

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE WENTWORTH-NORD**

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) N° 2024-621**

- ATTENDU** que la Conseil municipal peut en vertu et conformément aux articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;
- ATTENDU** que le Conseil municipal juge opportun de se doter de ce règlement afin de pouvoir évaluer des projets particuliers qui dérogent à la réglementation, selon certains critères, au cas par cas et de les autoriser à certaines conditions ;
- ATTENDU** que la Municipalité de Wentworth-Nord est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme ;
- ATTENDU** que le Conseil municipal a adopté le règlement n° 2017-495-1 modifiant le Plan d'urbanisme n° 2017-495 ;
- ATTENDU** que le règlement n° 2017-495-1 est entré en vigueur le 10 septembre 2024 ;
- ATTENDU** que le conseil municipal doit, dans les 90 jours qui suivent l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme modifié, adopter tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité au plan modifié en vertu de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;
- ATTENDU** que le présent règlement est nécessaire pour assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié ;
- ATTENDU** le dépôt d'un avis de motion et l'adoption du projet de règlement n° 2024-621 par le Conseil municipal lors de la séance ordinaire du 21 août 2024 ;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 7 septembre 2024, à 13h00, au centre communautaire de Laurel situé au 3470, route Principale à Wentworth-Nord en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère, madame Catherine Léger et résolu à l'unanimité des conseillers, que le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° 2024-621 soit adopté par résolution et que soit décrété et statué ce qui suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de Wentworth-Nord ».

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 3 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 5 ADOPTION PAR PARTIE

Le Conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement :

CHAPITRE I

SECTION I

SOUS-SECTION § 1

ARTICLE 1 TITRE

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement sont donnés à titre indicatif. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage numéro 2017-498, à laquelle s'ajoute la définition suivante :

PROJET PARTICULIER : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 9 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

ARTICLE 10 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE II DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

SECTION I ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

ARTICLE 11 ÉVALUATION DE L'ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

Le fonctionnaire désigné évalue si la demande de projet particulier est admissible à la procédure énoncée à la présente section.

Si le fonctionnaire désigné conclut que la demande n'est pas admissible, il informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

ARTICLE 12 ZONES ADMISSIONNELLES

Une demande de projet particulier est admissible pour l'ensemble du territoire de la municipalité, soit toutes les zones illustrées au plan de zonage joint au règlement de zonage.

Malgré le premier alinéa, une demande de projet particulier n'est pas admissible si elle porte sur un immeuble situé à l'intérieur d'une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 13 DISPOSITIONS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE

Pour être admissible, une demande de projet particulier doit déroger à l'une ou l'autre des dispositions contenues dans les règlements suivants :

- 1° Le règlement de zonage, à l'exception des dispositions relatives :
 - a) Aux usages complémentaires à un usage résidentiel ;
 - b) Aux zones à forte pente ;
 - c) À la protection de l'environnement ;
 - d) À la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels ;
- 2° Le règlement de lotissement, à l'exception des dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

ARTICLE 14 CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC

Une demande de projet particulier doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma.

Pour déterminer l'admissibilité, le fonctionnaire désigné peut demander un avis préliminaire à la MRC.

SECTION II DÉPÔT DE LA DEMANDE

ARTICLE 15 CONTENU DE LA DEMANDE

La demande doit être accompagnée des plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent, de l'avis du fonctionnaire désigné, ne pas être requis selon la nature du projet particulier) :

- 1° Le formulaire de demande de projet particulier fourni par la Municipalité, dûment rempli et signé par le requérant, auquel doit être jointe, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé ;
- 2° Une description du projet particulier en indiquant, de manière non limitative, la nature des usages et des activités projetées, les bâtiments et constructions requis, les espaces de stationnement requis, les aménagements extérieurs et les enseignes projetées ;

- 3° Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées au projet particulier, la nature des dérogations, l'impact de celles-ci, la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
- 4° Un document identifiant les mesures proposées pour atteindre les critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
- 5° Un plan concept illustrant le secteur environnant dans lequel le projet particulier s'insère, illustrant les constructions et les ouvrages existants et tous éléments ayant un impact sur le projet (ex. : rues, sentiers, milieux humides et hydriques, boisés, contraintes, servitudes, etc.) ;
- 6° Un plan d'implantation du projet particulier, réalisé par un arpenteur-géomètre, illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés ainsi que tous éléments ayant un impact sur le projet (ex. : rues, sentiers, milieux humides et hydriques, boisés, pentes, contraintes, servitudes, etc.) ;
- 7° Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard aux impacts environnementaux dont le dynamitage, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant et après les travaux ;
- 8° Les plans du projet particulier de construction dont le détail permet de comprendre les composantes du projet au niveau des constructions, des espaces extérieurs et de l'aménagement du terrain (volumétrie, architecture, matériaux, espaces naturels, stationnement, etc.) ;
- 9° Pour un projet intégré, un plan d'aménagement détaillé indiquant, les parties privatives et communes, les allées véhiculaires privées, la localisation et les distances des bâtiments proposées, l'emplacement et l'aménagement des aires d'agrément et des aires récréatives communes, ainsi que la localisation, le nombre et le volume des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage ;
- 10° Les mesures de construction durable du/des bâtiment(s), les mesures d'aménagement durable du terrain et les mesures de gestion durable du chantier de construction ;
- 11° La capacité actuelle et projetée de l'installation septique et de l'installation de prélèvement d'eau ;
- 12° Une illustration de l'intervention projetée à l'aide d'une ou plusieurs perspectives visuelles (minimalement à partir de la rue ou du lac) ;
- 13° Une coupe illustrant la hauteur et les niveaux de plancher d'un bâtiment projeté par rapport aux immeubles voisins ;
- 14° Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet ;
- 15° Une évaluation globale du coût du projet et par éléments des coûts de réalisation (constructions, aménagement de terrain, etc.) ;
- 16° Des photographies récentes prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ;
- 17° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme ;
- 18° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

ARTICLE 16 FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Les frais applicables pour l'étude de la demande sont fixés à 3 000 \$, soit 1 000 \$ pour l'étude de la demande et de 2 000 \$ pour la publication des avis publics et l'affichage sur le site tel que prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Advenant un refus par le Conseil municipal préalablement à la parution d'un avis public ou l'affichage sur le site, les frais de 2 000 \$ sont remboursables.

ARTICLE 17 PAIEMENT DES TAXES

Une demande de projet particulier ne sera étudiée que si les taxes municipales de l'immeuble dont fait l'objet cette demande ont été payées.

ARTICLE 18 DEMANDE COMPLÈTE

Une demande de projet particulier est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné et que les frais d'études ont été acquittés.

SECTION III CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

ARTICLE 19 VÉRIFICATION DE LA DEMANDE

Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 20 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard de la demande de projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement. S'il le juge opportun, le Comité peut suggérer au Conseil municipal des conditions d'approbation du projet eu égard à la compétence de la Municipalité.

ARTICLE 21 RÉOLUTION D'ACCEPTATION OU DE REFUS DU PROJET PARTICULIER

Le Conseil municipal, après avoir reçu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, autorise ou refuse la demande de projet particulier par résolution.

La résolution par laquelle le Conseil municipal autorise la demande d'autorisation de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution refusant la demande doit être motivée.

ARTICLE 22 PROCÉDURE D'APPROBATION DE LA RÉOLUTION DE PROJET PARTICULIER

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter. La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

ARTICLE 23 AFFICHAGE

Le plus tôt possible après l'adoption du premier projet de résolution, le greffier-trésorier procède à l'affichage sur le site pour annoncer la nature de la demande et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs à ce projet particulier.

ARTICLE 24 ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION DE PROJET PARTICULIER

La résolution du projet particulier entre en vigueur selon les modalités prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

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

ARTICLE 25 EFFET DE LA RÉOLUTION DE PROJET PARTICULIER

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier a pour effet d'identifier spécifiquement les éléments auxquels le projet déroge en l'espèce et, le cas échéant, les conditions d'approbation. La résolution doit également indiquer que, outre les dérogations et les conditions qui y sont énoncées, les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'immeuble.

La résolution s'applique à l'immeuble ou à une partie de celui-ci et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 26 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Après le dépôt d'une demande de permis ou certificat conformément au règlement sur les permis et certificats, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier ;
- 2° Si les conditions énoncées à la résolution sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à cette résolution ;
- 3° S'il est conforme aux modalités du Règlement sur les permis et les certificats.

ARTICLE 27 MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER

La modification du projet particulier, incluant les conditions d'approbation, doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

ARTICLE 28 CADUCITÉ DE LA RÉOLUTION AUTORISANT LE PROJET PARTICULIER

La résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire de la résolution ne dépose pas une demande de permis ou de certificats dans les 18 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution autorisant le projet.

De plus, la résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire du permis ou du certificat obtenu ne réalise pas les travaux dans le délai imparti par le règlement sur les permis et les certificats.

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATIONS D'UNE DEMANDE

SECTION I CRITÈRES GÉNÉRAUX

ARTICLE 29 CRITÈRES GÉNÉRAUX D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Une demande de projet particulier est évaluée à partir des critères suivants :

- 1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité;
- 2° La plus-value du projet pour le milieu d'insertion en fonction des dérogations demandées ;
- 3° La compatibilité des usages prévus dans le projet avec les usages présents dans le milieu environnant;
- 4° Les qualités d'intégration du projet au paysage bâti, architectural et naturel dans lequel il s'insère ;

- 5° Les qualités du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- 6° Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- 7° L'intégration concrète dans le projet des principes de développement durable (réduction des îlots de chaleur, gestion durable des eaux de pluie, efficacité énergétique des bâtiments et utilisation de matériaux écoresponsable, etc.) ;
- 8° Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux ;
- 9° La prise en compte des impacts du projet, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation;
- 10° La proposition des mesures de mitigation d'impacts appropriées lorsque nécessaire ;
- 11° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité des déplacements tant véhiculaires que piétonniers ;
- 12° Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet, s'il y a lieu;
- 13° Les retombées positives pour le milieu économique local ou régional dans le cas d'un projet commercial ou industriel ;
- 14° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

SECTION II CRITÈRES SUPPLÉMENTAIRES À CERTAINS PROJETS PARTICULIERS

ARTICLE 30 CRITÈRES APPLICABLES À UN DÉVELOPPEMENT SOUS FORME DE PROJET INTÉGRÉ

En plus des critères d'évaluation énoncés à l'article 29, les critères suivants s'ajoutent à l'évaluation d'une demande de projet particulier visant un développement sous forme de projet intégré, lorsqu'applicable :

- 1° Les avantages en termes de préservation et mise en valeur des milieux naturels que procure le projet;
- 2° La qualité du développement proposé en termes de concentration des bâtiments ou de développement en grappes;
- 3° La plus grande diversité typologique et/ou le développement de logements locatifs, sociaux ou abordables que le prévoit le projet ;
- 4° La compatibilité des usages principaux et complémentaires prévus dans le projet ;
- 5° La qualité du projet en termes d'implantation des bâtiments principaux et les distances prévues entre ceux-ci ;
- 6° La réalisation de milieux de vie complets et de qualité;
- 7° La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active ;
- 8° La viabilité des parties privatives destinées à accueillir des bâtiments principaux, lorsque le projet en prévoit;
- 9° La qualité de l'emplacement et de l'aménagement des aires d'agrément ou des aires récréatives communes ;
- 10° La qualité de l'emplacement et l'aménagement des lieux de dépôt pour les ordures, les matières recyclables et les matières compostables ;

11° Le nombre et le volume adéquat de conteneurs semi-enfouis misent à la disposition des utilisateurs ;

Pour les fins du présent article, le développement en grappe consiste à répartir le cadre bâti en bordure des voies de circulations et de manière plus concentrée sur le site. L'objectif de ce type de développement consiste à conserver une plus grande proportion du territoire à l'état naturel en limitant l'étalement et la dispersion des constructions.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

SECTION I SANCTIONS, CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 31 CONTRAVENTION

Commet une infraction, quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement ou ne respecte pas le contenu de la résolution de projet particulier approuvé par le conseil municipal.

ARTICLE 32 PÉNALITÉS

Pour toute contravention, l'amende minimale est de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale

Si une infraction se poursuit, elle constitue à chaque journée une infraction distincte et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les montants doublent en cas de récidive.

ARTICLE 33 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, de donner 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 municipaux.

ARTICLE 34 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Danielle Desjardins
Mairesse

Ron Kelley
Directeur général et Greffier-trésorier

Avis de motion et dépôt du projet de règlement : 21 août 2024

Adoption du projet de règlement : 21 août 2024

Affichage et publication de l'avis public de consultation publique : 28 août 2024

Consultation publique : 7 septembre 2024

Adoption du règlement : 18 septembre 2024

Certificat de conformité (MRC) :

Entrée en vigueur :

Avis d'entrée en vigueur :