

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

RÈGLEMENT NUMÉRO 0670-2016
SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Granby a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 145.36) titre I chap. IV section XI, d'adopter, de modifier ou de remplacer un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE la technique du projet particulier permet d'autoriser un projet sur une base discrétionnaire, terrain par terrain, en imposant des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 146);

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 7 novembre 2016.

POUR CES MOTIFS, le 5 décembre 2016, le conseil municipal décrète ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1	1-1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1 : Dispositions déclaratoires.....	1-1
1 Titre.....	1-1
2 Territoire assujetti	1-1
3 Remplacement des règlements antérieurs.....	1-1
4 Types de projets admissibles.....	1-1
SECTION 2 : Dispositions interprétatives.....	1-1
5 Système de mesure	1-1
6 Terminologie	1-1
CHAPITRE 2	2-1
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
SECTION 1 : Administration et application du règlement.....	2-1
7 Administration du règlement	2-1
8 Application du règlement.....	2-1
9 Pouvoirs de la personne chargée de l'application.....	2-1
10 Obligation du propriétaire ou de l'occupant d'un bien meuble ou immeuble	2-1
SECTION 2 : Demande d'autorisation d'un projet particulier et cheminement du dossier.....	2-2
11 Demande d'autorisation	2-2
12 Documents exigés	2-2
13 Cheminement de la demande	2-2
14 Examen du Comité consultatif d'urbanisme	2-3
15 Approbation du conseil municipal	2-3
16 Maintien ou application du régime de droits acquis	2-3
17 Non-respect de l'autorisation	2-3
CHAPITRE 3	3-1
CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS.....	3-1
18 Conditions préalables.....	3-1
19 Critères d'évaluation	3-1
CHAPITRE 4	4-1
DISPOSITIONS PÉNALES	4-1
20 Infraction et pénalité.....	4-1
21 Récidive	4-1
22 Recours.....	4-1
23 Frais.....	4-1
24 Prescription	4-2
25 Responsabilité du propriétaire	4-2
CHAPITRE 5	5-1
ENTRÉE EN VIGUEUR	5-1

*DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES***SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****1 TITRE**

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

2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Granby, à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles des zones d'inondation ou de glissement de terrain.

3 REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement remplace les dispositions du règlement n° 0134-2008 et ses amendements du territoire de la ville de Granby.

4 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil municipal 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 (Les règlements d'urbanisme d'une municipalité) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Les projets ayant pour but de permettre la transformation, la réutilisation ou l'ajout d'un *bâtiment*, de même qu'un usage autorisé ou non dans une zone, sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**5 SYSTÈME DE MESURE**

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

6 TERMINOLOGIE

Les mots et les expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le Règlement de zonage.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**7 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

Le greffier de la Ville est chargé de l'administration du présent règlement.

8 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment, le chef inspecteur, l'inspecteur en hygiène publique et environnement, le technicien en urbanisme, le technicien en aménagement, l'aménagiste, l'urbaniste et le directeur du Service de l'urbanisme sont chargés d'appliquer le présent règlement.

9 POUVOIRS DE LA PERSONNE CHARGÉE DE L'APPLICATION

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et notamment :

- 1° Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, de *bâtiments* ou d'édifices quelconques pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil municipal y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis ou un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement;
- 2° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 3° Peut recommander au conseil municipal 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 les règlements d'urbanisme;
- 4° Peut enquêter sur toute plainte en regard du présent règlement;
- 5° Peut délivrer un constat d'infraction.

10 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un *bâtiment* ou d'un édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement aux fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou des résolutions du conseil municipal de la Ville.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité.

SECTION 2 : DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

11 DEMANDE D'AUTORISATION

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un *immeuble*, comme il est établi à l'article 4 du présent règlement, doit soumettre une demande écrite au Service de l'urbanisme et fournir les documents exigibles établis à l'article 12 du présent règlement. Elle doit également déposer une demande de permis de construction ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au Règlement sur les permis et les certificats, ou toute autre demande en vertu de la réglementation d'urbanisme.

Toute demande doit être formulée ou autorisée par écrit par le propriétaire du terrain.

12 DOCUMENTS EXIGÉS

Tout document relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la Ville doit contenir les éléments suivants :

- 1° Un plan démontrant l'occupation (usages, *bâtiments*, *constructions* et aménagements de *terrain*) actuelle du *terrain* visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des *terrains* voisins. On entend par *terrains* voisins tous les *terrains* situés à moins de 100 m des limites du *terrain* visé par la demande;
- 2° Des photos du *bâtiment* ou du *terrain* visé par la demande ainsi que des *terrains* avoisinants (à moins de 100 m);
- 3° Un plan indiquant les types d'occupation prévus du *terrain* et des *constructions* existantes à conserver ou à être transformées;
- 4° Des esquisses démontrant les différentes *constructions* ou *ouvrages* existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- 5° Un plan décrivant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et des espaces verts existants et prévus;
- 6° L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation (*constructions* seulement, aménagement du *terrain* fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- 7° Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 19;
- 8° Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

13 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

La personne chargée d'appliquer le règlement doit vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète, elle transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment remplie.

14 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. 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 municipal.

15 APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque le conseil municipal refuse la demande, la résolution doit préciser les motifs du refus.

16 MAINTIEN OU APPLICATION DU RÉGIME DE DROITS ACQUIS

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un *immeuble* n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du Règlement de zonage, notamment en matière de cessation d'un usage dérogatoire et de son extension.

L'autorisation d'un projet particulier ne confère aucun nouveau droit acquis en matière de lotissement, le cas échéant.

17 NON-RESPECT DE L'AUTORISATION

Constitue une infraction le fait de ne pas respecter l'autorisation du conseil municipal ou l'une ou l'autre des conditions imposées en vue de la réalisation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un *immeuble*.

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

18 CONDITIONS PRÉALABLES

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un *immeuble* doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

19 CRITÈRES D'ÉVALUATION

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 il est décrit à l'article 4 :

- 1° Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
- 2° La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du Règlement sur les PIIA applicable sont tenues en compte;
- 3° Les avantages des propositions de mise en valeur du *terrain*, de plantations, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;
- 4° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, *bâtiments* accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
- 5° L'usage proposé génère peu ou pas d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- 6° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

20 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Toute personne qui contrevient au 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 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ 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 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

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

21 RÉCIDIVE

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a lieu dans les deux (2) 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.

22 RECOURS

Malgré les articles qui précèdent, la Ville peut également exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

23 FRAIS

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

24 PRESCRIPTION

Toute poursuite pénale se prescrit par un (1) an à compter de la date de connaissance par la municipalité de la perpétration de l'infraction.

25 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un *immeuble* est responsable des infractions commises en contravention du présent règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pascal Bonin, président de la séance

M^e Catherine Bouchard, directrice des
Services juridiques et greffière

Granby, ce

2016

Pascal Bonin, maire

M^e Catherine Bouchard, directrice des
Services juridiques et greffière