

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE VAL-DES-LACS



**PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 462-24-01**

PROCÉDURE	DATE	NUMÉRO
Avis de motion	17 juin 2024	
Adoption du premier projet de règlement	17 juin 2024	
Adoption du second projet de règlement	15 juillet 2024	
Consultation publique	19 août 2024	
Adoption du règlement	19 août 2024	
Délivrance du certificat de conformité par la MRC		
Avis public d'entrée en vigueur		
Amendé par le règlement		
Abrogé par le règlement		

Dépôt du projet de règlement 462-24-01

Avis de motion

Un avis de motion est déposé, à la séance ordinaire du 17 juin 2024, par madame Patricia Lacasse à l'effet d'adopter, lors de cette même séance, un projet de règlement portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble no. 462-24-01.

Dépôt du projet de règlement numéro 462-24-01 intitulé :

« Règlement 462-24-01 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). »

Conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c-27.1), madame Isabelle Jetté dépose le projet de règlement numéro 462-24-01 intitulé :

« Règlement 462-24-01 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). »

POUR ADOPTION

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 462-24-01 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil de la Municipalité de Val-des-Lacs souhaite se prévaloir d'un nouveau règlement permettant plus de flexibilité dans l'approbation de nouveaux projets par rapport à sa réglementation d'urbanisme actuel;
- CONSIDÉRANT QUE** les articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoient les mécanismes et le cadre légal relativement aux règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;
- CONSIDÉRANT QUE** une assemblée de consultation publique aura lieu le **XX XXXXX**;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion a été déposé à la séance ordinaire tenue le 17 juin 2024;
- CONSIDÉRANT QU'** un premier projet est déposé à la séance du 17 juin 2024 ;
- EN CONSÉQUENCE** qu'un projet de règlement portant le numéro 462-24-01 intitulé : « Règlement 462-24-01 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). » soit déposé à cette séance du Conseil.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

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

2. But du règlement

Ce règlement vise à habilitier le conseil municipal pour autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la Municipalité.

3. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

4. Territoire assujetti

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

5. Portée du règlement

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

6. Validité

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Advenant qu'une partie du présent règlement soit déclarée nulle, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Préséance

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1- En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2- En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

8. Interprétation du texte

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, le texte doit être interprété ainsi :

- 1- Le singulier comprend le pluriel et vice versa;
- 2- Le genre masculin comprend le genre féminin;
- 3- L'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- 4- L'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- 5- Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association de droit public ou privé.

9. Terminologie

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions contenues aux règlements d'urbanisme concernés par le projet particulier.

10. Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international SI (système métrique).

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à la direction générale de la Municipalité, le coordonnateur en urbanisme et en environnement, l'inspecteur en bâtiment et environnement ou à toute autre personne nommée à titre d'officier responsable dont les pouvoirs et devoirs sont énoncés au présent règlement.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE

SECTION I DÉPÔT D'UNE DEMANDE

12. Dérogations possibles

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble et déroger à un ou plusieurs des règlements suivants :

- 1- Le règlement de zonage en vigueur;
- 2- Le règlement de lotissement en vigueur;
- 3- Le règlement de construction en vigueur, sous réserve de l'application du Code de construction.

13. Transmission de la demande

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise, par le requérant ou son mandataire, à l'officier responsable. Cette demande doit être faite par écrit et obligatoirement accompagnée des informations et documents requis.

14. Tarifs

Une demande de déroger à la réglementation en vertu du présent règlement doit être accompagnée du paiement de 500 \$ au moment du dépôt de la demande.

15. Informations et documents requis

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des informations et des documents suivants :

- 1- Une description du projet;
- 2- Une demande de permis de construction ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au règlement sur les permis et certificats;
- 3- Un plan à l'échelle montrant la localisation du terrain visé, des bâtiments existants et projetés, la présence de tout lac, milieu humide, cours d'eau, des installations septiques et des puits de captage d'eaux souterraines;
- 4- Un rapport préparé par un professionnel compétent en la matière attestant que l'installation septique correspond au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) en matière de capacité de traitement;
- 5- Les plans et élévations, à l'échelle, de tout bâtiment projeté attestant sa conformité au code de construction et montrant tous les éléments requis par les règlements;
- 6- Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et les plans des aménagements intérieurs des bâtiments;
- 7- Une description des activités, incluant les jours et les heures d'exploitation du terrain, selon l'activité exercée;
- 8- L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier des travaux;
- 9- Toute autre information exigée par l'officier responsable ou le comité consultatif d'urbanisme.

SECTION II PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

16. Examen de la demande

L'officier responsable examine la demande et vérifie si tous les renseignements, les documents et les frais exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Dans l'éventualité où la demande est incomplète, le fonctionnaire désigné doit en informer le requérant. La demande de projet particulier est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés.

17. Étude par le CCU

Dès que l'officier responsable lui transmet la demande de projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le CCU peut, à sa discrétion :

- 1- Demander à l'officier responsable toute autre information pouvant compléter la demande;
- 2- Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le CCU, après étude de la demande, transmet sa recommandation, qui peut être accompagnée de conditions d'approbation, au conseil municipal.

18. Décision du conseil municipal

Après consultation de la recommandation du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande de projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, devant être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

19. Affichage sur l'emplacement visé par la demande

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Municipalité doit, au moyen d'une affiche 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 d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où le projet de résolution adopté doit être approuvé par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

20. Assemblée de consultation publique

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

21. Approbation des personnes habiles à voter

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions habituelles des règlements de zonage et de lotissement.

22. Adoption de la résolution par le conseil municipal

Lorsque le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

23. Certificat de conformité

La résolution est ensuite transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

24. Émission du permis ou du certificat

Sur réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et à la suite de l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'officier responsable émet le permis ou le certificat si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative au projet particulier.

Un projet particulier qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

- 1- Qu'il remplit les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- 2- Que le projet soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement;
- 3- Que les frais exigibles ont été acquittés.

SECTION III CONDITIONS ET DÉLAI

25. Conditions d'approbation pouvant être exigées par le conseil

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- 1- Garantie temporelle;
- 2- Garantie financière;
- 3- Travaux d'infrastructures
- 4- Architecture et volumétrie
- 5- Aménagements extérieurs
- 6- Stationnement et circulation
- 7- Salubrité et sécurité
- 8- Suivi environnemental

26. Délai de validité

Vingt-quatre (24) mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX DES PROJETS

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

27. Application des critères d'évaluation

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait les autres critères applicables.

SECTION II CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

28. Critères d'évaluation généraux

Le projet particulier sera évalué en fonction des critères généraux suivants :

- 1- Le projet est en harmonie avec les objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur;
- 2- Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
- 3- Les occupations prévues au projet sont compatibles avec celles du milieu d'insertion;
- 4- La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain, l'implantation, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain s'intègre au contexte bâti;
- 5- La mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine est favorisée pour les projets d'intégration et de nouvelles constructions et l'architecture s'intègre au milieu d'insertion et au cadre bâti environnant;
- 6- Les aires extérieures sont mises en valeur en maximisant la protection des plantations et des arbres existants et l'ajout d'arbres et de plantations;
- 7- Les accès pour les véhicules automobiles, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules ainsi que les espaces de stationnement répondent aux besoins du projet;
- 8- Le projet cadre avec les occupations du domaine public existantes ou prévues.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PÉNALES ET RECOURS

29. Amendes

Dans le cas de non-respect du présent règlement ou de tout protocole en découlant, les amendes suivantes s'appliquent :

a) Toute personne physique qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :

- 200 \$ à 1 000 \$ pour une première offense;
- 500 \$ à 2 000 \$ pour toute récidive.

b) Toute personne morale qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :

- 500 \$ à 2 000 \$ pour une première offense;
- 1 000 \$ à 4 000 \$ pour toute récidive

Chaque jour, pendant lequel une contravention au règlement dure et subsiste, constitue une infraction distincte et séparée.

30. Recours

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

CHAPITRE V ENTRÉE EN VIGUEUR

31. Entrée en vigueur

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

Paul Kushner
Maire

Caroline Champoux
Directrice générale et greffière-trésorière