

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE SAINT-VALLIER
MRC DE BELLECHASSE

RÈGLEMENT N^o 245-2024

RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CONSIDÉRANT les articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE ces dispositions permettent à une municipalité, dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme, d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble en vue d'analyser et, éventuellement, d'approuver certains projets en fonction des critères prévus au règlement;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre d'un tel règlement, chacun des projets est analysé en fonction du règlement et en considérant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* notamment en lien avec la procédure particulière liée aux projets qui seront approuvés;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt public d'adopter ce règlement;

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné lors de la séance du 4 novembre 2024 et le projet de règlement alors déposé et adopté;

CONSIDÉRANT la consultation publique qui s'est tenue le 2 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE la directrice générale et greffière-trésorière mentionne que le présent règlement a pour objet d'habiliter le conseil à autoriser, à certaines conditions, des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MME ANNE HARRISSON ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE RÈGLEMENT 245-2024 SOIT ADOPTÉ ET QU'IL SOIT ORDONNÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 POUVOIR DU CONSEIL

Le conseil municipal est habilité à autoriser, sur demande et à 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 prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et en vigueur sur le territoire de la Municipalité de Saint-Vallier.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la de la Municipalité de Saint-Vallier.

ARTICLE 3 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage de la municipalité de Saint-Vallier s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

SECTION III

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment.

CHAPITRE II

OBJET ET PORTÉE TERRITORIALE

ARTICLE 7 CATÉGORIE DE PROJETS PARTICULIERS

Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut porter sur les catégories de projets suivantes :

- 1° construction d'un immeuble ;
- 2° modification d'un immeuble, incluant une transformation ou un agrandissement ;
- 3° occupation d'un immeuble, incluant un nouvel usage ou un changement d'usage.

ARTICLE 8 PARTIES DU TERRITOIRE EXCLUES

Aucun projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ne peut être autorisé dans les parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

CHAPITRE III

ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 9 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Une demande relative à un projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° la démonstration de l'intégration harmonieuse, au milieu, du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur ;
- 2° la démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier quant au stationnement, à l'accès et à la circulation ;
- 3° la valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs ;
- 4° une intégration du projet avec le milieu environnant en considérant une cohabitation harmonieuse des usages en termes de bruit, en tenant compte :
 - a) des usages et bâtiments existants;
 - b) des usages autorisés dans la zone;
 - c) de l'utilisation des terrains limitrophes;
- 6° lorsque le terrain est contigu à un terrain où est exercé ou autorisé un usage « Habitation », la présence et l'efficacité d'aménagements, tel qu'un écran tampon, afin de minimiser les impacts du bruit et des odeurs générés par le projet, incluant les activités extérieures;
- 7° l'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein de ce milieu qui favorise une diversification de l'offre sur le territoire de la Municipalité, en considérant la nature du projet;
- 8° l'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier;
- 9° le projet favorise l'optimisation de l'utilisation du sol.

CHAPITRE IV

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 10 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par écrit et être signée par le requérant ou son mandataire.

ARTICLE 11 CONTENU D'UNE DEMANDE

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° les nom, prénom, adresses postale et courriel, numéros de téléphone, de télécopieur et l'adresse courriel du requérant et de son mandataire, le cas échéant ;
- 2° le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- 3° un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier et les terrains limitrophes ;
- 4° un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées visées par le projet particulier et les constructions limitrophes ;
- 5° un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes du projet particulier de façon à permettre l'analyse des critères prévus au présent règlement, notamment à l'égard :
 - a) des usages ;
 - b) des constructions ;
 - c) des densités ;
 - d) des dimensions (superficies, volumes, hauteur, etc.) ;
 - e) des stationnements et de la circulation ;
 - f) des aménagements du terrain, incluant les aires de jeu ou de détente, les aires de végétalisation, etc. ;
 - g) de l'architecture ;
 - h) de l'affichage ;
 - i) de l'éclairage ;
 - j) des aires de manœuvre ou d'entreposage ;
- 6° tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande de projet particulier (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

ARTICLE 12 ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

ARTICLE 13 RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil municipal une recommandation à l'égard de la demande. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

ARTICLE 14 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal accorde ou refuse la demande.

ARTICLE 15 CONDITION D'APPROBATION

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier. Le conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe ou que des garanties financières soient fournies. À défaut par le conseil d'avoir fixé un tel délai, la résolution accordant la demande est nulle si le projet n'est pas entièrement réalisé, selon l'autorisation donnée et aux conditions fixées, dans un délai de 12 mois de l'adoption de la résolution.

CHAPITRE V DISPOSITION PÉNALE

ARTICLE 16 INFRACTION ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 625 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une

personne morale, d'une amende minimale de 1 250 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

La Municipalité peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ À SAINT-VALLIER,
Ce 2 décembre 2024**

Alain Vallières
Maire

Claire St-Laurent
Directrice générale et greffière-
trésorière