

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'OKA

RÈGLEMENT NO 2003-36

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

1. Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1. Titre du règlement

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

1.2. But du règlement

Le présent règlement a comme but d'habiliter le Conseil municipal d'Oka à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble lorsque ledit projet déroge à l'une ou l'autre des dispositions des règlements suivants:

- règlement de zonage;
- règlement de lotissement;
- règlement de construction;
- règlement portant sur les dérogations mineures;
- règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux;
- règlement sur les usages conditionnels.

Dans tous les cas, pour être recevable, une demande concernant un projet particulier doit être réputée conforme aux objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité.

1.3. Territoire d'application

Les dispositions du présent règlement affectent d'une façon particulière les zones suivantes, lesquelles zones décrivent, en partie, le noyau villageois d'Oka :

Tableau no 1 Identification des zones délimitant le noyau villageois de la Municipalité d'Oka

▪ Ci-1	▪ Ra1-2
▪ Ci-2	▪ Ra2-1
▪ Ci-3	▪ Ra2-2
▪ Ci-4	▪ Rb-1
▪ Ci-5	▪ Rb-2
▪ Ci-7	▪ Cs-1

Elles affectent aussi l'Abbaye des pères Trappistes d'Oka, lequel fait partie intégrante de la zone PF-75.

Les zones susmentionnées sont décrites au plan PP-2003-01, lequel plan est joint au présent règlement sous la rubrique « Annexe A » pour en faire partie intégrante.

À l'intérieur des zones susmentionnées, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation touchant un immeuble assujéti à des risques d'inondation de récurrence vicennale



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

ou centenaire n'est pas admissible aux dispositions du présent règlement, le tout conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les zones assujetties à des risques d'inondation sont illustrées à la carte PP-2003-02, laquelle est jointe au présent règlement sous la rubrique « Annexe B » pour en faire partie intégrante.

1.4. Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et ceux des règlements de zonage, de lotissement, de construction, portant sur les dérogations mineures ou concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité lorsque ces dernières trouvent application, les dispositions du présent règlement ont préséance.

De plus, les règles suivantes s'appliquent à l'interprétation du texte du présent règlement :

- ∴ l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- ∴ à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi, le singulier comprend le pluriel et vice versa;
- ∴ avec l'emploi du mot « DOIT », l'obligation est absolue;
- ∴ le mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- ∴ le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique;
- ∴ le mot Municipalité signifie la corporation municipale de la Municipalité d'Oka;
- ∴ les mots « personne », « requérant », « propriétaire » et « promoteur » signifient une personne physique ou morale qui achemine à la Municipalité d'Oka une demande de permis de construction, de modification, de transformation ou un certificat d'occupation pour un immeuble se localisant à l'intérieur de l'une des zones visées au présent règlement;
- ∴ l'expression « autorité compétente » signifie le directeur de l'urbanisme, le fonctionnaire responsable de l'émission des permis et des certificats, le directeur des services techniques de même que le directeur du service des incendies de la Municipalité;
- ∴ l'expression « CCU » signifie le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité d'Oka;
- ∴ l'expression « projet particulier » signifie un projet particulier de construction, de modification, de transformation ou d'occupation d'un immeuble.

1.5. Validité du règlement

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit amendé, abrogé ou cassé par l'autorité compétente, ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait.

1.6. Mesures

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont des mesures métriques et seul le système métrique sera considéré aux fins d'interprétation du présent règlement.

1.7. Terminologie

Chambre pour le tourisme : Espace habitable meublé et loué habituellement pour de court séjour et se localisant à l'intérieur d'une résidence, d'un établissement d'hébergement ou d'un gîte offrant des services d'entretien ménager courant avec ou sans service de repas.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



Immeuble d'appartements : Immeuble collectif d'habitation divisé en appartements et ayant une seule adresse et où sont généralement offerts des services en commun (tel le chauffage, la chambre à déchets, la surveillance, la conciergerie, la buanderie, etc.).

Maison de chambres : Immeuble converti ou aménagé en habitation collective, principalement affectée à la location de petits studios meublés lesquels comprennent une cuisine et une salle de bain complète. Une maison de chambres peut comprendre des espaces communautaires tels une salle de séjour, une buanderie, etc.

Immeuble : Un immeuble comprend les fonds de terre, les constructions et les ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent de même que tout ce qui en fait partie intégrante (ref. Code civil du Québec).

2. La procédure relative à l'administration du règlement

2.1. Administration du présent règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire responsable de l'émission des permis et certificats désigné par résolution du Conseil municipal. Des adjoints ainsi que des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs peuvent, par ailleurs, lui être associés au moyen d'une résolution du Conseil municipal pour le remplacer lorsqu'il est absent, dans l'incapacité ou dans l'impossibilité de remplir ses tâches.

3. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Pour être acceptée, toute demande d'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des documents et des renseignements mentionnés aux articles suivants.

3.1. Les renseignements généraux

Les renseignements suivants sont requis au moment de la transmission de tout projet particulier d'un immeuble, soit :

- ∴ les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire, du requérant ou de son mandataire;
- ∴ les coordonnées de tous les professionnels et spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents soumis dans le cadre du projet;
- ∴ une copie du titre de propriété de l'immeuble visé par le projet;
- ∴ l'échelle et la date à laquelle les plans ont été préparés;
- ∴ un plan illustrant la situation et les caractéristiques (dimensions, superficie, orientation par rapport à la trajectoire du soleil, localisation par rapport aux voies de circulation existantes et projetées, etc.) de l'immeuble faisant l'objet du projet particulier. Ce plan doit aussi comprendre, s'il y a lieu, une description technique et cartographique des servitudes et autres charges qui grèvent les lots faisant partie de l'immeuble visé par le projet particulier ;
- ∴ une indication, s'il y a lieu, des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures de l'immeuble affecté à la réalisation du projet. Dans ce cas, la demande de projet particulier doit aussi être accompagnée d'une analyse détaillée scellée par un membre de l'ordre des Ingénieurs du Québec et décrivant les niveaux et les types de contamination observés. Ce rapport doit aussi comprendre une présentation de l'ensemble des mesures de mitigation et / ou décontamination de l'immeuble qui seront prises préalablement à la réalisation du projet ;

3.2. Documents généraux décrivant la nature et les caractéristiques du projet particulier

- ∴ Une présentation du projet et des objectifs visés avec une analyse de la rentabilité économique, sociale, environnementale du projet. Le document doit contenir une évaluation des coûts associés à la réalisation de l'ensemble du projet.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

- ∴ S'il y a lieu, 5 copies des plans décrivant la construction actuelle à une échelle appropriée et montrant en plan et en élévation les caractéristiques du bâtiment. Le plan doit être accompagné d'un bordereau précisant la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal de même que la superficie totale de plancher ventilée par étage et par type d'usage principal réalisé à l'intérieur dudit bâtiment.
- ∴ S'il y a lieu, 5 copies des plans décrivant les travaux de construction projetée à une échelle appropriée et montrant en plan et en élévation les caractéristiques desdits travaux projetés le tout incluant une coupe des murs, des planchers et du toit. Lorsque les travaux requièrent des interventions sur l'enveloppe extérieure du bâtiment, la demande doit être accompagnée d'esquisses permettant d'illustrer les caractéristiques architecturales et architectoniques de la construction telle que projetée. Elle doit aussi être accompagnée d'esquisses permettant d'évaluer l'intégration de la construction proposée par rapport aux immeubles avoisinants.

Ces plans doivent aussi être accompagnés d'un bordereau décrivant la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal faisant l'objet de la demande de même que la superficie totale de plancher ventilée par étage et par type d'usage projeté à l'intérieur du bâtiment.

Dans le cas où la demande porte sur un édifice public le tout tel que défini à la Loi sur les Édifices publics, les plans doivent être signés et scellés par un architecte ou un ingénieur ou par les deux lorsque cela est requis par la Loi.

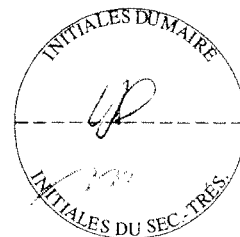
- ∴ Une indication des occupations du domaine public à prévoir dans le cadre de la réalisation du projet, la durée de ces dernières et s'il y a lieu une liste des mesures de mitigation qui seront déployées par le promoteur pour restreindre les impacts anticipés.
- ∴ S'il y a lieu, un plan illustrant les aires de chargement, déchargement des marchandises et leur situation ou configuration à l'intérieur de l'immeuble et par rapport aux voies de circulation.
- ∴ Une analyse du projet en regard de la problématique du stationnement hors-rue. La demande devra être accompagnée d'un document précisant le nombre de cases de stationnement disponibles de même que le nombre de cases supplémentaires requises pour satisfaire aux besoins de l'ensemble des utilisateurs et des occupants de l'immeuble visé par le projet.
- ∴ Un plan illustrant les caractéristiques et la configuration des accès à la voie publique, des aires de circulation et des espaces de stationnement. Dans le cas d'un terrain de stationnement d'une capacité d'accueil supérieure à 10 véhicules, ce dernier doit être muni d'un :
 - système de drainage approuvé par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
 - réseau d'éclairage d'ambiance permettant d'assurer la quiétude du voisinage et la sécurité des utilisateurs.
- ∴ S'il y a lieu, un calendrier d'exécution ventilé, selon les différentes phases du projet.
- ∴ Une évaluation ventilée des coûts de réalisation du projet par grandes catégories de travaux et par phase, s'il y a lieu.
- ∴ Un plan d'aménagement paysager illustrant notamment la localisation des éléments du mobilier urbain, les choix et la distribution des végétaux à l'intérieur de l'immeuble, les éléments fonctionnels comme les enclos à déchets, les équipements mécanique, les écrans acoustiques ou visuels, etc.

3.3. Document d'accompagnement d'un projet particulier impliquant l'agrandissement d'un bâtiment principal existant

En plus des documents précédemment mentionnés aux articles 3.1 et 3.2, un projet particulier impliquant l'agrandissement d'un bâtiment principal existant doit être accompagné des documents suivants :

- ∴ un plan situant l'agrandissement projeté par rapport aux bâtiments, constructions et ouvrages existants à l'intérieur de l'immeuble visé par la demande et par rapport aux immeubles contigus à la demande;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



- ∴ une simulation visuelle permettant d'illustrer l'intégration architecturale et visuelle de la construction projetée à l'intérieur du cadre bâti environnant de même que les propositions de conservation, d'intégration et / ou de mise en valeur des caractéristiques architecturales et architectoniques d'origine du bâtiment principal. Cette dernière doit aussi comprendre une description des différents matériaux de revêtement extérieur proposés;
- ∴ des esquisses illustrant les impacts du projet sur les niveaux d'ensoleillement et d'ombre sur les immeubles avoisinants;
- ∴ un plan illustrant les caractéristiques des propositions de mise en valeur des espaces extérieures incluant des croquis des plantations existantes et celles projetées;
- ∴ s'il y a lieu, les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
- ∴ s'il y a lieu, un croquis à l'échelle et en couleurs illustrant les caractéristiques de la structure d'affichage (nombre et dimensions de l'enseigne, matériaux, type d'éclairage, caractéristiques des supports) et son intégration à l'intérieur de l'immeuble visé. Le document doit illustrer le contenu et l'organisation du message publicitaire;
- ∴ une description des mesures proposées en matière de sécurité-incendie.

3.4. Document d'accompagnement d'un projet particulier impliquant la construction d'un nouveau bâtiment principal

En plus des documents précédemment mentionnés aux articles 3.1 et 3.2, un projet particulier impliquant la démolition d'un bâtiment principal et / ou la construction d'un nouveau bâtiment doit être accompagné des documents suivants :

- ∴ s'il y a lieu, un plan localisant le bâtiment à démolir par rapport aux bâtiments, constructions et ouvrages existants à l'intérieur de l'immeuble visé par la demande et par rapport aux immeubles contigus à la demande;
- ∴ une simulation visuelle illustrant les propositions d'intégration de la construction projetée à l'intérieur de l'immeuble et par rapport au cadre bâti environnant. Cette dernière doit aussi comprendre une description des différents matériaux de revêtement extérieur proposés;
- ∴ un plan situant la construction projetée par rapport aux bâtiments, constructions et ouvrages existants à l'intérieur de l'immeuble visé par la demande et par rapport aux immeubles contigus à la demande;
- ∴ des esquisses illustrant les impacts du projet sur les niveaux d'ensoleillement et d'ombre sur les immeubles avoisinants;
- ∴ une description des mesures qui seront prises pour éviter la matérialisation de conflits d'usage à l'intérieur de l'immeuble existant et par rapport aux immeubles avoisinants notamment en ce qui concerne le bruit, les émanations, les odeurs, la circulation;
- ∴ un plan illustrant les caractéristiques des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs incluant des croquis des plantations existantes et celles projetées;
- ∴ s'il y a lieu, un croquis à l'échelle et en couleurs illustrant les caractéristiques de la structure d'affichage (nombre et dimensions de l'enseigne, matériaux, type d'éclairage, caractéristiques des supports) et son intégration à l'intérieur de l'immeuble visé. Le document doit illustrer le contenu et l'organisation du message publicitaire;
- ∴ une description des mesures proposées en matière de sécurité-incendie.

3.5. Document d'accompagnement d'un projet particulier impliquant la transformation d'une construction principale existante

En plus des documents précédemment mentionnés aux articles 3.1 et 3.2, un projet particulier impliquant la transformation d'un bâtiment principal existant doit être accompagné des documents suivants :

- ∴ s'il y a lieu, les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
- ∴ s'il y a lieu, une simulation visuelle permettant d'illustrer l'intégration de la construction projetée à l'intérieur du cadre bâti environnant de même que les propositions de



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

conservation, d'intégration et / ou de mise en valeur des caractéristiques architecturales et architectoniques d'origines de l'enveloppe extérieure du bâtiment principal. Cette dernière doit aussi comprendre une description des différents matériaux de revêtement extérieur proposés;

- .: une description des mesures qui seront prises pour éviter la matérialisation de conflits d'usage à l'intérieur de l'immeuble existant et par rapport aux immeubles avoisinants notamment en ce qui concerne le bruit, les émanations, les odeurs, la circulation;
- .: s'il y a lieu, un plan illustrant les caractéristiques des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs incluant des croquis des plantations existantes et celles projetées;
- .: s'il y a lieu, un croquis à l'échelle et en couleurs illustrant les caractéristiques de la structure d'affichage (nombre et dimensions de l'enseigne, matériaux, type d'éclairage, caractéristiques des supports) et son intégration à l'intérieur de l'immeuble visé. Le document doit illustrer le contenu et l'organisation du message publicitaire;
- .: une description des mesures proposées en matière de sécurité-incendie.

3.6. Document d'accompagnement d'un projet particulier impliquant un changement d'usage ou l'ajout d'un usage ou d'un groupe d'usages principaux

En plus des documents précédemment mentionnés aux articles 3.1 et 3.2, un projet particulier impliquant un changement d'usage ou l'ajout d'un usage ou d'un groupes d'usage principaux doit être accompagné des documents suivants :

- .: une description des mesures qui seront prises pour éviter la matérialisation de conflits d'usage à l'intérieur de l'immeuble existant et par rapport aux immeubles avoisinants notamment en ce qui concerne le bruit, les émanations, les odeurs, la circulation;
- .: s'il y a lieu, un croquis à l'échelle et en couleurs illustrant les caractéristiques de la structure d'affichage (nombre et dimensions de l'enseigne, matériaux, type d'éclairage, caractéristiques des supports) et son intégration à l'intérieur de l'immeuble visé. Le document doit illustrer le contenu et l'organisation du message publicitaire;
- .: une description des mesures proposées en matière de sécurité-incendie;
- .: lorsque le projet implique un usage résidentiel, un bordereau doit être produit par type de logement, lequel bordereau doit fournir les informations suivantes :
 - .: la superficie totale du logement;
 - .: la superficie et le nombre de pièces de chaque logement;
 - .: si l'unité de logement est de type locatif, alors le projet doit être accompagné d'une description des équipements et services qui seront mis à la disposition du locataire (type de meublé s'il y a lieu).

4. La démarche de présentation d'un projet particulier

4.1. Présentation d'un projet particulier préliminaire au Conseil

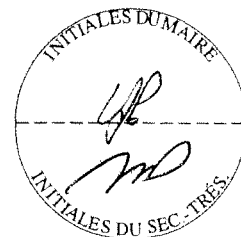
Le projet préliminaire est soumis au Conseil de la Municipalité d'Oka. Ce dernier, après analyse des documents préliminaires transmis par le promoteur doit évaluer la recevabilité dudit projet en regard aux objectifs d'un plan d'urbanisme. La résolution analysant la recevabilité du projet préliminaire soumis en regard du plan d'urbanisme de la Municipalité est transmise le plus tôt possible au promoteur du projet.

4.2. Dépôt du projet particulier définitif

Dans les 180 jours suivant la réception de la résolution du Conseil municipal attestant de la recevabilité, le promoteur doit transmettre une copie définitive du projet particulier aux autorités compétentes de la Municipalité. Ces dernières vérifient les éléments suivants :

- .: que le projet ne comporte pas d'irrégularités au niveau de la présentation;
- .: que le projet est conforme au plan d'urbanisme de la Municipalité d'Oka, de même qu'à tout règlement de contrôle intérimaire applicable aux zones ou aux immeubles visés;
- .: que le projet est conforme aux critères identifiés au présent règlement;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



- ∴ que le coût relatif à la demande de permis ou au certificat d'occupation a été acquitté;
- ∴ que les taxes municipales ont été acquittées;
- ∴ dans le cas d'une demande de permis de construction pour la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, que les frais de fins de parc ont été acquittés le tout conformément aux dispositions applicables du règlement de lotissement.

Advenant que le projet particulier respecte les éléments qui précèdent, les autorités compétentes formulent leurs recommandations concernant ledit projet.

L'ensemble des documents relatifs au projet particulier incluant les avis techniques formulés par les autorités compétentes sous forme de recommandations est transmis au CCU pour analyse et recommandation.

4.3. Avis du CCU

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le CCU doit étudier le projet particulier et doit soumettre ses recommandations au Conseil municipal. Pour ce faire, il analyse les documents soumis sur la base des critères édictés au présent règlement.

À l'intérieur de cet avis écrit, le CCU recommande l'acceptation, la modification ou le rejet du projet particulier. L'avis du CCU doit être transmis au Conseil municipal à l'intérieur d'un délai raisonnable. Ce dernier ne doit pas être supérieur à 60 jours ouvrables à compter de la date de réception du dossier complet par les membres du CCU.

La recommandation du CCU doit être motivée en tenant compte des critères faisant partie intégrante du présent règlement.

4.4. Approbation du projet particulier

À la suite de la réception de la recommandation du CCU sur le projet particulier, le Conseil doit approuver ou refuser par résolution le projet particulier.

- ∴ La résolution par laquelle le Conseil accepte le projet particulier doit prévoir toutes les conditions qui doivent être remplies dans le cadre de la réalisation dudit projet eu égard aux compétences de la Municipalité.
- ∴ Une copie certifiée conforme de la résolution du Conseil Municipal doit être acheminée au promoteur du projet particulier à l'intérieur d'un délai n'excédant pas 30 jours ouvrables suivant la décision du Conseil.

4.5. Désapprobation du projet particulier par le Conseil

Le Conseil peut désapprouver par résolution le projet particulier qui lui est soumis. Dans les 30 jours ouvrables suivant la décision du Conseil, une copie certifiée conforme de cette résolution laquelle précise les motifs du refus doit être acheminée au promoteur du projet particulier.

4.6. Modification du projet particulier par le promoteur

Advenant qu'il soit nécessaire de modifier pour quelques raisons que ce soit le projet particulier approuvé, ce dernier ne peut être modifié que par un nouveau projet particulier approuvé, le tout conformément aux dispositions prescrites au chapitre 4 du présent règlement.

5. Validité du permis émis

Le défaut de débiter ou de terminer la réalisation du projet particulier à l'intérieur des délais prescrits entraîne la caducité du permis.

Le défaut de débiter ou de terminer la réalisation du projet particulier conformément à l'ensemble des conditions établies à la résolution entraîne la caducité du permis.



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

6. Garanties financières exigibles pour la réalisation du projet

Au moment de l'acceptation d'un projet particulier, la Municipalité pourra exiger du promoteur certaines garanties financières notamment pour garantir l'exécution des différentes obligations imposées par le conseil à l'intérieur de la résolution d'acceptation du projet.

La Municipalité pourra aussi prévoir l'obligation pour le promoteur de réaliser le projet à l'intérieur des délais fixés et de prendre à sa charge le coût de réalisation de certains composants du projet.

7. Dispositions particulières applicables aux espaces additionnels de stationnement requis

À la suite de l'analyse d'un projet particulier requérant, selon les dispositions du règlement de zonage en vigueur, un nombre supplémentaire de cases de stationnement hors-rue à celles effectivement disponibles au moment de la présentation du projet, le promoteur devra verser à la Municipalité une somme de 1000,00 \$ par case de stationnement manquante. Cette exigence s'applique dans tous les cas où les caractéristiques de l'immeuble visé ne permettent pas de satisfaire aux exigences minimales de la réglementation. La totalité de cette somme devra être versée dans un fonds spécial de la municipalité, lequel fonds devra être exclusivement utilisé pour l'aménagement d'espaces de stationnement hors-rue.

8. Frais relatifs à l'analyse, à la publication et à l'affichage d'un projet particulier

Les coûts d'analyse, de publication dans un journal et d'affichage sur site d'un projet particulier sont fixés comme suit :

- 1 000 \$, lorsque le coût total de réalisation du projet est inférieur à 500 000 \$;
- 2 000 \$, lorsque le coût total de réalisation du projet varie entre 500 000 \$ et 1 000 000 \$;
- 4 000 \$, lorsque le coût total de réalisation du projet varie entre 1 000 000 \$ et 2 500 000 \$;
- 6 000 \$, lorsque le coût de réalisation du projet varie de 2 500 000 \$ à 5 000 000 \$;
- 10 000 \$ lorsque le coût de réalisation du projet est supérieur à 5 000 000 \$.

9. Critères généraux de recevabilité d'un projet

Pour être recevable, un projet particulier doit être conforme aux objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité d'Oka.

10. Critères généraux d'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur du noyau villageois d'Oka

10.1. Critères généraux concernant l'aménagement, le design et l'architecture

Les critères généraux suivants sont retenus pour l'analyse et l'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur du noyau villageois d'Oka :

- ∴ la réalisation du projet particulier doit contribuer à renforcer l'ambiance et le caractère villageois de cette partie du territoire de la Municipalité. Les principaux paramètres définissant l'ambiance villageoise sont :
 - ∴ le mode de groupement au sol des constructions à l'intérieur d'un immeuble donné;
 - ∴ l'alignement de la construction par rapport à la voie publique;
 - ∴ les caractéristiques de matériaux de revêtement extérieur (le type, le nombre de matériaux différents, l'agencement, le choix de la palette de couleurs);
 - ∴ la volumétrie et de la hauteur des constructions;

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



- ∴ les caractéristiques des structures d'affichage (matériaux, dimensions de l'enseigne, type d'éclairage, hauteur de la structure d'affichage, emplacement retenu);
- ∴ lorsque le projet particulier implique l'ajout ou la consolidation de la vocation résidentielle d'un immeuble donné, les modifications proposées doivent renforcer ou s'inspirer des caractéristiques de la fonction résidentielle dominante dans le secteur visé par le projet;
- ∴ le projet doit permettre de maintenir ou d'améliorer la lisibilité des caractéristiques paysagères et patrimoniales dominantes et significatives du secteur visé par la demande. Les travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant doivent tendre à redonner aux façades visibles de ce dernier leur apparence d'origine;
- ∴ le projet doit tendre au renforcement de la fonction d'accueil de la façade principale donnant sur une voie de publique de circulation. Les principaux paramètres d'évaluation de ce critère sont la forme, les dimensions, la localisation et l'agencement des ouvertures (portes et fenêtres);
- ∴ une modification ou l'ajout d'une saillie située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel est apposée cette avancée. Elle doit aussi s'intégrer aux caractéristiques des bâtiments environnants. Les principaux paramètres pour mesurer ce niveau d'intégration sont notamment le recul par rapport aux voies de circulation et aux immeubles avoisinants, les dimensions de la saillie, les caractéristiques architecturales de cette dernière, l'aménagement paysager proposé dans la cour avant;
- ∴ les impacts du réseau d'éclairage proposé sur les immeubles avoisinants. Ce dernier doit être sobre et décoratif;
- ∴ lorsque les travaux proposés affectent en partie ou en totalité l'enveloppe ou la structure extérieure du bâtiment, ces derniers doivent contribuer à l'amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et à une meilleure intégration de ce dernier au cadre bâti environnant et cela en tenant compte de l'ensemble des façades visibles. Les matériaux de revêtement extérieur doivent être de qualité;
- ∴ la qualité de l'organisation fonctionnelle de l'immeuble notamment en regard de la localisation et de la configuration des aires de stationnement, de l'accès au réseau routier, de la localisation et de la configuration des aires réservés à la circulation piétonne à l'intérieur et aux abords de l'immeuble;
- ∴ la qualité des propositions d'aménagement paysager incluant l'organisation des espaces inertes et des espaces plantés.

10.2. Critères généraux concernant les appareils et les équipements fonctionnels

Les critères généraux suivants sont retenus pour l'analyse et l'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur du noyau villageois d'Oka :

- ∴ les appareils de mécanique du bâtiment doivent être traités de façon à assurer leur intégration architecturale au reste de l'immeuble. Ils ne doivent pas être apparents d'une voie de circulation ou d'une zone publique tel un parc, un centre communautaire;
- ∴ les appareils et les équipements fonctionnels tels un conteneur à déchets, un réservoir d'énergie combustible, un appareil de climatisation ou de chauffage, une antenne de télécommunication doivent être camouflés. De plus, leur localisation de même que leurs caractéristiques ne doivent pas être une source de nuisance pour les propriétés avoisinantes. Lorsque lesdits appareils ou équipements génèrent une intensité sonore, cette dernière doit être inférieure à 55 dBa aux limites de l'immeuble.

10.3. Critères généraux concernant la faisabilité et la rentabilité globale du projet

Les critères généraux suivants sont retenus pour l'analyse et l'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur du noyau villageois d'Oka :

- ∴ la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue par le promoteur;
- ∴ la rentabilité sociale, environnementale et économique du projet pour la collectivité locale;



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

∴ dans le cas où des contraintes techniques de faisabilité seraient difficilement surmontables en conformité avec la réglementation d'urbanisme existante, la capacité de réaliser les travaux de façon à atténuer l'impact sur le milieu environnant ou sur l'apparence extérieure du bâtiment. Dans le cas du présent article, les contraintes techniques auxquelles il est fait référence sont les suivantes :

- ∴ les contraintes techniques affectant l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- ∴ les contraintes techniques reliés aux équipements de mécaniques du bâtiment;
- ∴ les contraintes physiques relatives au positionnement dudit bâtiment à l'intérieur de l'immeuble visé ou par rapport aux immeubles adjacents.

11. Critères spécifiques d'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur du noyau villageois

11.1. Critères spécifique d'évaluation pour un projet particulier telle une maison de chambres

∴ Lorsque le projet implique un usage résidentiel de type « **maison de chambres** », les studios doivent être de qualité, confortables, sécuritaires. Ils doivent être aménagés de façon à protéger l'intimité de l'occupant. De façon à atteindre cet objectif, la superficie moyenne des chambres ne devra pas être inférieure à 25 m² (270 pi²) le tout incluant une salle de bain, des appareils de cuisson et un coin repas.

De plus, les chambres devront offrir une fenestration qui favorise la pénétration de la lumière naturelle.

La dimension d'au moins une des fenêtres doit être assez grande pour que cette dernière puisse être utilisée comme sortie d'urgence.

Chaque studio devra être muni d'une ventilation mécanique assurant une bonne qualité de l'air.

Un nombre suffisant de cases de stationnement devront être mises à la disposition exclusive des occupants des unités résidentielles, soit un minimum d'une case de stationnement pour 3 studios.

11.2. Critères spécifique d'évaluation pour un projet particulier telle une maison d'appartements

∴ Lorsque le projet implique un usage résidentiel de type « **maison d'appartements** », les appartements devront être de qualité, confortables, sécuritaires. Ils doivent être aménagés de façon à protéger l'intimité des occupants. De façon à atteindre l'objectif visé, la superficie moyenne des appartements mis en location ne pourra être inférieure à 50 m² (539 pi²).

Ces derniers devront comprendre, de façon minimale, une chambre, une salle de bain et une cuisine équipée.

De plus, les unités de logement devront offrir une fenestration qui favorise la pénétration de la lumière naturelle.

La dimension d'au moins une des fenêtres doit être assez grande pour que cette dernière puisse être utilisée comme sortie d'urgence.

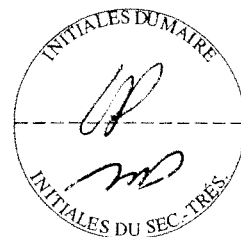
Chaque appartement devra être muni d'une ventilation mécanique assurant une bonne qualité de l'air.

Un nombre suffisant de cases de stationnement devra être mis à la disposition exclusive des occupants des unités résidentielles, soit au moins 1 case de stationnement par appartement.

11.3. Critères spécifique d'évaluation pour un projet particulier telle une chambre pour le tourisme

∴ Lorsque le projet implique un usage résidentiel de type « **chambre pour le tourisme** », les chambres devront être de qualité, confortables, sécuritaires. De façon à atteindre l'objectif visé, la superficie moyenne des chambres mis en location ne pourra être inférieure à 15 m² (160 pi²). Ces dernières devront comprendre, de façon minimale, une salle de bain.

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA



De plus, la pièce principale devra offrir une fenestration qui favorise la pénétration de la lumière naturelle.

Un nombre suffisant de cases de stationnement devra être mis à la disposition exclusive des occupants des unités résidentielles, soit au moins 1 case de stationnement par chambre.

11.4. Critères spécifiques d'analyse et d'évaluation d'un projet concernant le remplacement ou l'addition d'un usage à l'intérieur d'un immeuble

- ∴ Le niveau de compatibilité des usages à l'intérieur de l'immeuble visé et aussi par rapport aux usages principaux environnants. Le niveau de compatibilité s'évalue en tenant compte des niveaux de circulation générés, de l'intensité sonore, des caractéristiques de l'occupation des différentes cours, des clientèles et utilisateurs visés pour chaque usage, des périodes d'achalandage ou d'ouverture, etc.
- ∴ Le renforcement positif du caractère villageois du secteur. Dans ce contexte, toute proposition de projet particulier qui concernerait l'introduction à l'intérieur d'une partie ou de la totalité d'un immeuble donné de l'un ou l'autre des usages principaux suivants serait réputée ne pas remplir les exigences associées au critère de renforcement du caractère villageois:
 - ∴ industrie manufacturière de la transformation à l'exclusion toutefois d'une activité de transformation à caractère artisanal et occupant une superficie de bâtiment inférieure à 250 m² (2691 pi²). Dans ce cas, la réalisation de l'usage ne doit nécessiter aucune aire d'entreposage extérieure de même qu'aucune aire de manutention ou de circulation de véhicules lourds. Elle ne doit pas non plus générer une intensité sonore de plus de 55 dBa aux limites de la propriété;
 - ∴ industrie de la construction nécessitant des aires d'entreposage de produits, de matériel et /ou de machineries ou véhicules lourds;
 - ∴ commerce de gros;
 - ∴ service d'entreposage intérieur et/ ou extérieur;
 - ∴ tour et antenne de télécommunication.

11.5. Critères spécifiques d'analyse pour un projet particulier concernant l'agrandissement ou la construction d'un bâtiment principal

- ∴ La nature et l'intensité des impacts associés à l'insertion du projet sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes notamment en regard de l'orientation, l'implantation au sol, la volumétrie, l'aménagement paysager des lieux.
- ∴ Les impacts du projet particulier sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics. Les principaux paramètres d'évaluation sont la hauteur de même que le recul de la construction par rapport aux immeubles avoisinants. Cela peut être évalué notamment en regard du style architectural, de la volumétrie, de l'implantation au sol, des caractéristiques des matériaux de revêtement extérieur, etc.
- ∴ Le niveau et la qualité de l'intégration architecturale du projet particulier à l'égard des constructions existantes avoisinantes.
- ∴ La qualité de l'intégration architecturale du projet particulier par rapport à la construction principale. Les caractéristiques architecturales de l'agrandissement d'un bâtiment existant doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ce bâtiment. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte et l'environnement bâti s'y prête.

12. Critères généraux d'évaluation d'un projet particulier concernant l'Abbaye des pères trappistes d'Oka

Les critères généraux suivants sont retenus pour l'analyse et l'évaluation d'un projet particulier se localisant à l'intérieur de la PF-75 sont les suivants :

- ∴ le respect du caractère patrimonial et symbolique du lieu et des différents bâtiments existants;



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ D'OKA

- ∴ le niveau de compatibilité des usages proposés à l'intérieur de l'immeuble visé et aussi par rapport aux usages principaux environnants. Le niveau de compatibilité s'évalue en tenant compte des niveaux de circulation générés, de l'intensité sonore, des caractéristiques de l'occupation des différentes cours, des clientèles et utilisateurs visés pour chaque usage, des périodes d'achalandage ou d'ouverture, etc.;
- ∴ les possibilités d'une cohabitation harmonieuse avec la zone et les activités agricoles environnantes le tout sans restreindre les capacités d'accroissement des exploitations agricoles environnantes;
- ∴ la qualité des propositions d'aménagement paysager incluant l'organisation des espaces inertes et des espaces plantés;
- ∴ la qualité de l'organisation fonctionnelle de l'immeuble notamment en regard de la problématique de stationnement, de l'accès au réseau routier, de la circulation piétonne à l'intérieur et aux abords de l'immeuble.

13. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.


Ivan Patry
Maire



Marie Daoust
Secrétaire-trésorière

Adoption du premier projet de règlement : Le 24 novembre 2003
Assemblée publique de consultation : Le 13 janvier 2004
Adoption du règlement : Le 2 février 2004
Approbation du Conseil de la MRC : Le 3 mars 2004

