

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 141-2006

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

RÈGLEMENT REFONDU – À JOUR AU 21 AOÛT 2020

PROCÉDURE	DATE	NUMÉRO
Avis de motion	7 mars 2006	3904-03-2006
Adoption du projet de règlement	7 mars 2006	3903-03-2006
Adoption du règlement	4 avril 2006	3942-04-2006
Délivrance du certificat de conformité par la MRC et entrée en vigueur	12 mai 2006	2006.05.3740
Avis public d'entrée en vigueur	3 juin 2006	
Amendé par le règlement 141-1-2012	16 mars 2012	2012-03-5435
Amendé par le règlement 141-2-2012	18 mai 2012	2012-05-5482
Amendé par le règlement 141-3-2020	21 août 2020	2020.08.8164
Abrogé par le règlement		

Avis légal : Ce règlement «refondu» est un règlement auquel les amendements ont été intégrés. Il ne s'agit pas du texte réglementaire officiel et ne doit servir qu'à des fins de consultation.

Pour obtenir le texte officiel, contactez le service du greffe municipal.

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ
NUMÉRO 141-2006**

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	1	
1.	Titre	1
2.	But	1
3.	Zones pouvant faire l'objet d'un projet particulier	1
4.	Personnes touchées.....	1
5.	Invalidité partielle du règlement.....	1
6.	Le règlement et les lois	1
7.	Préséance	2
8.	Entrée en vigueur	2
SECTION 1.2 – REGLES D'INTERPRETATION.....	2	
9.	Terminologie.....	2
CHAPITRE 2	MODALITÉS ET PROCÉDURES.....	3
10.	Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme	3
11.	Catégories de projet	3
SECTION 2.2 - ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN PROJET PARTICULIER.....	3	
12.	Contenu général.....	3
13.	Contenu particulier	3
13.1	Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment	3
13.2	Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment	4
CHAPITRE 3	PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	5
14.	Dépôt et frais exigibles	5
15.	Étude de la demande par le comité.....	5
16.	Avis du comité	5
17.	Décision du conseil.....	6
18.	Conditions supplémentaires d'approbation	6
19.	Processus légal, consultation publique et affichage du projet.....	6
20.	Transmission au requérant.....	6
21.	Émission du permis ou du certificat	6
22.	Modification à un projet particulier.....	6
CHAPITRE 4	CRITÈRES D'ÉVALUATION	7
23.	Critères généraux	7
24.	Critères particuliers selon la catégorie de projet	7
24.1	Critères d'évaluation applicables à la conversion de bâtiments anciens.....	7

Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré

24.2	Critères d'évaluation applicables à la conversion de grands immeubles existants	8
24.3	Critères d'évaluation applicables aux ensembles résidentiels	8
24.4	Critères d'évaluation applicables à la construction dans des sites sensibles.....	8
24.5	Critères d'évaluation applicables à la reconversion d'un bâtiment non résidentiel existant à être exploité à des fins commerciales (C1) ou industrielles (I1) dans l'affectation « résidentielle et de récréation ».....	9
24.6	Critères d'évaluation applicables à un projet commercial ou industriel léger additionnel à l'habitation dans les zones Vr et Vc	10
CHAPITRE 5 PROCEDURES, RECOURS ET SANCTIONS.....		11
25.	Contraventions à la réglementation d'urbanisme	11
26.	Sanctions pénales	11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1.1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement porte le titre de "Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré".

2. But

L'objectif du règlement est d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme.

3. Zones pouvant faire l'objet d'un projet particulier

Sauf lorsque spécifié autrement, un projet particulier peut être accordé dans toutes les zones montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 194-2011 de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

4. Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

5. Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement était déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement s'en trouvent altérés ou modifiés.

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

6. Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

7. Préséance

En aucun cas l'approbation d'un projet particulier ne peut avoir pour conséquence de diminuer les autres exigences contenues à la réglementation d'urbanisme.

8. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

SECTION 1.2 – RÈGLES D'INTERPRÉTATION

9. Terminologie

Exception faite des mots définis ci-après, et au règlement de zonage, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle.

Comité : Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré.

Fonctionnaire(s) désigné(s) : Personne(s) nommée(s) par résolution du conseil municipal, soit à titre de directeur du Service de l'urbanisme et environnement, soit chargée(s) de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme du territoire de la Municipalité. Comprend également les personnes nommées à titre d'adjoint ou de remplaçant.

Site sensible : secteur dont la topographie, la localisation, la forte végétation, la concentration de bâtiments d'intérêt patrimonial, le dégagement visuel ou encore la proximité d'un élément naturel lui confère un caractère distinctif, ce qui le rend par conséquent sensible ou fragile aux interventions.

Zone : toute partie du territoire municipal délimitée par règlement où la construction, le lotissement et l'usage des terrains et bâtiments sont réglementés.

CHAPITRE 2 MODALITÉS ET PROCÉDURES

10. Conformité aux objectifs du plan d'urbanisme

Pour qu'un projet particulier soit autorisé, la demande ne doit pas aller à l'encontre des orientations et des objectifs tels que définis dans le plan d'urbanisme. Lorsqu'un objectif est assez spécifique pour entraîner l'adoption de dispositions normatives (sans quoi il y aurait non-conformité entre le plan et les règlements), le projet ne doit pas avoir pour effet de favoriser une construction ne respectant pas de telles dispositions.

11. Catégories de projet

Un projet particulier déposé pour analyse doit faire partie d'au moins une des catégories suivantes :

- équipements collectifs et institutionnels;
- conversion de bâtiments anciens;
- conversion de grands immeubles existants;
- ensembles résidentiels;
- construction dans des sites sensibles;
- projet commercial ou industriel léger additionnel à l'habitation dans les zones Vr et Vc d'une superficie maximale de 100 m².

SECTION 2.2 – ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN PROJET PARTICULIER

12. Contenu général

Les projets particuliers doivent contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation tels que spécifiés au règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011.

De plus, le comité peut demander et obtenir tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet.

13. Contenu particulier

En plus des éléments généraux et selon la nature des travaux projetés, les projets particuliers doivent contenir les éléments suivants :

13.1 Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment :

- a. Photographies prises dans les trente jours qui précèdent la date de la demande, montrant toutes les parties du bâtiment visibles de la ou des rues adjacentes ainsi que tout bâtiment situé sur un terrain adjacent donnant sur la même rue;

- b. Croquis, élévations ou coupes schématiques montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;
- c. Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation).

13.2 Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment :

- a. Plan montrant la localisation du terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes, de même que la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain concerné et sur les terrains voisins, incluant toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
- b. Croquis, élévations ou coupes schématiques montrant l'architecture du bâtiment, la hauteur, la volumétrie, la forme et la pente du toit, les détails d'architecture qui seront utilisés incluant les fenêtres, portes, escaliers, avant-toit, balcons, etc. ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;
- c. Plan illustrant les niveaux existants et projetés du sol avec un comparatif des terrains contigus;
- d. Photographies sous plusieurs angles des bâtiments voisins de la construction projetée;
- e. Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, nombre de cases, allées d'accès, entrées charretières, plantation, arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant);
- f. Projet de protocole ou d'acte de copropriété pour les projets en copropriété;
- g. Une étude de caractérisation environnementale du site concerné par le projet.

CHAPITRE 3 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

14. Dépôt et frais exigibles

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou certificat pour cet immeuble, dont le projet de construction, de lotissement ou autre ne rencontre pas complètement les dispositions de la réglementation d'urbanisme et pour lesquelles un projet particulier peut être accordé doit, aux fins de l'application du présent règlement, soumettre sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

La demande doit être accompagnée d'un premier paiement d'un montant de cinq cent (500 \$) requis aux fins de l'étude du dossier et ce montant est non remboursable.

La demande doit être également accompagnée d'un deuxième paiement d'un montant de mille cinq cents (1 500 \$) requis entre autres, aux fins de la publication des avis publics prévus par la loi ainsi que de l'affichage sur l'emplacement visé, de même que de la transmission de la décision au requérant. Si le comité ou le conseil rejette la demande et qu'il n'y a pas de parution d'un avis public dans les journaux ni d'affichage sur l'emplacement, ce deuxième montant est remboursé au requérant.

Modifié le 21 août 2020
Règlement 141-3-2020

15. Étude de la demande par le comité

Dès que la demande est dûment complétée, accompagnée des documents qui constituent le contenu minimal et que les frais ont été payés, le fonctionnaire désigné transmet le projet particulier au comité pour étude et recommandation.

Le comité analyse le projet et peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant, toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également s'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente. Il peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet d'un projet de conversion ou de modification. L'analyse doit tenir compte des objectifs et critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

16. Avis du comité

Dans les trente jours suivant la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné tel que stipulé à l'article 15, le comité transmet son avis au conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du projet particulier. Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet particulier.

17. Décision du conseil

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité, le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier qui est conforme au présent règlement ou la refuse dans le cas contraire.

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

La résolution accordant la demande est adoptée à une séance du conseil.

18. Conditions supplémentaires d'approbation

Le projet de résolution de même que la résolution qui entre en vigueur et par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

19. Processus légal, consultation publique et affichage du projet

Suivant l'adoption du projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le processus légal des articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquant, en les adaptant à l'égard de la résolution.

De plus, le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution, il est procédé à un affichage, sur l'emplacement visé par la demande, conformément aux dispositions de l'article 145.39 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

20. Transmission au requérant

Une copie certifiée conforme de la résolution accordant la demande d'autorisation du projet particulier est transmise au requérant dans les quinze jours de son entrée en vigueur.

21. Émission du permis ou du certificat

Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et les dispositions du règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à la résolution sont remplies ou sous réserve des délais définis à ladite résolution et après le paiement des frais relatifs à son émission.

22. Modification à un projet particulier

Toute modification à un projet déjà approuvé par le conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise aux dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

23. Critères généraux

Toutes les catégories de projets sont analysées en fonction des critères généraux suivants :

- a) Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;
- b) Qualité du projet sur le plan architectural et esthétique ;
- c) Qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- d) Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager ;
- e) Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
- f) Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- g) Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation des véhicules et des piétons ;
- h) Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité ;
- i) Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet ;
- j) Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire ;
- k) Intégration du projet aux parcs, sentiers et espaces verts existants du secteur et/ou prévus au plan directeur des parcs, sentiers et espaces verts s'il y a lieu.

24. Critères particuliers selon la catégorie de projet

Les critères particuliers s'appliquent plus spécifiquement à certaines catégories de projets en fonction des particularités et de la nature du projet :

24.1 Critères d'évaluation applicables à la conversion de bâtiments anciens

- a) Conservation maximale des caractéristiques et du traitement architectural propre au bâtiment ancien;

- b) Intégration de détails et d'éléments architecturaux, notamment à l'égard du toit, de la fenestration, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches et des matériaux lors de tout projet de modification ou d'agrandissement ;
- c) Interventions basées sur des fondements historiques en évitant de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural et la période de construction du bâtiment.

24.2 Critères d'évaluation applicables à la conversion de grands immeubles existants

- a) Amélioration significative de l'impact de l'utilisation suivant la conversion sur les activités environnantes;
- b) Qualité des interventions architecturales et des aménagements extérieurs.

24.3 Critères d'évaluation applicables aux ensembles résidentiels

- a) Innovation dans la qualité architecturale avec maximisation des détails et d'éléments architecturaux, notamment à l'égard du tout, de la fenestration, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches, des matériaux;
- b) Rappel dosé par le traitement architectural des traits dominants du milieu d'insertion (formes, dimensions et couleurs);
- c) Minimisation des contrastes esthétiques (volumétrie, gabarit, aire de stationnement) par différentes mesures (dégagement, aménagement paysager, implantation, etc);
- d) Maximisation des aires de détente et création d'espaces extérieurs attrayants et fonctionnels ;
- e) Planification détaillée de l'organisation et de l'aménagement du site (disposition et camouflage des équipements extérieurs de chauffage ou de climatisation, réservoirs, lieux d'entreposage d'ordures, antennes paraboliques, etc.).

24.4 Critères d'évaluation applicables à la construction dans des sites sensibles

- a) Emphase sur la préservation de la végétation présente avec conservation du niveau naturel du terrain (adaptation à la topographie naturelle du terrain), des arbres et autres caractéristiques naturelles et limitation des travaux de remblayage;
- b) Harmonisation avec l'environnement naturel et bâti existant (couleurs et tons doux ou neutres) avec possibilité d'utilisation restreinte de couleurs primaires et vives pour rehausser certains contrastes ou découper certains éléments architecturaux

24.5 Critères d'évaluation applicables à la reconversion d'un bâtiment non résidentiel existant à être exploité à des fins commerciales (C1) ou industrielles (I1) dans l'affectation «résidentielle et de récréation »

- a) le projet revêt une connotation touristique – À ce titre, y est assimilable une exploitation visant la production, la fabrication et/ou la mise en marché de produits exclusifs à une localité ou à la région et dont le caractère particulier des produits vendus constitue un attrait touristique, un motif de déplacement ou d'arrêt pour des visiteurs provenant de l'extérieur de la région ;
- b) il est prévu sur un terrain situé à l'extérieur d'une zone de contrainte telle une zone inondable, un milieu humide, une zone de mouvement de sol, par exemple ;
- c) il est projeté sur un terrain contigu au corridor touristique de la route 117 ;
- d) le bâtiment est existant à la date d'entrée en vigueur du règlement 265-2012 modifiant le schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, soit le 17 avril 2012 ;
- e) il n'implique pas la démolition totale ou majeure du bâtiment ;
- f) il n'implique aucun entreposage ou étalage extérieur important ;
- g) il contribue à améliorer la qualité architecturale du bâtiment ;
- h) il permet de rehausser les aménagements paysagers existants ;
- i) il n'a pas pour effet d'aggraver une situation dérogatoire à l'égard des plantations et aménagements paysagers requis en bordure de la route 117 et le cas échéant, un réaménagement des espaces libres est proposé ;
- j) les différentes fonctions à être exercées sur le site sont bien distinguées les unes des autres ;
- k) les espaces de stationnements sont clairement délimités (bien que camouflés), en fonction des autres aires aménagées du site, une mise aux normes des aires de stationnement est visée ;
- l) dans le cas d'un projet prévu sur un terrain adjacent à un lac ou un cours d'eau important (rivière), des mesures sont prévues pour juger de la compatibilité et de l'impact de l'exploitation projetée dans son milieu ;
- m) L'accès au site est sécuritaire et tient compte de l'achalandage créé par l'exploitation même du commerce projeté et le débit de circulation du corridor touristique affecté ;
- n) La planification de l'emplacement tend vers la mise aux normes des accès au site (nombre, pentes, angles d'intersection, largeur, etc.) en fonction des dispositions prévues à la réglementation et de celles prévues au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé à l'égard des principaux corridors routiers (sous-section 4.7).

24.6 Critères d'évaluation applicables à un projet commercial ou industriel léger additionnel à l'habitation dans les zones Vr et Vc :

- a) L'usage est de faible intensité et assimilable à un usage additionnel artisanal tel que défini au 2^e alinéa de l'article 36 du règlement de zonage 194-2011 à l'exception de l'usage de préparation et vente de bois de chauffage et auquel peut également être inclus un usage de service de garde pour animaux sauf les chenils d'élevage;
- b) L'usage est préférablement effectué dans un bâtiment accessoire;
- c) Le projet s'intègre à l'immeuble résidentiel et ne vient pas modifier le caractère résidentiel de celui-ci;
- d) L'architecture du bâtiment dans lequel le projet est fait s'harmonise visuellement avec le bâtiment principal;
- e) Le bâtiment dans lequel l'usage additionnel est exercé est en retrait par rapport au bâtiment principal ou invisible par rapport à la voie publique;
- f) L'emplacement sur lequel le projet est réalisé est préférablement accessible par une artère principale ou une rue collectrice;
- g) Le projet n'a pas comme impact de modifier le type de circulation ou d'augmenter la circulation dans son secteur;
- h) Le projet est situé et aménagé de manière à ne pas causer de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;
- i) L'usage ne nécessite aucun entreposage extérieur de matériaux.

CHAPITRE 5 PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

25. Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commet une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le conseil autorise de façon générale tout agent de la paix, ainsi que l'inspecteur des bâtiments de même que les inspecteurs en bâtiments adjoints, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

26. Sanctions pénales

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement d'urbanisme commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à 400 \$ dollars et n'excédant pas 1 000 \$ dollars pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à 600 \$ dollars et n'excédant pas 2 000 \$ dollars pour une personne morale, plus les frais.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende qui peut être augmentée de 1 000 \$ à 2 000 \$ dollars pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ dollars pour une personne morale, plus les frais.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.