PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2025
RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

PROCÉDURE	DATE	NUMÉRO
Avis de motion	2025-07-08	13055-07-2025
Adoption du projet de règlement	2025-07-08	13055-07-2025
Adoption du règlement	2025-09-02	13108-09-2025
Délivrance du certificat de conformité par la MRC	2025-09-22	
Avis public d'entrée en vigueur	2025-09-22	
Amendé par le règlement		
Abrogé par le règlement		

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2025
RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ATTENDU QUE les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1 ;

ATTENDU QUE le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 141-2006 est entré en vigueur le 12 mai 2006, date de la délivrance du certificat de conformité de la M.R.C. des Laurentides ;

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite adopter un nouveau règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre plus de flexibilité dans l'administration de sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme ;

SECTION I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTRATIVES

ARTICLE 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – Définitions

À moins que le contexte ne s'y oppose, dans le présent règlement, les mots suivants ont le sens qui leur est donné au présent article :

« Comité » : Le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Mont-Blanc.

« Conseil » : Le Conseil de la Municipalité de Mont-Blanc.

« Fonctionnaire désigné » : Le Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité de Mont-Blanc ainsi que tout personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.

« Immeuble » : Tout ce qui est qualifié comme tel en vertu du Code civil du Québec, L.Q. 1991, c.64.

« Municipalité » : La Municipalité de Mont-Blanc.

« Projet particulier » : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

« Propriétaire » : Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 3 - Territoire visé

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Mont-Blanc, à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

INITIALES DU MAIRE

224

INITIALES DU SEC.-TRÉS.

No de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

RÈGLEMENT NUMÉRO 321-2025
RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

ATTENDU QUE les articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1 ;

ATTENDU QUE le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 141-2006 est entré en vigueur le 12 mai 2006, date de la délivrance du certificat de conformité de la M.R.C. des Laurentides ;

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite adopter un nouveau règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre plus de flexibilité dans l'administration de sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme ;

SECTION I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTRATIVES

ARTICLE 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – Définitions

À moins que le contexte ne s'y oppose, dans le présent règlement, les mots suivants ont le sens qui leur est donné au présent article :

« Comité » : Le Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Mont-Blanc.

« Conseil » : Le Conseil de la Municipalité de Mont-Blanc.

« Fonctionnaire désigné » : Le Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité de Mont-Blanc ainsi que tout personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.

« Immeuble » : Tout ce qui est qualifié comme tel en vertu du Code civil du Québec, L.Q. 1991, c.64.

« Municipalité » : La Municipalité de Mont-Blanc.

« Projet particulier » : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

« Propriétaire » : Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 3 - Territoire visé

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Mont-Blanc, à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Formules Municipales No 5614-A-MST-O (FLA 780)

INITIALES DU MAIRE
225
INITIALES DU SEC.-TRÉS.

No de résolution
ou annotation

ARTICLE 4 - Pouvoir du conseil

Le Conseil peut autoriser, sur demande, et conformément aux conditions du présent règlement, un projet particulier qui déroge à tout règlement adopté par la Municipalité en vertu du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

ARTICLE 5 - Conformité au plan d'urbanisme

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité.

SECTION II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 - Dépôt d'une demande

Tout intéressé peut, en vue d'une autorisation prévue à l'article 4 du présent règlement, déposer une demande.

Cette demande doit, pour être substantiellement conforme, être adressée au fonctionnaire désigné et accompagnée des documents suivants :

a) Le formulaire fourni à cette fin par la Municipalité, lequel doit être rempli en entier par le demandeur et contenir les informations suivantes:
   - Le nom et l'adresse du demandeur ainsi que son numéro de téléphone et s'il y a lieu, son adresse courriel ;
   - S'il est différent du demandeur, le nom et l'adresse du propriétaire ainsi que son numéro de téléphone et s'il y a lieu, son adresse courriel;
   - Le numéro civique de l'immeuble ainsi que la désignation cadastrale des lots ou parties de lots visés par la demande;
   - L'usage existant et l'usage projeté du bâtiment ou de la partie de bâtiment visé par la demande;
   - Une description sommaire du projet particulier et des motifs de la demande.

b) Le plan cadastral officiel des lots ou parties de lots visés par la demande, le cas échant;

c) Un certificat d'implantation montrant, notamment pour l'immeuble visé par la demande, les informations suivantes :
   - Les limites, les dimensions et la superficie du terrain;
   - Les servitudes existantes ou prévues sur le terrain;
   - La localisation de tout équipement ou élément de mobilier urbain hors-sol situé sur la voie publique face au terrain;
   - Les lignes naturelles des hautes eaux de tout lac ou cours d'eau contigu au terrain ainsi que les lignes de crue de récurrence 20 ans et 100 ans;
   - Les limites de toute zone à risque de mouvement de terrain;
   - La localisation de toute construction existante ou projetée et sa distance des limites du terrain;
   - La localisation et les dimensions de toute aire de circulation pour les piétons et les véhicules, de toute aire de stationnement, toute aire de service, y compris les espaces réservés à l'entreposage des déchets, de tout espace d'entreposage (ou d'étalage) extérieur, de

INITIALES DU MAIRE
226
INITIALES DU SEC.-TRÉS

No de résolution
ou annotation

toute clôture, avec mention du type de clôture, et de toute aire d'agrément;

- Le niveau fini du sol, celui du sommet des fondations et celui de la voie publique face au terrain où les travaux sont prévus;

- La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;

d) Des plans d'architecture de tout bâtiment dont la construction est projetée contenant tous les détails architecturaux pertinents dont le plan de tous les étages, incluant leur périmètre et les ouvertures, le plan des murs extérieurs, incluant leur élévation la nature des matériaux, et la localisation et le type du mobilier urbain et des enseignes projetés, incluant le type de matériau, le mode d'éclairage et leurs couleurs. Les plans doivent aussi comprendre des propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

e) Des esquisses en couleur montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti situé à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;

f) Une copie authentique de tout titre établissant que le demandeur est propriétaire ou, si le demandeur n'est pas propriétaire, une déclaration écrite signé par le propriétaire, ou son mandataire si le propriétaire n'est pas une personne physique, autorisant le demandeur à présenter une demande;

g) Lorsque le demandeur est mandataire du propriétaire, une copie de toute procuration le mandant pour faire la demande en son nom;

h) Une liste des éléments dérogatoires dans le projet particulier;

i) Des photos de l'immeuble faisant l'objet de la demande ainsi que pour les terrains voisins situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;

j) L'estimation des coûts des travaux, l'échéancier et les phases de réalisation;

k) Un plan montrant les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

l) Dans le cas où le projet serait viabilisé par des installations privées d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux sanitaires, un rapport technique, comprenant une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne membre d'un ordre professionnel habilité, confirmant la possibilité de desservir les lots projetés en eau potable et par des installations sanitaires conformes à la réglementation en vigueur ;

m) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'impact environnemental pour le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant et après ;

n) Tout autre renseignement ou document pertinent à la demande;

ARTICLE 7 - Frais d'étude

Le demandeur doit acquitter les frais d'étude d'une demande de projet particulier tel que prévus dans le *Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 193-2011 de la Municipalité,* lesquels ne sont pas remboursables y compris en cas de refus de la demande par le Conseil.

Une demande n'est pas substantiellement conforme tant et aussi longtemps que les frais d'étude n'ont pas été acquittés et la Municipalité ne peut pas procéder à l'étude de la demande avant d'avoir reçu le paiement de ces frais.

Formules Municipales No 5614-A-MST-O (FLA 780)

INITIALES DU MAIRE

227

INITIALES DU SEC.-TRÉS.

No de résolution
ou annotation

SECTION III - ANALYSE DE LA DEMANDE

ARTICLE 8 -Analyse par le Comité

Une fois la demande substantiellement conforme, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité.

Le Comité peut requérir du demandeur qu'il transmette des renseignements additionnels utiles à la formulation de sa recommandation.

ARTICLE 9 - Recommandation du Comité

Le Comité formule une recommandation en tenant compte des critères prévus au présent règlement.

Le Comité peut, à cette fin, proposer des conditions d'approbation du projet particulier.

ARTICLE 10-Résolution

Après avoir reçu la recommandation du Comité, le Conseil adopte un projet de résolution par lequel il indique son intention d'accepter ou de refuser la demande de projet particulier.

Ce projet de résolution peut comprendre des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier.

De telles conditions peuvent comprendre l'exigence d'une garantie financière et d'un délai pour réaliser le projet.

Le projet de résolution par lequel le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

ARTICLE 11-Affichage

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

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.

ARTICLE 12-Consultation publique

La Municipalité tient une consultation publique selon les règles prévues par les articles 124 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

Si la question est susceptible d'approbation référendaire, la Municipalité suit la procédure établie par les articles applicables de cette loi.

ARTICLE 13 -Résolution du Conseil

Après la tenue de l'assemblée publique, le Conseil adopte avec ou sans changement une résolution par laquelle il accepte ou refuse la demande de projet particulier.

Cette résolution peut comprendre des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier.

De telles conditions peuvent comprendre l'exigence d'une garantie financière et d'un délai pour réaliser le projet.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

INITIALES DU MAIRE

INITIALES DU SEC.-TRÉS

No de résolution
ou annotation

SECTION IV - CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 14- Critères d'évaluation

Le Comité et le Conseil se basent sur les critères suivants pour évaluer une demande de projet particulier:

a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme;

b) Le projet particulier doit respecter les principes du développement durable;

c) Les usages du projet particulier doivent être compatibles avec le milieu environnant;

d) Le projet particulier doit être bien intégré sur le plan de l'implantation, de l'architecture (volumétrie, forme, revêtement extérieur, couleur, etc.), de la densité et de l'aménagement des lieux;

e) Si le projet particulier comporte la démolition ou la rénovation de constructions existantes, il doit comporter des avantages au niveau de l'intégration des construction existantes ou de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

f) Si le projet est situé près de bâtiments patrimoniaux, il doit contribuer à la mise en valeur du patrimoine voisin;

g) Le projet particulier comporte des avantages au niveau de la mise en valeur des espaces extérieurs, de la plantation d'espèces végétales et du réaménagement des espaces de stationnement;

h) Les inconvénients du projet particulier sur le voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, circulation, poussière, accessibilité, projection d'ombres) sont minimisés;

i) L'organisation fonctionnelle du bâtiment est de qualité, notamment au niveau de son accessibilité, de sa sécurité, de la circulation automobile qu'il génère, de l'entreposage des déchets et du traitement des eaux usées;

j) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet particulier doit avoir des retombées positives pour l'économie locale ou régionale;

k) Le projet participe à la promotion des valeurs de la Municipalité que sont le bien-être des familles, le respect du patrimoine, la justice sociale et culturelle et le respect de l'environnement;

l) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine bâti et naturel de la Municipalité;

m) Le projet particulier est réaliste selon l'échéancier de réalisation prévu;

SECTION V - DÉPÔT DE GARANTIES

ARTICLE 15 -Forme de la garantie

Lorsque le Conseil assujettit une demande à une garantie financière, celle-ci peut prendre la forme d'une lettre de garantie bancaire ou d'un chèque certifié valide pour la durée déterminée par le conseil.

ARTICLE 16-Montant de la garantie

Le Conseil fixe le montant de la garantie selon la nature du projet particulier.

Formules Municipales No 5614-A-MST-O (FLA 780)

INITIALES DU MAIRE
229
INITIALES DU SEC.-TRÉS

No de résolution
ou annotation

Ce montant ne peut pas excéder 20% de la valeur des travaux du projet particulier.

ARTICLE 17 -Encaissement de la garantie

En cas de défaut de remplir les échéanciers de réalisation ou de respecter toute exigence en lien avec le projet particulier, la Municipalité peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou le chèque qu'elle détient.

ARTICLE 18-Remboursement de la garantie

La Municipalité rembourse la garantie lorsque, dans les trente jours suivant la fin des travaux, les conditions suivantes sont remplies :

a) Les travaux ont été effectués à la satisfaction de la Municipalité et aucun équipement public n'a été endommagé;

b) Lorsque toutes les conditions et exigences en lien avec le projet particulier ont été rencontrées;
c) Lorsque tous les documents requis ont été déposés.

SECTION VI - DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 19- Infraction

Le non-respect d'une condition émise par le Conseil dans la résolution adoptant un projet particulier constitue une infraction. Constitue également une infraction le fait de permettre le non-respect d'une telle condition.

ARTICLE 20-Peine

Quiconque commet une infraction visée à l'article précédent est passible d'une amende maximale de 1 000 $ s'il s'agit d'une personne physique et de 2 000 $ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, les amendes maximales sont de 2 000 $ lorsque le contrevenant est une personne physique et de 4 000 $ lorsque le contrevenant est une personne morale.

SECTION VIII - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 21 -Règlement applicable à la Municipalité

Le présent règlement s'applique à la Municipalité lorsqu'elle demande au Conseil d'autoriser une dérogation adoptée en vertu du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

ARTICLE 22-Abrogation

Le présent règlement remplace et abroge toutes les dispositions du règlement 141-2006.

ARTICLE 23-Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Jean Simon Levert
Maire

Matthieu Renaud
Directeur général