



RÈGLEMENT N^O 583-2021

Projet de règlement

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

16 novembre 2021

Alain Delorme, urbaniste
Services conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

Table des matières

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

- 1.1 titre
- 1.2 but
- 1.3 champ d'application
- 1.4 mode d'amendement
- 1.5 validité
- 1.6 présent/futur
- 1.7 singulier/pluriel
- 1.8 masculin/féminin
- 1.9 devoir/pouvoir
- 1.10 titres du règlement
- 1.11 application du règlement
- 1.12 contraventions et sanctions
- 1.13 tarif

Chapitre 2 : Procédure d'évaluation et d'autorisation d'une demande

- 2.1 transmission de la demande et documents d'accompagnement
- 2.2 réception de la demande
- 2.3 étude par le comité consultatif d'urbanisme
- 2.4 décision du conseil
- 2.5 délai
- 2.6 consultation publique et approbation référendaire
- 2.7 avis de la demande
- 2.8 transmission de la résolution
- 2.9 autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec
- 2.10 émission du permis ou du certificat
- 2.11 registre

Chapitre 3 : Zones admissibles critères d'évaluation

- 3.1 zones admissibles
- 3.2 critères d'évaluation
 - 3.2.1 critères d'évaluation dans le cas d'une demande d'insertion résidentielle
 - 3.2.2 critères d'évaluation pour une demande de changement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant

Chapitre 4 : Dispositions finales

- 4.1 entrée en vigueur

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble».

1.2 But

Le but de ce règlement est de permettre à la municipalité de Sainte-Hélène-de-Bagot de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'être en mesure, à certaines conditions, d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

1.3 Champ d'application

Le présent règlement s'applique dans les zones et pour les interventions mentionnées au chapitre 3.

1.4 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et du *Code municipal*.

1.5 Validité

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

1.6 Présent/futur

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

1.7 Singulier/pluriel

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

1.8 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.9 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot «doit» ou «devra» indique une obligation absolue alors que le mot «peut» ou «pourra» indique un sens facultatif.

1.10 Titres du règlement

La table des matières et les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

1.11 Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

1.12 Contraventions et sanctions

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 200 \$ si le contrevenant est une personne civile et d'au moins 400 \$ si le contrevenant est une personne morale

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise généralement l'inspecteur en bâtiment et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

1.13 Tarif

Le tarif exigé pour l'étude d'une demande dans le cadre du présent règlement est de 350 \$. Les frais doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande et sont non remboursables.

CHAPITRE 2 : PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'AUTORISATION D'UNE DEMANDE

Toute demande d'autorisation soumise dans le cadre du présent règlement est assujettie à la procédure suivante.

2.1 Transmission de la demande et documents d'accompagnement

La demande doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment. La demande doit être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par écrit, et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- a) La date de la demande.
- b) Les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire.
- c) L'identification de l'emplacement visé par la demande.
- d) Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande en précisant, notamment, les usages et les interventions projetés.
- e) Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant.
- f) L'échéancier prévu pour la réalisation du projet.
- g) Des photographies récentes du terrain visé par les travaux ainsi que du voisinage.
- h) Un plan à l'échelle illustrant l'implantation projetée pour le bâtiment principal et, s'il y a lieu, les bâtiments accessoires, l'accès pour les véhicules, l'aire de stationnement les installations de traitement des eaux usées et / ou d'alimentation en eau potable.

- i) Un plan de présentation (plan illustrant les élévations du bâtiment) permettant d'apprécier l'intégration du bâtiment au contexte bâti environnant.
- j) Une description des aménagements extérieurs projetés notamment, lorsque applicable, les propositions de mise en valeur des boisés et plantations existants.
- k) Les informations nécessaires permettant d'évaluer l'impact du projet par rapport aux installations d'élevage avoisinantes.
- l) Dans le cas d'une demande visant un changement d'usage commercial ou industriel dans une zone admissible, celle-ci devra être accompagnée des documents et renseignements supplémentaires suivants :
 - i. Une description des activités commerciales ou industrielles précédentes ou actuelles, et projetées;
 - ii. Une description des contraintes liées au bruit, aux odeurs, à la qualité de l'air ou toutes autres nuisances susceptible d'incommoder le voisinage;
 - iii. Une projection de l'entreprise pour les dix prochaines années;
 - iv. L'accès pour les véhicules, l'espace de stationnement et l'aire de chargement/déchargement;
 - v. Les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes;
 - vi. Le système d'approvisionnement en eau potable et le système de traitement des eaux usées;
 - vii. Un texte justificatif à l'effet que l'utilisation du site et des bâtiments existants aux fins projetées n'ajoutent pas de contraintes additionnelles sur le milieu environnant;
 - viii. Un texte démontrant que le projet apparaît sans impacts négatifs sur la ressource sol et sur la poursuite et le développement des activités agricoles avoisinantes;
 - ix. L'exigence de produire une orthophoto des bâtiments et installations d'élevage à l'égard des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs selon les dispositions de l'article 7.3.2 du règlement sur les permis et certificats.
- m) Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement.
- n) Le paiement des frais de 350 \$ pour l'étude de la demande. Ces frais doivent être payés au moment du dépôt de la demande et sont non remboursables.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, l'inspecteur en bâtiment peut exiger que le requérant fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de procéder à l'évaluation du projet.

2.2 Réception de la demande

À la réception de la demande, l'inspecteur en bâtiment s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au requérant les documents ou renseignements manquants. Le délai d'évaluation de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, l'inspecteur en bâtiment transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

Dans le cas d'une demande relative à un projet d'insertion résidentielle en milieu agricole, une copie du dossier doit aussi être transmise à la MRC des Maskoutains pour avis du comité consultatif agricole et du comité aménagement et environnement.

2.3 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande, selon les critères prévus au présent règlement, et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

2.4 Décision du conseil

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution la demande qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Dans l'étude de la demande, outre les critères d'évaluation prévus au présent règlement, le conseil municipal doit prendre en considération l'avis préliminaire de la MRC des Maskoutains lorsque cet avis est disponible.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, notamment l'établissement d'un délai pour le début ou la réalisation de toute partie du projet. La résolution peut également spécifier que le fait de débiter le projet, avant la date fixée, entraîne l'annulation de l'autorisation accordée.

La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

2.5 Délai

Le projet de résolution accordant la demande ou la résolution désapprouvant celle-ci doit être adoptée par le conseil municipal au plus tard 150 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

2.6 Consultation publique et approbation référendaire

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande est soumise aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* compte tenu des adaptations nécessaires. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1⁰ du troisième alinéa de l'article 123 de cette même loi.

2.7 Avis de la demande

En plus des dispositions applicables identifiées à l'article précédent, le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'un projet de résolution accordant la demande d'un projet particulier, le secrétaire-trésorier 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 celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. 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.

2.8 Transmission de la résolution

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

2.9 Autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec

Lorsque exigé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*, une fois la résolution accordant la demande de projet particulier en vigueur, le demandeur doit soumettre une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

2.10 Émission du permis ou du certificat

Le permis de construction ou le certificat d'autorisation sera émis par l'inspecteur en bâtiment sur présentation de l'avis favorable de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (lorsque applicable) et sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil autorise la demande d'un projet particulier, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) la demande respecte les dispositions applicables prévues dans les règlements d'urbanisme ou tout autre règlement municipal. C'est le cas, notamment, des dispositions applicables pour l'émission de tout permis ou certificat;
- b) la demande respecte toute condition prévue dans la résolution du conseil autorisant le projet particulier;
- c) la demande est faite pour le projet tel qu'approuvé par le conseil municipal. Si le projet déposé pour la demande de permis ou certificat comporte des dérogations aux règlements d'urbanisme, autres que celles qui ont fait l'objet de l'autorisation du conseil, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

2.11 Registre

Les résidences construites sous le régime des insertions résidentielles doivent être consignées dans un registre à cet effet. Ce dernier doit aussi contenir les demandes de projet refusées, soit par la municipalité, la MRC ou la CPTAQ.

Le registre doit faire mention des informations suivantes :

- le nom du requérant ;
- le numéro de lot ;
- le numéro matricule de la propriété ;
- le nom de la voie de circulation et, le cas échéant, le numéro civique de la construction ;
- le type de construction ;
- la date de la demande du projet ;
- la date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme (favorable ou défavorable) avec un bref résumé ;
- la date des avis et de la résolution (favorable ou défavorable) provenant de la MRC des Maskoutains ;
- la date d'adoption et le numéro de la résolution du conseil municipal, approuvant ou désapprouvant le projet ;
- la date d'entrée en vigueur de la résolution approuvant le projet ;
- la date et le numéro de dossier de la réponse de la Commission de protection du territoire agricole à l'égard de la demande d'autorisation ;
- la date d'émission du permis de construction.

Ce registre annuel devra être transmis à la MRC des Maskoutains au plus tard le 31 janvier de chaque année.

CHAPITRE 3 : ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 Zones admissibles

Les parties du territoire municipal où un projet particulier peut être autorisé correspondent aux zones identifiées dans le tableau suivant. Ces zones sont celles délimitées au plan de zonage. Néanmoins, un projet particulier ne peut être autorisé dans toute partie du territoire soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ZONES ADMISSIBLES	CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS
Toutes les zones à préfixe 500, à l'exclusion des zones numéros 501, 502, 503, 504 et 514. Les zones admissibles correspondent à l'aire d'Affectation Agricole A1 - Dynamique délimitée au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC des Maskoutains.	– Construction d'une habitation unifamiliale isolée (insertion résidentielle) sur un lot subdivisé et vacant à la date du 29 mars 2010, date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
Toutes les zones à préfixe 500.	– Remplacement d'un usage commercial admissible par un usage commercial. – Remplacement d'un usage industriel admissible par un usage commercial ou industriel.

3.2 Critères d'évaluation

3.2.1 Critères d'évaluation dans le cas d'une demande d'insertion résidentielle

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un projet d'insertion résidentielle (construction d'une habitation unifamiliale) sont les suivants :

Critère lié au plan d'urbanisme

- a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, plus précisément les objectifs liés aux projets d'insertion résidentielle en milieu agricole.

Critères liés à la protection du milieu agricole

- b) Le projet de construction résidentielle ne doit pas entraîner de contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité. À cet effet, toute nouvelle résidence autorisée en vertu du présent règlement sera réputée inexistante aux fins de l'application des distances séparatrices relatives aux odeurs, et ce, peu importe si la résidence a été construite avant l'exploitation agricole.
- c) Le projet ne doit pas avoir pour effet d'enclaver une terre agricole située en arrière lot.
- d) L'habitation ne peut être jumelée ou transformée en un «immeuble protégé», tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage.
- e) L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation *A2 Agricole mixte résidentielle* ou *A3 Agricole mixte résidentielle et commerciale*, telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.

Critères liés au terrain

- f) Aucun projet d'insertion résidentielle ne pourra faire l'objet d'une demande de dérogation mineure à l'égard des dispositions et normes suivantes :
 - normes minimales de superficie, de largeur et, lorsque applicable, de profondeur d'un lot ;
 - dispositions relatives à l'agrandissement d'un terrain pour répondre aux normes environnementales;
 - dispositions relatives à l'occupation des rives, du littoral et des plaines inondables ;
 - normes applicables dans les zones à risque de mouvement de terrain.
- g) Le lot visé pour la construction doit déjà être subdivisé et vacant¹ au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- h) Le lot doit être adjacent à une rue publique, ou à une rue privée reconnue par la municipalité, existante au 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- i) Tout accès à un lot situé en bordure d'une route sous la juridiction du ministère des Transports devra être aménagé en conformité avec les normes du ministère pour les entrées résidentielles.

¹ Vacant au sens de la définition de «Lot vacant» apparaissant dans le règlement de zonage municipal.

- j) Le lot doit être déjà desservi par au moins un service municipal d'aqueduc ou d'égout à la date du 29 mars 2010, soit la date d'entrée en vigueur du règlement numéro 09-289 modifiant le SAR de la MRC des Maskoutains concernant l'insertion résidentielle dans l'affectation agricole dynamique A1.
- k) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement.
- l) Il est autorisé de regrouper un ou plusieurs lots déjà subdivisés et vacants afin de former un seul lot qui répond aux normes minimales de lotissement. Ce regroupement ne peut servir qu'à l'implantation d'une seule résidence.
- m) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé et vacant afin de créer un ou plusieurs lots et d'y implanter plus d'une résidence.

Critères liés à la construction de l'habitation

- n) Le projet de construction doit être une habitation unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion d'une maison mobile.
- o) L'habitation doit être construite à l'extérieur de toute zone présentant un risque pour la sécurité publique : zone d'inondation et zone de mouvement de terrain.
- p) Une superficie suffisante du lot doit être située à l'extérieur de la rive afin de permettre l'implantation d'une résidence et ses bâtiments accessoires en conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme relatives à la protection des rives et du littoral.

3.2.2 Critères d'évaluation pour une demande de changement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour un changement d'usage dans le cas d'un usage commercial ou industriel existant sont les suivants :

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la disposition indiquant que celui-ci n'est pas admissible à une demande de dérogation mineure concernant les dispositions relatives à l'occupation des rives du littoral et des plaines inondables ni aux dispositions relatives aux normes minimales des dimensions des lots (largeur, superficie ou profondeur).
- b) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l'objet d'une modification d'usage par le procédé de demande de PPCMOI.

- c) Un usage commercial existant peut être remplacé uniquement par un autre usage commercial. Un usage industriel existant peut être remplacé par un usage industriel ou par un usage commercial.
- d) L'usage commercial autorisé, lors d'une demande de changement d'usage, doit être considéré comme un « commerce complémentaire à l'agriculture » tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage et ne doit pas être qualifié de « commerce structurant » tel que défini à ce même article.
- e) L'usage industriel autorisé, lors d'une demande de changement d'usage, doit être considéré comme une « industrie complémentaire à l'agriculture » tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage. Malgré ce qui précède, l'usage « abattoir » peut être autorisé à condition de s'établir à l'extérieur des zones 501, 502, 503, 504, 505, 506, 513 et 514 (zones d'interdiction et zones sensibles identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains).
- f) Le ou les bâtiments visés par la demande doivent être utilisés seulement à des fins commerciales ou industrielles au moment de la demande. Si le ou les bâtiments sont vacants, il faut se référer à sa dernière utilisation d'au plus de 60 mois et elle doit être de nature commerciale ou industrielle.
- g) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés.
- h) La construction d'un nouveau bâtiment principal est interdite.
- i) Seule la superficie du lot reconnue par une autorisation ou protégée par droits acquis peut faire l'objet d'une demande de changement d'usage commercial ou industriel.
- j) Lorsque le bâtiment est vacant lors de la demande, l'usage précédent est l'usage de référence. La vacance ne doit pas excéder 60 mois à partir de la demande du projet particulier.
- k) Le type de commerce et industrie autorisé dans un changement d'usage ne doit pas être un « immeuble protégé » ni être jumelé ou transformé en un « immeuble protégé » tel que défini à l'article 2.4 du règlement de zonage.
- l) Le changement d'usage commercial et industriel ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité ni n'aura pas pour effet de compromettre l'activité agricole périphérique ni d'engendrer aucune nuisance additionnelle pour le voisinage immédiat.
- m) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture.
- n) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture.
- o) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée.

- p) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé afin de créer un ou plusieurs autres lots et autoriser et créer d'autres usages commerciaux ou industriels.
- q) Aucune terre agricole localisée en arrière d'un lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique.
- r) Le projet de changement d'usage ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation A3 – *Agricole mixte résidentielle et commerciale* ou A4 – *Agricole mixte commerciale* telles qu'identifiées au SAR de la MRC des Maskoutains.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Réjean Rajotte, maire

Sylvie Viens, directrice générale et
secrétaire-trésorière