

# PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTIONS, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE

VILLE DE POHÉNÉGAMOOK

RÈGLEMENT NUMÉRO P-418

---



Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble pour l'ensemble du territoire de la municipalité;

Attendu que la municipalité régionale de comté de Témiscouata a adopté un schéma d'aménagement et de développement révisé entré en vigueur le 10 juin 2010;

Attendu que la ville a adopté un nouveau plan d'urbanisme le 7 août 2017;

Attendu qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble de la municipalité doit être conforme au schéma d'aménagement révisé et au nouveau plan d'urbanisme;

Il est proposé par : Simon Bolduc

Appuyé par : Guylaine Cyr

Et résolu (à l'unanimité) que le Conseil adopte ce qui suit :

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>section 1.1</b>	<b>Dispositions déclaratoires et administratives .....</b>	<b>1</b>
article 1.1.1	Titre du règlement.....	1
article 1.1.2	Portée du règlement et territoire assujetti.....	1
article 1.1.3	Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	1
article 1.1.4	Adoption partie par partie .....	1
article 1.1.5	Interventions assujetties .....	1
article 1.1.6	Infractions, contraventions, Pénalités et recours.....	1
<b>section 1.2</b>	<b>Dispositions interprétatives .....</b>	<b>2</b>
article 1.2.1	Interprétation des dispositions .....	2
article 1.2.2	Terminologie .....	2
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE.....</b>	<b>3</b>
<b>Section 1</b>	<b>Admissibilité d'une demande.....</b>	<b>3</b>
article 2.1.1	Dérogation aux règlements d'urbanisme.....	3
article 2.1.2	Conformité au plan d'urbanisme.....	3
article 2.1.3	Zones de contraintes particulières.....	3
<b>Section 2</b>	<b>Contenu d'une demande.....</b>	<b>3</b>
article 2.1.4	Dépôt de la demande .....	3
article 2.1.5	Contenu de la demande .....	3
article 2.1.6	Frais d'étude .....	4
article 2.1.7	Modification du projet particulier et des conditions.....	4
<b>Section 3</b>	<b>Cheminement de la demande.....</b>	<b>4</b>
article 2.1.8	Demande complète.....	4
article 2.1.9	Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme.....	5

article 2.1.10	Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme.....	5
article 2.1.11	Approbation par le conseil municipal.....	5
article 2.1.12	Émission du permis ou du certificat.....	5
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ADMISSIBLES ET</b>	
	<b>CRITÈRES D'ÉVALUATION .....</b>	<b>7</b>
<b>Section 1</b>	<b>Zones admissibles .....</b>	<b>7</b>
article 3.1.1	Zones assujetties à une demande de projet particulier.....	7
<b>Section 2</b>	<b>Catégories de projet particuliers .....</b>	<b>7</b>
<b>Section 3</b>	<b>Critères d'évaluation .....</b>	<b>7</b>
article 3.1.2	Critères d'évaluation .....	7
<b>Section 4</b>	<b>Conditions à remplir .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES ET SANCTIONS</b>	<b>10</b>
article 4.1.1	Procédures, sanctions et recours .....	10
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>11</b>
article 5.1.1	Entrée en vigueur .....	11

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES**

---

#### **ARTICLE 1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent projet de règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble numéro P-418 de la Ville de Pohénégamook ».

#### **ARTICLE 1.1.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Pohénégamook. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

#### **ARTICLE 1.1.3 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada, ou le gouvernement du Québec ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

#### **ARTICLE 1.1.4 ADOPTION PARTIE PAR PARTIE**

Le Conseil décrète 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.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité.

#### **ARTICLE 1.1.5 INTERVENTIONS ASSUJETTIES**

Le présent règlement s'applique aux interventions identifiées au chapitre 3 du présent règlement portant sur les zones admissibles et aux critères d'évaluation d'une demande

#### **ARTICLE 1.1.6 INFRACTIONS, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS**

Les dispositions relatives aux infractions, pénalités, amendes et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats numéro P-416.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

---

### **ARTICLE 1.2.1 INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS**

L'interprétation du présent règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux (2) dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
  - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
  - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI) métrique;
- 7° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 8° Les plans, annexes, tableaux, symboles, figures et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus dans le présent règlement en font partie intégrante;
- 9° En cas de contradiction entre le texte, les plans, les tableaux, les grilles, les symboles, les figures et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau ou une grille et les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les composantes du tableau prévalent.

### **ARTICLE 1.2.2 TERMINOLOGIE**

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage numéro P-413.

Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE**

---

### **Section 1 Admissibilité d'une demande**

#### **ARTICLE 2.1.1 DÉROGATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à une ou plusieurs dispositions contenues dans les règlements d'urbanismes de la Ville de Pohénégamook en vertu du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### **ARTICLE 2.1.2 CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME**

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme.

#### **ARTICLE 2.1.3 ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES**

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie de zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes pour des raisons de sécurité publique.

### **Section 2 Contenu d'une demande**

#### **ARTICLE 2.1.4 DÉPÔT DE LA DEMANDE**

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer sa demande par écrit à l'attention du fonctionnaire désigné accompagnée des plans et des documents requis à l'article 2.5 du présent règlement, exposant les motifs de sa demande et une description sommaire du projet particulier visé.

#### **ARTICLE 2.1.5 CONTENU DE LA DEMANDE**

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés au Règlement de permis et certificats pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

- a) Le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
- b) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- c) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;

- d) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- e) Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout le bâtiment visé par le projet particulier;
- f) L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain;
- g) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévation, coupe et croquis montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- h) Des photographies récentes, prises dans les trente jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que les constructions situées sur les terrains adjacents;
- i) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;
- j) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- k) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- l) Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande.

#### **ARTICLE 2.1.6 FRAIS D'ÉTUDE**

Les frais applicable à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés par règlement de tarification (Permis et certificat P-416) en vigueur au moment du traitement de la demande. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas ceux exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

#### **ARTICLE 2.1.7 MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER ET DES CONDITIONS**

Une fois approuvé par le conseil municipal, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et les conditions qui y sont reliés ne peuvent être modifiés que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

### **Section 3 Cheminement de la demande**

#### **ARTICLE 2.1.8 DEMANDE COMPLÈTE**



La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

#### **ARTICLE 2.1.9 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant le dépôt complet de la demande de projet particulier, le fonctionnaire désigné soumet la demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

#### **ARTICLE 2.1.10 ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

#### **ARTICLE 2.1.11 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

- a) Le conseil municipal, doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au présent règlement.
- b) La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplis relativement à la réalisation du projet.
- c) Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par 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.
- d) Une copie de cette résolution est transmise au requérant et indique si le conseil municipal accepte ou refuse la demande. Dans chacun des cas les motifs pour l'acceptation ou le refus doivent être précisés.

#### **ARTICLE 2.1.12 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT**

- a) Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier.
- b) Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions du Règlement de permis et certificats, la demande doit être conforme à toutes les dispositions des règlement d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisés dans la

résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

---

### **Section 1 Zones admissibles**

#### **ARTICLE 3.1.1 ZONES ASSUJETTIES À UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER**

Toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie du Règlement de zonage sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Toutefois, aucune partie ainsi délimitée ne peut inclure une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, tel que prévu par l'article 145.37 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **Section 2 Catégories de projet 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, il peut s'agir de :

- La reconversion d'un immeuble ;
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement ou la construction d'un bâtiment;
- L'ajout ou le changement de l'usage d'un immeuble;
- La construction ou l'usage d'un bâtiment accessoire.

La disposition des constructions complémentaires sur un terrain ainsi que leur utilisation (implantation /construction).

### **Section 3 Critères d'évaluation**

#### **ARTICLE 3.1.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

- a) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- b) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- c) La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturelle, la végétation (et sa hauteur à maturité)

- et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais;
- d) Le projet ne doit en aucun cas augmenter le degré de nuisance dans le secteur;
  - e) Les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
  - f) Les avantages d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre, et des propositions d'affichage sobre et discret et à l'échelle du piéton;
  - g) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;
  - h) La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;
  - i) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolitions des constructions existantes;
  - j) Le projet présente une performance environnementale;
  - k) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal;
  - l) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement);
  - m) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
  - n) L'équilibre entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel doit être recherché afin d'éviter que le projet soit fait au détriment de l'un ou de l'autre.

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

#### **Section 4 Conditions à remplir**

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

- Garantie temporelle;
- Garantie financière;
- Opération et activités sur ou 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 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES ET SANCTIONS**

---

### **ARTICLE 4.1.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS**

Les dispositions concernant les procédures, sanctions et recours contenues dans le règlement Permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

De plus, il est prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap.A-19.1) et ses amendements, un recours en cession dont la Ville peut se prévaloir si le contrevenant a effectués des travaux à l'encontre d'une autorisation d'un projet particulier accordée.

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

---

### ARTICLE 5.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_

Greffière

\_\_\_\_\_

Maire

Projet de règlement adopté le 5 juin 2017
Avis de motion donné le 4 juillet 2017
Règlement adopté le 7 août 2017
Règlement entré en vigueur le _____
Copie certifiée par : _____ le _____
Directrice générale

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur