



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU ROCHER-PERCÉ

PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 585-2022

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

ATTENDU QUE la Ville de Percé, en vertu des articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-10.1), peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Percé;

ATTENDU QU' il est opportun pour la Ville d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre la réalisation de projets de construction particuliers;

ATTENDU QU' un projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du _____.

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation s'est tenue le _____ et qu'un avis public a paru à cet effet le _____;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

ARTICLE 3 OBJET

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de la Ville, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme.

L'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'une ou l'autre des dispositions des règlements susmentionnés doit s'effectuer conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Percé à l'exception de toute partie du territoire située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou toute partie du territoire située dans la zone agricole permanente.

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le conseil 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, de manière que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 STRUCTURE

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections et sous-sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1	Chapitre
SECTION 1	SECTION
TEXTE 1 :	SOUS-SECTION
SECTION 1 TEXTE 2	ARTICLE
SOUS-SECTION 1 TEXTE 3	ALINÉA
ARTICLE 1 TEXTE 4	PARAGRAPHE
Texte 5	SOUS-PARAGRAPHE
1° Texte 6	SOUS-ALINÉA
a) Texte 7	
i) Texte 8	

ARTICLE 7 RÈGLE DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 8 RÈGLE DE PRÉSÉANCE SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements d'urbanisme.

ARTICLE 9 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 10 TERMINOLOGIE

Les définitions incluses au Règlement de zonage s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement.

Toutefois, si un mot ou une expression n'est pas défini au Règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun.

ARTICLE 11 RÈGLE D'INTERPRÉTATION

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus au présent règlement en font partie intégrante;
- 2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;

- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
- 7° l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin, sous réserve des autres dispositions applicables;
- 8° le texte inscrit entre crochets « [] » constitue un rappel administratif dont la modification, la correction ou la mise à jour ne requiert pas l'adoption d'un règlement de modification du présent règlement.

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

ARTICLE 12 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 13 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 3 **PROCÉDURE DE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER**

SECTION 1 **GÉNÉRALITÉ**

ARTICLE 14 RESPECT DU RÈGLEMENT

Toute personne désirant effectuer une demande de projet particulier doit suivre les procédures établies par le présent règlement.

ARTICLE 15 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Afin de déposer une demande de projet particulier, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° le projet particulier respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- 2° le projet particulier n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 3° le projet particulier déroge à une ou des dispositions d'un ou plusieurs des règlements d'urbanisme.

SECTION 2 DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 16 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Toute personne qui effectue une demande de projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant, le cas échéant, le formulaire fourni par la Ville à cette fin.

La demande doit être dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée par le requérant ou son mandataire autorisé, puis être transmise au fonctionnaire désigné avec les renseignements et les documents exigés.

ARTICLE 17 CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° les noms, prénoms, adresses postales et courriels, numéros de téléphone et de télécopieur 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° le cas échéant, un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
 - b) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - c) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - d) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - e) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain;

- 4° 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 :
 - i) Les superficies gazonnées;
 - ii) les superficies boisées;
 - iii) Les superficies paysagères (végétation ornementale);
 - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, autant 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;
- 5° les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet, lesquels doivent indiquer tous les détails requis par les règlements d'urbanisme de la Ville, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain;
- 6° une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat;
- 7° un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.

Outre les renseignements prévus au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet de même que tout autre document pertinent.

ARTICLE 18 TARIFICATION

Le requérant doit acquitter, au moment de sa demande, des frais de 500,00 \$ pour l'analyse de sa demande.

ARTICLE 19 FRAIS D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Le requérant doit déposer, au moment de sa demande, des frais de 1 000,00 \$ pour l’affichage et la publication des avis publics exigés en vertu de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), remboursable si la demande est rejetée par le conseil municipal.

SECTION 3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ARTICLE 20 ANALYSE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné doit procéder à une analyse préliminaire comprenant :

- 1° l’identification des dispositions réglementaires en cause;
- 2° l’identification des possibilités de modifier le projet afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur;
- 3° un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux objectifs du Plan d’urbanisme;
- 4° un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d’analyse du présent règlement.

Si la demande ou les documents qui l’accompagnent sont incomplets ou imprécis, le fonctionnaire désigné en avise le requérant en lui indiquant les renseignements et les documents manquants.

SECTION 4 ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME

ARTICLE 21 ÉTUDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME

Une fois que la demande de projet particulier est complète et que les frais d’analyse, d’affichage et de publication sont déposés, elle est transmise au comité consultatif d’urbanisme pour étude et recommandation.

Le comité consultatif d’urbanisme peut, lorsque nécessaire, exiger des renseignements supplémentaires au requérant, s’adjoindre toute personne qu’il juge à propos afin d’obtenir une expertise technique pertinente ou visiter l’immeuble faisant l’objet de la demande.

ARTICLE 22 RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil municipal une recommandation concernant la demande de projet particulier.

Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement.

SECTION 5 ÉTUDE ET DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

ARTICLE 23 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal accorde ou refuse la demande de projet particulier.

Le projet de résolution par lequel le conseil municipal autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande.

La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus et prend effet au moment de son adoption.

ARTICLE 24 CONDITIONS D'APPROBATION

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que le propriétaire :

- 1° respecte toute condition eu égard aux compétences de la Ville;
- 2° réalise le projet dans un délai fixe;
- 3° fournisse des garanties financières.

ARTICLE 25 AFFICHAGE ET PUBLICATION

Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution accordant la demande de projet particulier, le greffier de la Ville doit, au moyen d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de cette demande et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation prend fin à l'adoption, par le conseil municipal, de la résolution accordant la demande de projet particulier ou la refusant.

ARTICLE 26 CONSULTATION PUBLIQUE

La Ville 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* (R.L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 27 APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions du Règlement de zonage et du Règlement de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

ARTICLE 28 ADOPTION DE LA RÉOLUTION

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

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

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

ARTICLE 29 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

SECTION 5 PERMIS ET CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 30 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

À la réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et à la suite de l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC du Rocher-Percé, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation 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.

Le requérant dispose d'un délai de douze (12) mois après la réception de la copie de la résolution certifiée pour demander un permis ou un certificat. Si ce délai est dépassé, le requérant devra déposer une nouvelle demande de projet particulier.

CHAPITRE 4

CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

ARTICLE 31 ADMISSIBILITÉ

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Ville, sauf pour les parties du territoire suivantes :

- 1° une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 2° la zone agricole permanente.

ARTICLE 32 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Une demande pour un projet particulier est analysée en fonction des critères généraux suivants :

- 1° le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et être conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Rocher-Percé;
- 1° les occupations prévues s'harmonisent avec celles du milieu d'insertion;
- 2° si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère;
- 3° le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville;
- 4° le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire;
- 5° les impacts négatifs sur la circulation, s'il y a lieu, doivent être minimisés;
- 6° les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés;
- 7° les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés;
- 8° l'impact du projet sur l'ensoleillement et l'ombrage créé dans l'environnement;
- 9° le caractère innovant du projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 33 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 34 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ LE _____.

Cathy Poirier,
Mairesse

Gemma Vibert,
Greffière