

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES CHENAUX
MUNICIPALITÉ DE SAINT-STANISLAS

RÈGLEMENT NUMÉRO 2020-04

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Résolution numéro 2020-10-143

CONSIDÉRANT que la Municipalité peut, conformément à la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)*, adopter des règlements en matière d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que la Municipalité juge qu'il soit pertinent d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre une certaine souplesse dans l'application de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement 2020-04 ait dûment été adopté à la séance du conseil du 08 septembre 2020 sous le numéro de résolution 2020-09-127;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du règlement 2020-04 ait dûment été déposé à la séance du conseil du 06 juillet 2020;

CONSIDÉRANT que l'assemblée publique de consultation ait dûment été tenue le lundi 05 octobre 2020;

EN CONSÉQUENCE, il est **proposé** par Lorraine Boisvert et **résolu** à l'unanimité des conseiller que le règlement 2020-04 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) soit adopté et qu'il décrète 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 2020-04.

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 d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sous 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 de la municipalité.

1.3 Territoire assujetti à ce règlement

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

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.

1.6 Entrée en vigueur

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

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte

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

- en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;

- l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;
- 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;
- le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n'indique le contraire;
- avec l'emploi du verbe «devoir», l'obligation est absolue;
- l'emploi du verbe «pouvoir» conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression «ne peut», où l'obligation est absolue.

2.2 Effet de l'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

L'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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 UNE DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

4.1 Présentation de la demande par le requérant

Le requérant d'une demande relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit présenter sa demande au fonctionnaire désigné. Celle-ci doit comprendre les renseignements suivants :

- les noms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire, de son représentant et de l'entrepreneur chargé des travaux;
- la désignation cadastrale et la localisation des travaux;
- la nature du projet et la description des travaux projetés;
- les plans d'architecture faits par un professionnel compétent;
- un plan à l'échelle de 1/500 ou moins indiquant la localisation des travaux projetés par rapport aux lignes de terrain;
- les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments;
- l'utilisation projetée des bâtiments et des espaces libres sur le terrain;
- le coût estimé des travaux;
- la date de début et de fin des travaux.

4.2 Tarif

Le tarif exigé pour une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est de deux cent dollars (200\$).

4.3 Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné

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.

Lorsque tous les documents et renseignements requis ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

4.4 Analyse de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Dans les 30 jours suivants la réception de la demande, le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande eu égard aux critères d'évaluation du projet présenté. Il peut, s'il le juge opportun :

- rencontrer le requérant de la demande;
- visiter l'immeuble visé;
- suggérer des modifications à la demande faite par le requérant
- proposer des conditions relatives à la réalisation du projet.

La recommandation du comité consultatif d'urbanisme relative à la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être adoptée par résolution. Cette résolution est transmise au conseil municipal.

4.5 Décision du conseil

Dans les 60 jours suivant la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal accorde ou refuse la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Le projet de résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande de projet précise les motifs du refus.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise au requérant de la demande.

4.6 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution, la municipalité doit installer, bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, une affiche décrivant la nature du projet et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet.

4.7 Procédure de consultation publique et d'approbation

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble autorisé par le conseil municipal et qui déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o du 3^e alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est soumis à la consultation publique

et à l’approbation des personnes habiles à voter et celle de la MRC, conformément aux dispositions des articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de cette loi.

4.8 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 de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble, et après que celui-ci ait été déclaré réputé approuvé par les personnes habiles à voter, 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 – ÉVALUATION D’UNE DEMANDE D’UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D’OCCUPATION D’UN IMMEUBLE

5.1 Type de projet

Un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble peut, de façon non limitative, avoir pour objet :

- l’ajout, la modification ou le remplacement d’un usage quelconque;
- la construction, la modification ou l’agrandissement d’un bâtiment quelconque;
- l’application de normes d’implantation des bâtiments et d’aménagement des terrains particulières au projet visé.

5.2 Zones visées

Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble peut parvenir de toutes les zones de la municipalité, à l’exception des secteurs de zones où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles les zones à risque d’inondation et les zones à risque de glissement de terrain.

5.2 Critères d’évaluation d’une demande

Le requérant d’une demande relative à un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble doit démontrer que le projet respecte les critères suivants :

- les objectifs du plan d’urbanisme sont respectés;

- le projet est compatible avec les usages du milieu environnant;
- le projet n'engendre pas de nuisances additionnelles pour le voisinage en ce qui concerne les émanations, le bruit, les odeurs et la circulation automobile; les aménagements sur le terrain contribuent à la préservation et l'amélioration du paysage urbain ou rural, selon le cas;
- le projet est avantageux pour la collectivité.

SECTION 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marie-Claude Jean

Directrice générale et secrétaire-trésorière

Luc Pellerin

Maire