

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE**

**Règlement no 360-2022 sur les projets
particuliers de construction, de
modification ou d'occupation d'un
immeuble**

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Isidore (ci-après « la Municipalité ») a adopté le plan d'urbanisme 234-91 conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité, constitué en vertu d'un règlement adopté conformément à la loi susdite;

ATTENDU les pouvoirs conférés à une municipalité dotée d'un CCU par la section XI du chapitre IV du titre I de la loi susdite d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU l'objectif de ce type de règlement, soit d'habiliter le conseil de la Municipalité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme;

ATTENDU QU'un avis de motion a été lancé par la Conseillère Hélène Jacques lors de la séance du 7 février 2022 en vue de présenter le projet de règlement 360-2022 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE le projet de règlement 360-2022 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été adopté le 7 mars 2022 (*Résolution 2022-03-73*);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Daniel Blais, appuyé par la conseillère Hélène Jacques

ET RÉSOLU QUE soit adopté le règlement 360-2022 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble comme suit :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 360-2022 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ». Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.1.2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Isidore 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.

1.1.3 Intervention gouvernementale

Le présent règlement n'a pas pour effet d'encadrer certaines interventions du gouvernement du Québec et de ses mandataires, par exemple, les interventions d'Hydro-Québec sur ses réseaux, pour lesquelles des processus de consultation impliquant le secteur municipal et des processus d'évaluation des impacts environnementaux sont prévus.

1.1.4 Invalidité partielle de ce règlement

La Municipalité déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 But, contexte et interrelation avec les autres règlements

Le but de ce règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme adoptés conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) (projet résidentiel, projet commercial ou industriel). Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal, applicables en l'espèce.

1.2.2 Du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle :

- 1° L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- 3° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue.

Pour l'interprétation du règlement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est donné par un dictionnaire usuel, sauf si :

- 1° Le texte force un sens différent du sens usuellement admis;
- 2° Le terme est défini à l'index terminologique du présent règlement ou d'un règlement d'urbanisme adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

1.2.3 Des tableaux et des illustrations

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

1.2.4 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

1.2.5 Incompatibilité entre certaines dispositions et règles de prévalence

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas de contradiction entre le texte, un plan ou une image, les documents prévalent dans l'ordre suivant :

- 1° Le texte du règlement;
- 2°
- 3° Le plan;
- 4° L'image.

Cette règle de prévalence ne peut toutefois pas avoir pour effet de soustraire un projet à l'application des normes établies pour une zone de contrainte naturelle ou anthropique, ou établies afin de préserver la sécurité du public.

1.2.6 Incompatibilité entre certains règlements

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Personne en charge de l'application

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne désignée par le Conseil pour ce faire, et nommée ci-après « inspecteur en bâtiments ». Toute personne désignée par résolution du Conseil et nommée ci-après « fonctionnaire désigné » a les mêmes pouvoirs et devoirs.

Les pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats de la Municipalité.

1.3.2 Contenu minimal de la demande

Toute demande visant l'approbation d'un PPCMOI doit contenir les renseignements prévus au Règlement sur les permis et certificats pour un permis de construction ou un certificat d'autorisation normalement exigés, selon le cas.

Au surplus, elle doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Le coût estimé du projet;
- 2° Une auto-évaluation sommaire des critères applicables à la demande;
- 3° Un cautionnement;
- 4° La localisation du projet particulier projeté et les constructions existantes (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné ;
- 5° Un plan montrant les niveaux de terrain et le cas échéant, les milieux humides, les secteurs boisés et les cours d'eau;
- 6° La nature des travaux projetés s'il y a lieu;
- 7° L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;
- 8° Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;
- 9° Une simulation visuelle pour tout projet situé en périmètre urbain.

L'inspecteur en bâtiment et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) sont également autorisés à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant, en lien avec les objectifs et critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

1.3.3 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 1000 \$, en sus de la tarification pour les permis et certificats requis. Aucun de ces frais ne peut être remboursé par la Municipalité, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée.

1.3.4 Cheminement d'une demande

1.3.4.1 Demande écrite

Une personne qui désire faire approuver un projet visé au chapitre 2 doit en faire la demande par écrit.

1.3.4.2 Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis.

La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement et que les frais d'étude ont été acquittés.

1.3.4.3 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'inspecteur en bâtiment doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Il peut en outre :

- 1° Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- 2° Suggérer des conditions.

Le CCU transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

1.3.4.4 Étude par le conseil municipal

À la suite de la transmission de la recommandation du CCU au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande. Par exemple et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants :

- 1° Garantie temporelle;
- 2° Garantie financière;
- 3° Opérations et activités sur et à proximité du site;
- 4° Travaux d'infrastructures;
- 5° Signalisation et affichage;
- 6° Aménagements extérieurs;
- 7° Architecture et volumétrie;
- 8° Stationnement et circulation;
- 9° Salubrité et sécurité;
- 10° Suivi environnemental;
- 11° Autorisation d'autorité compétente en la matière.

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

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier-secrétaire de la Municipalité doit, au moyen d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Pour plus de détails, voir le cheminement d'une demande en annexe.

1.3.4.5 Émission du permis

Une fois la résolution d'approbation adoptée par le conseil, l'inspecteur des bâtiments émet les permis ou certificats requis conformément au Règlement sur les permis et certificats lorsque la demande est conforme aux autres règlements d'urbanisme de la Municipalité et à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1), la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2), la Loi sur le patrimoine

culturel (RLRQ, c. P-9.002) et autres règlement ou loi applicables conformément au projet soumis et étudié pour approbation.

Le projet faisant l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution doit être réalisé. Si des modifications qui dérogent à un règlement d'urbanisme sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

2. PROJETS ADMISSIBLES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent chapitre du règlement s'applique à l'évaluation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, soit les projets qui dérogent à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme adoptés conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

2.2 CRITÈRES APPLICABLES

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

- 1° Le projet est conforme aux orientations du plan d'urbanisme;
- 2° Les usages prévus par le projet sont compatibles avec les usages du secteur où s'insère le projet
- 3° Le projet vise à l'atténuation des nuisances potentielles qui y sont associées;
- 4° L'intégration du projet dans le milieu bâti est cohérente en terme :
 - a. d'implantation;
 - b. de volumétrie;
 - c. de densité;
 - d. d'aménagement du terrain;
 - e. de localisation et configuration des stationnements et entrées charretières;
 - f. d'architecture.
- 5° Le projet met en place des mesures répondant aux enjeux environnementaux qui peuvent viser l'efficacité énergétique des bâtiments, la gestion écologique des eaux et la réduction des îlots de chaleur;
- 6° La proposition d'intégrer des constructions existantes au projet ou de les démolir est avantageuse. Le projet prévoit :
 - a. dans le cas de l'intégration d'un bâtiment existant, la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;
 - b. dans le cas d'une démolition, un rappel ou une évocation dans la nouvelle construction d'éléments architecturaux du bâtiment démoli (si pertinent).
- 7° La prise en compte des caractéristiques architecturales d'un secteur patrimonial d'intérêt pour une nouvelle construction;
- 8° Le projet met en valeur les espaces extérieurs par la préservation des arbres existants ainsi que par l'accroissement du couvert végétal, la création d'aménagements paysagers de qualité, et la plantation d'arbres. De plus ces aménagements sont en harmonie avec les bâtiments existants et projetés;
- 9° Le projet vise l'atténuation des conséquences sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, l'eau, la végétation, les émanations et la circulation;
- 10° Le projet présente une organisation fonctionnelle de qualité relativement, entre autres :
 - a. au stationnement et aux accès;
 - b. à la sécurité;
 - c. à la circulation des piétons;
 - d. à l'accessibilité universelle;
 - e. à l'aménagement des aires libres (aires communes, espaces verts, etc.).
- 11° Le projet apporte une contribution significative à la communauté, soit en termes de qualité du cadre bâti, d'attractivité ou de qualité de vie.

3. DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES

3.1 CARACTÈRE OBLIGATOIRE

Tout projet approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon les plans tels qu'approuvés.

Après que les plans ont été approuvés par le conseil, toute de modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite à la section 1.3.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable était requise deviendrait nul et non avenue en vertu des dispositions du Règlement sur les permis et certificats, l'approbation par le Conseil sera elle aussi considérée comme nulle et non avenue.

3.2 PÉNALITÉS, PROCÉDURES ET RECOURS

Toute personne qui occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$ pour une personne physique et de 1 000 \$ pour une personne morale. Pour toute récidive, l'amende est de 1 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ pour une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise chaque jour constitue une infraction distincte.

3.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur de la manière prévue par la Loi et conformément à celle-ci.

Adopté ce 4 avril 2022.

Réal Turgeon,
Maire

Louis-Alexandre Monast,
Directeur général
et greffier-trésorier

AVIS DE MOTION : 7 février 2022

ADOPTÉ LE : 4 avril 2022

PPROBATION : N/A

AVIS DE PUBLICATION : 7 avril 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 avril 2022