

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAULIN**

**RÈGLEMENT NUMÉRO DEUX CENT CINQUANTE-SEPT (257) CRÉANT
UN RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI) TOUCHANT LES ZONES 1003 Ar et 710 Af2
(Grande Ligne)**

ATTENDU que le Conseil d'une Municipalité, dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, peut adopter un règlement sur un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) selon les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, qui a pour objet d'habiliter le Conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions (s'il y a lieu), 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;

ATTENDU qu'un tel règlement portant sur un PPCMOI doit :

- a) Délimiter toute partie du territoire de la municipalité où un projet particulier peut être autorisé, laquelle partie ne peut comprendre une zone où l'occupation du sol soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- b) Prévoir la procédure relative à la demande d'autorisation d'un projet particulier, notamment les documents qui doivent accompagner la demande;
- c) Prévoir les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier;

ATTENDU qu'un tel règlement peut définir des catégories de projets particuliers et prévoir des règles différentes selon les catégories, les parties de territoire ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une telle partie;

ATTENDU que la technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (ex. reconversion d'immeubles, insertion dans le milieu environnant, etc.);

ATTENDU que le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme pour des projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières;

ATTENDU qu'un tel règlement peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant;

ATTENDU que la technique introduite par le présent règlement permet d'encadrer le développement cas par cas. Cette technique relève du « zonage par projet », car à la suite de l'approbation par le Conseil municipal, appuyée d'une recommandation du CCU, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique habituelle;

ATTENDU que par cette technique, le projet peut ainsi satisfaire à la fois le requérant et son désir de mettre en valeur sa propriété et les objectifs municipaux. Elle permet aussi de respecter le milieu où il s'implante, ce qui peut faciliter l'acceptation par la population du secteur;

ATTENDU que l'application d'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU que la portion du territoire municipal touchée par les zones 1003 Ar et 710 Af2, localisées au nord-est de la municipalité, connaît un ralentissement des activités essentiellement agricoles et montre plus un paysage agro-forestier comprenant des espaces rocheux, boisés et quelques parcelles ayant déjà servies à des fins agricoles;

ATTENDU que le projet de redéveloppement présenté en demande à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) comporte une remise en valeur des parcelles agricoles dans une approche d'agriculture nordique, un développement agro-touristique d'expérience compatible avec le milieu;

ATTENDU que les activités proposées correspondent aux objectifs du plan d'urbanisme pour ce secteur de la municipalité et que seul le mode d'implantation des multiples bâtiments voués à l'hébergement agro-touristique d'expérience déroge aux dispositions des règlements d'urbanisme;

ATTENDU que le Conseil municipal est en accord pour appuyer et soutenir un tel projet conforme aux objectifs du plan d'urbanisme pour ce secteur du territoire municipal correspondant plus aux caractéristiques du milieu;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance du 3 mai 2017;

ATTENDU qu'une assemblée publique sur le projet de règlement s'est tenue le 29 mai 2017 après qu'un avis public a été affiché au bureau municipal et aux endroits désignés par le Conseil municipal;

ATTENDU qu'un avis de motion a régulièrement été donné lors de la séance ordinaire du 3 mai 2017 par monsieur André St-Louis;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur André St-Louis, appuyé par madame Claire Boucher, et il est résolu d'adopter le règlement numéro deux cent cinquante-sept (257), intitulé : LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) TOUCHANT LES ZONES 1003 AR ET 710 AF2 (GRANDE LIGNE). Le présent règlement statue et décrète ce qui suit, à savoir :

MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAULIN

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) TOUCHANT LES ZONES 1003 Ar et 710 Af2 (Grande Ligne) NUMÉRO 257

Table des matières

Table des matières	3
Chapitre 1	4
Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives...	4
Section 1 Dispositions déclaratoires	4
Article 1 Titre du règlement	4
Article 2 Territoire assujetti	4
Article 3 Personnes touchées	4

Article 4 Validité	4
Article 5 Lois et règlements	4
Article 6 Tableaux, graphiques et symboles	4
Section 2 Dispositions interprétatives	5
Article 7 Interprétation du texte et des mots	5
Article 8 Unités de mesure	5
Article 9 Règle de préséance des dispositions	5
Article 10 Renvois	5
Section 3 Dispositions administratives	5
Article 11 Applications du règlement	5
Article 12 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	5
Article 13 Infraction et pénalité	6
Chapitre 2	6
Traitement d'une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	6
Article 14 Obligation	6
Article 15 Transmission d'une demande	6
Article 16 Renseignements	6
Article 17 Examen par le fonctionnaire désigné	7
Article 18 Examen par le Comité consultatif d'urbanisme	7
Article 19 Transmission au Conseil municipal	7
Article 20 Avis public	8
Article 21 Examen par le Conseil municipal	8
Article 22 Transmission de la décision du Conseil municipal	8
Article 23 Permis et certificats	9
Chapitre III	9
Critères d'évaluation et conditions possibles	9
Article 24 Critères d'évaluation	9
Article 25 Conditions possibles	10
Chapitre IV	11
Dispositions finales	11
Article 26 Entrée en vigueur	11

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) touchant les zones 1003 Ar et 710 Af2 (Grande-Ligne) » et portant le numéro deux cent cinquante-sept (257).

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones 1003 Ar et 710 Af2 (Grande-Ligne) identifiées au plan de zonage délimitant le secteur.

Ce PPCMOI touche le secteur nord-est de la municipalité aux limites avec le territoire de la Municipalité de Saint-Élie-de-Caxton. La présence d'une topographie de terrain particulière comportant plusieurs vallons et caps rocheux, de milieux boisés, et localisé entre la Rivière du Loup et le chemin de la Grande-Ligne, constitue ses plus grandes caractéristiques. Ce secteur municipal montre un grand ralentissement des activités agricoles et mêmes forestières. Ce PPCMOI s'applique sur des lots qui sont peu ou pas occupés à des fins agricoles et passablement boisés mais peu exploités à des fins sylvicoles.

ARTICLE 3 : PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

ARTICLE 4 : VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que si un chapitre, une section ou un article de celui-ci devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 5 : LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

ARTICLE 6 : TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

- 1- L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 3- Le mot « MUNICIPALITÉ » désigne la Municipalité de Saint-Paulin;
- 4- Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

Par ailleurs, les définitions comprises au règlement de zonage de la Municipalité s'appliquent au présent règlement, en faisant les adaptations nécessaires.

ARTICLE 8 : UNITÉS DE MESURE

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système international d'unités (SI).

ARTICLE 9 : RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

1. En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 10 : RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 12 : POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis aux règlements d'urbanisme.

ARTICLE 13 : INFRACTION ET PÉNALITÉ

Quiconque qui agit en contravention du présent règlement sur le PPCMOI commet une infraction. Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, le fonctionnaire désigné peut envoyer, à la personne concernée, tous avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende qui ne peut excéder :

- a) S'il s'agit d'une personne physique :
 - Pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
 - Pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
 - Pour une récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- b) S'il s'agit d'une personne morale :
 - Pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
 - Pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
 - Pour une récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

De plus, les frais pour chaque infraction sont chargés au contrevenant.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

CHAPITRE II

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ARTICLE 14 : OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visé au règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal.

ARTICLE 15 : TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la Municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le règlement.

ARTICLE 16 : RENSEIGNEMENTS

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

- a) La localisation du projet particulier projeté et les bâtiments existants (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné;
- b) La nature des travaux projetés, s'il y a lieu;
- c) L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants;
- d) Les aménagements extérieurs existants et projetés (par exemple : stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, 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 de projet particulier (ex. : caractérisation du sol lorsqu'un projet est à proximité ou en partie dans une zone humide).

ARTICLE 17 : EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et les documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce les renseignements et les documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et de ces documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et les documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme, dans les 30 jours suivants la réception (complète) de la demande.

ARTICLE 18 : EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères du présent règlement applicable au projet.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs justifiant l'acceptation ou le refus du projet soumis.

ARTICLE 19 : TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet ladite recommandation au Conseil municipal.

ARTICLE 20 : AVIS PUBLIC

Le secrétaire-trésorier de la Municipalité, au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, au moyen d'avis public donné conformément au *Code municipal* (soit un avis public affiché au bureau municipal et aux endroits désignés par le Conseil municipal) et d'une affiche ou d'une enseigne, conformément à l'article 145.39 *LAU*, placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, la nature et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro de lot.

ARTICLE 21 : EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présentée, conformément à ce 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^o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

Refus

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

ARTICLE 22 : TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

La résolution entre en vigueur suite à son approbation par les personnes habilitées à voter lorsque requis et à l'obtention du certificat de conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Maskinongé. Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

ARTICLE 23 : PERMIS ET CERTIFICATS

Le permis ou le certificat requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la *LAU* et plus particulièrement son approbation par les personnes habiles à voter (s'il y a lieu) et par la MRC de Maskinongé. Ainsi le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat aussi si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées et sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution approuvée du Conseil accordant la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CHAPITRE III

CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS POSSIBLES

ARTICLE 24 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. Le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
2. 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;
3. La compatibilité des usages prévus dans le projet avec les usages présents dans le milieu environnant;
4. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux tout en s'intégrant au cadre bâti environnant;
5. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
6. Lors de la proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doit être préconisé;
7. 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;
8. Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration;
9. La génération d'inconvénients sur le voisinage (par exemple : intégration visuelle, affichage, bruit, circulation, poussières, accessibilité, projection d'ombre, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, etc.) est minimisée;
10. 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;
11. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accessibilité, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement);
12. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs, de plantations et de réaménagements des voies de circulation ou des allées d'accès ou des stationnements;
13. Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier (s'assurer de l'accès des véhicules d'urgence tels que les services d'incendie ou ambulanciers);
14. 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;
15. La contribution du projet à l'enrichissement du patrimoine naturel et bâti;
16. La contribution du projet à la promotion des valeurs sociales, culturelles et familiales;
17. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

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.

ARTICLE 25 : CONDITIONS À REMPLIR

Le Conseil 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, variables selon chaque demande :

1. Garantie temporelle;
2. Garantie financière;
3. Opérations et activités sur et à proximité du site;
4. Travaux d'infrastructures;
5. Signalisation et affichage;
6. Aménagements extérieurs;
7. Architecture et volumétrie;
8. Stationnement et circulation;
9. Salubrité et sécurité;
10. Suivi environnemental;
11. Autorisation d'autorité compétente en la matière.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 26 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en force et en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,c.A-19.1).

=====

Conformément à l'article 164 du Code municipal, monsieur le maire soumet le règlement numéro deux cent cinquante-sept (257) au vote des membres du conseil municipal. Tous les conseillers présents se prononcent en faveur de l'adoption de cette résolution.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Adopté unanimement à Saint-Paulin, ce vingt-neuvième jour de mai deux mille dix-sept.

Signé _____ maire

Signé _____ secrétaire-trésorier

ANNEXE 2

(extrait du plan de zonage
pour illustrer les
zones 1003 Ar et 710 Af2)

