



**RÈGLEMENT N° 6-6 (2007) et amendements**

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS  
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE  
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN  
IMMEUBLE  
(version refondue en date du 19 août 2024))**

## **VERSION REFONDUE**

Cette édition du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Coaticook est une version refondue du règlement numéro 6-6 (2007) et des amendements qui lui ont été apportés en date du 19 août 2024.

Pour fins d'interprétation légale, il faudra consulter les documents initiaux, soit la version originale du règlement numéro 6-6 (2007) et la version originale de chacun des amendements dont la liste apparaît ci-après.

<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
6-6-1 (2013)	29 mai 2013
6-6-2 (2015)	
6-6-3 (2017)	
6-6-4-1 (2024)	26 février 2024

## **Table des matières**

### **Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives**

- 1.1 titre
- 1.2 but
- 1.3 champ d'application
- 1.4 mode d'amendement
- 1.5 validité
- 1.6 présent/futur
- 1.7 singulier/pluriel
- 1.8 masculin/féminin
- 1.9 devoir/pouvoir
- 1.10 titres du règlement
- 1.11 terminologie
- 1.12 application du règlement
- 1.13 contraventions et sanctions

### **Chapitre 2 : Procédure d'évaluation et d'autorisation d'une demande**

- 2.1 transmission de la demande et documents d'accompagnement
- 2.2 réception de la demande
- 2.3 étude par le comité consultatif d'urbanisme
- 2.4 décision du conseil
- 2.5 délai
- 2.6 consultation publique et approbation référendaire
- 2.7 avis de la demande
- 2.8 transmission de la résolution
- 2.9 émission du permis ou du certificat

### **Chapitre 3 : Zones admissibles critères d'évaluation**

- 3.1 zones admissibles
- 3.2 critères d'évaluation

### **Chapitre 4 : Dispositions finales**

- 4.1 entrée en vigueur

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

## **1.1 Titre**

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre «Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble».

## **1.2 But**

Le but de ce règlement est de permettre à la ville de Coaticook de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'être en mesure, à certaines conditions, d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

## **1.3 Champ d'application**

Le présent règlement s'applique dans les zones et pour les interventions mentionnées au chapitre 3.

## **1.4 Mode d'amendement**

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes*.

## **1.5 Validité**

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

## **1.6 Présent/futur**

Les verbes utilisés au temps présent doivent également se comprendre au futur.

## **1.7 Singulier/pluriel**

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

## **1.8 Masculin/féminin**

Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire.

## **1.9 Devoir/pouvoir**

L'emploi du mot «doit» ou «devra» indique une obligation absolue alors que le mot «peut» ou «pourra» indique un sens facultatif.

## **1.10 Titres du règlement**

La table des matières et les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

## **1.11 Terminologie**

Pour les fins du présent règlement, les mots ou expressions qui y sont employés ont la signification qui leur est attribuée à l'article 2.4 du règlement de zonage numéro 6-1 (2002), à moins que le contexte n'indique un sens différent. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

## **1.12 Application du règlement**

L'administration et l'application de ce règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et de ses adjoints dûment nommés par résolution du conseil.

## **1.13 Contraventions et sanctions**

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 200 \$ si le contrevenant est une personne civile et d'au moins 400 \$ si le contrevenant est une personne morale

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise généralement l'inspecteur en bâtiment et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 2 : PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'AUTORISATION D'UNE DEMANDE**

Toute demande d'autorisation soumise dans le cadre du présent règlement est assujettie à la procédure suivante.

### **2.1 Transmission de la demande et documents d'accompagnement**

La demande doit être transmise à l'inspecteur en bâtiment. La demande doit être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par écrit, et être accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) La date de la demande.
- b) Les noms, prénoms et adresse du requérant et, le cas échéant, de son mandataire.
- c) L'identification de l'emplacement visé par la demande.
- d) Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande en précisant, notamment, les usages et les interventions projetés.
- e) Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant.
- f) Une évaluation du coût du projet.
- g) Une description sommaire des retombées économiques et sociales du projet.
- h) L'échéancier prévu pour la réalisation du projet.

- i) Une évaluation des répercussions du projet sur le voisinage : achalandage, bruit, odeur, impact visuel, etc. et, le cas échéant, les mesures proposées pour diminuer les effets de ces répercussions.
- j) Des photographies récentes du bâtiment (moins de 30 jours) ou du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents.
- k) Un plan à l'échelle, préparé par un professionnel reconnu, illustrant l'aménagement des aires extérieures : accès, stationnement, plantations, aménagement paysager.
- l) Dans le cas d'une nouvelle construction ou de travaux touchant l'enveloppe extérieure d'un bâtiment existant, un plan de présentation (plan illustrant les élévations du bâtiment) ainsi que la liste détaillée des matériaux et des couleurs sélectionnés. Il doit s'agir d'un plan à l'échelle, préparé par un professionnel reconnu.
- m) Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement.
- n) Le paiement des frais exigibles pour l'évaluation d'une demande, selon le tarif prévu au règlement de la municipalité à cet effet.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, l'inspecteur en bâtiment peut exiger que le requérant fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de procéder à l'évaluation du projet.

## **2.2 Réception de la demande**

À la réception de la demande, l'inspecteur en bâtiment s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au requérant les documents ou renseignements manquants. Le délai d'évaluation de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, l'inspecteur en bâtiment transmet une copie du dossier au conseil municipal et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

## **2.3 Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande, selon les critères prévus au présent règlement, et transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal.

## **2.4 Décision du conseil**

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande d'autorisation, le conseil municipal approuve ou refuse par résolution la demande qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet, notamment la fourniture de garanties financières et l'établissement d'un délai pour le début ou la réalisation de toute partie du projet. La résolution peut également spécifier que le fait de débiter le projet, avant la date fixée, entraîne l'annulation de l'autorisation accordée.

La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

## **2.5 Délai**

Le projet de résolution accordant la demande ou la résolution désapprouvant celle-ci doit être adoptée par le conseil municipal au plus tard 120 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

## **2.6 Consultation publique et approbation référendaire**

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande est soumise aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* compte tenu des adaptations nécessaires. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1<sup>o</sup> du troisième alinéa de l'article 123 de cette même loi.

## **2.7 Avis de la demande**

En plus des dispositions applicables identifiées à l'article précédent, le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'un projet de résolution accordant la demande 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'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 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.

## **2.8 Transmission de la résolution**

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

## **2.9 Émission du permis ou du certificat**

Le permis de construction ou de lotissement ou le certificat d'autorisation sera émis par l'inspecteur en bâtiment sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier sous réserve de respecter de toutes les conditions suivantes :

- a) la demande respecte les dispositions applicables prévues dans les règlements d'urbanisme, ou tout autre règlement municipal, qui ne font pas l'objet de l'autorisation du projet particulier. C'est le cas, notamment, des dispositions applicables pour l'émission de tout permis ou certificat;
- b) la demande respecte toute condition prévue dans la résolution du conseil accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier;
- c) la demande est faite pour le projet tel qu'approuvé par le conseil municipal. Si le projet déposé pour la demande de permis ou certificat comporte des dérogations aux règlements d'urbanisme, autres que celles qui ont fait l'objet de l'autorisation du conseil, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

## CHAPITRE 3 : ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

### 3.1 Zones admissibles

Les parties du territoire municipal où un projet particulier peut être autorisé correspondent aux zones identifiées dans le tableau suivant. Ces zones sont celles délimitées au plan de zonage. Néanmoins, un projet particulier ne peut être autorisé dans toute partie du territoire soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ZONES ADMISSIBLES	CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS
zones résidentielles (zones identifiées par le préfixe R ou commençant par R sur le plan de zonage)	<ul style="list-style-type: none"><li>– changement d'occupation d'un immeuble utilisé ou qui a été utilisé à des fins commerciales ou industrielles (reconversion d'immeuble);</li><li>– construction d'un immeuble ou transformation d'un immeuble existant à des fins de bureaux ou à des fins commerciales. (modification, règl. 6-6-1 (2013, entré en vigueur le 29 mai 2013)</li><li>– projets de construction résidentielle réalisés sous forme de projets intégrés. (ajout, règl. 6-6-2 (2016, entré en vigueur le _____))</li></ul>
zones commerciales (zones identifiées par le préfixe C ou commençant par C sur le plan de zonage)	<ul style="list-style-type: none"><li>– changement d'occupation d'un immeuble (reconversion d'immeuble).</li><li>– projets de construction résidentielle réalisés sous forme de projets intégrés. (ajout, règl. 6-6-2 (2016, entré en vigueur le _____))</li></ul>
zones industrielles (zones identifiées par le préfixe I ou commençant par I sur le plan de zonage)	<ul style="list-style-type: none"><li>– changement d'occupation d'un immeuble à des fins autres qu'industrielles (reconversion d'immeuble).</li></ul>
toutes les zones (ajout, règl. 6-6-3 (2017, entré en vigueur le _____))	<ul style="list-style-type: none"><li>– ajout d'un ou plusieurs logements dans un immeuble existant à la date du 13 mars 2017.</li></ul>
toutes les zones comprises dans un périmètre urbain tel que délimité sur le plan de zonage (ajout, règl. 6-6-4-1 (2024, entré en vigueur le 26 février 2024))	<ul style="list-style-type: none"><li>– projets qui favorisent la densification.<sup>1</sup></li></ul>

<sup>1</sup> Par exemple, un projet visant à autoriser une classe d'usage résidentiel permettant un plus grand nombre de logements ou visant à hausser le nombre d'étages maximum dans le but d'augmenter le nombre de logements dans un immeuble.

### 3.2 Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

#### *Critère lié au plan d'urbanisme*

- a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

#### *Critères liés à l'occupation proposée pour l'immeuble*

- b) L'usage projeté ne doit pas occasionner d'inconvénients supplémentaires au voisinage par rapport à la situation existante, notamment en ce qui concerne le bruit, l'émission de poussières ou d'odeurs.
- c) L'usage projeté doit être compatible avec la vocation dominante du milieu environnant. L'évaluation du degré de compatibilité peut prendre en considération les mesures qui peuvent être mises en place afin de faciliter l'intégration du projet au milieu environnant. *(modification, règl. 6-6-1 (2013, entré en vigueur le 29 mai 2013)*
- d) Dans le cas où le projet vise à permettre plus d'un usage dans le même immeuble ou sur le même emplacement, les usages proposés doivent être compatibles entre eux.
- e) Dans le cas où l'emplacement visé est occupé par un bâtiment d'intérêt patrimonial, l'implantation de l'usage ne doit pas porter atteinte à l'intérêt historique ou architectural de la construction.
- f) L'achalandage généré par le nouvel usage (allées et venues de la clientèle et des employés, livraison, expédition, etc.) ne doit pas constituer une source de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- g) La gestion des accès, des aires de stationnement et des aires de chargement / déchargement doit être planifiée de manière à ce que la circulation, sur le site et au pourtour du site, soit fonctionnelle et sécuritaire.
- h) L'usage projeté doit être compatible avec la capacité de desserte des infrastructures municipales d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées.

#### *Critères liés à la construction de nouveaux bâtiments ou la transformation de bâtiments existants*

- i) Le projet doit s'intégrer de manière harmonieuse au milieu environnant en respectant les caractéristiques de l'implantation et de la volumétrie des constructions existantes sur l'emplacement et dans le voisinage.

- j) Les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ou des transformations (choix des matériaux de revêtement, forme de toit, proportions et disposition des ouvertures, etc.) doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments existants sur l'emplacement et dans le voisinage.
- k) Dans le cas d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, la pertinence des travaux de démolition ou de transformation doit être justifiée et il doit être démontré qu'ils sont essentiels à la réalisation du projet.
- l) Le projet ne doit pas avoir pour effet de créer des impacts importants sur les champs visuels des occupants voisins.

*Critères liés à l'aménagement du terrain et des espaces extérieurs*

- m) Si des travaux de remblais ou de déblais du terrain sont requis, ceux-ci ne doivent pas occasionner de répercussions négatives sur les propriétés voisines.
- n) Les accès au terrain doivent être bien délimités dans l'espace et être aménagés de manière sécuritaire.
- o) Les aires de stationnement doivent être bien délimitées. Celles-ci doivent être séparées de la voie publique de circulation par des bandes gazonnées, agrémentées de plantations.
- p) Le cas échéant, des écrans visuels doivent être prévus afin d'atténuer les impacts des aires de circulation et de stationnement par rapport aux propriétés voisines.
- q) Les aires de chargement et de déchargement, les aires d'entreposage et les sites de disposition de déchets doivent être localisés et aménagés de façon à être dissimulés le plus possible, par rapport aux champs visuels des occupants voisins et des usagers du réseau routier.
- r) Les sources d'éclairage extérieur doivent être choisies et orientées de manière à ne pas gêner les occupants voisins et les usagers du réseau routier.
- s) La signalisation et l'affichage doivent être conçus de manière à bien s'intégrer aux caractéristiques des bâtiments, de l'emplacement et du milieu avoisinant.

*Critère lié à la viabilité économique du projet*

- t) Le projet soumis doit permettre à la Ville et à la communauté de bénéficier de retombées socio-économiques positives.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES**

### **4.1 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.