

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE  
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU  
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE NUMÉRO  
PPCMOI-18-01**

---

Avis de motion : 20 août 2018  
Adoption du projet de règlement : 20 août 2018  
Avis de l'assemblée publique de consultation : 5 septembre 2018  
Assemblée publique de consultation : 17 septembre 2018  
Adoption du règlement : 15 octobre 2018  
Approbation par la MRC : 6 décembre 2018  
Certificat de conformité : 6 décembre 2018  
Entrée en vigueur : 6 décembre 2018  
Avis de l'entrée en vigueur : 12 décembre 2018

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	
Numéro de l'amendement	Entrée en vigueur

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>4</b>
1. PRÉAMBULE .....	4
2. BUT DU RÈGLEMENT .....	4
3. TERRITOIRE ASSUJETTI .....	4
4. INVALIDITÉ PARTIELLE D'UN RÈGLEMENT .....	4
5. DÉFINITIONS .....	4
6. POUVOIRS .....	5
<b>CHAPITRE II : DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER.....</b>	<b>6</b>
7. DOCUMENTS EXIGÉS .....	6
8. FRAIS EXIGIBLES .....	7
<b>CHAPITRE III : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....</b>	<b>8</b>
9. ÉTUDE DU DOSSIER PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ .....	8
10. ANALYSE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	8
11. DÉCISION DU CONSEIL.....	8
12. AVIS PUBLIC .....	8
13. CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDAIRE .....	9
14. AUTORISATION DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ .....	9
15. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT .....	9
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>10</b>
16. INVALIDATION D'UNE AUTORISATION .....	10
<b>CHAPITRE V : CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS.....</b>	<b>11</b>
17. CRITÈRES D'ÉVALUATION .....	11
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PÉNALES .....</b>	<b>12</b>
18. SANCTIONS ET RECOURS PÉNAUX .....	12
<b>CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>13</b>
19. ADOPTION .....	13
20. ENTRÉE EN VIGUEUR .....	13

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE MONTEBELLO**

**Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou  
d'occupation d'un immeuble numéro  
PPCMOI-18-01**

---

**CONSIDÉRANT QUE** que la Municipalité a le pouvoir en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** la technique des projets particuliers est un outil qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques;

**CONSIDÉRANT QUE** le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** l'application d'un règlement sur les projets particuliers peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion à cet effet a été donné lors de la séance ordinaire du 20 août 2018;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil a approuvé le projet du présent règlement tel qu'il appert à la résolution 2018-08-188 adoptée le 20 août 2018;

**CONSIDÉRANT QU'** une assemblée publique de consultation s'est tenue le 17 septembre 2018;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MONTEBELLO DÉCRÈTE CE QUI SUIT, À SAVOIR :**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

---

## 1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

## 2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet puisse se concrétiser malgré le fait qu'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la Municipalité.

## 3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Montebello, à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

## 4. INVALIDITÉ PARTIELLE D'UN RÈGLEMENT

Dans le cas où un chapitre, une section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections et articles du présent règlement continuent de s'appliquer.

## 5. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant :

**Comité** : signifie le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Montebello;

**Conseil** : signifie le conseil municipal de la Municipalité de Montebello;

**Fonctionnaire désigné** : signifie le ou les officiers municipaux autorisés à appliquer la réglementation municipale;

**Immeuble** : signifie à la fois une construction ou un terrain;

**Projet particulier** : signifie un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

## 6. POUVOIRS

Le fonctionnaire désigné peut visiter et inspecter, entre 7 h 00 et 19 h 00, toutes les propriétés. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter, examiner, photographier et filmer toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et de lui en faciliter l'accès.

## CHAPITRE II : DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

---

### 7. DOCUMENTS EXIGÉS

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le requérant ou son mandataire. Elle doit être accompagnée des renseignements et documents qui suivent :

- 1) le formulaire de demande fourni par la Municipalité, rempli en entier et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- 3) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 4) un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre comprenant les informations suivantes :
  - la forme, les dimensions et la superficie du terrain;
  - la localisation et l'identification de tout bâtiment existant;
  - la localisation des milieux humides et des boisés situés sur le terrain;
  - les plans d'eau et les cours d'eau sur le terrain ou adjacent à celui-ci;
  - la ligne des hautes-eaux, la pente et la hauteur de la rive, ainsi que la délimitation de la rive, dans le cas où le terrain visé est situé en bordure d'un cours d'eau;
  - les limites des zones inondables, dans le cas où le terrain visé est localisé à l'intérieur d'une plaine inondable;
  - les zones à risque de mouvement de terrain;
  - l'indication de la topographie existante;
  - les pentes d'une hauteur de 5 mètre et plus, dont l'inclinaison moyenne est de plus de 25 %;
- 5) des photos du terrain visé et des bâtiments existants sur le terrain visé par la demande ainsi que des photos du secteur environnement;
- 6) une présentation détaillée du projet particulier qui inclus :
  - un plan d'implantation montrant les constructions existantes et à ériger sur le terrain, sur lequel doit figurer la densité en termes de coefficient d'emprise au sol;
  - les élévations des constructions existantes et à ériger sur le terrain;
  - les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection de la végétation existante et prévue;

- les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
- une simulation visuelle du projet effectuée par un professionnel montrant le résultat final ainsi que l'intégration au milieu (choisir des angles de vues qui montrent bien le projet dans son milieu d'insertion);
- l'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre V du présent règlement, exigée par le service de l'urbanisme, le Comité ou le Conseil;

## **8. FRAIS EXIGIBLES**

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais prévus par le règlement concernant la tarification relative aux permis et certificats du service d'urbanisme de la Municipalité de Montebello.

## **CHAPITRE III : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

---

Toute demande de projet particulier est soumise à la procédure suivante :

### **9. ÉTUDE DU DOSSIER PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée et que les frais sont acquittés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

### **10. ANALYSE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le projet particulier et vérifie sa conformité au présent règlement. Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande. Le Comité formule, par écrit, suite à l'étude de la demande, son avis et ses recommandations au Conseil.

### **11. DÉCISION DU CONSEIL**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé au règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal. Le conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée, conformément à ce règlement. La résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

### **12. AVIS PUBLIC**

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier ou secrétaire-trésorier de la municipalité 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.

### **13. CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

Suivant l'adoption de la résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier, la Municipalité tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

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

### **14. AUTORISATION DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ**

La résolution autorisant le projet particulier est ensuite transmise à la municipalité régionale de comté qui l'examine en fonction de la conformité du projet aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement en vigueur ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire.

### **15. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT**

Le permis requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **16. INVALIDATION D'UNE AUTORISATION**

- 1) Si un projet particulier n'a pas débuté au plus tard 36 mois après l'adoption d'une résolution l'autorisant, ladite résolution devient nulle et non avenue.
- 2) Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

# CHAPITRE V : CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

---

## 17. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1) le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- 2) la compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion;
- 3) les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, du traitement des façades (composantes architecturales, type de matériaux de revêtement, etc.) ainsi que de l'affichage;
- 4) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et de la végétation;
- 5) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 6) les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PÉNALES

---

### 18. SANCTIONS ET RECOURS PÉNAUX

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction, laquelle rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	500 \$	1 000 \$	750 \$	2 000 \$
Récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Pour tous les cas de sanction par amende, les frais de la poursuite sont en sus.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES**

---

### **19. ADOPTION**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

### **20. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

**SIGNÉ À MONTEBELLO, ce \_\_\_\_\_ 2018.**

\_\_\_\_\_  
Martin Deschênes, maire

\_\_\_\_\_  
Benoit Hébert, directeur général et secrétaire-trésorier