



Compton

Municipalité de Compton

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

Les Services EXP inc.
150, rue Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : 819 562-3871

Municipalité de Compton

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

N° 2020-171

Projet n° :

COMM-T-00249819

Préparé par :

Les Services EXP inc.

150, rue Vimy

Sherbrooke (Québec) J1J 3M7

Tél. : 819 562-3871

www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste

Directeur de projet

Équipe de réalisation

Alexandre Déragon, urbaniste

Caroline Adam, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet

Date :

25 mai 2020





**Règlement sur les projets particuliers de construction, de
modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
n° 2020-171**

Avis de motion : 13 juillet 2020
Adoption : 14 juillet 2020
Entrée en vigueur : 3 novembre 2020

Modification au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)					
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour

NOTE : LE PRÉSENT RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) A ÉTÉ RÉALISÉ À PARTIR DE LA BASE RÉGLEMENTAIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE COMPTON. CEPENDANT, LES TEXTES FINAUX ONT ÉTÉ MIS À JOUR ET ADOPTÉS PAR LES SERVICES **EXP INC.**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2020-171

À une séance ordinaire du Conseil de la Municipalité de Compton, tenue le 14 juillet 2020, à la Salle communautaire de l'église St-Thomas d'Aquin, au 6747 route Louis-S.-St-Laurent à Compton, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents Mesdames les conseillères Sylvie Lemonde, Danielle Lanciaux, Messieurs les conseillers, Jean-Pierre Charuest, Marc-André Desrochers et Benoît Bouthillette et Réjean Mégré, tous formant quorum sous la présidence de M. Bernard Vanasse, maire, et Mme Marie-Claude Fournier, secrétaire-trésorière adjointe, également présents.

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) N° 2020-171

ATTENDU 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;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE certaines zones et terrains de la municipalité de Compton constituent un territoire pour lequel il importe de favoriser des interventions sur mesure pour des projets particuliers;

ATTENDU QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU article 146);

ATTENDU QUE l'application d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour ces zones s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante;

ATTENDU 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	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE	1
1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT	1
1.6 DOMAINE D'APPLICATION	2
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	3
2.1 RÈGLEMENT ET LOIS	3
2.2 INTERPRÉTATIONS DU TEXTE	3
2.3 FORMES D'EXPRESSIONS AUTRES QUE LE TEXTE	3
2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	3
2.5 DIMENSIONS, MESURES ET SUPERFICIES	4
2.6 TERMINOLOGIE	4
2.7 LIMITE DE ZONE	4
CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	5
3.1 CONDITIONS PRÉALABLES	5
3.2 TARIF D'HONORAIRE	5
3.3 DOCUMENTS REQUIS	5
3.4 DOCUMENTS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UN PROJET DANS LA ZONE A22 (LOT 3 432 458)	7
3.5 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE	7
3.6 MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ	9
3.7 ABANDON D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ	9
3.8 GARANTIE FINANCIÈRE	9
3.9 CONDITIONS	10
3.10 FAUSSE DÉCLARATION	10
CHAPITRE 4 PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES	11
4.1 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES	11
4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION	11
4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS POUR UN PROJET DANS LA ZONE A22 (LOT 3 432 458)	12
4.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS POUR UN usage de type « Commerce relié à l'agriculture et/ou à la foresterie » localisé à l'intérieur d'une zone de type Agricole	

TABLE DES MATIÈRES
(suite)

	Page
« A »	13
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	15
5.1 APPLICATION	15
5.2 POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	15
5.3 OBLIGATION DE LAISSER VISITER	15
5.4 RESPECT DES RÈGLEMENTS	15
5.5 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS	16
5.6 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL	16
5.7 FRAIS	16
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES	17
6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR	17

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

1.2 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2004-51 de la Municipalité de Compton ainsi que les amendements sont par le présent règlement abrogés à toutes fins que de droit. De plus, toutes dispositions contenues dans tout autre règlement municipal qui seraient contraires, contradictoires ou incompatibles avec quelque disposition du présent règlement sont abrogées à toutes fins que de droit.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés. Ces dernières se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement et exécution. De même, ces abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus, les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

1.4 INVALIDITÉ PARTIELLE

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement. Le Conseil déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacune de ses parties, chapitres, sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et alinéas, indépendamment du fait que l'une ou plusieurs de ses parties ou composantes pourrait être déclarée nulle et sans effet par la cour.

1.5 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne physique et toute personne morale de droit privé ou de droit public.

1.6 DOMAINE D'APPLICATION

Les zones visées sont mentionnées au chapitre 4 de ce règlement et sont identifiées au plan de zonage.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 RÈGLEMENT ET LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

2.2 INTERPRÉTATIONS DU TEXTE

À l'intérieur du présent règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) :

- les titres en sont partis intégrantes à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- l'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
- le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
- le mot « municipalité » désigne la Municipalité de Compton;
- le mot « conseil » désigne le conseil municipal de la Municipalité de Compton;
- le mot « officier municipal » désigne l'officier municipal de la municipalité de Compton;
- le genre masculin comprend le genre féminin et le genre masculin à moins que le contexte n'indique le sens contraire.

2.3 FORMES D'EXPRESSIONS AUTRES QUE LE TEXTE

Toutes formes d'expression autres que le texte utilisé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les autres formes d'expression (tableaux, diagrammes, graphiques, figures, symboles, etc.), le texte prévaut.

2.4 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières pour toutes les zones ou à une zone en particulier, les dispositions particulières s'appliquent.

2.5 DIMENSIONS, MESURES ET SUPERFICIES

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (métrique).

Une correspondance approximative en mesures anglaises peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international (métriques) ont préséance sur les mesures anglaises.

2.6 TERMINOLOGIE

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 à l'annexe 1 du règlement de zonage de la municipalité.

2.7 LIMITE DE ZONE

Aux fins du présent règlement, lorsqu'une propriété est traversée par une limite de zone, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permis dans une zone est réputé être autorisé pour la totalité de la propriété.

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

3.1 CONDITIONS PRÉALABLES

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants en vigueur :

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

3.2 TARIF D'HONORAIRE

Toute personne désirant faire approuver un projet particulier doit faire une demande écrite accompagnée des documents requis et du paiement des frais de 500,00 \$ pour l'étude de la demande et les frais d'avis publics, seront facturés en sus, le cas échéant.

3.3 DOCUMENTS REQUIS

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre une copie papier et une version PDF, parmi les documents suivants, les documents requis par l'officier municipal eu égard au projet soumis :

- 1- Un plan d'implantation, à l'échelle, portant sur le site visé ainsi que sur les terrains voisins compris dans un rayon de 100 m des limites du site visé, 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 milieux humides, 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 servitudes et les droits de passages, s'il y a lieu;

- g. 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 :
 - 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, 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- Des photos du site visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants dans un rayon de 100 m du site visé.
- 5- 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 d'urbanisme de la Municipalité, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain visé et des terrains avoisinants dans un rayon de 100 m du terrain visé.
- 6- Une simulation visuelle du (des) bâtiment (s) projeté (s) dans son environnement immédiat.
- 7- Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes et de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou significatifs reconnus.
- 8- Un échancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.

- 9- Un plan montrant les élévations (radiers) de raccordements des conduites d'égout sanitaire et pluvial et d'aqueduc.
- 10- Un document attestant de la capacité du système de traitement des eaux usées pour le traitement des eaux usées, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par les réseaux d'égout de la Municipalité.
- 11- Un document attestant de la capacité de l'ouvrage de captage des eaux souterraines pour la fourniture en eau potable, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par le réseau d'aqueduc de la Municipalité.
- 12- Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après les travaux.
- 13- Tout autre document en lien avec le projet et les divers règlements d'urbanisme nécessaires à l'étude et à la prise de décision de la part du Conseil.

3.4 DOCUMENTS REQUIS SUPPLÉMENTAIRES POUR UN PROJET DANS LA ZONE A22 (LOT 3 432 458)

En plus des documents requis mentionnés précédemment, une demande portant sur un usage autre qu'agricole dans la zone **A22** (lot 3 421 458) doit comprendre les éléments suivants :

- 1- Une étude d'impacts signée par un ingénieur portant minimalement sur les sujets suivants :
 - a. Bruits, odeurs
 - b. Circulation routière;
 - c. Risques technologiques;
 - d. Tout autre sujet pertinent eu égard à la nature du projet.
- 2- Une étude signée par un professionnel portant sur les impacts sur l'agriculture;
- 3- Une étude ainsi que les plans et devis préliminaires pour les installations de traitement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.

3.5 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

L'officier municipal doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Advenant le cas où la demande est incomplète, l'officier municipal avise par écrit le demandeur et indique les documents et les éléments manquants au dossier. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'officier municipal doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux. Le CCU transmet ses recommandations au Conseil municipal par résolution ou procès-verbal. Les recommandations peuvent 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. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées, par écrit, par le demandeur avant la réunion du conseil.

À la suite à la transmission de la recommandation du CCU au Conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser 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 greffier 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 des règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

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 à la suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'officier municipal 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.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu qu'il respecte les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme.

Le demandeur a un délai maximal de 12 mois à partir de la date de dépôt de la demande de PPCMOI, pour réaliser les travaux, après cette date, la demande est caduque.

3.6 MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ

Un projet particulier autorisé par le règlement autorisant ce projet peut être modifié pourvu que la modification respecte intégralement les conditions émises dans la résolution du Conseil municipal accordant la demande d'autorisation, qu'elle n'excède pas les dérogations accordées et qu'elle respecte les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsqu'une ou plusieurs des exigences précédentes n'est pas respectée, un nouveau règlement autorisant les changements est requis et la demande de modification est assujettie à une nouvelle procédure d'approbation.

3.7 ABANDON D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ

Une modification à un projet particulier autorisé par le règlement autorisant ce projet visant à rendre le projet conforme de plein droit aux règlements d'urbanisme en vigueur est permise.

Dans ce cas, le règlement autorisant le projet particulier devient nul et sans effet :

- 1- À partir de la date où le propriétaire obtient un permis de construction et/ou un certificat d'autorisation relativement à un projet conforme aux règlements et que l'ensemble des travaux relatifs à ce permis et/ou certificat d'autorisation ont été exécutés;
- 2- À partir de la date où l'usage autorisé en vertu du présent règlement a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de 12 mois consécutive depuis sa cessation, son abandon ou son interruption;
- 3- À partir du moment où la construction, l'ouvrage ou l'équipement autorisé en vertu du présent règlement est détruit ou devenu dangereux ou a perdu au moins la moitié de sa valeur physique par suite d'un incendie ou de quelque autre cause. La dangerosité ou la perte de valeur du bâtiment, de l'ouvrage ou de l'équipement doit être confirmée par un expert en la matière.

3.8 GARANTIE FINANCIÈRE

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.

3.9 CONDITIONS

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

3.10 FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

CHAPITRE 4 PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

4.1 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

- 1- Toute construction ou reconversion de bâtiments sans changement d'usages dans la zone **H7**, identifiées au plan de zonage.
- 2- Toute construction ou reconversion de bâtiments dans les zones **P3**, zone **P6** (lot 2 354 937) zone **C4** (lot 3 070 215), zone **C5** (lot 2 681 562) et zone **C12** identifiées au plan de zonage.
- 3- Tout usage jugé compatible avec l'agriculture n'étant pas déjà autorisé à la grille des spécifications du règlement de zonage dans la zone **A22** (lot 3 432 458) à condition de ne pas être l'un des usages suivants :
 - a. Commerce ou service courant
 - b. Commerce ou service général à moins d'être directement lié à l'agriculture
 - c. Commerce ou service contraignant à moins d'être lié à l'agriculture
 - d. Camping
 - e. Restaurant
 - f. Bar
 - g. Hébergement hôtelier
 - h. Un usage du groupe Culture, Récréation, Divertissement et Loisir à moins d'être lié à l'agriculture
 - i. Maison de jeunes, clubs sociaux
 - j. Service de santé
 - k. Lieux de culte et d'assemblée
 - l. Cimetière et crématorium
 - m. Centre communautaire
 - n. Entreposage extérieur
 - o. Cour de rebut et de transformation métallique
- 4- Tout projet de transformation ou de reconversion de bâtiment principal ou la construction de bâtiment accessoire pour un usage de type « Commerce relié à l'agriculture et/ou à la foresterie » localisé à l'intérieur d'une zone de type Agricole « A ».

4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation doit être évalué à partir de critères d'évaluation après définis, pour tous les types de projets admissibles comme décrits à l'article 4.1 :

- 1- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;

- 2- Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 3- La compatibilité des occupations, des usages et de la densité d'occupation prévus avec le milieu d'insertion;
- 4- La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA, lorsque applicable;
- 5- Les avantages des propositions d'intégration ou démolition des constructions existantes et celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus particulièrement dans les zones à préserver et à restaurer;
- 6- Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 7- Les impacts environnementaux du projet, notamment l'ensoleillement, le drainage et l'érosion;
- 8- Les impacts en matière de sécurité incendie et sécurité publique;
- 9- La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, matière résiduelle, bâtiments accessoires, la desserte du terrain par les services d'égout et d'aqueduc;
- 10- La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue.

4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS POUR UN PROJET DANS LA ZONE A22 (LOT 3 432 458)

En plus des critères d'évaluation mentionnés précédemment, un projet localisé dans la zone **A22** (lot 3 432 458) doit être évalué à partir de critères d'évaluation suivantes :

1. le bâtiment principal existant doit être conservé;
2. le bâtiment principal ne peut être agrandi au-delà de 30 % de sa superficie au sol au 18 décembre 2015;
3. le lot ne peut être agrandi au-delà de ses limites au 18 décembre 2015.
4. Le niveau de compatibilité avec l'agriculture est égal ou supérieur à l'usage actuel;
5. Le niveau d'inconvénients en matière de voisinage, notamment en ce qui concerne l'intégration visuelle, l'affichage, le bruit, le bien-être général des personnes, etc.;

6. La fonctionnalité et la sécurité.

4.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS POUR UN USAGE DE TYPE « COMMERCE RELIÉ À L'AGRICULTURE ET/OU À LA FORESTERIE » LOCALISÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE DE TYPE AGRICOLE « A »

En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 4.2, un projet concernant un usage de type « Commerce relié à l'agriculture et/ou à la foresterie » localisé à l'intérieur d'une zone de type **Agricole « A »** doit être évalué à partir de critères d'évaluation suivantes :

1. L'usage prévue au projet est compatible avec le milieu d'insertion et les impacts (le flux de circulation, la gestion des eaux de ruissellement et les nuisances pouvant être générées « bruits, vibration, lumière, émanation, pollution visuelle, etc. ») sur celui-ci sont limités;
2. L'usage proposé est complémentaire au milieu et aux activités agricoles et il doit représenter un apport positif pour ce milieu;
3. La construction d'un nouveau bâtiment principal sur le lot visé est interdite. La conservation du bâtiment principal existant est nécessaire;
4. Dans le cas où le projet vise l'agrandissement d'un usage existant, celui est limité à la superficie du lot existant en date du 1^{er} mai 2018;
5. L'agrandissement du bâtiment principal est limité à une superficie au sol équivalente à 30 % de la superficie au sol existant en date du 1^{er} mai 2018;
6. Les nouvelles constructions et aménagements en lien avec l'usage (bâtiments accessoires, aire d'entreposage, etc.) doivent s'intégrer au milieu dans lequel ils s'insèrent et ils ne doivent pas augmenter les nuisances envers le voisinage;
7. L'implantation des nouveaux bâtiments et équipements accessoires doit respecter la topographie naturelle du terrain;
8. Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments et des équipements accessoires;
9. L'organisation fonctionnelle du site du projet prend en considération les divers éléments suivants : son accès, sa sécurité, l'éclairage, la circulation des véhicules, l'implantation des bâtiments et ouvrages accessoires, l'aménagement des cases de stationnement pour les usagers et visiteurs et les aires de services (quai de livraison, conteneur à matières résiduelles);

10. Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon 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;
11. Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores ou fonctionnelles pour les propriétés voisines et le domaine public. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être réalisée;
12. Les unités d'éclairage doivent tenir compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle du voisinage immédiat. L'éclairage doit être positionnés de façon à ne pas perturber les propriétés avoisinantes;
13. Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance;
14. L'enseigne apposée sur un bâtiment doit avoir une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
15. L'enseigne au sol a des dimensions et une localisation qui s'harmonisent avec le milieu d'insertion.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5.1 APPLICATION

L'officier municipal est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat prévu. Il est également autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Il peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs officiers adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

5.2 POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

L'officier municipal chargé d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :

- 1- Est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour vérifier si le présent règlement est respecté et pour vérifier tous renseignements ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre 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 au présent règlement;
- 3- Peut recommander au conseil 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 le présent règlement.

5.3 OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Les propriétaires, locataires ou occupants des immeubles sont tenus de recevoir l'officier municipal ou son assistant, le cas échéant, et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

5.4 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Toute personne doit respecter les dispositions contenues au présent règlement, et ce malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat.

Tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité avec les déclarations faites lors de la

demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

5.5 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes :

- si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 400,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- en cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende est de 1 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction;
- en cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est de 2 000,00 \$ et les frais pour chaque infraction.

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

5.6 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

5.7 FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement des dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la loi auront été dûment remplies.

Adopté à la séance de ce conseil tenue le 14 juillet 2020.

Maire

Directeur général