



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

16-437

MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I..... 5

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 5

SECTION I..... 5

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 5

1. Titre..... 5

2. Objectifs 5

3. Territoire assujetti 5

4. Abrogation et remplacement 5

5. Types de projets admissibles..... 5

SECTION II..... 6

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 6

6. Unité de mesure..... 6

7. Interprétation des tableaux..... 6

8. Terminologie 6

9. Définitions spécifiques 6

CHAPITRE II..... 7

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... 7

SECTION I..... 7

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 7

10. Administration du règlement 7

11. Application du règlement..... 7

12. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application..... 7

13. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant 8

SECTION II..... 9

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 9

14. Infractions et peines 9

15. Infraction continue..... 9

16. Récidive 9

17. Recours civils..... 9

18. Frais 9

SECTION III..... 10

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET
CHEMINEMENT DU DOSSIER 10

19. Demande d'autorisation 10

20. Documents exigés 10

21. Examen du fonctionnaire désigné 11

22. Examen du comité consultatif d'urbanisme..... 11

23. Décision du conseil 11

CHAPITRE III..... 12

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS..... 12

24. Conditions préalables..... 12

25. Critères d'évaluation 12

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

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

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 4 juillet 2016 à 19h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Victor Dingman, André Carrier, Isabelle Couture, Jean Ranger et Robert Benoit, formant quorum sous la présidence de la mairesse Lisette Maillé.

RÈGLEMENT # 16-437

ATTENDU QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 145.36, titre I chap. IV, section XI) de modifier par remplacement son règlement relatif aux projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin, notamment, de tenir compte de la révision quinquennale de son plan d'urbanisme et du remplacement de ses règlements de zonage et lotissement;

ATTENDU QUE la technique du PPCMOI permet d'autoriser un projet sur une base discrétionnaire terrain par terrain, en imposant des conditions qui doivent être satisfaites relativement à la réalisation du projet;

ATTENDU QUE cette technique peut s'avérer particulièrement appropriée dans le cas de projet de réutilisation d'un bâtiment pouvant difficilement être modifié pour recevoir un usage conforme;

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

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 juin 2016 au cours de laquelle personne n'a formulé de commentaires et de demandes;

ATTENDU QUE la MRC a adopté le règlement de modification n° 13-16-1 de son schéma d'aménagement et de développement le 15 juin 2016, règlement qui contient des dispositions nécessitant des modifications pour fins de concordance qu'il est opportun d'inclure dans le présent règlement. Les modifications concernent :

- 1) L'usage industriel qui doit se limiter aux industries liées à la ressource du milieu;
- 2) L'usage « plus de deux logements » est prohibé;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 9 mai 2016;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture du présent règlement a été faite lors de son adoption, puisque les exigences de l'article 445 du *Code municipal* sont respectées;

EN CONSÉQUENCE,

**Il est proposé par le conseiller R. Benoit
appuyé par le conseiller V. Dingman**

ET RÉSOLU QUE :

le conseil adopte avec changements le règlement n° 16-437 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et dont le texte est joint au livre des délibérations comme si au long récité audit livre.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

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

2. Objectifs

Ce règlement a pour objectif d'établir pour certains projets définis, une procédure concernant la formulation d'une demande qui déroge à la réglementation et l'établissement de critères d'évaluation pour ce projet. Le CCU et le conseil se servent de ces critères afin de permettre ou refuser un projet particulier en spécifiant les conditions liées à la réalisation du projet ou les motifs du refus.

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux terrains situés à l'intérieur de la zone 5.21-Rdev comme délimitée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

4. Abrogation et remplacement

Toute disposition incompatible avec le présent règlement, contenue dans tous les règlements municipaux est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, le règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° 04-310.

5. 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° La réutilisation d'un bâtiment, la transformation, le remplacement suite à une démolition ou l'addition de bâtiments pour un usage non autorisé dans la zone.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèses) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

7. Interprétation des tableaux

Les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

8. Terminologie

Les expressions et mots utilisés dans ce présent règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant :

- 1° Le présent règlement ;
- 2° Le règlement de zonage ;
- 3° Le règlement de lotissement ;
- 4° Le règlement de construction;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats ;
- 6° Le sens usuel.

9. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

10. Administration du règlement

Le secrétaire-trésorier et directeur général de la municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

11. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée au directeur des services techniques, inspecteur en bâtiments et environnement ainsi que tout autre officier nommé à cette fin par le conseil de la municipalité. Ceux-ci sont considérés comme fonctionnaire désigné.

12. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour 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 conféré par une Loi ou un règlement . Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la municipalité ou rémunérée par la municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2° Analyse les demandes de permis et de certificats, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme;

3° Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation;

4° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;

5° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence;

6° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;

7° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger;

8° 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;

9° Émet tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;

10° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

13. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans tout immeuble, propriété mobilière, bâtiment ou construction;

2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis, certificat ou autorisation;

3° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme ou avant d'occuper un immeuble, un bâtiment ou une construction;

4° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la municipalité.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

14. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

15. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

16. Récidive

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

17. Recours civils

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

18. Frais

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

SECTION III**DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER****19. Demande d'autorisation**

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble admissible comme établi à l'article 5 et situé à l'intérieur d'une zone assujettie comme établi à l'article 3 doit soumettre au service d'urbanisme une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis de construire ou le cas échéant, de certificat d'autorisation conformément au règlement concernant les permis et certificats, et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 20.

20. Documents exigés

Tout document relatif à une demande, visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la Municipalité, doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° Un plan montrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation (ensemble de la zone 5.21-Rdev) ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m (328.1 pi) des limites du terrain visé par la demande;

2° Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 m (328.1 pi));

3° Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes, à conserver à être transformer ou à ajouter;

4° Un plan à l'échelle d'au moins 1 :1 000 montrant les lignes de lots et terrains existantes, les lignes de lots et terrains proposées et leurs dimensions approximatives, le tracé des voies de circulation y compris les passages piétonniers et leur emprise accompagné d'un devis descriptif type de construction de ces voies préparé par un ingénieur, ainsi que tous les espaces de stationnement projetés;

5° Un relevé de tous les arbres et boisés avec une caractérisation portant sur leur qualité, leur essence et leur état de santé ainsi qu'un plan de plantation de remplacement ou renforcement sur l'ensemble de la zone;

6° Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non, et les nouvelles constructions ainsi que leur intégration dans le contexte bâti environnant ;

7° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces vert existants et prévus;

8° L'estimation totale et par item des coûts de réalisation, (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantation...) ainsi qu'un échéancier de réalisation;

9° Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 25;

10° Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

21. Examen du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

22. Examen du comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

23. Décision du conseil

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire.

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

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

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

24. Conditions préalables

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

25. Critères d'évaluation

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation est évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles comme décrit à l'article 5 :

1° Une compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée. Les usages peuvent être :

- a) Publics (parcs, terrains de jeux ou espaces naturels, voies d'accès à ces usages);
- b) Résidentiels;
- c) Commerciaux d'hébergement (hôtels, motels, complexes hôteliers);
- d) Centre de santé à caractère local avec services connexes;
- e) Institutionnels à caractère local (à l'exception des maisons et centres de transition de détenus ou d'ex-détenus, de centres offrant des services d'hébergement et de soutien à des personnes atteintes de toxicomanie ou de centres offrant des services d'hébergement et de soutien à des personnes ayant posé des gestes violents dans un contexte de violence conjugale);
- f) Tous les usages permis pour la zone 5.21-Rdév comme montré à la grille de spécifications des usages permis par zone de l'annexe VII jointe au règlement de zonage;
- g) Industries liées à la ressource du milieu ne nécessitant aucun entreposage extérieur et ne causant pas de manière soutenue ou intermittente du bruit, des odeurs, de la poussière de la chaleur ou quelques autres inconvénients ou risques pour la sécurité du voisinage immédiat, ni aucun entreposage de matières contaminées ;

2° La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation et de l'aménagement notamment :

- a) Le site ne doit comprendre préférablement qu'un seul bâtiment d'importance que ce soit celui du bâtiment principal du site déjà existant ou un autre édifice d'un gabarit semblable ou inférieur. Dans le cas d'une réfection de bâtiment existant cette réfection doit s'effectuer conformément aux normes édictées au règlement de construction. Dans le cas où les bâtiments existants ne sont plus requis dans le cadre du projet particulier, ceux-ci devront être démolis en priorité;
- b) Les autres bâtiments prévus doivent être de faible gabarit et d'au plus 2 étages et préférablement regroupés pour conserver des espaces ouverts sur le site et maintenir une faible densité d'occupation;

- c) L'architecture et les matériaux de revêtement des bâtiments doivent s'intégrer à un milieu de villégiature dont la signature traduit les valeurs architecturales de la région. Les toitures à plat ou à versant unique sont à éviter;
- d) L'accès à la route Nicholas-Austin doit être revu de manière à prévoir une halte routière publique. La municipalité propose d'y relocaliser à ses frais le monument dédié à la mémoire de Mme L. Butters qui occupe actuellement un emplacement en face de l'édifice principal existant. Cette aire pourrait faire l'objet d'une cession à la municipalité dans le cadre des dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels prévues à cet effet dans le règlement de zonage;
- e) Une aire comprenant l'antenne ainsi qu'une aire à proximité du réservoir d'eau afin de permettre l'aménagement d'un observatoire, doivent être prévues à des fins publiques. Ces aires pourraient faire l'objet d'une cession à la municipalité dans le cadre des dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels prévues à cet effet dans le règlement de zonage. Des considérations d'ordre sécuritaire seront prises en compte afin de tenir compte de la présence du réservoir d'eau y compris les mesures édictées dans les règlements provinciaux applicables;
- f) Une voie d'accès public doit être prévue pour accéder à l'aire d'observation et à l'antenne à partir du chemin Nicholas-Austin et préférentiellement à partir de l'halte routière prévue à l'entrée principale du site. Des considérations d'ordre sécuritaire seront prises en compte afin de tenir compte de la présence du réservoir d'eau y compris les mesures édictées dans les règlements provinciaux applicables;
- g) La conservation des arbres existants est favorisée. Si la coupe s'avère nécessaire pour implanter des bâtiments, des mesures de plantation de remplacement sont à prévoir. Le positionnement des arbres doit tenir en compte la présence de l'aire d'observation près du réservoir afin de ne pas obstruer le champs de vision offert par le site d'observation. Les arbres feuillus doivent se retrouver en beaucoup plus grand nombre que les conifères;
- h) Les aires de chargement et déchargement, le cas échéant, doivent être aménagées de manière à minimiser l'impact visuel de cette aire vue de la future halte routière près de la route Nicholas-Austin et de la future aire d'observation aménagée près du réservoir d'eau;
- i) Les voies d'accès et de circulation sur l'ensemble du site doivent être conçues de manière à assurer un drainage adéquat de l'assiette de la voie, être d'une largeur et d'une capacité portante suffisante pour assurer l'accessibilité des véhicules d'urgence (ambulance et camion d'incendie) et une accessibilité à chaque bâtiment autre qu'accessoire. La qualité de conception et de construction de ces voies d'accès est recherchée;
- j) Le lotissement proposé doit prévoir des terrains pour chaque bâtiment faisant partie du redéveloppement du site et l'identification de toutes les voies d'accès privées ou publiques.

3° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers sont pris en considération;

4° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le conseil de la municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Lisette Maillé, mairesse

Anne-Marie Ménard, directrice générale et secrétaire-trésorière

Signé le _____.

En vigueur le _____.

Copie vidimée