

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-507 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE

ATTENDU le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) se trouve aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), le conseil peut adopter pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

ATTENDU que le conseil municipal juge opportun de se doter de ce règlement afin d'évaluer des projets particuliers selon des critères particuliers, au cas par cas, et autoriser les projets particuliers à certaines conditions;

ATTENDU que ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal du 20 novembre 2023 ;

ATTENDU qu'un premier projet de ce règlement a été adopté lors de la séance du conseil municipal du 20 novembre 2023 ;

ATTENDU qu'une consultation publique a été tenue le 13 mars 2024 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble » et porte le numéro 2023-507.

2. Renvoi

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.

3. Validité

Le conseil municipal adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toutes les autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

4. Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral ou provincial, municipal, qui peuvent s'appliquer.

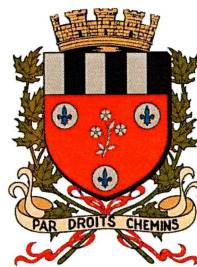
5. Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps, après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Interprétation générale du texte

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

7. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi que les membres de ces services. Ces représentants sont regroupés dans le présent règlement sous le vocable de « fonctionnaire désigné ».

9. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

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

10. Obligations d'un propriétaire, d'un occupant et d'un requérant

Les obligations d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque envers le fonctionnaire désigné sont définies au règlement sur les permis et les certificats en vigueur.

CHAPITRE 2 - PROJETS ADMISSIBLES

11. Conditions générales

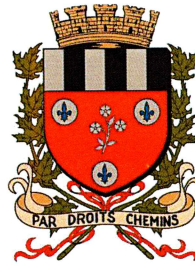
Afin d'être admissible, une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (projet) doit obligatoirement respecter les conditions suivantes :

- 1° le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2° le projet 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 n'est pas situé dans une zone d'habitation (H) telle qu'identifiée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur;
- 4° le projet vise uniquement une ou des dispositions du règlement de zonage en vigueur.

12. Critères d'évaluation

L'évaluation de toute demande d'approbation d'un projet doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

- 1° la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 2° l'amélioration globale du milieu environnant ou l'apport d'une alternative intéressante;
- 3° la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° la qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais;
- 5° les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant le maintien ou l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;
- 6° les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

- 7° les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal;
- 8° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment aux stationnements, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement);
- 9° l'équilibre entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel doit être recherché afin d'éviter que le projet soit fait au détriment de l'un ou de l'autre.

Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisins, Ville) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

SECTION 1 - CONTENU DE LA DEMANDE

13. Documents requis

La personne qui dépose un projet doit soumettre en une copie, parmi les documents suivants, les documents requis par le fonctionnaire désigné en fonction du projet soumis :

- 1° une lettre du propriétaire ou du requérant présentant le projet : terrain(s) visé(s), bâtiment(s) visé(s), usage(s), type(s) de construction, etc.;
- 2° une lettre du propriétaire ou du requérant indiquant les raisons pour lesquelles le projet ne peut respecter la réglementation en vigueur;
- 3° un plan indiquant l'occupation projetée du terrain visé par la demande ainsi que l'occupation des terrains situés à moins de 100 mètres;
- 4° des photos du terrain et/ou du bâtiment visé ainsi que celles des terrains et/ou des bâtiments situés à moins de 100 mètres;
- 5° les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux d'origine des constructions existantes, s'il y a lieu;
- 6° les propositions de démolition des constructions existantes, s'il y a lieu;
- 7° un plan d'aménagement paysager, s'il y a lieu;
- 8° les accès véhiculaires et les espaces de chargement, ainsi que les modes de signalisation pour les véhicules;
- 9° les études des impacts environnementaux tels que les nuisances, la caractérisation des arbres, l'ensoleillement, le vent, le bruit, les odeurs, la circulation, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion;
- 10° un plan indiquant les niveaux de terrain, les milieux humides et boisés, ainsi que les cours d'eau et leur rive.

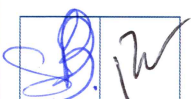
Le requérant peut joindre tout autre document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

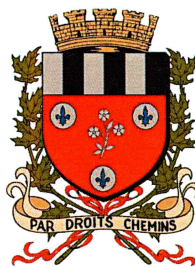
Outre les renseignements prévus au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou plusieurs aspects du projet. Entre autres, il peut exiger :

- 1° une analyse réglementaire effectuée par un professionnel compétent en la matière. L'analyse doit inclure une liste des éléments dérogatoires faisant l'objet de la demande;
- 2° un texte argumentaire (présentation de la demande, motifs, nature du préjudice subi par le requérant, raisons pour lesquelles le requérant ne peut respecter la réglementation, mesure de mitigation, incidences sur la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété, etc.);

Le fonctionnaire doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 90 jours qui commence à courir à la date à laquelle il avise le requérant de cette exigence. Le requérant est réputé s'être désisté de sa demande en vertu du présent règlement si celui-ci ne la complète pas dans le délai prescrit.

14. Tarif applicable





PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

La demande d'un projet doit être accompagnée du paiement des frais dont la somme est déterminée à l'intérieur d'un règlement qui établit les tarifs municipaux en vigueur.

SECTION 2 - ÉTUDE DE LA DEMANDE

15. Analyse de la demande

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie que tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. 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 documents manquants. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents requis soient fournis.

Le fonctionnaire désigné procède 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 en vigueur;
- 4° un avis relatif à la conformité du projet par rapport aux critères d'analyse du présent règlement.

16. Transmission du Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque celle-ci est complète, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment rempli.

17. Examen du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie le projet en tenant compte des critères d'analyse. Le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger des renseignements supplémentaires du requérant ou de l'autorité compétente. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

L'étude du projet peut se poursuivre sur plus d'une séance du Comité consultatif d'urbanisme.

18. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Dans les 60 jours suivant la présentation du projet, le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au conseil municipal.

Toutefois, sans même que soient requis de nouveaux documents ou renseignements, le Comité consultatif d'urbanisme peut choisir de reporter la recommandation à une séance ultérieure devant se tenir dans les 60 jours suivant la séance durant laquelle le projet devait faire l'objet d'une recommandation. Dans le cas où des renseignements supplémentaires sont exigés par le Comité consultatif d'urbanisme, le délai est augmenté à 90 jours.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments ou modifie son projet pendant ou après la période d'étude, celui-ci est considéré comme un nouveau projet.

SECTION 4 – DÉCISION ET PROCESSUS DE CONSULTATION

19. Approbation du conseil municipal

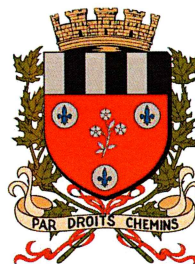
À la suite de l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser le projet.

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

Lorsque le conseil municipal refuse le projet, la résolution doit préciser les motifs du refus.

20. Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant le projet, le greffier de la Ville de Beauceville doit, 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 celui-ci et le lieu où toute personne intéressée



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

peut obtenir les renseignements relatifs au projet. Cette obligation cesse lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant le projet. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

21. Approbation référendaire

La résolution qui accorde le projet est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

De ce fait, l'article 145.38 de cette même loi s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde le projet. La résolution qui accorde le projet entre en vigueur après son approbation par les personnes habiles à voter et par la municipalité régionale de comté Beauce-Centre, s'il y a lieu.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier transmet une copie certifiée conforme au demandeur.

22. Délivrance

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde un projet, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues sont remplies.

Les autorisations accordées en vertu du présent règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions des règlements d'urbanisme ni de créer en faveur du requérant des droits acquis à l'égard des dispositions pour lesquelles une demande est accordée.

23. Caducité d'une résolution approuvant un projet

Une résolution approuvant un projet devient nulle et sans effet lorsque le permis ou le certificat n'est pas émis dans un délai de trois (3) ans suivant la date de son adoption.

24. Maintien ou application du régime de droits acquis

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet du régime de droits acquis applicable en vertu du règlement de zonage en vigueur, notamment en matière de cessation d'un usage dérogatoire et de son extension.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PÉNALES

25. Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés relativement à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible des pénalités prévues pour les infractions.

26. Infractions et peines

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

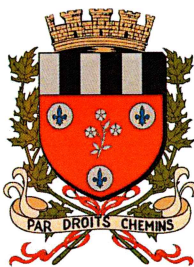
- 1° pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° en cas de récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000 \$ à 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

27. Entrave au fonctionnaire désigné

Quiconque empêche le fonctionnaire désigné de pénétrer sur une propriété ou l'entrave autrement dans l'exercice de ses fonctions est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il est une personne morale.

28. Frais



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEAUCEVILLE
RÈGLEMENT 2023-507

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

29. Choix du recours

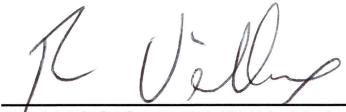
Les sanctions pénales prévues au présent règlement peuvent être imposées indépendamment de tous recours civils (injonction, action, requête en démolition ou autres) qui seraient intentés pour mettre à exécution le présent règlement ou qui seraient intentés par toute personne pour faire valoir ses droits en vertu de toute autre loi générale ou spéciale.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES

30. Entrée en vigueur

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

FAIT et adopté par le conseil municipal de la Ville de Beauceville au cours de la séance tenue le 18 mars 2024.


FRANÇOIS VEILLEUX, Maire


SANDRA BERNARD, greffière

