

Labrecque, le 07 mars 2022

Canada
Province de Québec
M.R.C. Lac-St-Jean-Est
Municipalité de Labrecque

RÈGLEMENT NO 388-22
CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

R. 388-22

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Labrecque a le pouvoir, en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. (A-19.1), d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun pour la municipalité de Labrecque d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre la réalisation de projets de construction particuliers ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 7 février 2022 ;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé le 7 février 2022 ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation se tiendra le 17 février 2022 avant l'adoption du règlement ;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par monsieur le conseiller Robin Gauthier résolu unanimement d'adopter le présent règlement portant le **numéro 388-22** lequel décrète et statue ce qui suit:

CHAPITRE 1 : DISPOSTIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droits.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. »

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.4 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

1.5 LA VALIDITÉ

Le conseil municipal 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, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.6 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.7 TERRITOIRES ET PERSONNES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Labrecque et touche tout citoyen, soit notamment et sans restriction toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.8 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal ou ses adjoints.

1.9 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières applicables à toutes les zones ou à une zone en particulier, à tous les usages ou à un usage en particulier, à tous les bâtiments ou à un bâtiment en particulier, à toutes les constructions ou à une construction en particulier, à tous les ouvrages ou à un ouvrage en particulier, les dispositions particulières prévalent.

1.10 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots, termes et expressions contenus dans ce règlement et qui sont définis à l'annexe 1 du règlement de zonage ont le sens et la signification qui leur sont accordés au dit règlement. Les mots, termes et expressions non définis par ce chapitre conservent leur signification habituelle.

CHAPITRE 2 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

2.1 PROJET PARTICULIER

Un projet particulier doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs règlements suivants en vigueur :

- 1° Le règlement de zonage ;
- 2° Le règlement de lotissement ;
- 3° Le règlement de construction, sous réserve l'application du code de construction ;
- 4° Le règlement sur les permis et certificats, limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis de construction ;
- 5° Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, le cas échéant ;
- 6° Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ;

2.2 DEMANDE TRANSMISE À L'OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ

Le requérant d'une demande d'un projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant s'il y a lieu le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée est transmise à l'inspecteur municipal.

2.3 CONTENU DE LA DEMANDE

Toute personne qui fait une demande d'un projet particulier doit contenir les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

- a) La localisation du projet particulier projeté et les bâtiments existants, sous forme d'un certificat de localisation et d'implantation produit par un arpenteur-géomètre ;
- b) La nature des travaux projetés, soit une description du projet particulier et sa justification, de même que l'état des dérogations aux règlements d'urbanisme ;
- c) L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;
- d) Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnement, voies d'accès, arbres, arbustes, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;
- e) Des simulations visuelles du projet particulier ;
- f) Des photos du projet particulier et des immeubles voisins de manière à montrer la relation du projet particulier avec les bâtiments adjacents et la trame bâtie existante du secteur ;
- g) Le réseau routier limitrophe ;
- h) Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement ;
- i) Tous autres documents, rapports ou analyses opportuns jugés nécessaires par la municipalité pour l'étude et l'analyse du dossier du projet particulier (ex. : caractérisation du sol lorsqu'un projet est à proximité ou en partie dans une zone humide).

2.4 ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande à l'inspecteur municipal, acquitter les frais de **500.00 \$** pour l'étude de ladite demande.

Si le conseil municipal fait droit à la demande de projet particulier présentée, un dépôt de **750.00 \$** non remboursable est exigible avant le début des procédures, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou mandat bancaire à l'ordre de la Municipalité de Labrecque.

Les coûts de publication et d'affichage sur l'immeuble supérieurs au dépôt prévu par le présent règlement sont facturés au requérant dans les 30 jours suivant l'adoption de la résolution par le conseil municipal accordant la demande de projet particulier ou la renonciation de celui-ci à le faire, ou sa non approbation suivant la tenue d'un scrutin référendaire.

2.5 ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables établis au présent règlement. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude ;
- b) Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes ;
- c) Suggérer des conditions.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au conseil municipal son approbation ou son rejet.

2.6 DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION

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

2.6.1 Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le conseil municipal adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le conseil municipal 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 municipal 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.

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

2.6.3 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le directeur général / 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.

Cette obligation cesse lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant la demande de projet particulier 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.

2.6.4 Refus

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

2.6.5 Transmission au requérant

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

2.7 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL ET DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Sur présentation d'une copie conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'inspecteur municipal désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

CHAPTRE 3 : PROJETS PARTICULIERS AUTORISÉS, CRITÈRES ET CONDITIONS À RESPECTEUR

3.1 DÉLIMITATION DU TERRITOIRE ASSUJETTI

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire, à l'exception des parties du territoire suivantes :

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

Dans ces parties du territoire, un projet particulier ne peut être autorisé.

3.2 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 :

- La reconversion d'un immeuble ;
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;
- L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble ;

La disposition des constructions complémentaires sur le terrain ainsi que leur utilisation et leur implantation / construction.

3.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier, tous les critères généraux suivants doivent être respectés :

- a) Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant ;
- b) Lors de la proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doivent être préconisés ;
- c) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions ;
- d) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
- e) Le projet particulier ne devrait pas générer d'inconvénients supplémentaires pour son milieu d'insertion en termes visuels, de bruits et d'affichage ;
- f) Le projet particulier doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble lors de la construction, modification ou occupation, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel limitrophe ;
- g) En plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme, le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel. Il ne doit avoir aucun impact ou encore, il doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur ;
- h) Le projet particulier doit avoir une intégration harmonieuse avec la zone riveraine, le cas échéant

- i) Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques(intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
- j) L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.

Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, municipalité) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.

3.4 CONDITIONS À REMPLIR

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, en égard aux compétences de la municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier. Par exemple et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variable selon chaque demande :

- Garantie temporelle ;
- Garantie financière ;
- Opération et activités sur et à proximité du site ;
- Travaux d'infrastructures ;
- Signalisation et affichage ;
- Aménagements extérieurs ;
- Architecture et volumétrie ;
- Stationnement et circulation ;
- Salubrité et sécurité ;
- Suivi environnemental ;
- Autorisation d'autorité compétente en la matière.

CHAPITRE 4 – CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 500 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimale de 1000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale; l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; pour une récidive, l'amende maximale est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)*.

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, conformément au présent article.

CHAPITRE 5 – LES DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Madame Marie-Josée Larouche
Mairesse

Monsieur Dany Fillion-Villeneuve
Directeur général et secr.-très.

- *Avis de motion donné le 7 février 2022*
- *Projet de règlement adopté le 7 février 2022*
- *Avis de l'assemblée publique de consultation publié le 13 février 2022*
- *Assemblée publique de consultation tenue le 17 février 2022*
- *Règlement adopté le 7 mars 2022*
- *Certificat de conformité de la MRD de Lac-Saint-Jean-Est donné le 8 mars 2022*
- *Avis public d'entrée en vigueur publié le 9 mars 2022*
- *Entrée en vigueur du règlement le 9 mars 2022*