

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE DE LA VILLE DE ROUYN NORANDA**

NUMÉRO 2023-1252



Avis de motion: 19 juin 2023

Adoption: 10 juillet 2023

Entrée en vigueur le 18 août 2023



**Ville de
Rouyn-Noranda**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1. TITRE DU RÈGLEMENT	5
2. TERRITOIRE ASSUJETTI	5
3. VALIDITÉ.....	5
4. LOIS ET RÈGLEMENTS.....	5
5. DOMAINE D'APPLICATION	5
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
6. RENVOIS	5
7. INTERPRÉTATION DU TEXTE	6
8. PRÉSÉANCE	6
9. TERMINOLOGIE.....	6
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	6
10. APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
CHAPITRE 2 PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	7
11. DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE	7
12. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER.....	7
13. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE.....	7
CHAPITRE 3 PROCÉDURE APPLICABLE.....	8
14. APPROBATION D'UNE DEMANDE	8
15. CONTENU DE LA DEMANDE	8
16. FRAIS EXIGIBLES	9
17. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	9
18. DÉCISION DU CONSEIL	9
19. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION	9
20. DÉLAI DE VALIDITÉ	10
21. AVIS PUBLIC	10
22. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	10
23. ÉMISSION DU PERMIS.....	10
CHAPITRE 4 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	11
24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	11
25. INFRACTIONS.....	11
26. PÉNALITÉS GÉNÉRALES.....	11
27. PÉNALITÉS RELATIVES AUX TRAVAUX RÉALISÉS SANS AUTORISATION	12
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES.....	13
28. ENTRÉE EN VIGUEUR	13

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Rouyn-Noranda ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Rouyn-Noranda, à l'exception des parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa.

Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être interprétées comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi d'un gouvernement fédéral ou provincial ou à l'application d'un règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Rouyn-Noranda.

5. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le mode de présentation et la procédure d'analyse d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, les projets pouvant faire l'objet d'une demande de projet particulier, de même que les critères d'analyse et de décision à l'égard d'une telle demande de projet particulier. Toute demande de projet particulier doit être déposée et étudiée conformément au présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. RENOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

7. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut.

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3) les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 4) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

8. PRÉÉANCE

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

9. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 *Index terminologique* du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur l'émission des permis et certificats* en vigueur.

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur l'émission des permis et certificats* en vigueur.

CHAPITRE 2

PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

11. DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE

Un projet particulier peut déroger à une ou plusieurs dispositions des règlements suivants en vigueur :

- 1) Règlement de zonage;
- 2) Règlement de lotissement;
- 3) Règlement de construction;
- 4) Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction;
- 5) Règlement sur les usages conditionnels.

Malgré le premier alinéa, un projet particulier ne peut être exempté de la contribution relative aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Un projet particulier ne peut pas avoir pour objet de soustraire le demandeur au respect d'une loi provinciale ou fédérale.

12. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER

Toute demande de projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur.

Un projet particulier ne peut pas être accordé à l'intérieur d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

13. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

L'analyse d'une demande doit être basée sur les critères suivants :

- 1) La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion;
- 2) La qualité d'intégration du projet au niveau de la densité, de la volumétrie et de l'architecture des bâtiments;
- 3) La qualité d'intégration de l'aménagement des espaces extérieurs, notamment les arbres, plantations et les espaces naturels;
- 4) La qualité de l'organisation du projet dans l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, l'éclairage, le vent, le bruit et les émanations;
- 5) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment les accès à la rue, la circulation intérieure, le stationnement, la sécurité ou l'accessibilité universelle;
- 6) Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 7) Les impacts du projet sur le développement local ou régional;
- 8) La faisabilité du projet, notamment par rapport au délai de réalisation ou à son aspect financier.

CHAPITRE 3 **PROCÉDURE APPLICABLE**

14. APPROBATION D'UNE DEMANDE

Tout projet particulier visé par le présent règlement doit être approuvé par le conseil municipal. Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre le projet particulier, ce dernier doit déposer une nouvelle demande.

15. CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande de projet particulier doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné et elle doit comprendre :

- 1) Le formulaire rempli et dûment signé par le propriétaire et le requérant, si celui-ci est différent du propriétaire;
- 2) Le nom, le prénom et l'adresse du propriétaire et du requérant, si celui-ci est différent du propriétaire;
- 3) L'emplacement par la voie de circulation et le numéro civique, lorsque disponible, de l'immeuble visé et le numéro cadastral;
- 4) Une description sommaire du projet particulier ainsi que la nature des éléments dérogatoires aux différents règlements d'urbanisme;
- 5) Une description de la façon dont le projet particulier répond aux critères d'évaluation du présent règlement;
- 6) Un plan d'implantation ou un certificat de localisation signé par un arpenteur-géomètre, dans le cas où un des éléments dérogatoires du projet particulier concerne les marges ou la superficie d'une construction existante ou projetée;
- 7) Un plan-projet de lotissement préparé et signé par un arpenteur-géomètre, dans le cas où un des éléments dérogatoires concerne la superficie, la profondeur ou la largeur minimale d'un lot. Ce plan doit illustrer le terrain, avec ses dimensions actuelles ou projetées, sa superficie actuelle ou projetée et, s'il y a lieu, les constructions existantes avec les distances par rapport aux limites de terrains, les cours d'eau et la bande riveraine ainsi que la zone inondable;
- 8) Les plans de construction sommaires et les élévations en couleur de toutes les façades extérieures, incluant le choix des matériaux, ou des photographies de l'extérieur du bâtiment si celui-ci demeure inchangé;
- 9) Les plans d'aménagement extérieur de l'immeuble, incluant les arbres et espaces végétalisés, les équipements et bâtiments accessoires, les stationnements et les allées d'accès, ou des photographies de l'aménagement extérieur du terrain si celui-ci demeure inchangé;

- 10) Le délai de réalisation du projet;
- 11) L'estimation des coûts de réalisation du projet;
- 12) Toute autre information connexe requise aux fins de compréhension de la demande telle qu'un plan ou attestation professionnelle ou rapport professionnel aux frais du requérant, si le fonctionnaire désigné le juge nécessaire à la compréhension et à l'étude de la demande.

16. FRAIS EXIGIBLES

Les frais applicables à la présentation d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont prévus au *Règlement concernant les tarifs applicables à certains biens et services fournis par la municipalité (tarification globale)* en vigueur au moment du dépôt de la demande. Le requérant doit acquitter les frais en totalité au moment du dépôt de sa demande.

17. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme suivant la réception complète du dossier.

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères d'évaluation prévus au présent règlement et de l'analyse de la demande par le fonctionnaire désigné.

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des précisions, informations ou documents supplémentaires au requérant et au fonctionnaire désigné, s'il le juge nécessaire, et reporter l'analyse de ladite demande à sa rencontre subséquente.

Le comité consultatif d'urbanisme peut recommander en tout ou en partie le projet particulier tel que présenté par le requérant. Il peut également recommander son autorisation sous conditions.

L'avis du comité consultatif d'urbanisme formulant la recommandation est transmis au conseil.

18. DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil rend sa décision par résolution, à la suite de l'analyse de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution qui autorise le projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Elle peut également mentionner que le défaut de remplir toute condition imposée, notamment celles de commencer ou de réaliser le projet particulier avant des dates fixées, entraîne la caducité de l'autorisation de réaliser celui-ci. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant par le greffier de la Ville.

La résolution qui refuse le projet particulier précise les motifs du refus.

19. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION

La résolution par laquelle le conseil municipal de la Ville autorise un projet particulier est assujettie aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), compte tenu des adaptations nécessaires.

20. DÉLAI DE VALIDITÉ

Lorsque le conseil de la Ville de Rouyn-Noranda adopte une résolution autorisant un projet particulier, ladite résolution devient caduque dans un délai de vingt-quatre (24) mois si les travaux n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation valide. Un délai additionnel d'un maximum de douze (12) mois peut être accordé par résolution du conseil.

Si ce délai est dépassé, une nouvelle demande de projet particulier doit être formulée.

21. AVIS PUBLIC

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant l'autorisation d'un projet particulier, le greffier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'immeuble, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. Cette obligation cesse lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

22. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Suivant l'adoption d'un projet de résolution accordant l'autorisation d'un projet particulier, la Ville tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

23. ÉMISSION DU PERMIS

Lorsque la résolution entre en vigueur, le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis.

Les objets de la demande de permis ou de certificat qui ne font pas l'objet de la résolution accordée doivent être conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 4

CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende telle que prescrite aux articles 27 et 28 du présent règlement. Le délai de prescription prévu à l'article 14 du Code de procédure pénale débute à la date de la connaissance de la perpétration de l'infraction par le fonctionnaire désigné.

Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Tout fonctionnaire autorisé par résolution du conseil municipal peut délivrer un constat d'infraction lors de perpétration d'une infraction à une disposition du présent règlement.

25. INFRACTIONS

Commets une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- 1) Réalise, occupe ou utilise, ou autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation, d'une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage ou avant d'avoir obtenu l'autorisation du conseil municipal;
- 2) Réalise, occupe ou utilise, ou autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation, d'une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage sans respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation du conseil municipal;
- 3) Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- 4) Ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- 5) Ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

26. PÉNALITÉS GÉNÉRALES

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende :

- 1) De 400 \$ s'il s'agit d'une personne physique;
- 2) De 600 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende :

- 1) De 600 \$ s'il s'agit d'une personne physique;
- 2) De 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

27. PÉNALITÉS RELATIVES AUX TRAVAUX RÉALISÉS SANS AUTORISATION

Malgré l'article 26, toute personne qui commet une infraction au paragraphe 1) de l'article 25 est passible d'une amende :

- 1) De 500 \$ s'il s'agit d'une personne physique;
- 2) De 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende :

- 1) De 750 \$ s'il s'agit d'une personne physique;
- 2) De 1 500 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE