



MUNICIPALITÉ DE LA CORNE

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 226

CE DOCUMENT CONSTITUE UNE COPIE CONFORME
DE L'ORIGINAL DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CERTIFIÉ LE : _____

Magella Guévin
Directrice générale

RÈGLEMENT NUMÉRO 226 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ATTENDU QUE le conseil municipal peut, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (articles 145.36 à 145.40), adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification, d'occupation ou de changement d'usage d'un immeuble (PPCMOI) ;

ATTENDU QUE l'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au *chapitre IV de la Loi (Les règlements d'urbanisme d'une municipalité)* ;

ATTENDU QUE ce règlement permet le développement de secteurs problématiques (ex. : conversion, intégration, réhabilitation), tout en évitant la modification des normes d'usage ou d'implantation qui peuvent être pertinentes quant au reste du secteur non visé par le projet ;

ATTENDU QUE ce règlement accorde une discrétion au conseil pour imposer des conditions non autrement prévues aux règlements eu égard aux compétences de la municipalité relativement à la réalisation du projet ;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun d'adopter un tel règlement afin d'offrir une alternative en termes de développement tout en s'assurant de la qualité des projets ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été soumis à une assemblée publique de consultation le 9 mai 2016 à 19 h 45 à la salle Champagne, située au 380, route 111 à La Corne ;

ATTENDU QUE suite à cette consultation, le conseil désire adopter le règlement sans y apporter de modification ;

ATTENDU QU'UN avis de motion a été donné le 11 avril 2016 par monsieur André Beauchemin ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur André Beauchemin, appuyé par Monsieur Michel Lévesque et unanimement résolu d'adopter le présent règlement.

ARTICLE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**1.1 PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement numéro 226 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

1.3 VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte le « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, article, paragraphe, sous-paragraphe ou alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou toute autre instance, les autres dispositions dudit règlement continuent de s'appliquer.

1.4 TERMINOLOGIE

Tous les mots utilisés dans le règlement conservent leur signification habituelle pour leur interprétation, sauf pour les mots définis comme suit :

Comité : Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de La Corne.

Construction : Assemblage de matériaux reliés ou déposés au sol ou fixés à tout objet relié ou déposé au sol.

Fonctionnaire(s) désigné(s) : Personne(s) nommée(s) par résolution du conseil municipal, chargée(s) de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme du territoire de la municipalité. Comprend également les personnes nommées à titre d'adjoint ou de remplaçant.

Usage : Fin pour laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un terrain ou une de leurs parties est utilisée, occupée ou destinée. La fin principale d'un immeuble est aussi désignée comme usage principal ou dominant.

Zone : Toute partie du territoire municipal délimitée par règlement où la construction, le lotissement et l'usage des terrains et bâtiments sont réglementés.

1.5 OBJET DU RÈGLEMENT

L'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements de zonage et de lotissement.

1.6 ZONES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET PARTICULIER

Un projet particulier peut être accordé dans toutes les zones prévues au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 209 de la municipalité de La Corne en vigueur, à l'exception des zones suivantes :

- Zone inondable
- Bande riveraine
- Zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

1.7 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis, l'approbation des plans et devis, ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le propriétaire, ou le requérant, de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux, conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.8 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le Règlement portant sur les projets particuliers numéro 147.

ARTICLE 2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME

Pour qu'un projet particulier soit autorisé, la demande ne doit pas aller à l'encontre des orientations et des objectifs tels que définis dans le plan d'urbanisme. Lorsqu'un objectif est assez spécifique pour entraîner l'adoption de dispositions normatives (sans quoi il y aurait non-conformité entre le plan et les règlements), le projet particulier ne doit pas avoir pour effet de favoriser une construction ne respectant pas de telles dispositions.

2.2 CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS

Tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Par exemple et de manière non limitative, un projet particulier peut avoir pour objet :

1. **La reconversion d'un immeuble ;**
2. **L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque ;**
3. **L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble ;**
4. **La disposition des constructions complémentaires sur le terrain, ainsi que leur utilisation et leur implantation / construction.**

2.3 ÉLÉMENTS DE CONTENU D'UN PROJET PARTICULIER

2.3.1 CONTENU GÉNÉRAL

Les projets particuliers doivent contenir les renseignements, éléments et documents requis pour l'obtention d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation tel que spécifié au règlement relatif aux permis et certificats. De plus, ils devront être présentés sur le formulaire de présentation prévu à cet effet et remis par le fonctionnaire désigné.

2.3.2 CONTENU PARTICULIER

En plus des éléments généraux et selon la nature des travaux projetés, les projets particuliers doivent contenir les éléments suivants :

1. **La localisation du projet particulier projeté et les bâtiments existants (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné ;**
2. **La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;**
3. **L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;**
4. **Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;**

5. **Description détaillée du projet particulier et échéancier de réalisation prévue**
6. **Évaluation des impacts du projet particulier sur l'environnement (pollution, contamination, émanation).**
7. **Estimation de l'augmentation de la circulation de véhicules dans le secteur visé par l'implantation du projet particulier, suite à ladite implantation.**
8. **Estimation de l'augmentation des bruits pouvant être causés par le projet particulier dans le secteur visé par l'implantation de celui-ci.**
9. **Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment :**
 - a) Photographies prises dans les trente jours qui précèdent la date de la demande, montrant toutes les parties du bâtiment visibles de la ou des rues adjacentes ainsi que tout bâtiment situé sur un terrain adjacent donnant sur la même rue;
 - b) Croquis montrant l'architecture du bâtiment et les impacts des interventions projetées, ainsi que la description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur.
 - c) Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, plantation).
10. **Dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment :**
 - a) Plan montrant la localisation du terrain et les voies de circulation qui lui sont adjacentes, de même que la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain concerné et sur les terrains voisins, incluant toute servitude actuelle ou projetée sur le terrain;
 - b) Croquis montrant l'architecture du bâtiment, la hauteur, la volumétrie, la forme, les détails d'architecture qui seront utilisés incluant les fenêtres, portes, avant-toit, balcon, etc. ainsi que la

description, les dimensions et la couleur des éléments qui seront apposés y compris les matériaux de revêtement extérieur;

- c) Photographies sur plusieurs angles des bâtiments voisins de la construction projetée;
- d) Plan montrant l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté (aménagement paysager, stationnement, allées d'accès, plantation, arbre de 15 cm de diamètre ou plus ou de tout boisé existant);
- e) Projet de protocole ou d'acte de copropriété pour les projets en copropriété.

11. Énumération des raisons nécessitant la présentation d'un projet particulier dans la zone visée.

2.4 PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2.4.1 DÉPÔT ET FRAIS EXIGIBLES

Le propriétaire d'un immeuble ou le requérant d'un permis ou certificat pour cet immeuble, dont le projet de construction, de lotissement ou autre ne rencontre pas complètement les dispositions des règlements de zonage et/ou de lotissement pour lesquelles un projet particulier peut être accordé doit, aux fins de l'application du présent règlement, soumettre sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

La demande doit être accompagnée du paiement d'un montant de 500 \$ requis aux fins de l'étude du dossier. Ce montant est non remboursable. De plus, le requérant doit acquitter les frais relatifs à la publication des avis publics requis par la loi sur présentation de la facture. Ces frais sont non remboursables.

Mention de modification du présent règlement (9/11/21) : le 2^e alinéa de l'article 2.4.1 intitulé « Dépôt et frais exigibles » est modifié par le règlement 274 modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble no. 226 afin de modifier les frais exigibles à une demande.

2.4.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ

Dès que la demande est dûment complétée, accompagnée des documents qui constituent le contenu minimal et que

les frais ont été payés, le fonctionnaire désigné transmet le projet particulier au comité pour étude et recommandation.

Le comité analyse le projet et peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant, toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également s'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente. Il peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet d'un projet de conversion ou de modification. L'analyse doit tenir compte des objectifs et critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

2.4.3 AVIS DU COMITÉ

Dans les trente jours suivant la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné tel que stipulé à l'article 2.4.2, le comité transmet son avis au conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du projet particulier. Le comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet particulier.

2.4.4 DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté conformément au présent règlement.

Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le conseil adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

De plus, la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier est soumise aux règles de consultation publique et d'approbation par les personnes habiles à voter s'il y a lieu et par la MRC.

Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la

résolution par laquelle le conseil accorde la demande. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, une enseigne illustrant le projet doit être placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, aux frais du requérant et conformément aux indications du directeur général/secrétaire-trésorier, afin d'annoncer la nature du projet et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet. Cette enseigne doit avoir une superficie minimale d'un (1) mètre carré et être localisée à un minimum de dix (10) mètres de l'emprise de rue.

Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Refus

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

Transmission au requérant

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

2.4.5 CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES D'APPROBATION

Le projet de résolution de même que la résolution qui entre en vigueur et par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

2.4.6 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à la résolution sont remplies ou sous réserve des délais définis à ladite résolution.

2.4.7 MODIFICATION À UN PROJET PARTICULIER

Toute modification à un projet déjà approuvé par le conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX

Toutes les catégories de projet sont analysées en fonction des critères généraux suivants :

1. Impacts environnementaux du projet qui comprend notamment les impacts au niveau de la pollution, de la contamination, des émanations, du bruit, des nuisances à l'agriculture, l'achalandage et la sécurité reliée à celui-ci ;
2. Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion qui comprend notamment la conservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine, la compatibilité avec le voisinage, la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement, la mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysager ;
3. Possibilité de porter préjudice aux propriétés adjacentes au projet notamment en affectant la vue et le paysage des propriétés voisines, créer une dévaluation du prix des terrains voisins, rendre l'implantation de bâtiments plus difficile sur les terrains adjacents ;
4. Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité ;

5. Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
6. Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
7. Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet ;
8. Quelles seront les retombées économiques pour la municipalité ou même la région ?
9. Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire.

ARTICLE 4

DISPOSITIONS FINALES

4.1 SANCTION

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 300\$ et maximale de 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de 600\$ et maximale de 2 000\$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, dans les deux ans de la déclaration de culpabilité pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende minimale de 500\$ et maximale de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende minimale de 1 000\$ et maximale de 4 000\$ s'il est une personne morale.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

ARTICLE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S) Éric Comeau

(S) Magella Guévin

Éric Comeau
Maire

Magella Guévin
secrétaire-trésorière

Adoption du projet de règlement :	11 avril 2016 (90-04-16)
Avis de motion donné le :	11 avril 2016 (90-04-16)
Rencontre de consultation :	9 mai 2016
Règlement adopté le :	9 mai 2016
Certificat de conformité de la MRC :	6 juin 2016
Règlement publié le :	22 août 2016
Règlement en vigueur le :	22 août 2016