



Saint-Liboire

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

**Métivier** *Urbanistes conseils*

**2023**

*Saint-Liboire - PPCMOI*

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-LIBOIRE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO : 369-23**

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

Avis de motion :	7 novembre 2023
Adoption du projet :	7 novembre 2023
Avis d'assemblée de consultation :	9 novembre 2023
Assemblée publique de consultation :	28 novembre 2023
Adoption du règlement :	6 février 2024
Certificat conformité MRC :	22 février 2024
Avis public :	19 mars 2024
Entrée en vigueur :	19 mars 2024

**LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-LIBOIRE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>ARTICLE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>- 1 -</b>
Section I	Dispositions déclaratoires .....	- 1 -
Section II	Dispositions interprétatives .....	- 1 -
Section III	Dispositions administratives .....	- 2 -
<b>ARTICLE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE.....</b>	<b>- 4 -</b>
Section I	Dépôt d'une demande.....	- 4 -
Section II	Procédure d'approbation d'une demande .....	- 6 -
Section III	Conditions et délai .....	- 7 -
<b>ARTICLE 3</b>	<b>CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS .....</b>	<b>- 9 -</b>
Section I	Dispositions générales.....	- 9 -
Section II	Critères d'évaluation .....	- 9 -
<b>ARTICLE 4</b>	<b>DISPOSITIONS PROCÉDURALES, TRANSITOIRES ET FINALES .....</b>	<b>- 13 -</b>
Section I	Administration du règlement .....	- 13 -
Section II	Dispositions pénales et recours .....	- 14 -
<b>ARTICLE 5</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>- 16 -</b>

## **ARTICLE 1                    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,                    INTERPRÉTATIVES                    ET ADMINISTRATIVES**

### **Section I                    Dispositions déclaratoires**

#### **1.            Titre du règlement**

Le règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

#### **2.            But du règlement**

Ce règlement vise à habilitier le conseil municipal pour autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité.

#### **3.            Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1).

#### **4.            Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Liboire à l'exception des parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

#### **5.            Portée du règlement**

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

#### **6.            Validité**

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Advenant qu'une partie du présent règlement soit déclarée nulle, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

### **Section II                    Dispositions interprétatives**

#### **7.            Préséance**

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

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

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

## **8. Interprétation du texte**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, le texte doit être interprété ainsi :

- a) Le singulier comprend le pluriel et vice versa;
- b) Le genre masculin comprend le genre féminin;
- c) L'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- d) L'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- e) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association de droit public ou privé.

## **9. Terminologie**

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions contenues aux règlements d'urbanisme concernés par le projet particulier.

## **10. Unités de mesure**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International SI (système métrique).

## **Section III Dispositions administratives**

### **11. Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à la direction générale de la Municipalité ou à toute autre personne nommée à titre d'« officier responsable » dont les pouvoirs et devoirs sont énoncés au présent règlement.

### **12. Registre**

Un registre répertoriant les demandes de projets particuliers doit être maintenu par l'officier responsable. La municipalité doit aussi tenir un registre particulier des résidences construites sous le régime de l'insertion résidentielle afin de garantir une gestion efficace de tels dossiers. Le registre doit également contenir les demandes de projet refusées, soit par la municipalité, la MRC ou la CPTAQ.

Ce registre comprend :

- a) Une copie de toutes les demandes de projets particuliers reçues;
- b) Les rapports d'inspection effectués par l'officier responsable;
- c) Le registre devra contenir minimalement les renseignements suivants :
  - Le nom du requérant;
  - Le numéro de lot et le numéro matricule;
  - Le nom de la voie de circulation;
  - Le type de construction;
  - Date de la demande du projet;
  - Date de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et un résumé de l'avis favorable ou défavorable;

*Saint-Liboire - PPCMOI*

- Le numéro et la date de résolution du conseil municipal. Dans le cas d'un refus de la part du conseil un résumé des motifs.
- d) Toute autre information jugée pertinente par l'officier responsable.

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

## **ARTICLE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE**

### **Section I Dépôt d'une demande**

#### **13. Dérogations possibles**

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble et déroger à un ou plusieurs des règlements suivants :

- a) Le règlement de zonage en vigueur;
- b) Le règlement de lotissement en vigueur;
- c) Le règlement de construction en vigueur, sous réserve de l'application du code de construction.

#### **14. Transmission de la demande**

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise, par le requérant ou son mandataire, à l'officier responsable. Cette demande doit être faite par écrit et obligatoirement accompagnée des informations et documents requis.

#### **15. Tarifs**

Une demande de déroger à la réglementation en vertu du présent règlement doit être accompagnée du paiement des frais exigibles par chèque à l'ordre de la municipalité de Saint-Liboire et comprendre :

- a) Une somme de 500 \$ non remboursable doit accompagner la demande pour fins d'étude;
- b) Une somme additionnelle de 250 \$ pour la procédure d'adoption de la résolution doit être versée dans les dix jours suivant l'acceptation de la demande par le conseil municipal afin de défrayer les frais inhérents aux procédures de consultation et d'approbation des personnes habillées à voter;
- c) Une somme additionnelle de 250 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'ensemble de l'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Municipalité.

#### **16. Informations et documents requis**

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des informations et des documents suivants :

- a) Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son mandataire, le cas échéant;
- b) La procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire, le cas échéant;
- c) Un plan ou des plans à l'échelle présentant les principales caractéristiques du site et de son environnement immédiat incluant :
  - Les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes par rapport aux limites et superficie du lot concerné;
  - La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau équidistantes de 2,50 mètres maximum, s'il y a lieu;
  - La localisation et la nature des superficies boisées, s'il y a lieu;

- La description de l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain incluant la localisation des clôtures, haies, murets ou mur de soutènement existants, s'il y a lieu;
  - La localisation de tout terrain humide ou inondable ainsi que de tout cours d'eau et lac existant incluant les bandes de protection riveraine, s'il y a lieu;
  - La localisation de tout puits, prise d'eau potable et installation septique;
  - L'emplacement existant des réseaux d'aqueduc et d'égout, s'il y a lieu;
  - L'emplacement des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent, s'il y a lieu;
- d) Un plan ou des plans à l'échelle illustrant le projet et le concept d'aménagement proposé incluant :
- La topographie du terrain après nivellement avec des courbes de niveau équidistantes de 2,50 mètres maximum, s'il y a lieu;
  - Le tracé projeté des principales voies de circulation, s'il y a lieu;
  - L'implantation détaillée de chacun des bâtiments projetés comprenant notamment la superficie d'implantation, l'usage, le nombre de logements, l'orientation, la distance entre les bâtiments, la distance entre les bâtiments et les lignes de terrain;
  - Les aires de déboisement projetées ainsi que les aires de mise en valeur et de protection des plantations et des espaces verts existants, s'il y a lieu;
  - L'emplacement, la dimension et l'aménagement paysager des cours projetées;
  - La localisation, les dimensions et les aménagements des aires de stationnement, entrées charretières, voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, s'il y a lieu;
  - La localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés, s'il y a lieu;
  - La localisation et le détail de tout puits, prise d'eau potable et installation septique projetés;
  - Le type et l'emplacement projetés des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication, s'il y a lieu;
  - L'emplacement des cours d'eau, des lacs et des milieux humides mis en valeur, s'il y a lieu;
  - La localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage, s'il y a lieu.
- e) Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains et bâtiments voisins;
- f) Les plans et les élévations des bâtiments projetés, comprenant le détail de l'architecture et des matériaux de revêtement proposés;
- g) Les raisons pour laquelle la réalisation du projet nécessite une demande de PPCMOI et expliquer en quoi le règlement de zonage (ou usages permis actuellement) porte préjudice à la réalisation du projet (description des activités, l'évaluation du projet relativement aux installations d'élevage avoisinantes, l'évaluation des contraintes sur le milieu environnant, etc.);
- h) S'il y a lieu, un texte argumentaire sur les retombées économiques;
- i) S'il y a lieu, les études spécialisées sur les impacts environnementaux et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, effectuées par des professionnels ou techniciens reconnus en la matière;
- j) S'il y a lieu, les études spécialisées pour l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées;

- k) S'il y a lieu, une simulation visuelle ou un plan 3D pour une meilleure visualisation du projet projeté;
- l) Tout autre document pouvant être exigés par la municipalité pour la bonne compréhension du projet.

## **Section II Procédure d'approbation d'une demande**

### **17. Examen de la demande**

L'officier responsable examine la demande et vérifie si tous les renseignements, les documents et frais exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Dans l'éventualité où la demande est incomplète, le fonctionnaire désigné doit en informer le requérant. La demande de projet particulier est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable doit déposer dans les 60 jours le projet analysé au CCU.

### **18. Étude par le CCU**

Dès que l'officier responsable lui transmet la demande de projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le CCU peut, à sa discrétion :

- a) Demander à l'officier responsable toute autre information pouvant compléter la demande;
- b) Rencontrer le requérant de la demande;
- c) Visiter l'immeuble visé par la demande;
- d) Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le CCU, après étude de la demande, transmet sa recommandation au conseil municipal qui peut être accompagnée de conditions d'approbation.

### **19. Décision du conseil municipal**

Après consultation de la recommandation du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande de projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement. Le projet de résolution par lequel le conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, devant être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

### **20. Affichage sur l'emplacement visé par la demande**

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 cesse lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où le projet de résolution adopté doit être approuvé par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

## **21. Assemblée de consultation publique**

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., chapitre . A-19.1).

## **22. Approbation des personnes habiles à voter**

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions habituelles des règlements de zonage et de lotissement.

## **23. Adoption de la résolution par le conseil municipal**

Lorsque 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.

## **24. Certificat de conformité**

La résolution est ensuite transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

## **25. Émission du permis ou du certificat**

Sur réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'officier responsable émet le permis ou le certificat 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 qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative au projet particulier.

Un projet particulier qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

- a) Qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- b) Que le projet soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement;
- c) Que les frais exigibles ont été acquittés.

## **Section III Conditions et délai**

### **26. Conditions d'approbation pouvant être exigées par le conseil**

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- a) Garantie temporelle;
- b) Garantie financière;

- c) Travaux d'infrastructure (aqueduc, égout, trottoir, etc.);
- d) Architecture et volumétrie;
- e) Aménagements extérieurs;
- f) Stationnement et circulation;
- g) Salubrité et sécurité;
- h) Suivi environnemental.

**27. Délai de validité**

Vingt-quatre (24) mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

## **ARTICLE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS**

### **Section I Dispositions générales**

#### **28. Application des critères d'évaluation**

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait les autres critères applicables.

#### **29. Respect du plan d'urbanisme**

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Liboire.

### **Section II Critères d'évaluation**

#### **30. Critères d'évaluation généraux**

Le projet particulier sera évalué en fonction des critères généraux suivants :

- a) Le projet mise sur la qualité d'intégration de celui-ci à son milieu au niveau de l'implantation des bâtiments, de leur architecture, de l'aménagement du terrain et de la qualité de l'environnement;
- b) Le projet a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble, du bâtiment ou du site sans comporter de nuisances pour les propriétés limitrophes;
- c) Le projet contribue à mettre en valeur le domaine public et à créer un environnement attractif et sécuritaire;
- d) Le projet est compatible avec les usages de son milieu d'insertion.

#### **31. Critères d'évaluation spécifiques**

Le projet particulier sera évalué en fonction des critères spécifiques suivants :

- a) L'implantation des bâtiments participe à :
  - Préserver un maximum d'éléments naturels du site : boisé, affleurements rocheux, cours d'eau, etc.;
  - Mettre en valeur les vues sur des composantes du paysage importantes telles qu'un lac ou autre repère visuel;
  - Créer des façades sur rue, lorsque le terrain ou une partie du terrain longe une rue construite;
  - Maximiser l'utilisation des énergies passives et renouvelables (solaire, ventilation) ainsi que les heures d'ensoleillement naturel pour les pièces de vie commune.
- b) L'architecture des bâtiments vise à :
  - Privilégier une volumétrie semblable aux bâtiments de son environnement immédiat au niveau des hauteurs, des gabarits et des formes de toit;
  - S'intégrer aux couleurs dominantes des bâtiments de son secteur et/ou au caractère naturel du site;
  - Générer une architecture moderne, mais s'intégrant au langage architectural des bâtiments de son environnement immédiat;
  - Favoriser des bâtiments accessoires qui s'intègrent à l'architecture des bâtiments principaux.

- c) L'aménagement du terrain contribue à :
  - Mettre en valeur les entrées de secteur, par la présence de végétaux encadrant la rue et les vues sur des composantes du paysage, s'il y a lieu;
  - Donner une intimité notamment aux cours arrière, par la plantation de végétaux délimitant les espaces de nature plus privée;
  - Aménager les espaces communs, s'il y a lieu, et marquer leur différence avec les espaces semi-privés ou privés par des végétaux et du mobilier adaptés à différentes clientèles afin de créer un lieu de grande qualité;
  - Connecter le terrain à son environnement immédiat par un réseau de circulation piétonne particulièrement lorsqu'il y a des équipements ou des services à proximité du site;
  - Diminuer l'impact visuel des entrées charretières, des aires de stationnement et des allées de circulation par leur localisation sur le site et la présence d'aménagements paysagers;
  - Intégrer visuellement les bâtiments accessoires par la présence de végétaux;
  - Minimiser les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables.
- d) Le projet respecte son environnement de manière à :
  - Mettre en valeur la topographie naturelle du site;
  - Conserver les boisés et couper le moins d'arbres possible;
  - Privilégier l'intégration des cours d'eau et des lieux aux caractéristiques paysagères d'intérêt à l'aménagement des aires communes, s'il y a lieu;
  - Préserver les milieux humides et les bandes riveraines;
  - Proposer des mesures de mise en valeur du littoral et des berges ainsi que de contrôle de l'érosion, s'il y a lieu.
- e) Le projet, pour les usages autre que résidentiel, s'implante dans son milieu de sorte à :
  - Générer des retombées positives au niveau local et/ou régional;
  - Compléter l'offre à l'échelle de la municipalité;
  - Limiter les nuisances sur les usages résidentiels à proximité, le cas échéant.

### **32. Critères d'évaluation spécifiques à l'insertion d'une résidence dans les zones agricoles A-1 à A-23**

Les dispositions pour régir l'insertion résidentielle de façon à assurer une cohabitation harmonieuse avec les activités agricoles et rurales sur leur territoire sont :

- a) Le lot doit être situé dans les zones agricole A-1 à A-23;
- b) Au moment de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 09-289 modifiant le Schéma d'aménagement révisé [29 MARS 2010], le lot doit déjà être subdivisé, vacant ou utilisé à une fin résidentielle comportant une habitation;
- c) Le lot ne peut être situé sur des sols organiques. Toutefois, lorsque situé dans une telle zone et qu'une étude agronomique démontre que le lot n'est pas considéré comme étant composé de sol organique, la présente interdiction sera retirée;
- d) Le lot doit être adjacent à une rue publique ou privée existante le 29 mars 2010;
- e) Le lot doit être déjà desservi par au moins un (1) service municipal d'aqueduc et/ou d'égout le 29 mars 2010 afin de consolider les infrastructures municipales;
- f) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement. Malgré ce qui précède, un lot riverain à la rivière Noire qui était cadastré ou qui était décrit dans ses dimensions actuelles dans un acte notarié, à la date du jour précédant l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la MRC des Maskoutains le 21 mars 1983), peut faire l'objet d'une insertion résidentielle.

- g) Il est autorisé de regrouper un ou plusieurs lots contigus et déjà subdivisés et vacants afin de former un (1) seul lot qui répond aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement. Ce regroupement ne peut servir qu'à l'implantation d'une (1) seule résidence;
- h) Il est interdit de morceler un lot déjà subdivisé et vacant afin de créer un ou plusieurs autres lots et d'y implanter plus d'une résidence;
- i) Une superficie suffisante du lot doit être située à l'extérieur d'une zone de contrainte naturelle (zone d'inondation, zone d'inondation par embâcle de glace et zone de mouvement de terrain) afin de permettre l'implantation d'une résidence à l'extérieure de toute zone de contrainte naturelle;
- j) 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 qui respectent la bande de protection riveraine;
- k) L'insertion résidentielle ne doit pas entraîner des contraintes additionnelles au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité. Par conséquent, toute nouvelle résidence construite dans le cadre d'une insertion résidentielle et qui répond aux dispositions normatives prévues au 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;
- l) L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle ou d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle et commerciale;
- m) Aucune terre agricole localisée en arrière-lot ne doit être enclavée, c'est-à-dire sans accès à une rue privée ou publique;
- n) Le type de résidence autorisé se limite à la résidence unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion de la résidence de type maison mobile;
- o) La résidence ne peut être jumelée ou transformée en un « immeuble protégé » tel que défini au règlement de permis et certificat;
- p) Tout projet particulier d'insertion dont l'accès à la propriété s'effectue à partir des routes du réseau supérieur devra se conformer aux normes du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports;

**33. Critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI pour le changement d'un usage commercial et industriel existant dans les zones agricoles A-1 à A-23, B5, Aa-1 et Aa-2**

- a) Un usage déjà conforme ne peut pas faire l'objet d'une modification d'usage par le présent procédé de demande de PPCMOI.
- b) La fonction commerciale autorisée dans un changement d'usage est la fonction de « commerce complémentaire à l'agriculture » et ne doit pas être qualifiée de « fonction structurante » tel que défini ci-dessous :

Fonction structurante :

Selon le schéma d'aménagement de la MRC, une fonction structurante comprend des usages qui se distinguent par l'importance de leur bassin d'utilisateurs, de leur superficie de plancher, de leur densité d'emplois et la plupart du temps, par la spécialisation de leurs services. Il est ainsi capable de susciter des synergies économiques et urbaines. Une fonction structurante peut comprendre, par exemple, un hôpital, un centre sportif, un siège social, un projet immobilier important, une grande surface commerciale, un bâtiment à vocation culturelle, un secteur spécialisé (par exemple en hautes technologies). Certains usages structurants peuvent être

considérés comme de grands générateurs de déplacements. Un usage peut, en fonction des caractéristiques territoriales de la MRC, être considéré structurant dans une municipalité et de proximité pour un autre territoire.

- c) La fonction industrielle autorisée dans un changement d'usage est la fonction « industrie complémentaire à l'agriculture » tel que défini au règlement de zonage. Malgré ce qui précède, les usages « abattoirs » sont autorisés dans les zones agricoles et agricole-commerciale et les « activités reliées à la valorisation des matières résiduelles » sont autorisés uniquement dans les zones agricoles commerciale et ce, à la condition de s'établir à l'extérieur de la zone d'interdiction et de la zone sensible adjacente aux périmètres urbains;
- d) 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;
- e) Les bâtiments érigés doivent être en bonne condition pour être réutilisés;
- f) La construction d'un nouveau bâtiment principal est interdite;
- g) Seule la superficie du lot reconnue par une autorisation ou protégé par droits acquis eut faire l'objet d'une demande de changement d'usage commercial ou industriel;
- h) 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;
- i) Le type de commerce et industrie autorisé dans un changement d'usage ne doit pas être un « immeuble protégé » ni être jumelée ou transformée en un « immeuble protégé » tel que défini au présent Document complémentaire;
- j) 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;
- k) Le demandeur doit faire la preuve qu'il est peu probable que le lot retourne à l'agriculture;
- l) Si une portion du lot est utilisée à des fins agricoles, elle doit être exclue de la demande et demeurer à l'agriculture;
- m) Il n'est pas autorisé d'agrandir le lot pour l'utilisation projetée;
- n) 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;
- o) 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;
- p) Le projet de changement d'usage ne doit pas permettre l'extension ou la création d'une aire d'affectation agricole - commerciale telle qu'identifiée au plan d'urbanisme;
- q) Le règlement sur les PPCMOI doit établir les critères d'évaluation pour une demande d'un projet particulier dans le respect des objectifs du plan d'urbanisme et ceux du présent article.

## ARTICLE 4 DISPOSITIONS PROCÉDURALES, TRANSITOIRES ET FINALES

### Section I Administration du règlement

#### 34. Officier responsable

La responsabilité de l'administration et de l'application du présent règlement relève de l'inspecteur en bâtiments. Les inspecteurs-adjoints sont spécifiquement autorisés à appliquer le présent règlement.

#### 35. Pouvoirs

L'inspecteur exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment, il peut :

- a) Émettre les permis et certificats prévus au présent règlement;
- b) Selon l'état du terrain, les dimensions ou la complexité d'un bâtiment, exiger que l'une ou l'autre des conditions suivantes ou les deux soient réalisées :
  - Que les plans, devis et documents pertinents portent le sceau ou le timbre du professionnel approprié;
  - Que les travaux soient, examinés en cours de construction par le concepteur, par un architecte ou ingénieur dans le domaine.
- c) Délivrer un permis pour l'ensemble du projet sous réserve de la présentation, avant le début des travaux relatifs au projet, de renseignements supplémentaires non disponibles au moment de la délivrance du permis si ces renseignements sont d'importance secondaire et de nature telle, que le fait de retenir le permis jusqu'à ce qu'ils soient disponibles retarderait indûment les travaux;
- d) Avant de délivrer un permis ou un certificat, exiger du propriétaire ou du concepteur qu'il certifie par écrit, que les travaux sont exécutés conformément à ce règlement;
- e) Lorsqu'un défaut surgissant dans un bâtiment ou sur un terrain cause ou pourrait causer une blessure ou une perte de vie, exiger du propriétaire du bâtiment ou du terrain qu'il soumette un rapport indiquant :
  - Son nom et son adresse;
  - L'adresse ou l'emplacement du bâtiment ou du terrain où a surgi le défaut;
  - Le nom et l'adresse de l'entrepreneur;
  - La nature du défaut;
  - La liste des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation et leur délai d'exécution.
- f) Lorsqu'un bâtiment, une construction, une excavation présente un danger parce qu'il est découvert ou sans surveillance ou encore lorsqu'il y a risque d'incendie ou d'accident parce qu'il est en ruine, délabré, mal construit, abandonné ou autrement et qu'un avis de remédier à la situation dûment signifiée n'a pas été respecté, l'inspecteur peut, aux frais du propriétaire ou de l'occupant, prendre tout moyen provisoire nécessaire pour assurer la protection du public en attendant que soit émise l'ordonnance d'un juge de la Cour supérieure;
- g) Exiger des essais sur les matériaux, l'outillage, les méthodes de construction, les assemblages structuraux ou l'état des fondations; au surplus, ordonner la présentation, aux frais du propriétaire, d'une démonstration ou preuve suffisante, si cela s'impose, visant à déterminer si les matériaux, l'outillage, les méthodes de construction, les assemblages structuraux ou l'état des fondations sont conformes aux prescriptions du présent règlement;

- h) Mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées;
- i) Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public et fermer, aussi longtemps que le danger subsiste, tout trottoir, toute rue publique ou partie de rue publique;
- j) Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
- k) Intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement.

### **36. Obligations du propriétaire, du locataire ou de l'occupant**

Tout propriétaire, locataire ou occupant doit :

- a) Permettre à tout inspecteur d'avoir accès au bâtiment ou au terrain à toute heure raisonnable en vue de s'assurer de l'application et de l'exécution du présent règlement;
- b) S'assurer que les plans et devis pour lesquels le permis a été délivré sont conservés sur le chantier pour permettre à tout inspecteur de les consulter durant les heures de travail et que le permis de construction ou une copie certifiée conforme y soit mise en évidence durant toute la durée des travaux;
- c) Avant d'entreprendre les travaux visés par un permis de construction, aviser l'inspecteur de la date à laquelle il entend débiter les travaux;
- d) Avant d'entreprendre les travaux visés par un permis de construction, transmettre par écrit à l'inspecteur le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou de toute autre personne chargée des travaux;
- e) Aviser l'inspecteur :
  - De la date d'exécution des travaux dont il a ordonné l'inspection durant la construction;
  - De la fin des travaux.
- f) Aviser l'inspecteur par écrit :
  - De toute mutation ou changement d'adresse du propriétaire survenant avant la délivrance des permis ou certificats et ce, dès que les changements ont lieu;
  - Avant l'occupation, de toute partie du bâtiment ou des lieux, s'ils doivent être occupés par étapes.
- g) Donner à l'inspecteur tout autre avis exigé par le présent règlement;
- h) Fournir, à la demande de l'inspecteur, un relevé à jour du terrain à bâtir;
- i) Lorsque l'inspecteur l'exige, découvrir et remettre en place, à ses frais tout ouvrage qui a été couvert contrairement à l'ordre de tout inspecteur que la Municipalité désigne;
- j) Durant l'occupation d'un bâtiment ou d'un terrain et en tout temps par la suite, s'assurer de l'absence de tout danger résultant de l'inachèvement des travaux ou de toute autre circonstance;
- k) Fournir à l'inspecteur les certificats établissant la conformité des plans, devis et travaux au présent règlement ainsi que les permis et certificats délivrés en vertu de celui-ci.

## **Section II Dispositions pénales et recours**

### **37. Infraction**

Commets une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- a) Réalise, occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage;
- b) Autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage;
- c) Refuse de laisser l'officier responsable visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- d) Ne se conforme pas à un avis de l'officier responsable, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- e) Ne se conforme pas à une disposition de ce règlement. Lorsque quiconque commet une infraction, l'inspecteur des bâtiments doit produire une signification par courrier recommandé, avisant le propriétaire de la nature de l'infraction et l'enjoignant de se conformer à ladite réglementation dans les quarante-huit (48) heures. Une copie de cette signification doit être transmise au conseil municipal. S'il n'est pas tenu compte par le contrevenant de la signification dans le délai indiqué, le conseil municipal peut entamer des procédures conformément à la Loi.

### **38. Amendes**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend la cause; cette amende ne doit pas excéder, pour une première infraction, mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2 000 \$) s'il est une personne morale ni être inférieure à trois cents dollars (300 \$).

Pour une récidive, cette amende ne doit pas excéder deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 \$) s'il est une personne morale ni être inférieure à six cents dollars (600 \$). Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu de ce règlement.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

### **39. Recours**

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements.

**ARTICLE 5            ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

Yves Winter,  
Maire

---

Nadine Lavallée,  
Directrice générale