉPÔT DE LA DEMANDE**

(Inscrire la date de l'entrée en vigueur).

Dépôt.

6. Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit être déposée comme suit :

1° elle doit être complétée sur le formulaire fourni par la Ville et être signée par le requérant ou son mandataire autorisé;

2° les frais d'étude d'une demande de projet particulier tel que prévus au Règlement sur les tarifs de certains biens, services ou activités pour l'exercice financier en cours doivent être acquittés, lesquels ne sont pas remboursables y compris en cas de refus de la demande par le conseil.

Renseignements et documents requis.

7. Une demande de projet particulier, pour être substantiellement conforme, doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

1° la désignation cadastrale des lots visés par la demande;

2° l'usage existant et projeté du bâtiment ou de la partie de bâtiment visé par la demande;

3° une description sommaire du projet particulier et des motifs de la demande;

4° une copie authentique de tout titre établissant que le demandeur est propriétaire ou, si le demandeur n'est pas propriétaire, une déclaration écrite signée par le propriétaire, ou son mandataire si le propriétaire n'est pas une personne physique, autorisant le demandeur à présenter une demande;

5° lorsque le demandeur est mandataire du propriétaire, une copie de toute procuration le mandant pour faire la demande en son nom;

6° une liste des éléments dérogatoires dans le projet particulier avec référence aux dispositions réglementaires applicables;

7° les simulations visuelles en couleur de toutes les façades montrant l'intégration du projet dans son milieu d'insertion;

8° les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, l'impact éolien, le bruit, les émanations, la circulation, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion, réalisées par un professionnel en la matière;

9° les plans, à l'échelle, montrant les niveaux actuels et projetés du terrain, incluant les remblais et les déblais, ainsi que les caractéristiques de drainage du terrain existantes et projetées;

10° les plans, à l'échelle, illustrant les équipements d'éclairage extérieur existant et projeté, comprenant la localisation, le type, la hauteur et la puissance des lampadaires, ainsi que la couleur du faisceau lumineux et sa projection au sol;

11° les accès véhiculaires, réalisés à l'aide d'un logiciel de simulation reconnu, montrant les aires de manœuvre des véhicules d'urgence, de matières résiduelles, de livraison, etc., de même que les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement;

12° l'estimation des coûts des travaux, l'échéancier et les phases de réalisation;

13° lorsque le projet particulier prévoit l'obtention d'une certification en bâtiment durable afin de répondre à un critère prévu au chapitre III du règlement, la demande doit être accompagnée d'une lettre d'engagement démontrant l'inscription du projet auprès du Conseil du bâtiment durable du Canada dans laquelle le demandeur s'engage à obtenir une certification en matière de bâtiment durable et à la maintenir en vigueur;

14° lorsque le projet particulier prévoit des logements abordables, sociaux ou familiaux afin de répondre à un critère prévu au chapitre III du règlement, la demande doit être accompagnée d'une lettre d'engagement à signer une entente permettant de garantir le maintien de leur caractère abordable, social ou familial dans le temps, comme prévu à l'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Cette entente doit être signée par les deux parties avant la délivrance de tout permis ou certificat découlant de la demande déposée en vertu du présent règlement et doit, le cas échéant, être conforme à tout règlement ou politique de la Ville à cet effet;

15° tout autre document étant requis au Règlement RV-1444 sur l'émission des permis et certificats et au Règlement RV-1447 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, le cas échéant;

SECTION II

TRAITEMENT ADMINISTRATIF

Examen par l'autorité compétente.

8. L'autorité compétente s'assure que la demande de projet particulier est complète et conforme au règlement ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme applicable.

Une demande relative à un projet particulier nécessitant une opération cadastrale ne sera étudiée que si les taxes sur les terrains faisant l'objet de la demande ont été payées.

Recevabilité de la demande.

9. Si la demande de projet particulier est complète, conforme et que les frais ont été acquittés, l'autorité compétente la considère recevable et en informe le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date à laquelle la demande complète et conforme a été déposée.

Si la demande est incomplète ou non conforme, l'autorité compétente la considère comme irrecevable et en informe le requérant par écrit, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant dispose d'un délai de 90 jours suivant la réception de l'avis pour fournir les modifications, renseignements ou documents exigés. À la suite de la réception de ces modifications, nouveaux renseignements ou documents, l'autorité compétente analyse à nouveau la demande.

Si la demande devient alors complète, l'autorité compétente la considère recevable et en informe le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

À l'échéance du délai, si la demande demeure incomplète ou non conforme, la demande est alors annulée et considérée caduque. Toute nouvelle demande doit être reprise au début du processus, incluant le paiement des frais applicables.

Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

10. L'autorité compétente transmet toute demande recevable au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée de tous les documents pertinents.

SECTION III

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Analyse de la demande.

11. Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères prévus au présent règlement. Il peut requérir du demandeur qu'il transmette des renseignements additionnels utiles à la formulation de sa recommandation.

Recommandation.

12. Le Comité consultatif d'urbanisme formule une recommandation par écrit au conseil. Il peut, à cette fin, proposer des conditions d'approbation du projet particulier. Cette recommandation peut être à l'effet d'autoriser, avec ou sans conditions, le projet particulier, ou de le refuser en précisant les motifs du refus.

SECTION IV

RÉSOLUTION DU CONSEIL

Décision du conseil.

13. Le conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation du projet particulier lui étant présentée.

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

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande de projet particulier doit préciser les motifs de refus.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant et à l'autorité compétente.

SECTION V

SUIVI DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Affichage.

14. Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien à 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.

Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande définitive ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par les personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Consultation publique.

15. Le projet de résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est assujéti aux mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de conformité prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), compte tenu des adaptations nécessaires.

Permis et certificats.

16. Sur réception d'une copie certifiée conforme de la résolution finale par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation du projet particulier et à la suite de la réception de l'avis de conformité de la MRC, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions prévues à la résolution sont remplies et que la demande est conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme de la Ville de Boisbriand.

Délai de validité.

17. Si aucune demande complète de permis ou de certificat n'a été déposée auprès de l'autorité compétente dans les dix-huit (18) mois suivant l'adoption de la résolution autorisant la demande de projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Modification aux plans et documents préalablement autorisés.

18. Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Malgré ce qui précède, des modifications mineures au concept du projet peuvent être apportées ultérieurement, pourvu que :

1° les modifications respectent l'ensemble des conditions présentes dans la résolution approuvant la demande de projet particulier;

2° les modifications proposées ne traitent pas d'objets visés aux critères applicables au projet figurant aux articles 20 à 27;

3° les modifications respectent les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Fausse déclaration.

19. Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

CHAPITRE III **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

SECTION I **APPLICABLES À TOUTES LES DEMANDES**

Critères d'évaluation généraux.

20. Le Comité consultatif d'urbanisme et le conseil se basent sur les critères généraux suivants pour évaluer une demande de projet particulier :

1° le projet permet des retombées positives pour la Ville et la collectivité;

2° le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;

3° le projet respecte les objectifs énoncés dans un Plan particulier d'urbanisme, un Plan d'aménagement d'ensemble ou une politique de la Ville;

4° le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation relatifs à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale, lorsqu'applicable;

5° le projet démontre que la capacité de desserte en services municipaux est respectée;

6° le projet démontre un retour-bénéfice favorable pour la Ville d'un point de vue financier, social ou environnemental;

7° le projet démontre qu'il contribue à la création ou à la consolidation d'un milieu de vie complet et de qualité.

Critères relatifs aux transitions harmonieuses.

21. Les critères suivants s'appliquent à toute demande et visent à assurer une transition en douceur entre les secteurs du territoire présentant des densités, des hauteurs ou des vocations différentes :

1° le projet propose une vocation compatible à son milieu d'insertion;

2° le projet propose une hauteur de bâtiment en mètre ou en étage qui favorise une transition harmonieuse avec un cadre bâti environnant moins élevé;

3° le projet propose un retrait des façades des étages supérieurs qui favorise une transition harmonieuse avec un cadre bâti environnant moins élevé;

4° le projet propose un gabarit de bâtiment permettant d'intégrer des retraits, des jeux de volume, une graduation de la hauteur et des dégagements adéquats par rapport au cadre bâti environnant;

5° le projet propose une implantation de bâtiment qui s'intègre à son milieu d'insertion en respectant l'alignement de construction existante;

6° le projet propose une implantation de bâtiment qui assure un dégagement suffisant avec le cadre bâti environnant.

Critères relatifs à la convivialité des milieux de vie.

22. Les critères suivants s'appliquent à toute demande et visent à assurer la création ou la consolidation de milieux de vie complets :

1° le projet propose une saine mixité et une complémentarité harmonieuse avec les usages du secteur;

2° le projet propose une implantation de bâtiment près de la voie publique de manière à l'encadrer et à l'animer;

3° dans le cas d'un bâtiment commercial ou mixte, le projet propose un rez-de-chaussée avec une hauteur plus importante que les autres étages;

4° le projet propose un concept architectural compact qui favorise les trajets dynamiques et courts des piétons;

5° le projet propose l'aménagement d'espaces de vie extérieurs;

6° le projet propose une conception qui considère l'accessibilité universelle.

Critères relatifs à la desserte en transport collectif et actif.

23. Les critères suivants s'appliquent à toute demande et visent à renforcer la desserte en transport collectif et actif :

1° le projet est situé le long d'une voie publique desservie par un trottoir, une piste cyclable ou un service d'autobus;

2° le projet propose une implantation de bâtiment près de la voie publique de manière à l'encadrer et à l'animer;

3° dans le cas d'un bâtiment commercial ou industriel d'envergure, le projet propose des vestiaires avec douches pour les travailleurs utilisant la mobilité active pour se rendre au travail;

4° le projet propose une connexion des sentiers, trottoirs ou pistes cyclables entre le domaine privé et la voie publique;

5° dans le cas d'un projet d'envergure, le projet propose des liens de mobilité active permettant de relier efficacement entre eux les secteurs adjacents au projet;

6° le projet propose une séparation des aires piétonnes, des aires de stationnement et des aires de chargement et de déchargement, notamment en prévoyant un parcours continu et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.

Critères relatifs au développement durable.

24. Les critères suivants s'appliquent à toute demande et visent à promouvoir le développement durable :

1° le projet privilégie une implantation de bâtiment qui optimise l'occupation du sol dans les secteurs déjà urbanisés;

2° dans le cas d'un bâtiment résidentiel, le projet privilégie une implantation des logements de manière à éviter leur exposition aux contraintes anthropiques environnantes;

3° le projet privilégie une forme compacte de bâtiment, ce qui limite les pertes énergétiques;

4° dans le cas de bâtiment de plus de trois (3) étages, le projet privilégie une forme et un volume de bâtiment adaptés qui limitent l'effet ou la durée de l'ombrage sur les terrains ou bâtiments environnants;

5° le projet privilégie un dimensionnement et un positionnement des ouvertures en fonction de l'ensoleillement, de manière à maximiser les énergies passives;

6° le projet privilégie l'intégration de surface végétale dans son concept architectural, notamment par un toit vert ou un mur végétal;

7° le projet privilégie l'intégration de protection solaire, pare-soleil et débords de toit, permettant de diminuer la surchauffe en été et pour laisser pénétrer les rayons de soleil dans le bâtiment en hiver;

8° le projet privilégie l'intégration de détails architecturaux, au rez-de-chaussée, procurant aux passants et aux usagers du bâtiment de l'ombre ou les protégeant de la pluie et du vent;

9° dans le cas d'une nouvelle construction, le projet propose une certification reconnue par le Conseil du bâtiment durable du Canada, tel que démontré par une lettre d'engagement démontrant l'inscription du projet auprès du Conseil du bâtiment durable du Canada dans laquelle le requérant s'engage à obtenir une certification en matière de bâtiment durable et à la maintenir en vigueur;

10° le projet propose un stationnement intégré à l'architecture du bâtiment ou dissimulé à l'aide d'éléments architecturaux ou d'éléments paysagers.

SECTION II

APPLICABLES À CERTAINS TERRAINS, ZONES OU USAGES

Terrains riverains à la rivière des Mille-Îles.

25. Les critères suivants s'appliquent à tout terrain riverain à la rivière des Mille-Îles et visent à protéger et à mettre en valeur les milieux sensibles ainsi qu'à offrir un accès aux berges :

1° le projet privilégie la protection et la mise en valeur des milieux sensibles;

2° le projet contribue à l'accessibilité du public aux berges de la rivière des Mille-Îles;

3° le projet contribue à la consolidation de la trame verte et bleue de la Ville;

4° le projet privilégie la protection et la mise en valeur des vues d'intérêt sur la rivière des Mille-Îles à partir de la voie publique;

5° le projet propose une renaturalisation des rives par la restauration des trois strates végétales, soit herbacée, arbustive et arborescente.

Projets prévoyant un usage résidentiel.

26. Les critères suivants s'appliquent à tout projet prévoyant un nombre d'étages ou un nombre de logements au-delà de la norme autorisée à la grille des usages et normes, et visent à favoriser la diversification de l'offre de logements :

1° le projet propose une densité de logements à l'hectare qui favorise une transition harmonieuse avec un cadre bâti environnant moins dense;

2° le projet propose, en sus de toute autre exigence similaire figurant à un autre règlement d'urbanisme, d'allouer à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, au moins dix pour cent (10 %) de la superficie de plancher résidentiel total de chacun des étages à être autorisés au-delà du nombre d'étages maximum autorisé à la grille des usages et normes;

3° le projet propose, en sus de toute autre exigence similaire figurant à un autre règlement d'urbanisme, d'allouer à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, au moins dix pour cent (10 %) de la superficie de plancher résidentiel total calculé en fonction du nombre total de logements à être autorisés au-delà du nombre de logements maximum autorisé à la grille des usages et normes;

4° le projet privilégie une offre variée de logements conçus et dimensionnés pour répondre aux besoins de la population, tels que les personnes seules, les familles, les étudiants, les personnes âgées ou les ménages à faible revenu;

5° dans le cas d'un projet d'envergure, le projet privilégie un mode diversifié de tenure des logements, tels que propriétaire, copropriétaire, locataire, coopérative ou à but non lucratif.

Zones industrielles.

27. Les critères supplémentaires suivants s'appliquent à toute demande visant un terrain situé dans une zone à vocation industrielle et visent à favoriser la requalification ou le redéveloppement de bâtiments industriels :

1° le projet contribue à la consolidation de l'activité industrielle ou commerciale du secteur;

2° lorsque le projet propose un usage commercial, il est de nature à répondre à des besoins régionaux, à requérir des espaces comparables à un usage industriel ou complémentaire aux usages du secteur environnant;

3° le projet permet la création d'une quantité significative d'emplois ou renforce l'attractivité du secteur.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PÉNALES

Autorité compétente.

28. L'application du règlement est la responsabilité de l'inspecteur municipal du Service d'urbanisme. Le directeur, le directeur adjoint, le chef de division planification et projets et le coordonnateur en urbanisme du Service d'urbanisme peuvent exercer également tous les pouvoirs attribués à l'inspecteur municipal.

Ils constituent l'autorité compétente aux termes du présent règlement.

Fonctions et pouvoirs de l'autorité compétente.

29. Les fonctions et pouvoirs de l'inspecteur municipal sont ceux qui lui sont attribués par le Règlement RV-1444 sur l'émission des permis et certificats.

CHAPITRE V ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur.

30. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.
