



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

11 mars 2008

Réalisé par :





RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS
DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE NO. 609

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT NO. 609

RÈGLEMENT SUR LES
PROJETS PARTICULIERS
DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE

AVIS DE MOTION : 11 mars 2008
ADOPTION : 8 avril 2008
ENTRÉE EN VIGUEUR : 19 JUIN 2008

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
609-1	10 JUILLET 2008
609-2	22 OCTOBRE 2010
609-3	19 MAI 2017

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

TABLE DES MATIÈRES

11 mars 2008

Réalisé par :





TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

- Section 1 : Dispositions déclaratoires
Section 2 : Dispositions administratives
Section 3 : Dispositions interprétatives

Chapitre 2 : Contenu et cheminement de la demande

- Section 1 : Admissibilité de la demande
Section 2 : Contenu de la demande
Section 3 : Cheminement de la demande

Chapitre 3 : Zones admissibles et critères d'évaluation de la demande

- Section 1 : Zones admissibles
Section 2 : Critères d'évaluation

Chapitre 4 : Dispositions finales

- Section 1 : Dispositions finales



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

11 mars 2008

Réalisé par :





TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Dispositions déclaratoires

- 1.1 : Titre du règlement
- 1.2 : Abrogation
- 1.3 : Territoire assujéti
- 1.4 : Adoption partie par partie

Section 2 : Dispositions administratives

- 2.1 : Administration et application du règlement
- 2.2 : Fonctionnaire désigné
- 2.3 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné
- 2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Section 3 : Dispositions interprétatives

- 3.1 : Interprétation des dispositions
- 3.2 : Terminologie



Section 1 : Dispositions déclaratoires

1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Municipalité du Village de Val-David* » et le numéro 609.

1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 562, intitulé « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* » tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.3 : Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique aux zones déterminées par le chapitre 3 du présent règlement.

1.4: Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité du Village de Val-David déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouvent altérés ou modifiés.



Section 2 : Dispositions administratives

2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au responsable du service de l'urbanisme ainsi qu'à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

2.2 : Fonctionnaire désigné

Le ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 2.1 est identifié au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ».

2.3 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats*.



Section 3 : Dispositions interprétatives

3.1 : Interprétation des dispositions

- a) Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
- la norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - la disposition la plus restrictive prévaut.
- b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
 - l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
 - le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
- c) La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

3.2 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats*.



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

CHAPITRE 2 :

Contenu et cheminement de la demande

11 mars 2008

Réalisé par :





TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Admissibilité de la demande

- 1.1 : Dérogations aux règlements d'urbanisme
- 1.2 : Conformité au plan d'urbanisme
- 1.3 : Zones de contraintes particulières

Section 2 : Contenu de la demande

- 2.1 : Dépôt de la demande
- 2.2 : Contenu de la demande
- 2.3 : Frais d'études
- 2.4 : Modification du projet particulier et des conditions

Section 3 : Cheminement de la demande

- 3.1 : Demande complète
- 3.2 : Vérification de la demande
- 3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme
- 3.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme
- 3.5 : Approbation par le conseil municipal
- 3.6 : Émission du permis ou du certificat



Section 1 : Admissibilité d'une demande

1.1: Dérogations aux règlements d'urbanisme

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à l'une ou l'autre des dispositions contenues dans les règlements suivants :

- a) *Règlement de zonage;*
- b) *Règlement de lotissement*, à l'exception des dispositions relatives à la cession pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels prévues à la section 2, du chapitre 2;
- c) *Règlement de construction;*
- d) *Règlement sur les permis et certificats*, uniquement sur les dispositions relatives aux conditions de délivrance du permis de construction prévues à la section 3, du chapitre 3 et aux conditions de délivrance du permis de lotissement prévues à la section 3, du chapitre 4;
- e) *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, quant à la procédure d'approbation dans le cas où le site visé est assujéti au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*. Les objectifs et les critères de ce règlement continuent de s'appliquer pour l'évaluation du projet particulier. En cas de contradiction entre les critères du présent règlement et les critères du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, les critères du présent règlement prévalent.

Certaines restrictions s'appliquent au chapitre 3 du présent règlement quant aux dispositions pouvant faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ainsi qu'au territoire d'application.

1.2: Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du *Règlement portant sur le plan d'urbanisme*, incluant les normes de densités d'occupation au sol.

1.3: Zones de contraintes particulières

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.



Section 2 : Contenu de la demande

2.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en trois (3) copies, en plus des plans et documents requis à l'article 1.2 du présent règlement.

2.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *Règlement sur les permis et certificats* pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

- a) Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;
- b) Un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;
- c) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- d) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;
- e) Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;
- f) Dans le cas d'un projet particulier qui dépasserait les hauteurs maximales autorisées (en nombre d'étages) au *Règlement de zonage*, une étude portant sur les impacts sur l'ensoleillement et sur le vent;
- g) Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;
- h) La perspective visuelle de l'intervention projetée à partir des corridors touristiques et de l'intégration de l'intervention au bassin visuel stratégique;
- i) Pour les immeubles situés à l'extérieur d'un secteur non desservi ou partiellement desservi, les documents requis pour se conformer aux normes quant à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées;
- j) Un programme de gestion des circulations générées par le projet particulier sur le site et sur le territoire municipal;



CHAPITRE 2 :
Contenu et cheminement de la demande

- k) Un programme de gestion des livraisons sur le site;
- l) Un programme de gestion des déchets et des matières recyclables sur le site
- m) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- n) Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
- o) Un texte explicatif présentant le projet particulier projeté (en détaillant les toutes les activités directes et directes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant la demande;
- p) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- q) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.3 : Frais d'études

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés à 2 000 \$, ce qui inclut les frais pour la publication des avis publics prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.4 : Modification du projet particulier et des conditions

Une fois approuvés par le conseil municipal, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et aux conditions après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.



Section 3 : Cheminement de la demande

3.1: Demande complète

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

3.2: Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les soixante (60) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

3.4: Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

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

3.5 : 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 règlement.

La résolution par laquelle 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.

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

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.



3.6 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

CHAPITRE 3 :

Zones admissibles et critères d'évaluation de la demande

11 mars 2008

Réalisé par :





TABLE DES MATIÈRES

Section 1: Zones admissibles

- 1.1 : Champ d'application
- 1.2 : Usages pouvant faire l'objet d'une demande pour la zone MIX-04
- 1.3 : Usages pouvant faire l'objet d'une demande pour les zones EF
- 1.4 : Dispositions particulières pouvant faire l'objet d'une demande pour la zone EF-03
- 1.5 : Dispositions particulières pour le remblai des plans d'eau artificiels

Section 2: Critères d'évaluation

- 2.1 : Critères d'évaluation
- 2.2 : Dispositions particulières pour le remblai des plans d'eau artificiels



Section 1 : Zones admissibles

1.1 : Champ d'application

Les zones, identifiées au plan de zonage faisant partie du *Règlement de zonage*, admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont :

- a) MIX-04;
- b) Les zones EF-01, EF-02, EF-03, EF-04, EF-05 et EF-06.

1.2 : Usages pouvant faire l'objet d'une demande pour la zone MIX-04

À l'intérieur de la zone MIX-04, les usages C102, C120, P101, P102, P103 et P104 prescrit au *Règlement de zonage*, peuvent faire l'objet d'une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

1.3 : Usages pouvant faire l'objet d'une demande pour les zones EF

À l'intérieur des zones EF « éco-forestières », seuls les usages suivants, prescrits au *Règlement de zonage*, peuvent être autorisés, en plus des usages autorisés à la « Grille des spécifications », suivant une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

- a) C113;
- b) C117;
- c) C120;
- d) C501;
- e) C502;
- f) C503;
- g) C504;
- h) C506;
- i) C507;
- j) C508.

1.4 : Dispositions particulières pouvant faire l'objet d'une demande pour la zone EF-03

À l'intérieur de la zone EF-03, les projets intégrés à des résidentielles, peut faire l'objet d'une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

1.5 : Dispositions particulières pour le remblai des plans d'eau artificiels

Sur l'ensemble du territoire, soit pour toutes les zones de zonage, les travaux de remblai d'un plan d'eau artificiel peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

(Amendement 609-1; 10-07-2008)
(Amendement 609-2; 22-10-2010)
(Amendement 609-3; 19-05-2017)



Section 2 : Critères d'évaluation

2.1 : Critères d'évaluation

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

- a) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- b) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- c) Les avantages des propositions au niveau architectural et sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité pour Val-David;
- d) Les avantages des propositions d'intégration architecturale des constructions quant aux usages environnant et aux possibilités de reconversion future du site;
- e) Les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- f) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers;
- g) Les avantages des propositions d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre, et des propositions d'affichage, en privilégiant un affichage sobre, discret et à l'échelle du piéton;
- h) La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;
- i) La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturelle, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel à dans le bassin visuel stratégique et les opérations de déblais et de remblais;
- j) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
- k) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal;
- l) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement);
- m) Les avantages des composantes culturelles, sociales et environnementales du projet;
- n) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

2.2 : Dispositions particulières pour le remblai des plans d'eau artificiels

En plus des critères d'évaluation énoncés à l'article 2.1 de la présente section, les critères suivants s'ajoutent à l'évaluation d'une demande de projet particulier visant les travaux de remblai d'un plan d'eau artificiel :

- a) Les travaux de remblai ont fait l'objet d'un avis de non assujettissement par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques à l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de remblai du plan d'eau artificiel;
- b) Les travaux font l'objet d'un plan de gestion déposé en appui à la présente demande, plan qui inclut, minimalement, la description complète des travaux (la localisation, le choix des matériaux de remblai, la quantité, les mesures protection durant les travaux pour les personnes, les biens et la protection des espaces naturels, etc.), l'impact sur le réseau hydrographique, les milieux humides et le drainage (avant et après les travaux), les mesures d'atténuation proposés, etc. Ce plan doit être signé et



CHAPITRE 3 :
Zones admissibles et critères d'évaluation de la demande

scellés par un professionnel, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière ainsi que d'un biologiste pour l'évaluation des impacts et des mesures d'atténuation;

- c) Les travaux de remblai sont restreints au minimum tout en assurant la sécurité publique après leur réalisation;
- d) Des mesures sont prévues afin de s'assurer que les travaux de remblai n'entraînent aucun apport de sédiments au réseau hydrographique environnant;
- e) Les travaux de remblai sont adaptés au contexte environnant, aux boisés et espaces naturels, au paysage, ainsi qu'aux usage projetés sur le site.

(Amendement 609-3; 19-05-2017)



MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE VAL-DAVID

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE NO. 609

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales

11 mars 2008

Réalisé par :





TABLE DES MATIÈRES

Section 1 : Entrée en vigueur

1.1 : Entrée en vigueur



Section 1 : Dispositions finales

1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Pierre Lapointe
Maire

M. André Desjardins
Directeur général et
secrétaire-trésorier