

MUNICIPALITÉ DE CLEVELAND

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

#481



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU VAL ST-FRANÇOIS
Municipalité du Canton de Cleveland

RÈGLEMENT NUMÉRO 481

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

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 145.36 de la *Loi, de l'aménagement et l'urbanisme* d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble si elle est pourvue d'un comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme créé par le règlement n°445 ;

CONSIDÉRANT QUE les fondations permanentes continues en béton coulé d'un bâtiment sur un terrain accidenté, peuvent constituer des contraintes majeures en terme de coûts de construction ou de protection de l'environnement particulièrement dans le cas de terrains accidentés;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable de permettre une alternative quant à ce type de fondations permanentes continues en béton dans certains cas, à condition de respecter certaines exigences;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la technique d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour ce type de problématique s'avère un outil approprié à cette fin ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 445 du Code municipal, une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance et que tous les membres du conseil présent déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture lors de l'adoption;

Sur proposition de Pierre Grandmont, conseiller, appuyé par Herman Herbers, conseiller, le règlement # 481 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Municipalité du Canton de Cleveland est adopté.

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : **Dispositions déclaratoires**

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » (PPCMOI).		
	TERRITOIRE	

	TOUCHÉ	2
Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la municipalité du Canton de Cleveland.		
	TERMINOLOGIE	3
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement;		
2° Le règlement de zonage;		
3° Le règlement de lotissement.		
	DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	4
À moins que le contexte n'indique en sens différent, on entend par :		
« Pilier »: Élément de construction verticale de forme allongée, fait de matériaux comme le bois, l'acier, le béton ou une combinaison de ces matériaux, permettant de supporter une construction ou une charge au-dessus du niveau du sol, le pilier reposant sur un socle de béton, d'acier ou une combinaison de ces matériaux, ce socle étant soit préfabriqué et mis en place par battage, fonçage ou vérin, lançage ou vissage, soit coulé sur place dans un trou fait par pilonnage, creusage ou forage.		
	SYSTÈME DE MESURE	5
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.		

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : **Application du règlement**

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	6
La directrice générale et secrétaire-trésorière est chargée de l'administration du présent règlement.		
	APPLICATION	7
L'officier municipal en bâtiments est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.		
Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	8
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si les règlements y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conféré par une Loi ou un règlement ;		
2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		
3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;		
4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;		
5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.		
	OBLIGATION DE LAISSER VISITER	9
Le propriétaire, locataire ou l'occupant de cette propriété mobilière ou immobilière, de cette maison, ce bâtiment ou cet édifice, a l'obligation de recevoir l'officier municipal en		

bâtiments ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, et de répondre à toutes questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements.

SECTION II : Demande d'autorisation d'un projet particulier et cheminement du dossier

**TYPES DE PROJETS
ADMISSIBLES**

10

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à utiliser des fondations autres que des fondations permanentes continues en béton coulé en alternative :

- Une nouvelle construction ou une construction existante dont le terrain présente notamment des caractéristiques (pentes ou nature du sol) qui nécessitent des travaux extraordinaires pour la mise en place de fondations permanentes continues en béton coulé;
- La rénovation ou l'agrandissement d'une construction dont le terrain présente notamment des caractéristiques (pentes ou nature du sol) qui nécessitent des travaux extraordinaires pour la mise en place de fondations permanentes continues en béton coulé.

**DEMANDE
D'AUTORISATION
D'UN PROJET
PARTICULIER POUR
DÉROGER AUX
RÈGLEMENTS
D'URBANISME
APPLICABLES**

11

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans le cadre d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour un type de projets identifié à l'article 10 doit soumettre une demande formelle par écrit et l'accompagner des documents exigibles établis à l'article 12.

**CONTENU MINIMAL
DES DOCUMENTS**

12

Règlement 513

Tout document d'accompagnement relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumis à la municipalité doit contenir les éléments qui suivent :

1° Un plan montrant l'occupation actuelle et celle prévue du terrain visé par la demande d'autorisation;

2° Un plan montrant les niveaux de terrain avant et après les travaux ainsi que la nature du sol et du sous-sol sur lequel vont reposer les fondations;

3° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ainsi que l'aménagement paysager proposé pour camoufler tout ou partie des piliers. Un traitement architectural pour camoufler l'espace entre le plancher et le sol peut être proposé comme alternative à l'aménagement paysager camouflant les piliers;

4° Un rapport produit par une personne membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec en la matière expliquant en quoi l'alternative proposée en remplacement des fondations permanentes continues de béton coulé est préférable selon les caractéristiques du terrain (maintien du niveau naturel du terrain, limitation des remblais et déblais, ...), ainsi qu'une attestation de cet ingénieur que les fondations visées par la dérogation sont en tous points conformes aux exigences du Code national du bâtiment (ou du Code de construction, le cas échéant) et qu'elles ont la capacité suffisante pour supporter la structure du bâtiment visé;

5° L'estimation totale des coûts de réalisation pour des fondations permanentes continues en béton coulé en comparaison avec les fondations proposées, préparée par un ingénieur ou tout professionnel habilité en la matière ainsi qu'un échancier de réalisation;

6° Un engagement du propriétaire à fournir à la Municipalité une attestation d'un ingénieur à l'effet que les travaux ont été construits conformément au projet autorisé;

7° Le paiement de 500\$ pour l'étude de la demande. Cette somme n'est pas remboursable en cas de refus du conseil (article 16).

**PROCÉDURE
APPLICABLE ET
ACHEMINEMENT DE
LA DEMANDE**

13

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'officier municipal en bâtiments en accompagnement de la demande d'autorisation assujettie au présent règlement.

**CONFORMITÉ À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME**

14

L'officier municipal en bâtiments est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'officier municipal en bâtiments confirme, le cas échéant, que toutes les autres dispositions applicables respectent, la réglementation en vigueur, dans un rapport écrit et transmet la demande et son rapport d'analyse au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

EXAMEN DU COMITÉ

**CONSULTATIF
D'URBANISME**

15

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

**DÉCISION DU
CONSEIL**

16

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit, le cas échéant, toutes conditions eu égard aux compétences de la municipalité, qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

**PROCÉDURE D'ADOPTION
ET D'ENTRÉE EN VIGUEUR
DE LA RÉOLUTION
ACCORDANT
L'AUTORISATION DU
PROJET PARTICULIER**

17

La résolution qui accorde ou refuse l'autorisation du projet particulier est assujettie, comme le prévoit l'article 145.38 de la LAU, à la procédure établie pour l'adoption et l'entrée en vigueur des règlements décrits à la section V du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION III : Contraventions et sanctions

**INFRACTION
ET
PEINES**

18

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 200\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.

2. Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 400\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.

**INFRACTION
CONTINUE 19**

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVE 20

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 21

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 22

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

**CONDITIONS
PRÉALABLES** **23**

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé comme le prévoit l'article 145.36, 3e alinéa, de la LAU.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION** **24**

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles comme décrit à l'article 10 :

1° La compatibilité des fondations prévues avec le milieu d'insertion (nature du sol, pentes et niveaux du terrain);

2° La qualité et l'efficacité du traitement paysager venant camoufler partie ou tout des piliers ou en alternative, la qualité et l'efficacité du traitement architectural fermant visuellement l'espace entre le sol et le plancher du bâtiment. L'utilisation de cet espace sous le bâtiment à des fins de rangement n'est possible qu'en présence d'un traitement architectural fermant visuellement cet espace;

3° Les avantages économiques d'utiliser un autre type de fondations que celui prévu au règlement de construction;

4° L'attestation d'une personne membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec que le choix retenu du type de fondation est apte à assurer la stabilité du bâtiment au même titre que les fondations prévues au règlement de construction et qu'elles sont en tous points conformes au Code national du bâtiment (ou Code de construction, le cas échéant);

5° Les avantages quant aux impacts environnementaux du projet par rapport à l'utilisation de fondations permanentes continues en béton coulé.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Adopté à Canton de Cleveland, le 6 avril 2009

Gérald Badger, maire

Claudette Lapointe,
directrice-générale et secrétaire-trésorière

Adoption du projet de règlement : 2 mars 2009

Fixation de la date de l'assemblée de consultation publique : 2 mars 2009

Avis de motion : 2 mars 2009

Avis public – Affichage : 3 mars 2009

Transmission à la MRC du premier projet de règlement : 3 mars 2009

Avis public d'une consultation publique – Affichage : 11 mars 2009

Publication de l'avis de consultation publique dans un journal : 11 mars 2009

Assemblée de consultation publique : 6 avril 2009 à 18h30

Adoption du règlement : 6 avril 2009

Transmission à la MRC du règlement : 7 avril 2009

Approbation du règlement et délivrance du certificat de conformité émis par la MRC : 11 mai 2009

Avis public annonçant l'entrée en vigueur du règlement – Affichage et publication dans un Journal : 20 mai 2009 et parution dans le Journal l'Étincelle le 20 mai 2009

Transmission à la MRC d'une copie certifiée conforme du règlement accompagné d'un avis de la date d'entrée en vigueur : 21 mai 2009