

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉLIE-DE-CAXTON**

**RÈGLEMENT 2014-008 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

**ATTENDU** que les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) permettent à la municipalité d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

**ATTENDU** que la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme ;

**ATTENDU** que ce règlement constitue un instrument dans le cas de projets particuliers qui présentent certaines complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières en autorisant **exceptionnellement** certains projets tout en ne transformant pas les règles d'urbanisme existantes dans le milieu d'insertion du projet ;

**ATTENDU** que la municipalité pourra, dans la mesure de ses compétences, prévoir toute condition qui devra être remplie relativement à la réalisation du projet et ce, à même la résolution par laquelle le conseil accordera une demande ;

En conséquence, il est proposé par monsieur Sébastien Houle appuyé par madame Heidi Bellerive et unanimement résolu qu'il soit ordonné et statué par ce règlement ce qui suit :

**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé «Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ». Ce règlement porte le numéro 2014-008.

**1.2 Objet du règlement**

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il a pour objet de permettre exceptionnellement et 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.

**1.3 Territoire assujetti au règlement**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Élie-de-Caxton à l'exception des portions du territoire où l'occupation est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

#### **1.4 Personnes touchées par ce règlement**

Le présent règlement touche toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

#### **1.5 Invalidité partielle**

Le conseil municipal adopte et décrète ce règlement dans son ensemble, section par section et article par article. Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres parties ne seront d'aucune façon affectées par une telle décision et continueront de s'appliquer.

### **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **2.1 Interprétation du texte**

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- 1<sup>o</sup> en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2<sup>o</sup> l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 3<sup>o</sup> le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'impliquent clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4<sup>o</sup> le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- 5<sup>o</sup> avec l'emploi du verbe «devoir», l'obligation est absolue;
- 6<sup>o</sup> l'emploi du verbe «pouvoir» conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression «ne peut», où l'obligation est absolue.

L'expression «densité d'occupation du sol» signifie la densité d'occupation tel que prévu au plan d'urbanisme.

#### **2.2 Effet de l'acceptation d'un règlement sur les projets particuliers, de modification ou d'occupation d'un immeuble**

L'acceptation d'un projet par la municipalité ne peut relever le propriétaire d'un immeuble de sa responsabilité d'exécuter les travaux en conformité avec les autres dispositions des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

## **SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **3.1 Application du règlement**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par la municipalité.

Les dispositions relatives à l'application du règlement contenues dans la section 3 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

### **3.2 Infractions, recours et sanctions**

Les dispositions relatives aux infractions, recours et sanctions contenues dans la section 4 du règlement sur les permis et certificats s'appliquent comme si elles étaient ici au long reproduites.

## **SECTION 4 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER**

### **4.1 Demande transmise au fonctionnaire 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 au fonctionnaire désigné.

### **4.2 Contenu de la demande**

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier doit contenir tous les éléments nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

1. Le nom, l'adresse et les titres de propriété du requérant
2. Un plan illustrant la localisation et les dimensions du terrain visé par le projet particulier et de tout bâtiment existant sur le terrain ;
3. La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;
4. L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;

5. Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;
6. Des simulations visuelles du projet particulier ;
7. 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 ;
8. La nature du projet dans son ensemble et la démonstration que le projet représente une amélioration pour l'ensemble de la communauté.
9. Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement ;
10. Tous autres documents, rapports ou analyses opportuns jugés nécessaires par la municipalité pour l'étude et l'analyse du dossier de projet particulier;

#### **4.3 Acquittement des frais d'étude et de publication**

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de sept cents cinquante dollars **(750\$)** pour l'étude de ladite demande. De plus, il doit défrayer et déposer au moment de l'acceptation de sa demande par le conseil le coût réel pour l'affichage et la publication des avis publics, et autres procédures exigés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la Municipalité, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée.

#### **4.4 Demande référée au comité consultatif d'urbanisme**

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.

#### **4.5 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité évalue la demande en fonction des critères applicables au projet particulier autorisé dans la zone concernée.

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

#### **4.6 Décision par le conseil et procédure de consultation d'approbation**

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<sup>o</sup> 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, 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 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**

Si le conseil refuse la demande, il doit transmettre la résolution au demandeur. Celle-ci doit contenir les motifs du refus.

##### **Transmission au requérant**

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

#### **4.7 Émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre le permis de construction ou le certificat d'autorisation si toutes les conditions prévues dans la résolution du conseil sont remplies et si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme.

### **SECTION 5 PROJETS PARTICULIERS AUTORISÉS, CRITÈRES ET CONDITIONS À RESPECTER**

#### **5.1 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 s'il répond aux critères définis à l'article 5.2.

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;

#### **5.2 Critères d'évaluation d'une demande selon les projets particuliers**

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

1. Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme
2. 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 ;
3. Lors de la proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un effort de conservation et de mise en valeur doit être priorisé ;
4. Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur environnant par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions ;

5. Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
6. Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, etc.) ;
7. 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 environnant ;
8. Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel.
9. Le projet particulier doit constituer une amélioration pour l'ensemble de la collectivité ;
10. La conservation du couvert forestier existant, la protection de l'environnement doivent faire partie intégrante du projet ;
11. Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
12. Un 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.

**Le projet étant soumis aux règles de consultation publique son acceptabilité sociale en est un critère d'évaluation incontournable.**

### **5.3 Condition à remplir**

Le conseil peut imposer 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, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- Délai de réalisation ;
- Garantie financière ;
- Aménagement extérieur ;

Le fonctionnaire désigné vérifie si tous les documents et renseignements requis ont été fournis et si le tarif a été payé. Dans le cas où les documents et renseignements sont

incomplets ou imprécis, il en informe le requérant et suspend le cheminement de la demande.

Dans les 15 jours suivants la réception de tous les documents et renseignements requis, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

#### **5.4 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

---

Réjean Audet, maire

---

Isabelle Bournival,  
Dir. Générale sec.-trésorière

Avis de motion : 8 avril 2014  
Adoption du projet de règlement : 8 avril 2014  
Publication : 16 avril 2014  
Adoption du règlement : 5 mai 2014  
Publication : 12 mai 2014