

Initiales du maire
Initiales du Sec.- Très.



Règlements municipaux de la Municipalité du Canton d'Orford

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 957

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

- Considérant les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- Considérant que la Municipalité désire adopter un règlement qui habilite le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, sur un terrain déterminé, 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 suivants :
- a) Le *Règlement de zonage et lotissement numéro 951*, à l'exception des chapitres 3, 9 et 11 ainsi des dispositions sur les contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels et d'espaces verts;
 - b) Le *Règlement de construction numéro 952*;
 - c) Le *Règlement sur les conditions de délivrance des permis de construction numéro 953*.
- Considérant qu' un avis de motion a été préalablement donné par le conseiller Alain Brisson, lors d'une séance ordinaire tenue le 4 avril 2022, conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec*;
- Considérant qu' un projet de règlement a été adopté conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* lors de la séance ordinaire du 4 avril 2022;
- Considérant qu' une assemblée publique de consultation a été tenue le 25 avril 2022 après la parution d'un avis annonçant la date, l'heure, le lieu et l'objet conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- Considérant que lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs eu l'occasion d'émettre leurs commentaires;

Initiales du maire Initiales du Sec.- Très.

Considérant que tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent projet de règlement et renoncent ainsi à sa lecture;

Proposé par : Maryse Blais

D'adopter le *Règlement numéro 957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* lequel fait partie intégrante des présentes comme s'il était ici au long reproduit.

Adopté à Canton d'Orford, ce 2^e jour du mois de mai 2022.

Marie Boivin
maireesse

Brigitte Boisvert, avocate
greffière

CERTIFICAT

Conformément au 2^e alinéa de l'article 446 du *Code municipal du Québec*, la maireesse et la greffière attestent que :

- la MRC de Memphrémagog a approuvé le *Règlement numéro 957*, le 2 juin 2022;
comme exigé par l'article 1061 du *Code municipal du Québec*.

Marie Boivin
maireesse

Brigitte Boisvert, avocate
greffière

Échéancier

Avis de motion donné le 4 avril 2022;

Adoption du projet de *Règlement numéro 957*, le 4 avril 2022 (Résolution numéro 2022-04-146);

Transmission du projet de *Règlement numéro 957* et de la résolution numéro 2022-04-146 l'adoptant à la MRC de Memphrémagog le 7 avril 2022;

Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation publié le 13 avril 2022;

Consultation publique tenue le 25 avril 2022;

Adoption du *Règlement numéro 957* le 2 mai 2022 (Résolution numéro 2022-05-187);

Transmission du *Règlement numéro 957* et de la résolution 2022-05-187 à la MRC de Memphrémagog et demande de délivrance de certificat de conformité le 5 mai 2022;

Délivrance du certificat de conformité par la MRC de Memphrémagog et entrée en vigueur du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* le 2 juin 2022;

Avis public d'entrée en vigueur dans le journal *Le Reflet du Lac* le 29 juin 2022 et affiché aux endroits identifiés par la Municipalité le 29 juin 2022.

**RÈGLEMENT NUMÉRO 957
SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT NUMÉRO 957 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CHAPITRE 1	3
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1 – Dispositions déclaratoires	3
SECTION 2 – Dispositions interprétatives	4
SECTION 3 – Dispositions administratives	5
CHAPITRE 2	7
DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE	7
SECTION 1 – Traitement d'une demande	7
SECTION 2 – Critères d'évaluation	10
SECTION 3 – Durée et délais	11

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE

Le règlement est intitulé « *Règlement numéro 957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.* »

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité du Canton d'Orford 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.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

L'objet du règlement est d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, sur un terrain déterminé, 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 suivants :

- a) *Le Règlement de zonage et lotissement numéro 951, à l'exception des chapitres 3, 9 et 11 ainsi des dispositions sur les contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels et d'espaces verts;*
- b) *Le Règlement de construction numéro 952;*
- c) *Le Règlement sur les conditions de délivrance des permis de construction numéro 953.*

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise un projet particulier doit être faite conformément aux dispositions du règlement et peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, eu égard aux compétences de la Municipalité.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.4 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis au présent article et au *Règlement de zonage et lotissement* numéro 951 qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par ces règlements.

Comité : Le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité du Canton d'Orford. Synonyme de CCU.

Conseil : Le conseil municipal de la Municipalité du Canton d'Orford.

Projet particulier : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

1.5 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

1.6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les dispositions du règlement ont préséance sur toute disposition incompatible des *Règlements numéros 951 à 953* de la Municipalité du Canton d'Orford, à l'exception des chapitres 3, 9 et 11 du *Règlement de zonage et lotissement numéro 951* ainsi des dispositions sur les contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels et d'espaces verts.

SECTION 3 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.7 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est responsable de l'application du règlement.

L'autorité compétente peut visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, tout bâtiment ou édifice quelconque pour vérifier tout renseignement ou constater s'ils sont conformes à la réglementation municipale.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer l'autorité compétente et ses personnes-ressources aux fins d'inspection, de répondre à ses questions et de transmettre tout renseignement ou document requis par celle-ci dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.

1.8 TARIF APPLICABLE

Le tarif applicable au dépôt d'une demande de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est de 3 000 \$ réparti comme suit :

- a) Pour l'étude de la demande et connaître la décision du conseil à l'égard de la demande d'autorisation relative au projet particulier : 1 000 \$;
- b) Pour l'enclenchement de la procédure d'approbation du projet particulier, sans aucune garantie, ni engagement sur la décision finale du conseil suivant la consultation publique : 2 000 \$.

1.9 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient ou qui permet à quiconque de contrevenir au *Règlement numéro 957 sur projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* commet une infraction.

Le non-respect des plans, d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation prévue au règlement ou de tout autre document lié à une autorisation relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble constitue une infraction.

Quiconque commet une infraction au règlement est passible :

- a) Pour une personne physique : min. 750 \$ max. 1 000 \$;
- b) Pour une personne morale : min. 1 500 \$ max. 2 000 \$.

En cas de récidive, ces montants sont doublés.

Lorsque l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

1.9.1 FRAIS

Les frais judiciaires s'ajoutent aux peines prévues au règlement.

1.9.2 AUTRES RECOURS

La Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale pour faire respecter les dispositions du règlement. Notamment lorsqu'une infraction au *Règlement numéro 957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* est constatée, la Municipalité peut exiger l'arrêt des travaux concernés par l'infraction tant et aussi longtemps que des correctifs n'auront pas été apportés conformément à la réglementation et à l'autorisation municipale. Sans limitation, la Municipalité peut également exercer tous les recours prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

SECTION 1 – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

2.1 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE ET DOCUMENTS REQUIS

Toute personne qui désire déposer une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit soumettre une demande par écrit à la Municipalité. La demande d'autorisation d'un projet particulier doit être accompagnée du paiement du tarif applicable à la demande et des documents suivants :

- a) Le formulaire à cette fin de la Municipalité rempli et signé par le propriétaire du terrain ou son mandataire autorisé;
- b) Un plan à l'échelle identifiant le terrain ou le périmètre visé par le projet particulier;
- c) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain; le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- d) Un document justifiant les motifs de la demande, une description du projet particulier visé et une liste énumérant l'ensemble des dérogations à la réglementation municipale requises pour le projet;
- e) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- f) Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre démontrant les constructions existantes et à être érigées, les aires de stationnement sur le site, les aménagements prévus, les servitudes existantes et projetées ainsi que les aires naturelles;
- g) Les propositions du requérant à l'égard de la contribution pour des fins de parcs, de terrain de jeux, d'espaces naturels et d'espaces verts;
- h) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes et à être érigées, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- i) Des photos des bâtiments existants sur le site;
- j) La densité, en termes d'indice de coefficient d'occupation du sol ou de nombre de logements à l'hectare;
- k) Des élévations et perspectives en couleur montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à être érigées sur le terrain, et leur intégration dans la trame urbaine;
- l) Une description des caractéristiques du projet qui répondent aux principes du développement durable;
- m) Les occupations du domaine public à prévoir;
- n) Un plan montrant les propositions d'aménagement paysagers, des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des arbres existants ainsi que des plantations prévues;
- o) Les équipements d'éclairage extérieur prévus dans le projet;
- p) Un plan démontrant l'emplacement des équipements et des infrastructures d'énergie et de télécommunication;
- q) Un plan démontrant l'emplacement des conduites de raccordement ou de prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout dans le projet;

- r) Un plan montrant les accès véhiculaires, les allées de circulation des véhicules et des piétons, les espaces de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement, les espaces d'entreposage extérieur, les aires d'entreposage des conteneurs pour les matières résiduelles;
- s) Un plan de drainage des eaux de surface;
- t) Une étude environnementale du site identifiant toutes les composantes du milieu naturel et les zones de contraintes à l'occupation du sol;
- u) L'estimation totale des coûts de réalisation et par points (bâtiments, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échancier de réalisation;
- v) Une affiche ou enseigne en couleur pour chacune des rues contiguës au terrain. L'affiche ou l'enseigne doit illustrer le projet, être apposée sur un contreplaqué d'au moins 0,90 mètre de hauteur par 1,20 mètre de largeur et d'une épaisseur d'au moins 1,25 centimètres, qui résistera aux intempéries.

Le requérant peut joindre tout autre document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

Outre les renseignements prévus au présent article, l'autorité compétente peut exiger du requérant des études, expertises ou informations complémentaires portant sur un aspect du projet.

2.2 ANALYSE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente analyse la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au règlement ou les études, expertises ou informations complémentaires exigées par l'autorité compétente sont absents, incomplets ou imprécis, l'analyse de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements, documents, études, expertises ou informations additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, l'autorité compétente transmet le projet au comité consultatif d'urbanisme dans les soixante (60) jours suivant la réception de la demande complète.

2.3 RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATION D'URBANISME (CCU)

Le comité analyse la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du règlement.

Le comité doit formuler une recommandation à l'effet d'autoriser, avec ou sans conditions, le projet particulier, ou de le refuser en précisant les motifs du refus.

2.4 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans un délai maximal de trente (30) jours suivant la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet au conseil une copie du projet particulier accompagné de la recommandation du CCU.

2.5 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à la recommandation du comité, le conseil doit, débiter la procédure d'approbation du projet particulier par l'adoption d'une première résolution (premier projet), ou dans le cas contraire, refuser la demande par résolution.

La résolution relative à l'approbation du projet particulier par le conseil peut prévoir, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

2.6 PROCÉDURE D'ADOPTION

La résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est assujettie à la procédure établie par l'adoption et l'entrée en vigueur des règlements décrits à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le plus tôt possible après l'adoption d'une première résolution (premier projet) relative à l'approbation d'un projet particulier, la Municipalité doit en plus d'afficher un avis public, 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, la date, l'heure et le lieu de la séance de consultation, le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors d'une assemblée de consultation publique.

La 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 (selon l'objet de la dérogation).

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil peut adopter la résolution autorisant le 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 délivre le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et que la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CRITÈRES D'ÉVALUATION

2.7 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

- a) Le respect des objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- b) La compatibilité des usages et des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion ou d'intervention;
- c) Les mesures de mitigation d'impacts appropriées en tenant compte des occupations actuelles sur les propriétés avoisinantes;
- d) La qualité d'intégration au niveau de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- e) La mise en valeur des espaces extérieurs et des milieux naturels d'intérêt;
- f) La contribution du projet à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Municipalité;
- g) La qualité de l'organisation fonctionnelle en regard notamment avec les aires de stationnement, les accès et la sécurité des déplacements tant véhiculaires que piétonniers;
- h) La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active. Le projet intègre et mise sur un réseau de déplacements actifs fonctionnel et sécuritaire;
- i) L'intégration des principes du développement durable dans le projet;
- j) La priorisation et l'importance dans le projet des constructions et des aménagements selon les principales vocations désirées par la Municipalité dans le secteur et sur le site;
- k) L'apport positif du projet pour la collectivité. Le projet doit répondre à certains besoins particuliers identifiés par la Municipalité, soit en matière :
 - i. De diversification de l'offre résidentielle sur le territoire (ex. : typologie, offre locative de longue durée, accessibilité financière, services adaptés à une population vieillissante ou à mobilité réduite);
 - ii. D'offre commerciale et de services de proximité à l'intérieur ou à proximité du cœur villageois;
 - iii. De lieu d'intérêt, de convergence et de rencontre dans le cœur villageois;
 - iv. D'offre commerciale complémentaire aux activités du Parc national du Mont-Orford près des entrées du parc.
- l) Dans le village de la Municipalité, la compatibilité du projet avec l'identité architecturale et visuelle du cœur villageois;
- m) Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu;
- n) La faisabilité du projet doit être démontrée, selon l'échéancier de réalisation prévu.

SECTION 3 – DURÉE ET DÉLAIS

2.8 DEMANDE INCOMPLÈTE ET CADUCITÉ D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

Toute demande d'autorisation pour un projet particulier ne comprenant pas l'ensemble des renseignements et documents exigés au présent chapitre est considérée incomplète et ne peut être acheminée au comité consultatif d'urbanisme, ni au conseil municipal.

Le requérant d'une demande d'autorisation formulée en vertu de la section 1 du présent chapitre dispose d'un délai maximal de soixante (60) jours suivant le dépôt d'un premier document pour transmettre un projet particulier comprenant tous les renseignements et documents exigés au règlement, à défaut de quoi la demande deviendra caduque.

Lorsqu'une demande est formulée par écrit par l'autorité compétente au requérant pour que ce dernier soumette à la Municipalité un document additionnel en vertu du dernier alinéa de l'article 2.1 du règlement, le délai est augmenté de quarante-cinq (45) jours (additionnels) pour transmettre les informations demandées à l'autorité compétente.

Pour une demande d'autorisation devenue caduque dû aux délais de transmission des documents, le requérant peut présenter une nouvelle demande à condition de se conformer à toutes les exigences du présent article, y compris le paiement du tarif.

2.9 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification portant sur l'objet de la demande d'autorisation, apportée aux plans et documents après l'approbation par résolution définitive du conseil municipal d'un projet particulier nécessite la présentation d'une nouvelle demande ou d'une demande de dérogation selon les modalités de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le cas échéant.

2.10 INVALIDATION

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble transmise à la Municipalité comportant une fausse déclaration ou une information ou document erroné à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du-règlement a pour effet d'invalidier toute résolution, tout permis ou certificat d'autorisation délivré en vertu du règlement et portant sur la demande d'un projet particulier.

2.11 AUTRES EXIGENCES

Une résolution définitive autorisant un projet particulier ne dispense aucunement le requérant de ses obligations d'obtenir les autorisations, approbations ou ententes requises en vertu de toute loi ou règlement provincial ainsi que tout autre règlement de la Municipalité du Canton d'Orford.