

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° 2014-512

Avis de motion : 1^{er} avril 2014

Adoption : 3 juin 2014

Entrée en vigueur : 13 juin 2014

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD**

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

À une séance ordinaire du conseil municipal du Canton de Shefford tenue à l'hôtel de ville le 3 juin 2014, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Denise Papineau, Johanne Boisvert, Jérôme Ostiguy, Pierre Martin, Éric Chagnon et Michael Vautour, formant quorum sous la présidence de Monsieur le Maire André Pontbriand.

RÈGLEMENT N° 2014-512

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement	2
Section 2 - Dispositions interprétatives.....	3
1.3 Système de mesure	3
1.4 Règles de préséance des dispositions.....	3
1.5 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Contraventions et sanctions	5
CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	6
3.1 Projet particulier	7
3.2 Demande.....	7
3.3 Documents requis	8
3.3.1 Documents requis lors de la présentation d'une demande de projet intégré résidentiel	abrogé
3.4 Procédure d'approbation d'une demande	9a
3.5 Garantie financière.....	11
3.6 Conditions	11
CHAPITRE 4 - PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES	12
Section 1 – Projet comprenant plus d'un usage principal autre que résidentiel.....	13
4.1.1 Dispositions générales.....	13
4.1.2 Critères d'évaluation	13
Section 2 – Projet d'établissement hôtelier.....	15
4.2.1 Dispositions générales.....	15
4.2.2 Critères d'évaluation	15

TABLES DES MATIÈRES (suite)

	Page
Section 3 – Projet intégré résidentiel	abrogé
4.3.1 Dispositions générales.....	abrogé
4.3.2 Critères d'évaluation	abrogé

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».	<u>TITRE</u>	1.1
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité. Toutefois, il ne peut servir à permettre un usage ou une implantation qui est dérogatoire à une norme portant sur la sécurité publique.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	1.2

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE

1.3

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

1.4

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 a préséance.

DÉFINITIONS

1.5

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement doivent être interprétés dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis aux règlements d'urbanisme concernés par le projet particulier qui doivent être interprétés dans le sens qui leur est conféré par ces règlements et de ceux définis au présent article.

Autorité compétente :

Se dit de l'inspecteur en bâtiment de la municipalité ou de tout autre officier municipal désigné par le Conseil par voie de résolution.

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'autorité compétente est chargée d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat prévu.

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 2.2

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1 000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, une association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et de vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matière civile.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3

Traitement d'une demande de projet particulier

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

PROJET PARTICULIER

3.1

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble. De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants :

- le règlement de zonage;
- le règlement de lotissement;
- le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
- le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

Un projet particulier ne peut déroger au règlement sur la démolition d'immeubles.

DEMANDE

3.2

Toute personne désirant faire approuver un projet particulier doit faire une demande écrite. 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 75,00 \$ 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.

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en deux copies, parmi les documents suivants, les documents requis par l'autorité compétente eu égard au projet soumis :

- 1- Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
 - b) le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain.
- 2- Les plans de toute infrastructure ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
 - a) la localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
 - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement

existant et projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;

- d) la localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale).
 - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);
 - f) la localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage.
- 3- Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
 - 4- Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain.
 - 5- Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat.
 - 6- Un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

**DOCUMENTS REQUIS
LORS DE LA
PRÉSENTATION
D'UNE DEMANDE DE
PROJET INTÉGRÉ
RÉSIDENTIEL**

3.3.1

**Règlement n° 2020-578
Règlement n° 2024-723**

Abrogé.

**PROCÉDURE
D'APPROBATION
D'UNE DEMANDE**

3.4

L'autorité compétente doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme déposée lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence de l'autorité compétente.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'autorité compétente doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Le comité transmet ses recommandations au Conseil municipal par résolution.

Suite à la transmission de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme au Conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le directeur du service d'urbanisme de la Municipalité doit, au moyen d'une affiche 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 cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire ou d'un autre membre du Conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions habituelles des règlements de zonage et de lotissement.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

La résolution doit ensuite être transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

À la réception de la résolution du Conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'autorité compétente émet le permis ou le certificat si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

- a) qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- b) que le projet réalisé soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications qui dérogent d'un règlement d'urbanisme sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

GARANTIE FINANCIÈRE

3.5

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le Conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 4, le Conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet.

CONDITIONS

3.6

Le Conseil peut prévoir toute autre condition, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

CHAPITRE 4

Projets particuliers admissibles

CHAPITRE 4

PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

SECTION 1

PROJET COMPRENANT PLUS D'UN USAGE PRINCIPAL AUTRE QUE RÉSIDENTIEL

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1

La réalisation d'un projet présentant la combinaison de deux usages non résidentiels ou plus, qui déroge à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.1.2

1- Général

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.
- Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.

2- Harmonisation des usages

- L'ensemble des activités ou des usages sur la propriété doit s'harmoniser et être complémentaire ou être associé à un domaine commun afin de créer un ensemble cohérent.

3- Implantation et architecture des bâtiments

- L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes.
- L'architecture d'un nouveau bâtiment doit intégrer les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux authentiques et distinctifs.

4- Aménagement du site

- Les aménagements doivent se faire de façon à conserver les arbres existants et les ensembles végétaux de qualité.
- La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.
- Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain.
- La propriété doit disposer d'aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés afin de favoriser l'intégration des activités sur le terrain.

5- Aires de circulation des espaces de stationnement

- Les espaces de stationnement doivent être implantés de façon à ce qu'ils minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant.
- Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- Les espaces de stationnement doivent être aménagés de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.

6- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage

- Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ils ne doivent pas être visibles des voies de circulation.

7- Unités d'éclairage

- Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.

SECTION 2
PROJET D'ÉTABLISSEMENT HÔTELIER

**DISPOSITIONS
GÉNÉRALES** 4.2.1
Règlement n° 2018-560

Dans les zones identifiées au plan de zonage comme étant mixte, résidentielle de villégiature ainsi que la zone R-7, la réalisation d'un projet présentant un usage d'établissement hôtelier, qui déroge à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION** 4.2.2
Règlement n° 2018-560

Les critères d'évaluation à respecter lors de la réalisation d'un projet présentant un usage d'établissement hôtelier sont énumérés à l'article 4.1.2 du présent règlement.

Des critères supplémentaires sont également à considérer, soit :

- L'emplacement choisi pour la réalisation du projet hôtelier s'insère dans une logique de planification efficiente du potentiel récréotouristique de la municipalité.
- Le nombre d'accès à la voie publique doit être réduit à son minimum requis.
- Le nombre d'unité d'hébergement offert par l'établissement hôtelier reflète la densité du secteur où le projet est implanté.

SECTION 3

**Règlement n° 2020-578
Règlement n° 2024-723**

PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL

Abrogé.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil municipal au cours de la séance
tenue le 3 juin 2014.

André Pontbriand, Maire

Sylvie Gougeon, Directrice générale
et secrétaire-trésorière

Copie certifiée conforme.