

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE-D'HOWARD**

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI) NO 815**

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble en vertu des articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun de se doter de ce règlement afin d'évaluer des projets particuliers selon des critères particuliers, au cas par cas et autoriser le projet particulier à certaines conditions;

ATTENDU QU'un avis de motion a dument été donné lors de la séance du 10 février 2017;

ATTENDU QU'une consultation publique a eu lieu le 13 avril 2017 pour toutes les personnes et tous les organismes désirant s'exprimer à ce sujet;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère : Marjorie Bourbeau
Appuyé par le conseiller : Jean-Claude Massie
Et unanimement résolu

Que le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 815 soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES
ET ADMINISTRATIVES**

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires et interprétatives

ARTICLE 1 : Titre du règlement

Le titre du présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » et numéro 815.

ARTICLE 2 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.

ARTICLE 3 : Adoption par partie

Le présent règlement est réputé avoir été adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

ARTICLE 4 : Lois et autres règlements

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

ARTICLE 5 : Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie au *Règlement de zonage* en vigueur, auxquels s'ajoutent les définitions suivantes :

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

Projet particulier : une demande dans le cadre du présent règlement.

Règlementation d'urbanisme : correspond à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité visée au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Section 1.2 : Dispositions administratives

ARTICLE 6 : Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 7 : Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats*.

ARTICLE 8 : Devoirs du propriétaire, de l'occupation, du requérant ou de l'exécutant de travaux

Les devoirs du propriétaire, de l'occupation, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui leur sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE II : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION DU PPCMOI

Section 2.1 : Procédure relative à la demande de PPCMOI

ARTICLE 9 : Demande admissible à la procédure

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut déroger, à l'une ou l'autre des dispositions des règlements suivants:

- a) Règlement de zonage;
- b) Règlement de lotissement;
- c) Règlement de construction, à l'exception des dispositions du Code national du bâtiment du Canada;
- d) Règlement sur les permis et certificats.

ARTICLE 10 : Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter le *Règlement portant sur le plan d'urbanisme*.

ARTICLE 11 : 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.

ARTICLE 12 : Dépôt et contenu de la demande

Une demande de projet particulier doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, en une copie papier et une copie numérique.

La demande doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Les plans et documents exigés par le *Règlement sur les permis et certificats* et, le cas échéant, à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
2. Un texte explicatif présentant l'usage projeté ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes;
3. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
4. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande;
5. La liste des dérogations demandées;
6. Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées, la nature de la dérogation, l'impact de celles-ci, la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
7. Un plan à l'échelle préparé et signé par un arpenteur-géomètre illustrant chacune des dérogations en comparaison avec les normes en vigueur, lorsqu'il est possible de les illustrer (ex.: une marge, un taux d'implantation, etc.). Ce plan doit également inclure tous les plans à l'échelle des constructions et ouvrages actuels et projetés;
8. Un plan d'aménagement paysager préparé et signé par un architecte-paysagiste, montrant 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;
9. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification extérieure du bâtiment, des plans, élévations à l'échelle, préparés et signés par un technologue en architecture ou un architecte et une esquisse

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 toute construction existante située sur des terrains adjacents;

10. Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;

11. Un plan de gestion des déchets et des matières recyclables sur le site;

12. Le cas échéant, l'échéancier, les étapes du projet et une évaluation de l'impact économique du projet;

Le fonctionnaire désigné peut exiger le dépôt de plans et documents complémentaires dans le but de permettre l'évaluation de la demande au regard des critères d'évaluation et aux fins de compréhension du projet.

ARTICLE 13 : Frais d'études et de publication

Au moment du dépôt de la demande de projet particulier, le requérant doit acquitter les frais d'études et de publication du dossier qui sont non remboursables, tels qu'établis au règlement de tarification des biens et services municipaux en vigueur.

En plus des frais d'étude et de publication, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur, le dépôt d'une somme d'argent équivalant à 2 % de la valeur des travaux, afin de garantir le respect des travaux du projet particulier.

ARTICLE 14 : Avis du comité consultatif d'urbanisme

Lorsque le dossier est complet, c'est-à-dire que tous les plans et documents sont déposés et que le requérant a acquitté les frais d'études, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours.

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard du projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement. S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal les conditions d'approbation du projet, eu égard à la compétence du conseil municipal.

Section 2.2 : Procédure relative à l'approbation du PPCMOI

ARTICLE 15 : Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, accorde ou refuse la demande d'autorisation de projet particulier par résolution.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus. Le secrétaire-trésorier ou directeur général transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

ARTICLE 16 : Conditions relatives à l'approbation du projet particulier

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation du projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la demande.

ARTICLE 17 : Procédure d'approbation de la résolution de projet particulier

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter.

La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

ARTICLE 18 : Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution, le secrétaire-trésorier ou le directeur général procède à l'affichage sur le site pour annoncer la nature de la demande d'autorisation d'un projet particulier et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs à ce projet particulier.

ARTICLE 19 : Entrée en vigueur de la résolution

La résolution du projet particulier entre en vigueur après avoir été approuvée par les personnes habiles à voter et après la

délivrance du certificat de conformité du conseil de la MRC, selon les modalités prévues par la loi.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier ou le directeur général en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

ARTICLE 20 : Effet de la résolution

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation du projet particulier identifie les éléments auxquels le projet déroge en l'espèce et, le cas échéant, les conditions d'approbation. La résolution doit également indiquer que, outre les dérogations et les conditions énoncées, les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'immeuble.

La résolution s'applique à l'immeuble visé et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 21 : Modification du projet particulier

La modification de la résolution du projet particulier en vigueur nécessite le dépôt d'une nouvelle demande. La procédure relative à l'approbation du projet particulier prévue au présent règlement s'applique.

ARTICLE 22 : Émission de permis ou de certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné peut délivrer un permis ou un certificat d'autorisation, dûment déposé conformément au Règlement sur les permis et certificats, si les conditions prévues à la résolution sont remplies ou qui le seront.

Le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation au regard de la conformité aux règlements d'urbanisme et de la résolution du projet particulier en vigueur.

ARTICLE 23 : Demande assujettie à un Règlement sur les PIIA

Si le permis ou le certificat d'autorisation demandé est conditionnel à l'approbation des plans au regard d'un règlement sur les PIIA, la procédure prévue à ce règlement s'applique.

Cependant, le conseil peut, lors du processus d'approbation du projet particulier, évaluer les plans au regard des objectifs et critères applicables au règlement sur les PIIA, en plus des critères d'évaluation prévus au présent règlement. Dans ce cas, la résolution du projet particulier doit prévoir que le projet n'a pas à être assujéti au règlement sur les PIIA, dans les cas et conditions prévues par le conseil.

ARTICLE 24 : Demande de dérogation mineure

Après l'entrée en vigueur de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation du projet particulier, le requérant peut déposer une demande de dérogation mineure sur un objet inclus à la résolution, sous réserve des modalités incluses au *Règlement sur les dérogations mineures*.

ARTICLE 25 : Délai de réalisation

Tous travaux reliés à un projet approuvé dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doivent être réalisés dans les trente-six (36) mois, suivant l'entrée en vigueur de la résolution approuvant ledit projet.

CHAPITRE III : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PPCMOI

Section 3.1 : Critères généraux

ARTICLE 26 : Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

1. La contribution générale du projet à l'enrichissement architectural, patrimonial, naturel ou paysager du territoire et sa plus-value selon le contexte d'intervention;
2. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant;
3. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
5. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour

la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;

6. Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux;

7. Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, le bruit, la circulation;

8. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

Section 4.1 : Infractions et amendes

ARTICLE 27 : Contravention

Toute contravention au présent règlement ou à la résolution en vigueur du projet particulier constitue une infraction et est prohibée.

ARTICLE 28 : Amende

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement ou de la résolution du projet particulier en vigueur commet une infraction et passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

En matière d'abattage d'arbres, les dispositions de l'article 233.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent.

ARTICLE 29 : Infraction de plus d'un jour

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.

Section 4.2 : Entrée en vigueur

ARTICLE 30 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Lisette Lapointe
Mairesse



Mathieu Dessureault
Directeur général / secrétaire-trésorier

Avis de motion :	10 février 2017
Adoption du projet de règlement :	10 mars 2017
Affichage et publication de l'avis public :	22 mars 2017
Assemblée publique de consultation :	13 avril 2017
Adoption du second projet de règlement :	19 mai 2017
Affichage et publication de l'avis public :	31 mai 2017
Adoption du règlement:	9 juin 2017
Certificat de conformité de la MRC :	8 août 2017
Entrée en vigueur :	8 août 2017