

**RÈGLEMENT 288-09-2017 RELATIF AUX
PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI)**

- ATTENDU QU' en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi;
- ATTENDU QUE le Conseil juge opportun d'avoir un tel règlement qui 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 municipalité;
- ATTENDU QU' un avis de motion du présent projet de règlement a dûment été donné par madame Nathalie Lemelin, conseillère, lors de la séance tenue le 25 septembre 2017;
- ATTENDU QUE le premier projet de règlement a été dûment adopté à la séance extraordinaire du conseil du 25 septembre 2017;
- ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation a été tenue le 2 octobre 2017.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Christian Beaudry, conseiller, et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le conseil de la municipalité de Racine ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, savoir :

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement no 288-09-2017 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

1.3 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs règlements d'urbanisme édictés à l'article 2.1.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal.

1.4 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est chargé d'appliquer le présent règlement.

1.5. POUVOIR DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'APPLICATION

Les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment et en environnement sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* de la municipalité de Racine.

CHAPITRE 2

Contenu et cheminement d'une demande

2.1 OBJET DE LA DEMANDE

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 qui déroge à l'une ou l'autre ou plusieurs des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme suivants adoptés par la Municipalité de Racine :

- 1- Règlement de zonage en vigueur;
- 2- Règlement lotissement en vigueur;
- 3- Règlement de construction en vigueur;
- 4- Règlement sur les permis et certificats en vigueur;
- 5- Règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
- 6- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;

La résolution par laquelle le conseil autorise un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, eu égard aux compétences de la municipalité de Racine.

2.2 DÉPÔT D'UNE DEMANDE

La demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être faite par écrit sur le formulaire fourni par la municipalité et être accompagnée des plans et documents requis à l'article 2.3 du présent règlement.

De plus, un montant de 1 000.00 \$ payable à la municipalité est requis à titre de frais d'analyse du dossier. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.3 CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir les documents suivants :

- a) Le plan d'arpentage du terrain ou de la portion du terrain visé par le projet particulier (PPCMOI) préparé par un arpenteur-géomètre comprenant les courbes de niveau ainsi que le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- b) 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;
- c) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- d) Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier (PPCMOI);
- e) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture des constructions existantes, celles à modifier et de toute construction projetée sur le terrain, les matériaux utilisés ainsi que la relation de ces bâtiments avec tout bâtiment et toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- f) Un plan d'aménagement détaillé incluant la localisation et les dimensions des éléments suivants :
 - les bâtiments projetés;
 - les espaces boisés actuels et projetés;
 - les milieux humides présents, cours d'eau existants et bandes riveraines existantes;

- les constructions, bâtiments et ouvrages (ponts, ponceaux, installations septiques, puits, réseaux, fils électriques, etc.) existants et projetés;
 - les enseignes existants et projetés;
 - les équipements d'éclairage existants et projetés;
 - les allées d'accès et les voies de circulation, les trottoirs, les sentiers récréatifs existants et projetés;
 - les espaces de stationnement existants et projetés;
 - les clôtures, haies, murets et murs de soutènement existants et projetés;
 - tout autre élément nécessaire à l'analyse du dossier.
- g) 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 ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;
- h) Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;
- i) Lorsque le projet est susceptible d'avoir un impact dans l'environnement bâti, les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
- j) Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
- k) Toute autre information jugée nécessaire par l'inspecteur en bâtiment et en environnement pour l'évaluation de la demande;
- l) Une estimation totale des coûts de réalisation et un échéancier de réalisation;
- m) Lorsque les travaux ont lieu à proximité d'un cours d'eau ou d'un milieu humide, les mesures de protection environnementales envisagées.

2.4 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

La demande est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'inspecteur en bâtiment et en environnement.

2.5 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les trente (30) jours suivants le dépôt complet de la demande de projet particulier (PPCMOI), l'inspecteur en bâtiment et en environnement soumet la demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

2.6 ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme analyse le dossier en tenant compte des critères d'évaluation du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation à l'effet d'autoriser, avec ou sans condition, ou de refuser, en précisant les motifs de refus et transmet cet avis au conseil municipal.

2.7 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les trente (30) à soixante (60) jours suivants la transmission du projet particulier au comité consultatif d'urbanisme pour analyse, une copie du projet ainsi que l'avis faisant état de ses recommandations sont transmis au conseil municipal.

2.8 APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

2.9 ÉMISSION DU CERTIFICAT OU DU PERMIS

Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par l'inspecteur en bâtiment et en environnement qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier (PPCMOI).

L'inspecteur en bâtiment et en environnement délivre le(s) permis ou le(s) certificat(s) d'autorisation conformément aux dispositions du Règlement de permis et certificats si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier (PPCMOI), et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

CHAPITRE 3

Critères d'évaluation

3.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. Les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Racine inscrite au plan d'urbanisme;
3. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti doivent contribuer à améliorer la trame bâtie du secteur avoisinant;
4. La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le caractère naturel du milieu et la végétation. Cette insertion doit se faire en conservant le plus possible l'ensemble des éléments naturels et en minimisant les impacts visuels et les opérations de remblais et déblais;
5. Le projet doit démontrer l'organisation fonctionnelle en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité;
6. Le projet doit démontrer les impacts sur la circulation automobile et piétonne et sur le bruit ambiant, en favorisant la fluidité et la quiétude du secteur avoisinant;
7. Le projet doit être compatible avec les usages présents dans le secteur concerné;
8. Le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en termes bâtis ou d'attractivité, de qualité de vie;
9. Lorsque le projet se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente, celui-ci ne doit pas occasionner d'impacts négatifs sur les activités agricoles existantes et leur développement ni compromettre le caractère homogène du milieu;
10. Le projet ne doit pas être de nature à contaminer les eaux de surface et souterraines;
11. Le projet ne doit pas générer de nuisances en dehors de la propriété faisant l'objet de la demande, en contrôlant, de manière non limitative, le niveau d'émissions de fumée, de polluants atmosphériques, de poussières, de bruits ambiants et de vibrations;
12. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
13. Durant la construction et lorsque requises, les mesures de protection environnementale et de mitigation nécessaires et appropriées sont appliquées;
14. Lorsque le projet implique des activités reliées à l'hébergement, la restauration et/ou la récréation, il doit contribuer à l'amélioration et/ou la diversification de l'offre récréotouristique.

CHAPITRE 4

Dispositions pénales

4.1 DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible d'une amende de 500.00 \$ pour une personne physique et de 1 000.00 \$ pour une personne morale.

Pour toute récidive, l'amende est de 1 000.00 \$ pour une personne physique et de 2 000.00 \$ pour une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise chaque jour constitue une infraction distincte.

CHAPITRE 5

Entrée en vigueur

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Racine le 2 octobre 2017.

Serge Fontaine, maire

Mélisa Camiré,
Directrice générale et secrétaire-
trésorière

Avis de motion : 25 septembre 2017
Adoption du projet de règlement : 25 septembre 2017
Avis public concernant l'assemblée de consultation : 25 septembre 2017
Assemblée publique de consultation : 2 octobre 2017
Adoption du règlement : 2 octobre 2017
Entrée en vigueur :