Province de Québec
MRC de Témiscamingue
Municipalité de Duhamel-Ouest

RÈGLEMENT no. 288

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

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel-Ouest a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme,* RLRQ c. A-19.1 (articles 145.36 à 145.40), d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel-Ouest est dotée d'un comité consultatif en urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (article 146);

CONSIDÉRANT QU'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est un outil adéquat pour encadrer et permettre des projets intégrés de développement résidentiel, commercial et industriel, sans avoir à modifier les autres règlements d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel-Ouest est de plus en plus sollicitée pour des projets intégrés et des projets particuliers ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire se doter d'un tel outil d'urbanisme et d'aménagement de son territoire ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné à la séance ordinaire du 14 juillet 2021 ;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de règlement fut adopté à la séance ordinaire du 14 juillet 2021 et présenté à l'assemblée publique de consultation tenue le 8 septembre 2021;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Jacques Mayer,
appuyé de Gilles Lefort
et résolu unanimement par les conseillères et conseillers;

QUE le présent Règlement no. 288 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 - TITRE ET OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* » et a pour objet de permettre, à certaines conditions, la réalisation d'un projet dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Municipalité de Duhamel-Ouest.

ARTICLE 2 - TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Municipalité, selon les catégories de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble définies au présent règlement et selon les parties du territoire spécifiées au chapitre 3 du présent règlement.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3 - INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le *règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 4 - RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage numéro 196 et ses amendements, du règlement de lotissement 197 et ses amendements et du règlement de construction 198 et ses amendements.

ARTICLE 5 - RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent 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 du présent règlement.

ARTICLE 6 - TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage numéro 196 et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

De plus, on définit les termes suivants qui ont préséance :

Comité :

Le Comité consultatif d'urbanisme.

Comité consultatif d'urbanisme :

Le Comité constitué par le Conseil municipal de la Municipalité de Duhamel-Ouest aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Conseil :

Le Conseil municipal de la Municipalité de Duhamel-Ouest.

Immeuble :

Tout bien tel que défini au *Code civil du Québec*, C.c.Q. 1991.

Notamment et non limitativement, un immeuble peut comprendre un ou plusieurs terrains, constructions, ouvrages ou bâtiments.

Service d'urbanisme :

Les Éditions Juridiques FD, Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030

Tout le personnel désigné par le Conseil pour rendre les services à la population pour l'émission des permis et certificats d'autorisation, pour la divulgation de l'information relative audit service, aux règlements en vigueur, etc., et le responsable de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du service de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et les devoirs de l'officier municipal désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats numéro 200 et ses amendements.

CHAPITRE 2

PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

SECTION I TRANSMISSION ET TRAITEMENT DE LA DEMANDE

ARTICLE 9 - DEMANDE TRANSMISE AU SERVICE D'URBANISME

Le requérant d'une demande d'un projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée est transmise au service d'urbanisme de la Municipalité.

ARTICLE 10 - CONTENU DE LA DEMANDE

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

a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant (si différent du propriétaire) ainsi que des professionnels mandatés le cas échéant ;

b) La localisation du projet particulier projeté et l'implantation des bâtiments existants ou projetés (plan à l'échelle métrique exacte (ex. :1 :500) et compréhensible) sur le terrain concerné ;

c) La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;

d) Une évaluation globale et détaillée du coût du projet particulier ;

e) L'architecture et l'apparence extérieure des composantes du projet particulier ;

f) Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, espaces réservés pour les bennes à déchet, sentiers piétonniers, parcs, etc.) ;

g) 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 ;

h) Le réseau routier limitrophe ;

i) Les éléments naturels du secteur concerné, sur le site et à proximité (ex. : topographie, boisé, cours d'eau, etc.) ;

j) Le phasage et le délai de réalisation ;

k) Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement.

Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies au service de l'urbanisme, dont une copie sous format électronique (Word ou PDF pour le texte et DWG (format Auto-CAD), pour les plans).

ARTICLE 11 - ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est de cinq cents (500) dollars en plus des frais de publication. Ces sommes ne sont pas remboursables ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée.

ARTICLE 12 - DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée, que les renseignements et documents exigés sont fournis et que les frais sont acquittés, le service d'urbanisme transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 13 - ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des critères applicables au projet particulier autorisé dans la partie du territoire de la municipalité concernée. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

a) Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude ;

b) Demander au requérant de présenter son projet particulier, si jugé opportun ;

c) Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes ;

d) Suggérer des conditions pour une acceptation éventuelle. Ces conditions doivent être soumises au requérant avant la prise de décision du Conseil.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet, suivant un avis motivé.

SECTION II DÉCISION ET APPROBATION DE LA DEMANDE

ARTICLE 14 - DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION

Le Conseil doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

14.1 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. Ces conditions peuvent être spécifiées et précisées en fonction d'éléments variables selon chaque demande.

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.

14.2 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.

Les Éditions Juridiques FD, Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030

À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

14.3 Affichage

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 ou d'une enseigne 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 adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

14.4 Refus

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

14.5 Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

ARTICLE 15 - DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'officier municipal délivre le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être rempli au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat d'autorisation.

CHAPITRE 3

CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER ET PARTIES DU TERRITOIRE

SECTION I PROJET PARTICULIER

ARTICLE 16 - CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER

Dans les parties du territoire autorisées au présent règlement, tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut faire l'objet d'une demande d'autorisation.

SECTION II TERRITOIRE

ARTICLE 17 - PARTIES DU TERRITOIRE AUTORISÉES

Un projet particulier peut être autorisé à l'intérieur de toutes les zones au plan de zonage, à l'exception des parties de ces zones suivantes, s'il y a lieu :

- Partie où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;
- Partie d'un secteur inondable ;
- Partie d'une bande riveraine.

Dans ces parties des zones, un projet particulier ne peut pas être autorisé.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION D'UNE DEMANDE ET CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 18 - CRITÈRES GÉNÉRAUX

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier, les critères généraux suivants doivent être évalués, si applicables :

a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité de Duhamel-Ouest ;

b) Le projet particulier doit constituer une valeur ajoutée pour la collectivité Duhamelloise-de-l'Ouest (valeur environnementale, valeur économique, valeur patrimoniale ou culturelle, valeur urbanistique ou une valeur esthétique) ;

c) Le projet particulier doit se distinguer par son caractère novateur et qualitatif ;

d) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet particulier doit avoir des retombées positives pour le milieu local ;

e) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion ;

f) Dans le cas d'un projet de construction ou de modification d'un ou de bâtiments, l'architecture du ou des bâtiments construits ou modifiés doit s'intégrer au milieu d'insertion :

g) L'aménagement réalisé autour ou pour un projet particulier doit se faire de manière à minimiser les impacts dus au bruit et à la circulation et, du même coup, de façon à contribuer à créer un environnement sécuritaire pour les usagers et le public en général, le cas échéant.

h) Le projet particulier doit favoriser une cohésion sociale et intergénérationnelle ;

i) Le projet particulier doit être conçu pour favoriser l'organisation fonctionnelle du projet : stationnement, accès, bennes à déchets, bâtiments accessoires, entreposage extérieur, aménagement en bordure des lacs et cours d'eau (quai, aménagement riverain, etc.), le cas échéant.

j) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble au sein du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité des constructions ;

k) Lors de proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doit être préconisé.

Les Éditions Juridiques FD, Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030

CHAPITRE 5

PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

ARTICLE 19 - GÉNÉRALITÉS

Les dispositions prescrites par tout règlement d'urbanisme ou tout règlement municipal, en matière de procédure, de sanction et de recours en cas de contravention au présent règlement s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

De plus, il est prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ses amendements, un recours en cessation dont la Municipalité peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'une autorisation d'un projet particulier accordée.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 20 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté lors d'une séance du conseil tenue le 8 septembre 2021.

Guy Abel, maire — Lise Perron, directrice générale et secr.-trés.

Avis de motion:	14 juillet 2021
Adoption du projet de règlement:	14 juillet 2021
Résolution :	21-07-120
Transmission à la MRCT :	16 juillet 2021
Avis de consultation publique :	20 août 2021
Consultation publique :	8 septembre 2021
Adoption finale du règlement :	8 septembre 2021
Résolution :	21-09-148
Certificat de conformité de la MRCT :	6 octobre 2021
Publication :	26 octobre 2021