

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

A la séance ordinaire du conseil municipal de la Municipalité de L'Ascension, tenue le 11 octobre 2016 à 19h30 à la salle multifonctionnelle, sise au 58, rue de L'Hôtel-de-Ville, à L'Ascension, à laquelle étaient présents les membres du conseil suivants : madame Danièle Tremblay ainsi que messieurs Luc St-Denis, Pierre Séguin, Daniel Legault et Jean-Louis Ouellette, sous la présidence du maire Yves Meilleur.

La directrice générale et secrétaire-trésorière, Hélène Beauchamp est aussi présente.

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil juge opportun d'avoir un tel règlement qui vise à permettre, à certaines conditions et suite à son approbation, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 août 2016 ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation a eu lieu le 19 septembre 2016, à laquelle aucune personne n'a participé ;

CONSIDÉRANT QU'un projet du présent règlement a été adopté à la séance ordinaire du 12 septembre 2016 ;

CONSIDÉRANT QUE certaines précisions ont été apportées au projet de règlement concernant les articles 2.1 et 4 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Pierre Séguin et unanimement résolu d'adopter le règlement numéro 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) avec modifications, pour se lire comme suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

1.3 VALIDITÉ

Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toutes autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de L'Ascension à l'exception des portions du territoire municipal où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.5 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Municipalité. Il doit être évalué selon les critères prescrits au présent règlement et le conseil peut l'autoriser aux conditions qu'il juge opportun.

Il vise à faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques, de certains grands projets d'envergure ou qui présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristique particulières, tout en encadrant le développement territorial par un « zonage par projet ».

Le projet est soumis à la procédure de consultation des citoyens telle que prévu par la loi. Il doit aussi être approuvé par certificat de conformité de la MRC d'Antoine-Labelle.

1.6 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans le sens commun défini au dictionnaire.

Plus spécifiquement, on définit les termes suivants :

Comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.)

Le comité consultatif constitué par le conseil de la Municipalité de L'Ascension aux termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ci-après nommé « Comité ».

Conseil

Le conseil de la Municipalité de L'Ascension

Immeuble

Terrain ou bâtiment

Projet particulier ou PPCMOI

Pour les fins d'application du présent règlement, l'utilisation du terme « Projet particulier » fait référence aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régis par le présent règlement.

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

1.8 APPLICATION DE CE RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné, ce dernier étant identifié sous le nom d'inspecteur en bâtiments et en environnement ou son adjoint.

1.9 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui commet une infraction au présent règlement ou qui, étant propriétaire, permet ou tolère la commission sur sa propriété d'une telle infraction est passible d'une amende et des frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000 \$ s'il est une personne morale. Elle ne peut être supérieure à 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE APPLICABLE AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

2.1 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être formulée par écrit et être transmise en deux copies par le requérant ou son mandataire nommé par procuration, au fonctionnaire désigné. Elle doit être dûment complétée selon les exigences du présent règlement et dûment signée par le ou les propriétaires, ou le requérant ou son mandataire lesquels doivent être nommés par procuration.

2.2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) Les noms, prénoms, adresse et numéros de téléphone du propriétaire, du requérant et de l'occupant s'il est différent du propriétaire;
- 2) La localisation du projet visé par la demande et une description de l'environnement dans lequel il s'insère;
- 3) Une description détaillée du projet, incluant les usages projetés, la densité, le réseau routier existant et projeté et l'estimation des coûts du projet;
- 4) L'échéancier de réalisation;

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

- 5) L'explication de l'utilité du PPCMOI et les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable, incluant la liste des dérogations demandées au regard de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande;
- 6) Un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet;
- 7) Un plan d'implantation fait par un arpenteur-géomètre indiquant la localisation des constructions ou usages existants ou projetés sur lequel doit apparaître les voies de circulation, les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, la ligne naturelle des hautes eaux des lacs et cours d'eau, les milieux humides, la zone inondable et la zone à mouvement de sol si applicable, le réseau de gestion des eaux pluviales et la délimitation des zones déboisées pour des fins de construction ou de réalisation d'un ouvrage ou d'un usage, notamment pour les bâtiments, les allées véhiculaires, les installations septiques, les aires d'agrément et les services d'utilité;
- 8) L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants;
- 9) Des simulations visuelles du projet particulier à partir d'un cours d'eau ou d'un chemin adjacent démontrant la relation du projet avec les bâtiments adjacents, la trame bâtie ou naturelle existante du secteur et l'intégration avec le paysage;
- 10) Les plans du ou des bâtiments projetés;
- 11) Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement;
- 12) Tout autre document, rapport ou analyse opportuns ou jugés nécessaires par la Municipalité pour l'étude et l'analyse du dossier de projet particulier.

2.3

FRAIS D'ÉTUDE DE LA DEMANDE

Le requérant doit acquitter, au moment du dépôt de sa demande, les frais d'étude de la demande. Les frais d'étude s'élèvent à DEUX-CENTS DOLLARDS (200,00\$) et sont non-remboursables même dans le cas où la demande est refusée.

Dans le cas où le projet particulier est autorisé par résolution du conseil, les frais de rédaction et de publication doivent être acquittés par le requérant. Les frais de rédaction et de publication s'élèvent à HUIT-CENTS DOLLARDS (800,00\$).

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

2.4

PROCÉDURE À SUIVRE

1) Quiconque désire déroger à la réglementation d'urbanisme en vertu du présent règlement est soumis à la procédure suivante :

Étude par le fonctionnaire désigné suivant la réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés, le fonctionnaire analyse la demande de projet particulier au regard de la réglementation d'urbanisme en vigueur et des dérogations demandées.

Suivant l'analyse, le fonctionnaire avise, le cas échéant, le requérant par écrit dans les 30 jours de la date de réception de la demande si celle-ci est incomplète, imprécise ou si des documents complémentaires doivent être soumis aux fins d'évaluer l'atteinte des critères énoncés au présent règlement. Le cas échéant, la demande est suspendue jusqu'au dépôt de l'ensemble des renseignements et documents par le requérant.

2) **Étude par le C.C.U.**

Dans les 60 jours suivant le délai énoncé au paragraphe 1, la demande de projet particulier est transmise au CCU pour avis.

Le CCU énonce son avis sur la demande qui lui est soumise à partir des critères énoncés au présent règlement.

Le CCU peut recommander au Conseil municipal d'approuver la demande avec conditions afin d'atteindre les critères énoncés au présent règlement.

Si l'avis du CCU est accompagné de conditions, le fonctionnaire désigné communique avec le requérant et lui transmet l'avis du CCU en lui demandant de se prononcer sur les conditions suggérées.

Le fonctionnaire désigné transmet l'avis du CCU au conseil municipal et, le cas échéant, la demande modifiée par le requérant.

3) **Procédure d'adoption de la résolution du Conseil**

Dans les 60 jours suivant l'avis du CCU, le Conseil municipal accepte ou refuse la demande de projet particulier.

L'acceptation s'effectue par l'adoption d'un projet ou premier projet de résolution selon les modalités prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le cas échéant, il approuve le projet avec toutes conditions eu égard à sa compétence. Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, une copie certifiée conforme est transmise au requérant.

Dans le cas contraire, le conseil refuse par résolution dans laquelle il énonce les motifs de son refus. Une copie certifiée conforme de la résolution est transmise au requérant.

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

- 4) **Affichage ou enseigne sur l'emplacement visé par la demande :**
- a. Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit demander au promoteur d'installer un avis, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annonçant la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.
 - b. Cette obligation cessera lorsque le Conseil adoptera la résolution accordant la demande ou la refusant.
- 5) **Consultation publique, approbation référendaire et approbation par la MRC**
- a. La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1 du troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).
 - b. La municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).
 - c. Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le Conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.
 - d. La municipalité doit faire parvenir la résolution accordant la demande de projet particulier à la MRC pour émission d'un certificat de conformité au schéma d'aménagement.
- 6) **Émission du permis ou du certificat d'autorisation**
- Après l'entrée en vigueur de la résolution, le fonctionnaire peut émettre un permis ou un certificat demandé en vertu des dispositions en vigueur et de la réglementation d'urbanisme.

DÉLAI DE VALIDITÉ

Trente-six (36) mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

CHAPITRE 3 CRITÈRE D'ÉVALUATION

3.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

- 1) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- 2) Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et l'intégration du projet au contexte bâti et aux paysages sont évalués avec les critères suivants :
 - Les occupations prévues et l'architecture doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion;
 - Le concept architectural doit démontrer un effort de design et de recherche architecturale favorisant une architecture adaptée au milieu récepteur;
 - L'implantation du ou des bâtiments doit favoriser leur intégration au caractère naturel du milieu;
- 3) L'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité;
- 4) Les infrastructures routières doivent être faites de façon à ce que l'entretien hivernal y soit facilement praticable;
- 5) Chaque construction doit être facilement accessible pour le service d'incendie;
- 6) Les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante, le milieu naturel et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée;
- 7) Le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en terme bâti ou d'attractivité, de qualité de vie et au développement économique;
- 8) Le demandeur doit s'assurer que le projet ne soit pas de nature à contaminer les eaux de surface ou souterraines;
- 9) Le demandeur doit s'assurer que le projet ne génère pas de nuisance en dehors de la propriété faisant l'objet de la demande, en contrôlant, de manière non-limitative, les niveaux d'émissions de fumées, de polluants atmosphériques, de poussières, de bruits et de vibrations;

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DU COMTÉ
D'ANTOINE-LABELLE
MUNICIPALITÉ DE L'ASCENSION**



RÈGLEMENT 2016-492

Règlement 2016-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

- 10) Le projet ne doit pas représenter une menace pour les éléments et constructions du patrimoine bâti de la municipalité;
- 11) Les projets et les constructions doivent contribuer à la gestion durable des eaux de ruissellement. Le drainage des lots doit être considéré lors de la planification initiale et devrait préférablement inclure la gestion écologique des eaux pluviales à même les nouveaux lots, notamment par la rétention et de l'infiltration naturelle.

CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Meilleur
Maire

Hélène Beauchamp
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion :	8 août 2016
Adoption du projet de règlement (rés. 2016-09-320) :	12 septembre 2016
Assemblée publique de consultation :	19 septembre 2016
Adoption du règlement (rés. 2016-10-346) :	11 octobre 2016
Délivrance du certificat de la MRC d'Antoine-Labelle :	