Les Îles-de-la-Madeleine
Municipalité

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 9 juin 2020, par vidéoconférence.

R2006-0127

Adoption du Règlement n° 2020-04 relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble

---

ATTENDU QUE le conseil d'agglomération des Îles-de-la-Madeleine a adopté, le 11 mai 2010, un schéma d'aménagement et de développement révisé lequel est entré en vigueur le 25 juin 2010;

ATTENDU QUE l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé a entraîné pour la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine l'adoption d'un nouveau plan et de nouveaux règlements d'urbanisme, lesquels sont entrés en vigueur le 4 février 2011;

ATTENDU QUE le conseil considère opportun de se doter d'un nouvel outil réglementaire permettant d'encadrer le développement d'un emplacement qui présente des complexités inhérentes à des caractéristiques particulières;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire ainsi être habilité à autoriser, par résolution, 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 prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 14 avril 2020 et qu'un projet de règlement a été déposé pour adoption lors de cette même séance;

ATTENDU QUE le présent règlement a été soumis à une consultation écrite conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux;

ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil au moins 72 heures avant la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

ATTENDU QU' en cours de la séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de M. Roger Chevarie,
appuyée par M. Benoit Arseneau,
il est résolu à l'unanimité

que soit adopté le règlement n° 2020-04 intitulé « Règlement relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble »;

que le texte de ce règlement soit consigné au livre des règlements de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine comme s'il était ici tout au long reproduit.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 16 juin 2020

Jean-Yves Lebreux, greffier

Les Îles-de-la-Madeleine
Municipalité
Service du greffe

RÈGLEMENT Nº 2020-04

relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Adopté à la séance ordinaire du 9 juin 2020

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2020-04 porte le titre de : « Règlement relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

Article 1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'autoriser, dans le cadre d'une procédure particulière, un projet non conforme à la réglementation d'urbanisme, mais présentant des caractéristiques peu communes, spécifiques ou distinctives.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

Article 1.3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tous les types de zone prévus au règlement de zonage n° 2010-08 à l'exception des zones suivantes :

- Agricoles Aa et Ab
- Forestière Fa
- Conservation Va

Article 1.4 PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

Article 1.5 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unités (SI) et converties en système anglais. En cas de litige, les dimensions et mesures du système international d'unités (SI) prévalent.

1 mètre = 3,2808 pieds
1 centimètre = 0,39 pouce
1 mètre^2 = 10,763 pieds^2

Article 1.6 TERMINOLOGIE

Pour l'application du présent règlement, les définitions contenues à l'article 2.3 TERMINOLOGIE du Règlement de zonage numéro 2010-08 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici intégralement reproduites.

Article 1.7 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

Article 1.8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la Loi d'interprétation (RLRQ, c. I-16).

CHAPITRE 2

OBJET ET PORTÉE TERRITORIALE

Article 2.1 CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER

Une demande relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut porter sur les catégories de projet suivantes :

1. Construction d'un immeuble;
2. Modification d'un immeuble incluant une transformation ou un agrandissement;
3. Occupation d'un immeuble, incluant un nouvel usage ou un changement d'usage.

Article 2.2 PARTIES DU TERRITOIRE EXCLUES

Aucun projet particulier ne peut être autorisé dans les parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

CHAPITRE 3

ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Article 3.1 POUVOIRS DU CONSEIL

Le conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine est habilité 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 prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) et en vigueur sur le territoire de la municipalité.

Article 3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Une demande relative à un projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

1. La démonstration de l'intégration harmonieuse, quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;

2. La démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier quant au stationnement, à l'accès et à la circulation;

3. La valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;

4. L'amélioration globale du milieu d'insertion;

5. L'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier avec son environnement immédiat, humanisé ou naturel;

6. La compatibilité du projet particulier avec les grandes orientations du schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

CHAPITRE 4

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Article 4.1 DÉPÔT D'UNE DEMANDE ET FRAIS D'ÉTUDE

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit être déposée par écrit auprès de l'inspecteur municipal et signée par le demandeur ou son mandataire.

Les frais d'étude, fixés à 300 $, doivent être acquittés lors du dépôt de la demande. Ces frais incluent les coûts liés à l'étude du projet, la publication de tout avis public et, le cas échéant, le permis autorisant les travaux. En aucune situation, ces frais sont remboursables une fois la demande déposée, et ce, même si celle-ci est refusée.

Article 4.2 CONTENU D'UNE DEMANDE

Une demande doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

1. Le nom, prénom, adresses postale et courriel, numéros de téléphone et de télécopieur du requérant et de son mandataire;

2. Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

3. Un plan à l'échelle indiquant :

   - le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier et les terrains limitrophes;
   - les constructions existantes ou projetées visées par le projet particulier et les constructions limitrophes;
   - les composantes du projet particulier, notamment à l'égard :

     a) des usages;
     b) des constructions;
     c) des densités;
     d) des dimensions (superficies, volumes, hauteur);
     e) des stationnements et de la circulation;
     f) des aménagements du terrain;
     g) de l'architecture;
     h) de l'affichage;
     i) de l'éclairage;
     j) des aires de manœuvre ou d'entreposage.

4. Tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande de projet particulier (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

Article 4.3 **ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT**

Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement pour étude et recommandation.

Le comité peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

Article 4.4 **RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT**

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil, par voie de résolution, une recommandation à l'égard de la demande. Il peut également suggérer des conditions relatives à son approbation.

Article 4.5 **DÉCISION ET PROCÉDURE D'APPROBATION ET DE CONSULTATION**

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine accorde ou refuse la demande.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

Le conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe ou que des garanties financières soient fournies.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1 **AMENDE**

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction et est passible d'une amende; le montant de cette amende étant établi comme suit :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
   - pour une première infraction, une amende de 300 $ et maximale de 1000 $.
   - pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 500 $ et maximale de 2000 $.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
   - pour une première infraction, une amende de 600 $ et maximale de 2000 $.
   - pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 1000 $ et maximale de 4000 $.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Article 5.2 **CONSTAT D'INFRACTION**

Lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction en transmet une copie au contrevenant.

Article 5.3 **RECOURS JUDICIAIRES**

La Municipalité des Îles-de-la-Madeleine peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

Article 5.4 **INITIATIVE DES POURSUITES CIVILES**

Le conseil est le seul habilité à autoriser les poursuites civiles.

Article 5.5 **RECOURS CIVIL OU PÉNAL**

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

Article 5.6 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 16 juin 2020

Jean-Yves Lebreux, greffier