

RÈGLEMENT 2016-008

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

- CONSIDÉRANT que la municipalité a le pouvoir en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- CONSIDÉRANT que la technique des projets particuliers est un outil qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques;
- CONSIDÉRANT que le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT que l'application d'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donnée lors de la séance du conseil du 11 avril 2016
- CONSIDÉRANT que le Conseil a approuvé le projet du présent règlement tel qu'il appert à la résolution 2016-04-142 adoptée le 11 avril 2016;
- CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 26 avril 2016;

EN CONSÉQUENCE,

**LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2016-008 DE LA MUNICIPALITÉ DE PAPINEAUVILLE ORDONNE
CE QUI SUIT :**

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

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet puisse se concrétiser malgré le fait qu'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE ASSUJETI

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

ARTICLE 4 : INVALIDITÉ PARTIELLE D'UN RÈGLEMENT

Dans le cas où un chapitre, une section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections et articles du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 5 : DÉFINITION

Dans le présent règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant :

- I. **Fonctionnaire désigné** : le ou les officiers municipaux autorisés à appliquer la réglementation municipale;
- II. **Conseil** : signifie le conseil municipal de la municipalité de Papineauville
- III. **Comité** : signifie le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Papineauville;
- IV. **Immeuble** : signifie à la fois une construction ou un terrain.
- V. **Projet particulier** : signifie projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

ARTICLE 6 : POUVOIRS

Le fonctionnaire désigné peut visiter et inspecter, entre 7h00 et 19h00, toutes les propriétés. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter, examiner et photographier toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et de lui en faciliter l'accès.

CHAPITRE II DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

SECTION I : DOCUMENTS EXIGÉS

ARTICLE 7 : Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le requérant ou son mandataire. Elle doit être accompagnée des renseignements et documents qui suivent :

- 1) le formulaire de demande fourni par la municipalité, rempli en entier et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- 3) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 4) un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre comprenant les informations suivantes :
 - la forme, les dimensions et la superficie du terrain;
 - la localisation et l'identification de tout bâtiment existant;
 - la localisation des milieux humides et des boisés situés sur le terrain;
 - les plans d'eau et les cours d'eau sur le terrain ou adjacent à celui-ci;
 - la ligne des hautes-eaux, la pente et la hauteur de la rive, ainsi que la délimitation de la rive, dans le cas où le terrain visé est situé en bordure d'un cours d'eau;
 - les limites des zones inondables, dans le cas où le terrain visé est localisé à l'intérieur d'une plaine inondable;

- les zones à risque de mouvement de terrain;
 - l'indication de la topographie existante;
 - les pentes d'une hauteur de 5 mètre et plus, dont l'inclinaison moyenne est de plus de 25 %;
- 5) des photos du terrain visé et des bâtiments existants sur le terrain visés par la demande ainsi que des photos du secteur environnement;
- 6) une présentation détaillée du projet particulier qui inclus :
- un plan d'implantation montrant les constructions existantes et à ériger sur le terrain, sur lequel doit figurer la densité en termes de coefficient d'emprise au sol;
 - les élévations des constructions existantes et à ériger sur le terrain;
 - les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
 - les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
 - une simulation visuelle du projet effectuée par un professionnel montrant le résultat final ainsi que l'intégration au milieu (choisir des angles de vues qui montrent bien le projet dans son milieu d'insertion);
 - l'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
 - toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre V, exigée par le service de l'urbanisme, le Comité ou le Conseil;

SECTION II : FRAIS EXIGIBLES

ARTICLE 8 : Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de 200,00 \$ pour l'étude de ladite demande.

Advenant que la demande de projet particulier est refusée par le Conseil, le requérant obtiendra un remboursement de la moitié des frais d'étude, soit 100,00 \$.

La demande doit également être accompagnée d'un dépôt de 500,00 \$ devant servir à assumer les frais réels encourus pour l'affichage de l'enseigne et de publication des avis publics exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

CHAPITRE III CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

SECTION I : ANALYSE

Toute demande de projet particulier est soumise à la procédure suivante :

ARTICLE 9 : ÉTUDE DU DOSSIER PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée et que les frais sont acquittés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 10 : ANALYSE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le projet particulier et vérifie sa conformité au présent règlement. Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande. Le Comité formule, par écrit, suite à l'étude de la demande, son avis et ses recommandations au Conseil.

ARTICLE 11 : DÉCISION DU CONSEIL

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé au règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal. Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée, conformément à ce règlement. La résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

ARTICLE 12 : AVIS PUBLIC

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne 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.

ARTICLE 13 : CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Suivant l'adoption de la résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier, la municipalité tient 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).

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).

ARTICLE 14 : AUTORISATION DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

La résolution autorisant le projet particulier est ensuite transmise à la municipalité régionale de comté qui l'examine en fonction de la conformité du projet aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement en vigueur ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire.

ARTICLE 15 : DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 16 : Si un projet particulier n'a pas débuté au plus tard 36 mois après l'adoption d'une résolution l'autorisant, ladite résolution devient nulle et non avenue.

ARTICLE 17 : Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE V CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

ARTICLE 18 : Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1) le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- 2) la compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion;
- 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, du traitement des façades (composantes architecturales, type de matériaux de revêtement, etc) ainsi que de l'affichage;

- 4) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 5) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 6) les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 19 : Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible : - pour une première infraction pour une personne physique, d'une amende de 500\$ à 1 000 \$ plus les frais, et pour une personne morale, d'une amende de 750 \$ à 2000 \$ plus les frais; - pour une récidive pour une personne physique, d'une amende de 600\$ à 2000\$ plus les frais, et pour une personne morale, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$ plus les frais.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion :	11 avril 2016
Adoption du projet de règlement	11 avril 2016
Assemblée publique de consultation	26 avril 2016
Adoption du règlement	2 mai 2016
Certificat de conformité de la MRC	29 juin 2016
Entrée en vigueur	11 juillet 2016

Original signé

Christian Beauchamp,
Maire

Original signé

Martine Joanisse
Directrice générale et secrétaire-trésorière