

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE TADOUSSAC
COMTÉ DE RENÉ-LÉVESQUE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 322

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

ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE du conseil municipal de la
Municipalité de Tadoussac, tenue le 8 novembre 2010, à 19h, au 286
de la Falaise, Tadoussac, à laquelle étaient présents:

SON HONNEUR LE MAIRE :

M. Hugues Tremblay

LES CONSEILLERS :

M. Éric Gagnon
M. Dany Tremblay
M. Gilbert Perron
M. Martin Desbiens
Mme Micheline Simard

Tous membres du conseil et formant quorum.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU article 145.36) d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre du programme Abordabilité et choix toujours, il a été identifié que l'adoption d'un règlement Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble serait positif pour favoriser l'accessibilité aux logements abordables ;

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

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 le territoire s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR Bruno Therrien

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des conseillers que le règlement suivant soit adopté :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1.....	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
<i>section 1 : Dispositions déclaratoires.....</i>	<i>3</i>
Titre 1	3
TERRITOIRE TOUCHÉ.....	3
SYSTÈME DE MESURE	3
CHAPITRE 2.....	3
DISPOSITIONS	
ADMINISTRATIVES.....	3
<i>Section 1 : Application du règlement.....</i>	<i>3</i>
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
APPLICATION.....	3
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	3
OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	4
TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES.....	4
DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER POUR DÉROGER	
AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES	4
CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS.....	4
PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	5
DÉROGATION À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME	5
EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	5
DÉCISION DU CONSEIL	6
PROCÉDURE D'ADOPTION ET D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION	
ACCORDANT L'AUTORISATION DU PROJET PARTICULIER.....	6
CHAPITRE 3.....	6
LES CRITERES	
D'ÉVALUATION.....	6
CONDITIONS PRÉALABLES.....	6
CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	6
CHAPITRE 4.....	7
CONTRAVENTIONS ET	
SANCTIONS.....	7
INFRACTION ET PEINES	7
INFRACTION CONTINUE.....	7
RÉCIDIVE	7
RECOURS CIVILS.....	7
FRAIS.....	7

CHAPITRE 1

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : Dispositions déclaratoires

1.1. TITRE 1

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

1.2. TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire, à l'exception des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain, telles qu'identifiées dans le règlement de contrôle intérimaire numéro 107-2008, visant à régir la construction et l'aménagement des terrains situés dans les zones exposées aux glissements de terrain et à l'érosion des berges.

1.3. SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiqués en unité métrique du système international (SI).

CHAPITRE 2

2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : Application du règlement

2.1. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le directeur général est chargé de l'administration du présent règlement.

2.2. APPLICATION

L'inspecteur en bâtiment 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.

2.3. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

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 9 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, de tout bâtiment ou de tout édifice pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux ou les résolutions du conseil y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir qui lui

est conféré par une Loi ou un règlement, de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission.

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 ainsi qu'aux règlements d'urbanisme;
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.

2.4. OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice a l'obligation de recevoir l'inspecteur ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement.

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

2.5. TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

Toute nouvelle construction;

La conversion de bâtiments principaux.

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

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 projet identifié à l'article 2.5 doit soumettre une demande formelle par écrit et l'accompagner des documents exigibles établis à l'article 2.7.

2.7. CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS

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 prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins, y compris les terrains situés de l'autre côté de la rue le cas échéant. 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 de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 m);
3. Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver ou à être érigées;
4. Des esquisses montrant les élévations des différentes façades des bâtiments existants modifiés ou des bâtiments projetés en prenant soin d'y inclure les élévations des bâtiments des immeubles voisins situés à moins de 100 m (en couleur);
5. La volumétrie générale, la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
6. Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes et de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou significatifs reconnus;
7. Un plan montrant les niveaux de terrain actuel et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation, établi au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini. Une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan;
8. Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
9. Un plan montrant les accès pour véhicules automobiles, les stationnements, les espaces réservés pour les bennes à déchets, et le cas échéant, pour l'accès au cours d'eau, l'aire d'entreposage hivernal des quais et embarcations;
10. Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après;
11. L'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (bâtiments seulement, aménagement du terrain fini avec plantation, affichage...) ainsi qu'un échancier de réalisation.

2.8. PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE

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

2.9. DÉROGATION À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment identifie les éléments de non-conformité aux règlements applicables dans un rapport écrit et transmet la demande et ce rapport d'analyse au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

2.10. 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 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.

2.11. DÉCISION DU CONSEIL

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, toute condition en égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Lorsque la résolution indique le refus du Conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

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

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

CHAPITRE 3

3 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1. 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.

3.2. 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 décrit à l'article 2.5. :

1. La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion;
2. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable;

3. Les avantages des propositions d'intégration ou démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus;
4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations.
5. Les impacts environnementaux du projet; ensoleillement, drainage, érosion;
6. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage des quais et embarcations en période hivernale, le cas échéant;
7. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
8. Les avantages du projet pour la collectivité.

CHAPITRE 4

4 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

4.1. INFRACTION ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1. Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1000\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne morale;
2. En cas de récidive, d'une amende de 1000\$ à 2000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2000\$ à 4000\$ dans le cas d'une personne morale.

4.2. INFRACTION CONTINUE

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

4.3. RÉCIDIVE

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.

4.4. RECOURS CIVILS

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.

4.5. FRAIS

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

**ADOPTÉ À TADOUSSAC, CE 8 IÈME JOUR DE NOVEMBRE
2010**

Hugues Tremblay, Maire

Marie-Claude Guérin, directrice générale

AVIS DE MOTION LE 12 JUILLET 2010

1^{re} LECTURE LE 13 SEPTEMBRE 2010

ADOPTÉ LE 8 NOVEMBRE 2010

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ LE 29 NOVEMBRE 2010

CERTIFICAT DE PUBLICATION LE 29 NOVEMBRE 2010