

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 240 RELATIF AUX PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

(Refonte administrative du règlement numéro 240 et de ses amendements, les règlements numéros 240-1, 240-2, 240-3, 240-4, 240-5, 240-6, 240-7, 240-8, 240-9, 240-10, 240-11, 240-12, 240-13, 240-14, 240-15, 240-16, 240-17, 240-18, 240-19, 240-20, 240-21, 240-22, 240-23, 240-24, 240-25, 240-26 et 240-27)

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Hyacinthe a le pouvoir en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'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 le Conseil a déjà approuvé le projet du présent règlement tel qu'il appert à la résolution numéro 07-205 adoptée le 16 avril 2007;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation sur ce projet a été tenue à l'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe le 7 mai 2007;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné lors de la séance tenue par le Conseil le 16 avril 2007;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe, 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. (Règl. 240-5 adopté 07-09-2010) (Règl. 240-7 adopté 05-12-2011) (Règl. 240-11 adopté 04-03-2013) (Règl. 240-12 adopté 17-06-2013) (Règl. 240-16 adopté 02-03-2015) (Règl. 240-17 adopté 20-04-2015) (Règl. 240-18 adopté 06-07-2015) (Règl. 240-19 adopté 02-11-2015) (Règl. 240-20 adopté 15-02-2016) (Règl. 240-21 adopté 17-10-2016) (Règl. 240-22 adopté 06-02-2017) (Règl. 240-24 adopté 20-11-2017) (Règl. 240-26 adopté 03-12-2018) (Règl. 240-27 adopté 02-07-2019)

1.3 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 emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à une disposition d'un des règlements suivants :

- a) Règlement d'urbanisme numéro 350;
- b) Règlement sur les usages conditionnels numéro 400;
- c) Règlement relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 500. (Règl. 240-27 adopté 02-07-2019)

1.4 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans le chapitre des dispositions interprétatives du règlement d'urbanisme en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement d'urbanisme, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire. (Règl. 240-5 adopté 07-09-2010)

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 Saint-Hyacinthe.

Projet particulier :

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

Secrétaire du CCU :

La personne responsable d'assurer le suivi des dossiers soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le service de l'Urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.

2.2 APPLICATION

L'inspecteur des bâtiments est chargé de l'application du règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

2.3 POUVOIRS DE L'INSPECTEUR DES BÂTIMENTS CHARGÉ DE L'APPLICATION

Dans le cadre de l'application du présent règlement, l'inspecteur municipal a les mêmes pouvoirs que ceux énumérés au chapitre des dispositions administratives du règlement d'urbanisme en vigueur. (Règl. 240-5 adopté 07-09-2010)

2.4 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. (Règl. 240-5 adopté 07-09-2010)

De plus, il doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée 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.

2.5 DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au Service de l'urbanisme. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés. (Règl. 240-27 adopté 02-07-2019)

2.6 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 ou des plans montrant 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 en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre 3;
- Toute autre information exigée par le service de l'Urbanisme, le CCU ou le Conseil.

2.7 ANALYSE DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

Le ou la secrétaire du CCU est chargé de vérifier si la demande est complète. À la suite de l'analyse du projet par l'inspecteur des bâtiments, le ou la secrétaire du CCU transmet la demande au CCU dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

2.8 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 la rencontre du CCU 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.

2.9 APPROBATION PAR LE CONSEIL

À la suite de l'examen du CCU et à sa recommandation, le Conseil doit par résolution accorder ou refuser la demande d'autorisation.

Dans le cas où la demande serait acceptée, les étapes prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* devront alors être franchies avant l'entrée en vigueur officielle de la résolution.

2.10 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 Saint-Hyacinthe, s'appliquent à une demande d'autorisation d'un projet particulier, avec les adaptations nécessaires.

2.11 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 et par la MRC des Maskoutains.

CHAPITRE 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

3.1 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.

Tout projet visant l'insertion d'une résidence dans l'aire d'affectation Agricole dynamique A1 telle que définie au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains doit respecter les conditions énoncées aux articles 4.5.22.1 et 4.5.22.2 du document complémentaire dudit schéma.

Tout projet visant la transformation ou l'expansion d'un commerce non structurant dont la superficie brute de plancher dépasse 1 000 mètres carrés doit respecter les conditions énoncées à l'article 4.5.22.3 du document complémentaire mentionné à l'alinéa précédent. (Règl. 240-27 adopté 02-07-2019)

3.2 DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER

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

- a) les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion;
- b) si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- c) le projet doit contribuer à l'amélioration globale du milieu d'insertion ou à l'apport d'une alternative intéressante si le milieu est hétérogène;
- d) les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés;
- e) si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois (3) étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons;
- f) les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés;
- g) les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés;
- h) le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire;
- i) le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville;
- j) lorsque le projet est situé à 152 mètres ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le patrimoine culturel* ou d'un monument historique reconnu ou classé par le ministre en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, il doit contribuer à sa mise en valeur. (Règl. 240-27 adopté 02-07-2019)

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PÉNALES

4.1 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. (Règl. 240-5 adopté 07-09-2010)

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Fait et passé en la Ville de Saint-Hyacinthe, le 7 mai 2007.

Le Maire,

Claude Bernier

La Greffière

Hélène Beauchesne

NOTE: La présente version constitue une refonte administrative qui n'a pas de valeur juridique officielle. Certaines erreurs typographiques évidentes ont pu être corrigées.

26-07-2019

"ANNEXE I" et "ANNEXE II"

(Abrogées par le règlement 240-27 adopté 02-07-2019)