
**Règlement sur les projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 470-25**

Adopté le : 13 janvier 2025

En vigueur le : 20 mars 2025

Municipalité de Sainte-Hénédine

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

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
1.1 Dispositions déclaratoires	3
1.1.1 Titre et numéro du règlement	3
1.1.2 Territoire assujetti	3
1.1.3 Intervention gouvernementale	3
1.1.4 Invalidité partielle de ce règlement	3
1.2 Dispositions interprétatives	3
1.2.1 But, contexte, et interrelation avec les autres règlements	3
1.2.2 Du texte et des mots	4
1.2.3 Des tableaux et des illustrations	4
1.2.4 Unité de mesure	4
1.2.5 Incompatibilité entre certaines dispositions et règles de prévalence	4
1.2.6 Incompatibilité entre certains règlements	4
1.3 Dispositions administratives	5
1.3.1 Administration et application du règlement	5
CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI	5
2.1 Contenu minimal d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI	5
2.2 Cheminement d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI	5
2.2.1 Transmission d'une demande	5
2.2.2 Frais exigibles	6
2.2.3 Examen par le fonctionnaire désigné	6
2.2.4 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	6
2.2.5 Décision par le conseil de la municipalité	6
2.2.6 Affichage du projet et consultation publique	6
2.2.7 Émission des permis et certificats	7
2.2.8 Modification au PPCMOI	7
CHAPITRE 3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI	7
3.1 Champs d'application	7
3.2 Critères applicables	7
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES	8
4.1 Caractère obligatoire	8
4.2 Pénalités, procédures et recours	8
4.3 Entrée en vigueur	9
ANNEXE 1 : CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI	10

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme » de la municipalité de Sainte-Hénédine et porte le n° 333-08.

1.1.1 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 470-25 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de Sainte-Hénédine 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.

1.1.3 Intervention gouvernementale

Le présent règlement n'a pas pour effet d'encadrer certaines interventions du gouvernement du Québec et de ses mandataires, par exemple, les interventions d'Hydro-Québec sur ses réseaux, pour lesquelles des processus de consultation impliquant le secteur municipal et des processus d'évaluation des impacts environnementaux sont prévus.

1.1.4 Invalidité partielle de ce règlement

La Municipalité déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 But, contexte, et interrelation avec les autres règlements

Le présent règlement vise à habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme prévus au chapitre IV du titre I à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

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

1.2.2 Du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle :

- 1° L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- 3° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue.

Pour l'interprétation du règlement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est donnée par un dictionnaire usuel, sauf si :

- 1° Le texte force un sens différent du sens usuellement admis;
- 2° Le terme est défini à l'index terminologique du présent règlement ou d'un règlement d'urbanisme adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

1.2.3 Des tableaux et des illustrations

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, le texte prévaut.

1.2.4 Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

1.2.5 Incompatibilité entre certaines dispositions et règles de prévalence

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas de contradiction entre le texte, un plan ou une image, les documents prévalent dans l'ordre suivant :

- 1° Le texte du règlement;
- 2° Le plan;
- 3° L'image.

Cette règle de prévalence ne peut toutefois avoir pour effet de soustraire un projet à l'application des normes établies pour une zone de contrainte naturelle ou anthropique, ou établies afin de préserver la sécurité du public.

1.2.6 Incompatibilité entre certains règlements

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre

disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne désignée par le Conseil pour ce faire, et nommée ci-après « inspecteur en bâtiments ». Toute personne désignée par résolution du Conseil et nommée ci-après « fonctionnaire désigné » a les mêmes pouvoirs et devoirs.

Les pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats n° 332-08.

CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI

2.1 Contenu minimal d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI

Toute demande visant l'approbation d'un PPCMOI doit contenir les renseignements prévus au Règlement sur les permis et certificats n° 332-08 pour un permis de construction ou un certificat d'autorisation normalement exigés, selon le cas.

Au surplus, elle doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Le coût estimé du projet;
- 2° Une auto-évaluation sommaire des critères applicables à la demande;
- 3° Un cautionnement;
- 4° La localisation du projet particulier projeté et les constructions existantes (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné;
- 5° Un plan montrant les niveaux de terrain et le cas échéant, les milieux humides, les secteurs boisés et les cours d'eau;
- 6° La nature des travaux projetés s'il y a lieu;
- 7° L'architecture et l'apparence du projet particulier projeté et des bâtiments existants;
- 8° Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.);
- 9° Une simulation visuelle pour tout projet situé en périmètre urbain.

L'inspecteur en bâtiment et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) sont également autorisés à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant, en lien avec les objectifs et critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

2.2 Cheminement d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI

2.2.1 Transmission d'une demande

Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit être transmise, par écrit, par le requérant ou son mandataire autorisé à l'inspecteur en bâtiment ou au fonctionnaire désigné.

2.2.2 Frais exigibles

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI sont indiqués au chapitre 6 du règlement sur les permis et certificats numéro n° 332-08 en fonction du type de demande de permis ou de certificat d'autorisation.

Ces frais doivent être acquittés lors du dépôt de celle-ci et ne sont pas remboursables en cas de refus de la demande.

2.2.3 Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis.

La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement et que les frais d'étude ont été acquittés.

2.2.4 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'inspecteur en bâtiment doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Il peut en outre :

- 1° Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- 2° 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.

Le CCU transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

2.2.5 Décision par le conseil de la municipalité

À la suite de la transmission de la recommandation du CCU au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

2.2.6 Affichage du projet et consultation publique

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier-secrétaire de la Municipalité doit, au moyen d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, 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 adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Pour plus de détails, voir le cheminement d'une demande figurant à l'Annexe 1 du présent règlement.

2.2.7 Émission des permis et certificats

Lorsqu'un règlement adoptant un PPCMOI est en vigueur, le requérant ou le mandataire doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet ou d'une partie du projet. Le requérant ou le mandataire doit faire une demande de permis et certificats conformément aux dispositions du règlement administratif en vigueur.

2.2.8 Modification au PPCMOI

Toute modification au PPCMOI, après l'approbation du conseil conformément au présent chapitre, nécessite la présentation d'un nouveau PPCMOI.

CHAPITRE 3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI

3.1 Champs d'application

Le présent chapitre du règlement s'applique à l'évaluation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, soit les projets qui dérogent à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme adoptés conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

3.2 Critères applicables

Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme numéro n°327-08;
- 2° Les usages prévus par le projet sont compatibles avec les usages du secteur où s'insère le projet;
- 3° Le projet vise à l'atténuation des nuisances potentielles qui y sont associées;
- 4° L'intégration du projet dans le milieu bâti est cohérente en terme :
 - a. d'implantation;
 - b. de volumétrie;
 - c. de densité;

- d. d'aménagement du terrain;
 - e. de localisation et configuration des stationnements et entrées charretières;
 - f. d'architecture.
- 5° Sur le terrain visé par le projet, l'aménagement des espaces extérieurs est bien intégré aux bâtiments;
- 6° La proposition d'intégrer des constructions existantes au projet ou de les démolir est avantageuse; Le projet peut prévoir :
- a. dans le cas de l'intégration d'un bâtiment existant, la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;
 - b. dans le cas d'une démolition, un rappel ou une évocation dans la nouvelle construction d'éléments architecturaux du bâtiment démoli.
- 7° Le projet vise l'atténuation des conséquences sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, l'eau, la végétation, les émanations et la circulation;
- 8° Le projet présente une organisation fonctionnelle de qualité notamment à l'égard :
- a. du stationnement et des accès;
 - b. de la sécurité;
 - c. de la circulation des piétons;
 - d. de l'accessibilité universelle;
 - e. de l'aménagement des aires libres (aires communes, espaces verts, etc.).
- 9° Le projet apporte une contribution significative à la communauté, soit en termes de qualité du cadre bâti, d'attractivité ou de qualité de vie;
- 10° Le projet met en place des mesures répondant aux enjeux environnementaux qui peuvent viser l'efficacité énergétique des bâtiments, la gestion écologique des eaux et la réduction des îlots de chaleur;
- 11° Le projet tient compte des caractéristiques architecturales d'un secteur patrimonial d'intérêt pour une nouvelle construction;
- 12° Le projet met en valeur les espaces extérieurs par la préservation des arbres existants ainsi que par l'accroissement du couvert végétal, la création d'aménagements paysagers de qualité et la plantation d'arbres. De plus, ces aménagements sont en harmonie avec les bâtiments existants et projetés.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES

4.1 Caractère obligatoire

Tout projet approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas.

De plus, le requérant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et doit soumettre au fonctionnaire désigné toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée visant à autoriser le projet particulier.

4.2 Pénalités, procédures et recours

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 \$ pour une personne physique et de 1 000 \$ pour une personne morale. Pour toute récidive, l'amende est de 1 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ pour une personne morale.

Si une infraction s'étend sur plus d'un jour, chaque jour constitue une infraction distincte.

4.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi, et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette Loi.

Date d'entrée en vigueur : 19 février 2025

Yvon Asselin
Maire

Yvon Marcoux
Directeur général greffier et
trésorier

ANNEXE 1 : CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI

ANNEXE 1 : CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PPCMOI

