

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'AVIGNON
VILLE DE CARLETON-SUR-MER**

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-492

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

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Carleton-sur-Mer est régie par *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le Conseil d'une municipalité dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QUE l'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville, sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes applicables à la zone particulière ou à l'ensemble du territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal souhaite se doter d'un tel outil afin de mieux répondre aux besoins évolutifs de la Ville, particulièrement pour la mise en œuvre de ses orientations en matière de logements et d'adaptation aux changements climatiques ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 14 octobre 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance ;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par Denise Leblanc et résolu unanimement que le *Règlement n° 2024-492* suivant soit adopté :

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.2 : TITRE ET NUMÉRO

Le présent règlement s'intitule : « Règlement n° 2024-492 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

ARTICLE 1.3 : BUT

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville et aux règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 1.4 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Carleton-sur-Mer.

ARTICLE 1.5 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement de zonage n° 2009-155*.

Malgré le premier alinéa, pour l'interprétation du présent règlement, les mots suivants signifient :

« Projet particulier » : Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 2.1 : ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés par résolution du Conseil municipal.

ARTICLE 2.2 : AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente est composée de toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal.

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis aux articles 1.10.1 et 1.10.2 du *Règlement sur les permis et certificats n° 2009-152*.

CHAPITRE 3 : LE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 3.1 : LES GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 3.1.1 : OBLIGATIONS DU DEMANDEUR

Un projet particulier visé par le présent règlement est assujéti à l'approbation du Conseil municipal.

De plus, le requérant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et doit soumettre au fonctionnaire désigné toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée visant à autoriser le projet particulier.

ARTICLE 3.1.2 : TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par écrit et signée par le demandeur ou son représentant autorisé au fonctionnaire désigné. Le tarif applicable à une telle demande doit être payé.

SECTION 3.2 : LE CONTENU D'UNE DEMANDE

ARTICLE 3.2.1 : RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° le nom, prénom, adresse postale, adresse courriel, numéro de téléphone du demandeur ou de son représentant autorisé, le cas échéant ;
- 2° la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire, le cas échéant ;
- 3° la localisation du projet particulier ;
- 4° une description détaillée du projet particulier, incluant notamment les usages actuels et projetés ;
- 5° l'échéancier de réalisation du projet particulier ;
- 6° les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable ;

- 7° un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, lorsque nécessaire, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes ;
- 8° des plans, esquisses, croquis, coupes, élévations et perspectives en couleur, ou tout autre document montrant l'implantation au sol, les élévations, la volumétrie, la hauteur des constructions à ériger ;
- 9° les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine, le cas échéant ;
- 9° le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet particulier ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande ;
- 10° une évaluation globale du coût du projet particulier ;
- 11° tout autre document nécessaire à une bonne compréhension du projet particulier ainsi que pour bien mesurer les impacts du projet particulier.

ARTICLE 3.2.2 : FRAIS EXIGIBLES

Pour être valide, toute demande doit être accompagnée d'un paiement de 200 \$.

Cette somme couvre les frais pour l'étude et la publication de la demande. Elle n'est pas remboursable, quel que soit le résultat réservé à la demande. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

ARTICLE 3.2.3 : PAIEMENT DES TAXES

Une demande relative à un projet particulier ne sera étudiée que si les taxes sur le terrain visé par la demande ont été payées.

SECTION 3.3 : L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE

ARTICLE 3.3.1 : ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande est conforme aux exigences prévues au présent règlement concernant la procédure applicable à une demande de projet particulier. Il s'assure, notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

À la demande du fonctionnaire désigné, le demandeur doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension parfaite de la demande et l'évaluation de la conformité du projet particulier aux objectifs et critères applicables.

ARTICLE 3.3.2 : EXAMEN SUSPENDU

Si les renseignements et documents exigés sont incomplets et imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le demandeur ou le représentant autorisé. La demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

ARTICLE 3.3.3 : TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande recevable et complète au comité consultatif d'urbanisme, accompagnée de tous les documents pertinents.

ARTICLE 3.3.4 : ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le projet particulier. Le Comité peut demander, si nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

À la suite de l'étude de la demande par le Comité, celui-ci formule par écrit, sa recommandation au Conseil municipal, en tenant compte des critères prescrits au présent règlement. Il peut suggérer des conditions d'approbation du projet au Conseil.

SECTION 3.4 : LA DÉCISION ET LE PROCESSUS DE CONSULTATION

ARTICLE 3.4.1 : DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la recommandation du Comité, le Conseil municipal accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un projet particulier.

Dans le cas où le Conseil refuse la demande d'autorisation d'un projet particulier, il adopte une résolution précisant les motifs du refus.

Dans le cas où le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, il adopte un projet de résolution dans lequel il peut prévoir à l'égard des compétences de la Ville, toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées relativement aux éléments suivants, tout en les adaptant aux spécificités du projet :

- 1° des garanties relatives au montage financier à l'échéancier de la réalisation du projet particulier ;
- 2° des garanties financières pour la réalisation du projet particulier ;
- 3° les opérations et activités sur le site et à proximité ;
- 4° les travaux d'infrastructures ;

- 5° l'architecture et volumétrie des constructions ;
- 6° les aménagements extérieurs ;
- 7° la signalisation et l'affichage ;
- 8° la gestion de la circulation et du stationnement ;
- 9° le suivi environnemental ;
- 10° la salubrité et la sécurité.

ARTICLE 3.4.2 : ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Suivant l'adoption du projet de résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier, la Ville tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et s'assure que les processus complets ont été réalisés.

ARTICLE 3.4.3 : AFFICHAGE

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'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Ville 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.

ARTICLE 3.4.4 : ADOPTION D'UN SECOND PROJET DE RÉOLUTION OU D'UNE RÉOLUTION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de résolution qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le Conseil adopte, avec ou sans changement, un second projet de résolution. Un second projet de résolution comportant des dispositions susceptibles d'approbation référendaire est assujéti au processus d'approbation référendaire prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Toutefois, après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de résolution qui ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le Conseil adopte, avec ou sans changement, la résolution ayant fait l'objet du projet prévu au troisième alinéa de l'article 3.4.1.

ARTICLE 3.4.5 : TRANSMISSION À LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution ou l'approbation par les personnes habiles à voter, le greffier transmet à la municipalité régionale de comté une copie certifiée conforme de la résolution conformément à l'article 137.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 3.4.6 : APPROBATION PAR LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

Dans les 120 jours qui suivent la transmission de la résolution à la Municipalité régionale de comté, le Conseil de la municipalité régionale de comté doit approuver la résolution, si elle est conforme aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire, ou la désapprouver dans le cas contraire.

ARTICLE 3.4.7 : ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION

La résolution par laquelle le Conseil autorise un projet particulier entre en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté.

ARTICLE 3.4.8 : TRANSMISSION AU DEMANDEUR

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

SECTION 3.5 : LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

ARTICLE 3.5.1 : ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier et à la suite de l'approbation de la Municipalité régionale de comté, le fonctionnaire désigné délivre les permis ou les certificats d'autorisation si les conditions prévues à la résolution sont remplies et si le projet ne contrevient pas aux autres dispositions des règlements d'urbanisme.

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

ARTICLE 3.5.2 : MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande de projet particulier.

ARTICLE 3.5.3 : DÉLAI DE VALIDITÉ

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été débuté dans les 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue. Le Conseil peut inscrire à la résolution un délai différent, s'il le juge opportun.

Lorsqu'une résolution devient nulle, une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée.

ARTICLE 3.5.4 : FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

CHAPITRE 4 : LES TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 4.1 : TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire, pour tout travaux ou construction qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 4.2 : PARTIES DU TERRITOIRE EXCLUES

Les parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ne peuvent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'un projet particulier.

ARTICLE 4.3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

Les qualités du projet particulier sont évaluées selon les critères d'évaluation généraux suivants :

- 1° le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement et de développement ;
- 2° le projet mise sur la qualité d'intégration à son milieu d'accueil notamment au niveau de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- 3° le projet particulier contribue à mettre en valeur le domaine public et à créer un environnement attractif et sécuritaire ;
- 4° les axes de circulation proposés (p. ex. rues, chemins piétons, axes cyclables, etc.) s'inscrivent dans le prolongement des axes existants ou projetés à proximité, le cas échéant ;

- 5° le projet particulier a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble ou du site et limite les nuisances pour les propriétés limitrophes ;
- 6° le projet est réaliste par rapport à l'échéancier de réalisation prévu.

ARTICLE 4.4 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'ARCHITECTURE

Les qualités du projet particulier en termes d'implantation et d'architecture sont évaluées selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° le concept architectural des bâtiments s'inspire des styles architecturaux présents dans la municipalité et en réinterprète le vocabulaire architectural ;
- 2° lorsque la hauteur du bâtiment est supérieure à celle des bâtiments voisins, des stratégies sont mises de l'avant pour minimiser l'effet de hauteur et l'ombrage sur les propriétés adjacentes (p. ex. marges généreuses, étages supérieurs en retrait, gradation des volumes, modulations des formes du toit, etc.) ;
- 3° toutes les façades sont traitées comme la façades principale et de façon uniformes en ce qui concerne les revêtements extérieurs, la fenestration, les aménagements paysagers et l'ornementation ;
- 4° l'implantation sur rue du bâtiment respecte l'alignement prédominant des bâtiments voisins situés du même côté de rue, tout en évitant les différences trop prononcées avec les bâtiments adjacents. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement prédominant, l'implantation sur rue s'inscrit entre celle des bâtiments adjacents ;
- 5° le concept architectural et paysager participe à la mise en valeur d'éléments construits et paysagers d'intérêts notamment par le maintien, le respect ou la création de percées visuelles ;
- 6° le bâtiment favorise l'accès universel pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4.5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Les qualités du projet particulier en termes de création de logements sont évaluées selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° pour les bâtiments de 8 logements ou plus, les logements sont variés en termes de typologie et de superficie afin de convenir à différents types de ménages ;
- 2° pour les bâtiments de 8 logements ou plus, des espaces de détente extérieurs sont proposés et leur aménagement favorise leur utilisation par les occupants.

ARTICLE 4.6 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les qualités du projet particulier en termes d'aménagements extérieurs sont évaluées selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° la protection des arbres et de la végétation existante est privilégiée. La coupe des arbres est limitée aux espaces constructibles et fonctionnels ;
- 3° les aménagements de terrains ne diminuent pas la capacité naturelle de percolation des eaux de pluie et favorisent la rétention d'eau en site propre ;
- 4° l'utilisation de végétaux indigènes et de couvre-sol nécessitant peu d'entretien, plutôt que du gazon, est favorisée ;
- 5° le projet limite l'impact visuel des aires de stationnement ;
- 6° lorsque le projet particulier inclut de l'affichage, les matériaux, la forme, les dimensions, les couleurs et l'éclairage des enseignes rehaussent la qualité du bâtiment ou du site et s'intègrent de façon cohérente au concept architectural.

ARTICLE 4.7 : CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Les qualités du projet particulier en termes d'adaptation aux changements climatiques sont évaluées selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° le projet particulier intègre des mesures visant à réduire son impact écologique. De manière non limitative, de telles mesures peuvent inclure :
 - a) la faible consommation énergétique des bâtiments (isolation et étanchéité supérieures aux normes de construction, apport solaire maximisé en hiver et limité en été, récupération de chaleur, utilisation d'énergies renouvelables, etc.) ;
 - b) l'implantation, l'orientation et le positionnement de la fenestration des bâtiments sont favorables à l'utilisation des énergies passives et renouvelables (solaire, ventilation) et devraient maximiser les heures d'ensoleillement naturel ;
 - c) la réduction des besoins en eau potable (réutilisation des eaux grises ou des eaux de pluie, équipements à faible consommation, etc.) ;
 - d) l'utilisation de matériaux durables et de faible empreinte environnementale (des matériaux ayant une provenance locale, recyclés, récupérés, recyclables, composés de matières biologiques, bois certifié, etc.) ;
 - e) l'utilisation de procédés ou d'aménagements visant à limiter l'effet du projet particulier sur les îlots de chaleur ;
 - f) l'aménagement d'unités de stationnement pour vélos protégées des intempéries, des vols et des bris et facilement accessibles ;

- g) l'aménagement de bornes de recharge pour voitures électriques sur le site du projet particulier.

CHAPITRE 5 : LES SANCTIONS ET DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 5.1 : SANCTIONS

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1000 \$;
 - b) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 200 \$ à 2000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 2000 \$;
 - b) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 400 \$ à 4000 \$.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (c. C -25.1).

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

ARTICLE 5.2 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Carleton-sur-Mer, à la séance ordinaire du 11 novembre 2024.

Entrée en vigueur le 27 novembre 2024

Mathieu Lapointe
Maire

Antoine Audet
Directeur général et greffier