RÈGLEMENT CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Attendu que la Municipalité de Wickham peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble en vertu des articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
Attendu que le conseil municipal juge opportun de se doter de ce règlement afin d'évaluer des projets particuliers selon des critères particuliers, au cas par cas, et autoriser le projet particulier à certaines conditions;
Attendu qu'un avis de motion du présent Règlement a été dûment donné lors de la séance de ce conseil du 9 septembre 2019;
Attendu que le projet de Règlement a été transmis à chaque membre du conseil le 4 septembre 2019;
Attendu que le Règlement a été transmis à chaque membre du conseil le 2 octobre 2019;
Attendu que tous les membres du conseil présents déclarent avoir lu le présent Règlement et renoncent à sa lecture;
Attendu qu'une assemblée publique aux fins de consultation a été tenue le 7 octobre 2019;
Attendu que toute personne pouvait obtenir une copie du présent règlement conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec*;
Attendu que des copies du présent règlement étaient mises à la disposition du public avant le début de la présente séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

Article 1 Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) » et le numéro 2019-10-916.

Article 2 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Wickham.

Article 3 Adoption par partie

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

Article 4 Lois et autres règlements

Aucune disposition du présent 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, ainsi qu'à tout autre règlement municipal de Wickham.

Article 5 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à la section ayant trait aux dispositions interprétatives au *Règlement de zonage* en vigueur, auxquels s'ajoutent les définitions suivantes :

Projet particulier OU PPCMOI : un projet, incluant sa demande, dans le cadre du présent règlement.

Réglementations d'urbanisme : correspond à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité et en vigueur ainsi que visés au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Section 1.2 Dispositions administratives

Article 6 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au responsable de l'urbanisme par résolution du conseil municipal.

Article 7 Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui leur sont attribués au *Règlement de permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE II PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION DU PROJET PARTICULIER

Section 2.1 Procédure relative à la demande de projet particulier

Article 8 Demande admissible à la procédure

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable peut soumettre une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Un projet particulier ne peut cependant déroger à une norme de sécurité découlant du *Règlement de construction* ou du *Code de construction du Québec* en vigueur.

Une demande de projet particulier est admissible pour l'ensemble du territoire assujetti à l'exception des zones soumises à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Article 9 Dépôt et contenu de la demande

Une demande de projet particulier doit être déposée auprès du responsable de l'urbanisme en deux copies papier et une copie numérique, format PDF.

La demande doit contenir les plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visée;
2. Un plan d'implantation du projet particulier, réalisé par un arpenteur-géomètre, illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, ligne des hautes eaux, boisés, contraintes, servitudes, etc.)
3. Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées, la nature de la dérogation, l'impact de celles-ci, la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
4. La capacité actuelle et projetée du système de traitement et d'évacuation des eaux usées et de l'installation de prélèvement d'eau;
5. Une perspective visuelle (photomontage) des nouvelles constructions, le cas échéant.
6. Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet;
7. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard du présent règlement et des règlements d'urbanisme.

Article 10 Frais d'études et de publication

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont fixés à 200 $, ce qui inclut les frais relatifs aux avis publics. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Article 11 Vérification de la conformité de la demande de projet particulier

Une demande d'autorisation d'un projet particulier est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du responsable de l'urbanisme.

Le responsable de l'urbanisme vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande du responsable de l'urbanisme, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.
Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le responsable de l'urbanisme avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Article 12 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Lorsque le dossier est complet, c'est-à-dire que tous les plans et documents sont déposés et que le requérant a acquitté les frais d'études, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de 60 jours.

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard du projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement. S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal les conditions d'approbation du projet, eu égard à la compétence du conseil municipal.

Section 2.2 Procédure relative à l'approbation du projet particulier

Article 13 Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, accorde ou refuse la demande d'autorisation de projet particulier par résolution.

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

Le secrétaire-trésorier transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

Article 14 Conditions relatives à l'approbation du projet particulier

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la demande.

Article 15 Procédure d'approbation de la résolution de projet particulier

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

En outre et sous réserve des dispositions de la Loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter.

La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

Article 16 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du premier projet de résolution, le secrétaire-trésorier procède à l'affichage sur le site pour annoncer la nature de la demande d'autorisation d'un projet particulier et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs à ce projet particulier.

Article 17 Entrée en vigueur de la résolution

La résolution du projet particulier entre en vigueur après avoir été approuvée par les personnes habiles à voter et après la délivrance du certificat de conformité du conseil de la MRC, selon les modalités prévues par la Loi.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier ou le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

Article 18 Effet de la résolution

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation de projet particulier identifie les éléments auxquels le projet déroge en l'espèce et, le cas échéant, les conditions d'approbation. La résolution doit également indiquer que, outre les dérogations et les conditions énoncées, les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'immeuble.

La résolution s'applique à l'immeuble visé et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

Article 19 Modification du projet particulier

La modification de dispositions incluses à la résolution en vigueur du projet particulier nécessite le dépôt d'une nouvelle demande. La procédure relative à l'approbation du projet particulier prévue au présent règlement s'applique.

Article 20 Émission de permis ou de certificats

Le responsable de l'urbanisme délivre le permis ou le certificat demandé sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution, en vigueur, par laquelle le conseil municipal accorde la demande du projet particulier et si le projet particulier est conforme aux règlements d'urbanisme et à la résolution du projet particulier en vigueur, incluant ses conditions, le cas échéant.

Article 21 Durée de validité d'une résolution de projet particulier

Si aucun permis ou certificat n'est déposé dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution de projet particulier, cette résolution devient nulle et caduque.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET PARTICULIER

Article 22 Respect des objectifs du plan d'urbanisme

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Article 23 Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande de projet particulier sont les suivants :

1. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant;
2. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
3. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
4. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;
5. Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux;
6. Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation;
7. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

Article 24 Sanction et pénalité

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction rend le contrevenant passible des amendes suivantes (les frais de poursuite sont en sus) :

1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 $ et maximale de 1 000 $ si le contrevenant est une personne physique ou une amende minimale de 1 000 $ et maximale de 2 000 $ si le contrevenant est une personne morale.

2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 $ et maximale de 2 000 $ si le contrevenant est une personne physique ou une amende minimale de 2 000 $ et maximale de 4 000 $ si le contrevenant est une personne morale.

En matière d'abattage d'arbres, les dispositions de l'article 233.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Article 25 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Ceci est une version administrative.
Règlement original #2019-10-916 en vigueur le 27 novembre 2019.