

RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-17

Résolution 2025-09-141

RÈGLEMENT 2025-17 ÉDICTANT LE PPCMOI DE LA MUNICIPALITÉ DE FASSETT

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro PPCMOI-2025-17

ATTENDU que la Municipalité a le pouvoir en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) d’adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble ;

ATTENDU que la technique des projets particuliers est un outil qui facilite la mise en valeur d’emplacements problématiques ;

ATTENDU que le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l’application de la réglementation d’urbanisme ;

ATTENDU que l’application d’un règlement sur les projets particuliers peut s’avérer un complément fort utile à la réglementation d’urbanisme existante, sans permettre toutefois à un projet de déroger aux objectifs du plan d’urbanisme ;

ATTENDU qu’un avis de motion à cet effet a été donné lors de la séance ordinaire du 13 août 2025 ;

ATTENDU que le Conseil a approuvé le projet du présent règlement tel qu’il appert à la résolution 2025-08-125 adopté le 13 août 2025 ;

ATTENDU qu’une assemblée publique de consultation s’est tenue le 10 septembre 2025 ;

EN CONSÉQUENCE

IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER GABRIEL ROUSSEAU

ET RÉSOLU

Que le conseil municipal de Fassett décrète ce qui suit :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu’un projet puisse se concrétiser malgré le fait qu’il déroge à un ou plusieurs règlements d’urbanisme en vigueur dans la Municipalité.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la Municipalité de Fassett, à l’exception des zones où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

4. INVALIDITÉ PARTIELLE D'UN RÈGLEMENT

Dans le cas où un chapitre, une section ou un article du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal reconnu, tous les autres chapitres, sections et articles du présent règlement continuent de s'appliquer.

5. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les mots et expressions qui suivent ont le sens suivant :

Comité : signifie le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Fassett ;

Conseil : signifie le conseil municipal de la Municipalité de Fassett ;

Fonctionnaire désigné : signifie-le ou les officiers municipaux autorisés à appliquer la réglementation municipale ;

Immeuble : signifie à la fois une construction ou un terrain ;

Projet particulier : signifie un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

6. POUVOIRS

Le fonctionnaire désigné peut visiter et inspecter, entre 8 h 00 et 19 h 00, toutes les propriétés. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter, examiner, photographier et filmer toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et de lui en faciliter l'accès.

CHAPITRE II : DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

7. DOCUMENTS EXIGÉS

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le requérant ou son mandataire. Elle doit être accompagnée des renseignements et documents qui suivent :

- 1) le formulaire de demande fourni par la Municipalité, rempli en entier et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire ;
- 2) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ;
- 3) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- 4) un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre comprenant les informations suivantes :
 - la forme, les dimensions et la superficie du terrain ;
 - la localisation et l'identification de tout bâtiment existant ;
 - la localisation des milieux humides et des boisés situés sur le terrain ;
 - les plans d'eau et les cours d'eau sur le terrain ou adjacent à celui-ci ;
 - la ligne des hautes-eaux, la pente et la hauteur de la rive, ainsi que la délimitation de la rive, dans le cas où le terrain visé est situé en bordure d'un cours d'eau ;
 - les limites des zones inondables, dans le cas où le terrain visé est localisé à l'intérieur d'une plaine inondable ;
 - les zones à risque de mouvement de terrain ;

- l'indication de la topographie existante ;
 - les pentes d'une hauteur de 5 mètres et plus, dont l'inclinaison moyenne est de plus de 25 % ;
- 5) des photos du terrain visé et des bâtiments existants sur le terrain visé par la demande ainsi que des photos du secteur environnement ;
- 6) une présentation détaillée du projet particulier qui inclus :
- un plan d'implantation montrant les constructions existantes et à ériger sur le terrain, sur lequel doit figurer la densité en termes de coefficient d'emprise au sol ;
 - les élévations des constructions existantes et à ériger sur le terrain ;
 - les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection de la végétation existante et prévue ;
 - les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle ;
 - une simulation visuelle du projet effectuée par un professionnel montrant le résultat final ainsi que l'intégration au milieu (choisir des angles de vues qui montrent bien le projet dans son milieu d'insertion) ;
 - l'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation ;
 - toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre V du présent règlement, exigée par le service de l'urbanisme, le Comité ou le Conseil ;

8. FRAIS EXIGIBLES

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais prévus par le règlement concernant la tarification relative aux permis et certificats du service d'urbanisme de la Municipalité de Fassett.

CHAPITRE III : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Toute demande de projet particulier est soumise à la procédure suivante :

9. ÉTUDE DU DOSSIER PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée et que les frais sont acquittés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

10. ANALYSE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le projet particulier et vérifie sa conformité au présent règlement. Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande. Le Comité formule, par écrit, suite à l'étude de la demande, son avis et ses recommandations au Conseil.

11. DÉCISION DU CONSEIL

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé au règlement est assujéti à l'approbation par le conseil municipal. Le conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée, conformément à ce règlement. La résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

12. AVIS PUBLIC

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le directeur général ou greffier-trésorier de la municipalité 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.

13. CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION RÉFÉRENDARE

Suivant l'adoption de la résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier, la Municipalité tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

14. AUTORISATION DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ

La résolution autorisant le projet particulier est ensuite transmise à la municipalité régionale de comté qui l'examine en fonction de la conformité du projet aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement en vigueur ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire.

15. DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis requis selon la nature des travaux à effectuer est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

16. INVALIDATION D'UNE AUTORISATION

- 1) Si un projet particulier n'a pas débuté au plus tard 36 mois après l'adoption d'une résolution l'autorisant, ladite résolution devient nulle et non avenue.
- 2) Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE V : CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

17. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1) le respect des objectifs du plan d'urbanisme ;
- 2) la compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion ;
- 3) les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, du traitement des façades (composantes architecturales, type de matériaux de revêtement, etc.) ainsi que de l'affichage ;
- 4) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et de la végétation ;
- 5) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité ;

- 6) les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l’ensoleillement, du bruit, des émanations et de la circulation ;
- 7) la faisabilité du projet selon l’échéancier de réalisation.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PÉNALES

18. SANCTIONS ET RECOURS PÉNAUX

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction, laquelle rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	500 \$	1 000 \$	750 \$	2 000 \$
Récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Si une infraction dure plus d’un jour, l’infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l’infraction.

Pour tous les cas de sanction par amende, les frais de la poursuite sont en sus.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

19. ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre et article par article, de manière à ce que si un chapitre ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

François Clermont
Maire

Robert Lavigueur
Secrétaire d’assemblé

AVIS DE MOTION : 13 août 2025
DÉPÔT DE PROJET : 13 août 2025
ADOPTÉ : 10 septembre 2025
AFFICHÉ : 3 octobre 2025
CONFORMITÉ : 18 décembre 2025