

Règlement no 2026-751

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et abrogeant le règlement no.2014-512

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

- 01** Le présent règlement est intitulé *“Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)”*.
- 02** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité du Canton de Shefford à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles des zones d'inondation ou de glissement de terrain.
- 03** Le présent règlement remplace les dispositions du règlement no 2014-512 et ses amendements du territoire de la municipalité du Canton de Shefford.
- 04** L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil municipal 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 (Les règlements d'urbanisme d'une municipalité) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).
- Les projets ayant pour but de permettre la transformation, la réutilisation ou l'ajout d'un bâtiment, de même qu'un usage autorisé ou non dans une zone, sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable.
- 05** Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).
- 06** Les mots et les expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :
1. Le présent règlement;
 2. Le Règlement de zonage.
- 07** En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, le présent règlement à préséance.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 08** Le directeur de l'urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.
- 09** L'inspecteur en bâtiment et le directeur du Service de l'urbanisme sont chargés d'appliquer le présent règlement.
- 10** La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et notamment :
1. Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, de bâtiments ou d'édifices quelconques pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil municipal y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis ou un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement;
 2. Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
 3. Peut recommander au conseil municipal de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme;
 4. Peut enquêter sur toute plainte en regard du présent règlement;
 5. Peut délivrer un constat d'infraction.
- 11** Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement aux fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou des résolutions du conseil municipal de la Municipalité.
- Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant sa qualité.
- 12** Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, comme il est établi à l'article 4 du présent règlement, doit soumettre une demande écrite au Service de l'urbanisme et fournir les documents exigibles établis à l'article 14 du présent règlement. Elle doit également déposer une demande de permis de construction ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au Règlement sur les permis et les certificats, ou toute autre demande en vertu de la réglementation d'urbanisme.

Toute demande doit être formulée ou autorisée par écrit par le propriétaire du terrain.

13 Les sommes suivantes, payables par chèque à l'ordre de la Municipalité ou Canton de Shefford, sont exigées pour l'étude de chaque demande :

- une somme de 250,00 \$ non remboursable doit accompagner une demande;
- une somme additionnelle de 500,00 \$ pour la procédure d'adoption de la résolution touchée par la demande, doit être versée dans les dix jours suivants l'acceptation de la demande par le Conseil municipal. Cette somme servira à défrayer les frais inhérents aux procédures de consultation et d'interventions des personnes habilitées à voter;
- une somme additionnelle de 300,00 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'enseigne d'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Municipalité du Canton de Shefford.

14 Tout document relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la municipalité doit contenir les éléments suivants :

1. Un plan, à l'échelle, démontrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions, lignes de lot, servitude, contraintes anthropiques et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;
2. Des photos du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants (à moins de 100 m);
3. Un plan-concept indiquant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver ou à être transformées notamment:
 - 3.1. Des esquisses démontrant les différentes constructions ou ouvrages existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
 - 3.2. Un plan décrivant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et des espaces verts existants et prévus;
 - 3.3. L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;
4. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.
5. Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 20;

- 15** La personne chargée d'appliquer le règlement doit vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète, elle transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment remplie.
- 16** Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement.

- 17** À la suite de l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque le conseil municipal refuse la demande, la résolution doit préciser les motifs du refus.

- 18** Constitue une infraction le fait de ne pas respecter l'autorisation du conseil municipal ou l'une ou l'autre des conditions imposées en vue de la réalisation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CHAPITRE III – CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

- 19** Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

- 20** Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles, comme il est décrit à l'article 4 :

1. Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
2. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'intégration architecturale, l'intégration visuelle, l'implantation et de l'aménagement sont tenues en compte;
3. Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantations, de

réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;

4. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
5. L'usage proposé génère peu ou pas d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
6. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PÉNALES

21 Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 4 000 \$ et l'amende maximale de 6 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

2. Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 4 000 \$ et l'amende maximale de 6 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

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

22 Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée

23 Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut également exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

- 24** Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.
- 25** Toute poursuite pénale se prescrit par un (1) an à compter de la date de connaissance par la municipalité de la perpétration de l'infraction.
- 26** Le propriétaire d'un immeuble est responsable des infractions commises en contravention du présent règlement.

PROJET