



RÈGLEMENT NUMÉRO 470-2010 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ATTENDU QUE des modifications ont été apportées au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC des Maskoutains afin de permettre aux municipalités, sous certaines conditions, d'autoriser des projets de construction d'habitation unifamiliale dans la zone agricole (insertion résidentielle) ;

ATTENDU QUE le conseil estime qu'il est d'intérêt, pour la municipalité, de se donner la possibilité d'autoriser des projets d'insertion résidentielle en territoire agricole, lorsque ceux-ci n'occasionnent pas de contrainte supplémentaire au milieu agricole ;

ATTENDU QUE pour se prévaloir de ces dispositions, la municipalité doit adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), en conformité avec les pouvoirs prévus à cet effet aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 7 juin 2010, avec dispense de lecture et ce, conformément à la loi;

ATTENDU QUE le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation, le 2 août 2010, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés;

ATTENDU QUE le présent règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 470-2010 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

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 Saint-Jude 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 demeureraient 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 quelqu'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.

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) Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement.

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 1^o 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.

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, 505, 506, 513 et 515. 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.

3.2 Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 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 au règlement de zonage.
- e) L'insertion résidentielle ne doit pas permettre la création ou l'extension d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle A2 ou d'une aire d'affectation Agricole mixte résidentielle et commerciale A3, telle qu'identifiée au SAR de la MRC des Maskoutains.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) 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.
- j) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues au règlement de lotissement.
- k) 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.
- l) 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

- m) Le projet de construction doit être une habitation unifamiliale isolée (un seul logement), à l'exclusion d'une maison mobile.
- n) 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.
- o) Le bâtiment principal (habitation) et les bâtiments accessoires doivent être implantés de manière à respecter les dispositions du règlement de zonage relatives à la protection des rives et du littoral.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Saint-Jude, le 2 août 2010

Yves de Bellefeuille, maire

Sylvie Beauregard, secrétaire-trésorière

07-06-2010	Avis de motion
07-06-2010	Adoption du projet de règlement
10-06-2010	Avis public de la tenue d'une assemblée de consultation
02-08-2010	Assemblée de consultation
02-08-2010	Adoption du règlement
20-08-2010	Émission des certificats de conformité par la MRC des Maskoutains
03-09-2010	Avis de l'entrée en vigueur