

CONSIDÉRANT QU'à une séance du conseil municipal de la Ville de Brossard, tenue le _____ 2016, à laquelle étaient présents :

M. Paul Leduc	Maire
M. Pascal Forget	Conseiller
M. Pierre O'Donoghue	Conseiller
M ^{me} Francine Raymond	Conseillère
M. Claudio Benedetti	Conseiller
M. Alexandre Plante	Conseiller
M. Antoine Assaf	Conseiller
M. Pierre Jetté	Conseiller
M ^{me} Doreen Assaad	Conseillère
M. Daniel Lucier	Conseiller

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller _____, lors de la séance du conseil du 14 novembre 2016 ;

CONSIDÉRANT qu'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture ;

CONSIDÉRANT que le président d'assemblée a mentionné l'objet du règlement et sa portée,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

RÈGLEMENT NUMÉRO REG-367

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

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
CHAPITRE II	TRAITEMENT D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	5
SECTION I	ÉTAPES	5
SECTION II	PROCESSUS D’APPROBATION	8
CHAPITRE III	CRITÈRES D’ÉVALUATION D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	9
CHAPITRE IV	ENTRÉE EN VIGUEUR	11

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s’intitule « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble ».

2. TERRITOIRE ET TRAVAUX ASSUJETTIS

Ce règlement s’applique sur l’ensemble du territoire de la Ville de Brossard, à l’exception de toute partie du territoire située dans une zone où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. DOMAINE D’APPLICATION

L’autorisation d’un projet particulier de construction, de modification d’un immeuble ou d’occupation d’un immeuble qui déroge à l’une ou l’autre des dispositions des règlements d’urbanisme mentionnés à l’article 16, doit être accordée conformément aux dispositions du présent règlement.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l’application d’une loi ou d’un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu’à toute disposition d’un autre règlement municipal.

5. ADOPTION

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de sorte que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement demeurent valides et pleinement applicables.

6. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

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

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. UNITÉS DE MESURE

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées conformément au Système international d'unités (S.I.).

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 règlement faisant l'objet du renvoi, et ce, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

9. INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

10. PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1° en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;

2° en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

11. 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 16.

12. TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre III ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans ce chapitre doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de référence courants, tels les lois, les codes et les dictionnaires.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur.

15. CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS, RECOURS ET POURSUITES

Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 24 constitue une infraction.

Les dispositions applicables à une infraction, une contravention, une pénalité, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont définies au règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur.

CHAPITRE II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

SECTION I ÉTAPES

16. PROJET PARTICULIER

Un projet particulier doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification d'un immeuble ou l'occupation d'un immeuble sur un terrain déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

Sous réserve des dispositions de l'article 17, Le conseil de la Ville est habilité à autoriser, à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un ou plusieurs des règlements en vigueur suivants :

- 1° le règlement de zonage ;
- 2° le règlement de lotissement ;
- 3° le règlement de construction en vigueur, sans toutefois pouvoir déroger au code de construction en vigueur ;
- 4° le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- 5° le règlement relatif aux usages conditionnels;
- 6° le règlement sur l'émission des permis et certificats ;
- 7° le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux.

17. DEMANDES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET PARTICULIER

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Brossard.

Sans restreindre ce qui précède, les dispositions suivantes ne peuvent faire l'objet d'une demande d'approbation d'un projet particulier :

- 1° permettre un usage alors qu'il est prohibé sur l'ensemble du territoire;
- 2° permettre un usage alors que ce dernier est interdit dans une aire d'affectation identifiée au plan d'urbanisme en vigueur;
- 3° réduire les seuils minimaux de densité en contravention des principes édictés au chapitre 7 du plan d'urbanisme en vigueur;
- 4° toute disposition du chapitre X du règlement de zonage, à l'exception de la section X portant sur la pollution lumineuse;
- 5° toute exigence portant sur les obligations d'être desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout;

- 6° les normes minimales du règlement de lotissement applicables aux voies de circulation et celles applicables aux lots non desservis ou partiellement desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout, de même que les normes minimales applicables aux lots situés dans un corridor riverain.

18. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

19. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGIBLES POUR UNE DEMANDE

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° le formulaire applicable à la demande dûment rempli ;
- 2° l'usage existant et l'usage projeté du bâtiment ou de la partie de bâtiment visé par la demande ;
- 3° trois (3) copies d'un plan d'implantation montrant, pour le terrain concerné, les renseignements et les informations suivants:
 - a) les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral ;
 - b) les voies de circulation situées à proximité du terrain ;
 - c) toute servitude existante ou projetée ;
 - d) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants, les limites de la ligne des hautes eaux et de la rive. Le cas échéant, la hauteur et la pente du talus de la rive doivent être inscrites ;
 - e) l'emplacement des milieux humides ;
 - f) les limites de la plaine inondable ;
 - g) la localisation et les dimensions de toute construction et tout ouvrage et leurs distances par rapport aux autres constructions et par rapport aux lignes de propriété ;
 - h) la localisation et les dimensions des cases de stationnement, des aires de manœuvre et de toute aire de stationnement extérieure. Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées sont prévues, elles doivent aussi être identifiées sur le plan ;
 - i) la localisation et les dimensions des surfaces imperméables ;
 - j) la localisation et les dimensions de tout espace réservé à des fins d'entreposage ou d'épandage extérieur ;

- k) la localisation et les dimensions des trottoirs, sentiers piétonniers et sentiers cyclables ;
 - l) la localisation et les dimensions de tout espace garni, ou destiné à l'être, avec du gazon, des arbustes ou des arbres ;
 - m) la localisation des arbres et leurs diamètres.
- 4° pour la construction, l'addition et l'agrandissement d'un bâtiment principal, trois (3) copies de plans montrant les élévations de toutes les façades, incluant les ouvertures, les types et proportions de matériaux de revêtement extérieur et les couleurs proposées, de même que toutes les dimensions des façades, incluant celles des ouvertures et des étages;
- 5° pour la construction, l'addition et l'agrandissement d'un bâtiment principal, les élévations projetées du terrain, une fois les travaux terminés, et les élévations existantes des rues et des terrains adjacents ;
- 6° pour la construction, l'addition et l'agrandissement d'un bâtiment principal, trois (3) copies des plans détaillés des aménagements paysagers projetés, indiquant les types de végétaux, leur emplacement, le nombre et les détails de conception des fosses de plantation ;
- 7° l'échéancier de réalisation des travaux.

Le fonctionnaire désigné, de même que le comité ou le conseil, peut demander, lorsque la nature des travaux ou le contexte le justifie, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

20. MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Tout changement apporté à un projet déjà approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle approbation du conseil, conformément aux dispositions du présent règlement.

21. DÉLIVRANCE DU PERMIS

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions du règlement sur l'émission des permis et certificats de la Ville de Brossard en vigueur, lorsque le projet de résolution par lequel le conseil municipal accorde le projet entre en vigueur conformément à la Loi.

SECTION II PROCESSUS D'APPROBATION

22. TRANSMISSION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'une demande complète aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme, avec ou sans commentaires.

23. TRANSMISSION AU CONSEIL

Après analyse, le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandations en tenant compte des critères d'évaluation prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

24. APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au présent règlement.

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

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus et elle prend effet au moment de son adoption. Celle accordant la demande entre en vigueur après son approbation, le cas échéant, par les personnes habilitées à voter et par l'agglomération de Longueuil. Une copie certifiée conforme doit être transmise au demandeur le plus tôt possible après son entrée en vigueur.

25. AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation de la demande, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise le projet dans le délai déterminé ou qu'il fournisse des garanties financières. Le montant de la garantie financière demandée, le cas échéant, ne peut dépasser 50% de la valeur des travaux prévus au plan.

26. CONSULTATION PUBLIQUE ET EXAMEN DE CONFORMITÉ

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de conformité prévus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard du projet de résolution par lequel le conseil accorde la demande.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

27. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères sur lesquels l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier est réalisée sont les suivants :

- 1° le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme en vigueur et devrait respecter ceux des politiques municipales et des plans d'action en vigueur, notamment sur :
 - a) l'habitation, l'aménagement, l'architecture et le design,
 - b) l'environnement, les arbres, les milieux naturels,
 - c) la mobilité active,
 - d) la culture,
 - e) les graffitis,
 - f) la diversité culturelle, les aînés, la famille et les personnes handicapées,
 - g) les organismes communautaires ,
 - h) la gestion des matières résiduelles;
- 2° les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion ;
- 3° lorsque le projet prévoit des usages non résidentiels (commerces, bureaux, industries), les usages proposés favorisent la complémentarité des fonctions entre les différents pôles économiques de la Ville;
- 4° lorsque le projet prévoit la construction de logements, la présence d'une diversité de typologies de logements, dont la présence de logements abordables, doit être favorisée ;
- 5° lorsque le projet vise une réduction des seuils de densité minimale prescrits au règlement de zonage en vigueur, la densité minimale moyenne exigée au plan d'urbanisme pour l'aire d'influence concernée est tout de même respectée;
- 6° le projet doit être pertinent en termes d'implantation, de volumétrie, de densité et d'aménagement des lieux ;
- 7° lorsque les occupations prévues sont non résidentielles et qu'elles sont projetées dans un environnement résidentiel ou à proximité d'un environnement résidentiel, les nuisances potentielles pour les résidents doivent être négligeables, notamment en ce qui concerne le bruit et l'éclairage ;
- 8° le projet doit mettre en valeur les espaces végétalisés ainsi que les plantations existantes et projetées ;
- 9° les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés ;

- 10° si le projet implique 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 ;
- 11° le projet doit contribuer à encourager la mobilité active et les modes de transport alternatifs à l'auto-solo;
- 12° l'aménagement du site doit être conçu de façon à ce que les différentes circulations soient fonctionnelles, conviviales, sécuritaires et bien arrimées aux différents réseaux existants et projetés ;
- 13° les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés ;
- 14° le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire ;
- 15° le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville .

CHAPITRE IV ENTRÉE EN VIGUEUR

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

La greffière adjointe,

Paul Leduc

Joanne Skelling