



Règlement N° 2020-04
relatif au projet particulier de construction,
de modification ou d'occupation d'un
immeubles
« Version administrative »

Numéro de règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
2020-04	9 juin 2020	12 juillet 2020
Modifié par le règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
2023-05	14 mars 2023	16 mars 2023



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

RÈGLEMENT N° 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 mètre² = 10,763 pieds²

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

Toute 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 applicables à l'étude et au traitement de toute demande de PPCMOI sont fixés à même le règlement de taxation annuel en cours et incluent la publication de tout avis public et, le cas échéant, le permis autorisant les travaux.

En aucune situation, ces frais ne sont remboursables une fois une telle demande déposée. **(Règlement 2023-05)**

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