

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SENNETERRE

RÈGLEMENT N° 2026-765

RÉGISSANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

ATTENDU QUE la Ville de Senneterre est régie par la *Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE les articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à une municipalité locale dotée d'un comité consultatif d'urbanisme d'adopter un règlement sur les PPCMOI;

ATTENDU QUE la Ville de Senneterre est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce règlement doit permettre l'analyse de projets selon des critères, tout en respectant les objectifs du plan d'urbanisme et les contraintes de sécurité publique;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 3 août 2026 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le _____ 2026, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de la Ville de Senneterre, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 — TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble » et le numéro 2026-765.

ARTICLE 2 — ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, tous les règlements antérieurs projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble à l’intérieur des limites de la Ville de Senneterre, le cas échéant.

ARTICLE 3 — OBJET

Le présent règlement a pour objet de régir les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble en tenant compte des particularités du territoire de Senneterre et en tenant compte des objectifs et orientations énoncés au plan d’urbanisme.

Il vise à permettre à la Ville une plus grande flexibilité dans la mise en valeur d’immeubles problématiques ou non ou de certains projets d’envergure qui présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. Il permet d’encadrer le développement projet par projet.

ARTICLE 4 — TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s’applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Senneterre, à l’exception des parties du territoire où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

ARTICLE 5 — LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l’application d’une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

ARTICLE 6 — VALIDITÉ

Le conseil de la Ville de Senneterre décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

ARTICLE 7 — PERMIS ET AUTORISATION ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrée par la Ville de Senneterre avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions et autres travaux prévus dans les délais fixés.

ARTICLE 8 — APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 9 — RÉFÉRENCES AUX PLANS DE ZONAGE

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage suivants, faisant partie du règlement de zonage de la Ville de Senneterre :

- Annexe 1 : Plan de zonage – Territoire municipal (1 de 4);
- Annexe 2 : Plan de zonage – Territoire limitrophe (2 de 4);
- Annexe 3 : Plan de zonage – Périmètre d'urbanisation (3 de 4);
- Annexe 4 : Plan de zonage – Partie centrale du périmètre d'urbanisation (4 de 4).

ARTICLE 10 — UNITÉS DE MESURE

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

ARTICLE 11 — PRÉSEANCE

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

ARTICLE 12 — INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;
- 3° le mot « VILLE » désigne la Ville de Senneterre;
- 4° le mot « RÈGLEMENT » désigne le présent règlement ;
- 5° le mot « CONSEIL » désigne le conseil municipal de la Ville de Senneterre;

ARTICLE 13 — TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 2.1 Terminologie (définitions) du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

ARTICLE 14 — APPROBATION D'UNE DEMANDE

Tout projet particulier visé par le présent règlement doit être approuvé par le conseil municipal. Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre le projet particulier, ce dernier doit déposer une nouvelle demande.

ARTICLE 15 — CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande de projet particulier doit transmettre sa demande au fonctionnaire désigné et elle doit comprendre :

- 1° Le formulaire rempli et dûment signé par le propriétaire et le requérant, si celui-ci est différent du propriétaire;
- 2° Le nom, le prénom et l'adresse du propriétaire et du requérant, si celui-ci est différent du propriétaire;
- 3° L'emplacement par la voie de circulation et le numéro civique, lorsque disponible, de l'immeuble visé et le numéro cadastral;
- 4° Une description sommaire du projet particulier ainsi que la nature des éléments dérogatoires aux différents règlements d'urbanisme;
- 5° Une description de la façon dont le projet particulier répond aux critères d'évaluation du présent règlement;
- 6° Un plan d'implantation ou un certificat de localisation signé par un arpenteur-géomètre, dans le cas où un des éléments dérogatoires du projet particulier concerne les marges ou la superficie d'une construction existante ou projetée;
- 7° Un plan-projet de lotissement préparé et signé par un arpenteur-géomètre, dans le cas où un des éléments dérogatoires concerne la superficie, la profondeur ou la largeur minimale d'un lot. Ce plan doit illustrer le terrain, avec ses dimensions actuelles ou projetées, sa superficie actuelle ou projetée et, s'il y a lieu, les constructions existantes avec les distances par rapport aux limites de terrains, les cours d'eau et la bande riveraine ainsi que la zone inondable;
- 8° Les plans de construction sommaires et les élévations en couleur de toutes les façades extérieures, incluant le choix des matériaux, ou des photographies de l'extérieur du bâtiment si celui-ci demeure inchangé;
- 9° Les plans d'aménagement extérieur de l'immeuble, incluant les arbres et espaces végétalisés, les équipements et bâtiments accessoires, les stationnements et les allées d'accès, ou des photographies de l'aménagement extérieur du terrain si celui-ci demeure inchangé;
- 10° Le délai de réalisation du projet;
- 11° L'estimation des coûts de réalisation du projet;
- 12° Toute autre information connexe requise aux fins de compréhension de la demande telle qu'un plan ou attestation professionnelle ou rapport professionnel aux frais du requérant, si le fonctionnaire désigné le juge nécessaire à la compréhension et à l'étude de la demande.

ARTICLE 16 — FRAIS EXIGIBLES

Les frais applicables à la présentation d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont prévus au *Règlement régissant l'émission des permis et certificats* en vigueur au moment du dépôt de la demande. Le requérant doit acquitter les frais en totalité au moment du dépôt de sa demande.

ARTICLE 17 — ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le fonctionnaire désigné transmet toute demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme suivant la réception complète du dossier.

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères d'évaluation prévus au présent règlement et de l'analyse de la demande par le fonctionnaire désigné.

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des précisions, informations ou documents supplémentaires au requérant et au fonctionnaire désigné, s'il le juge nécessaire, et reporter l'analyse de ladite demande à sa rencontre subséquente.

Le comité consultatif d'urbanisme peut recommander en tout ou en partie le projet particulier tel que présenté par le requérant. Il peut également recommander son autorisation sous conditions.

L'avis du comité consultatif d'urbanisme formulant la recommandation est transmis au conseil.

ARTICLE 18 — DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil rend sa décision par résolution, à la suite de l'analyse de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution qui autorise le projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. Elle peut également mentionner que le défaut de remplir toute condition imposée, notamment celles de commencer ou de réaliser le projet particulier avant des dates fixées, entraîne la caducité de l'autorisation de réaliser celui-ci. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant par le greffier de la Ville.

La résolution qui refuse le projet particulier précise les motifs du refus.

ARTICLE 19 — ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION

La résolution par laquelle le conseil municipal de la Ville autorise un projet particulier est assujettie aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), compte tenu des adaptations nécessaires.

ARTICLE 20 — DÉLAI DE VALIDITÉ

Lorsque le conseil de la Ville de Senneterre adopte une résolution autorisant un projet particulier, ladite résolution devient caduque dans un délai de vingt-quatre (24) mois si les travaux n'ont pas été réalisés ou ne sont pas en voie de réalisation selon un permis de lotissement ou de construction ou un certificat d'autorisation valide. Un délai additionnel d'un maximum de douze (12) mois peut être accordé par résolution du conseil.

Si ce délai est dépassé, une nouvelle demande de projet particulier doit être formulée.

ARTICLE 21 — AVIS PUBLIC

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant l'autorisation 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'immeuble, 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 municipal 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 22 — ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Suivant l'adoption d'un projet de résolution accordant l'autorisation d'un projet particulier, la Ville 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, c. A-19.1).

ARTICLE 23 — ÉMISSION DU PERMIS

Lorsque la résolution entre en vigueur, le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis de construction, le permis de lotissement ou le certificat d'autorisation requis. Les objets de la demande de permis ou de certificat qui ne font pas l'objet de la résolution accordée doivent être conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 24 — DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS D'URBANISME
POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE**

Un projet particulier peut déroger à une ou plusieurs dispositions des règlements suivants en vigueur :

- 1) Règlement de zonage;
- 2) Règlement de lotissement;
- 3) Règlement de construction;
- 4) Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction;
- 5) Règlement sur les usages conditionnels.

Malgré le premier alinéa, un projet particulier ne peut être exempté de la contribution relative aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Un projet particulier ne peut pas avoir pour objet de soustraire le demandeur au respect d'une loi provinciale ou fédérale.

**ARTICLE 25 — CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION
D'UN PROJET PARTICULIER**

Toute demande de projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur.

Un projet particulier ne peut pas être accordé à l'intérieur d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

**ARTICLE 26 — CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET
PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

L'analyse d'une demande doit être basée sur les critères suivants :

- 1° la compatibilité des occupations prévues est recherchée avec le milieu d'insertion;
- 2° le projet ne compromet pas ni ne diminue les efforts de la Ville pour assurer un développement uniforme et cohérent;
- 3° le projet constitue une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur;
- 4° la qualité d'intégration du projet est recherchée au niveau de la densité, de la volumétrie et de l'architecture des bâtiments;
- 5° les avantages des propositions d'aménagement des espaces extérieurs par la mise en valeur ou la bonification, le couvert végétal notamment les arbres, plantations et les espaces naturels sont considérés;
- 6° les impacts du projet sont acceptables, notamment relativement à l'ensoleillement, au vent, au bruit, aux émanations, aux eaux de ruissellement et à la circulation;

-
- 7° les nuisances susceptibles d'être générées par le projet, notamment le bruit, la circulation lourde, la poussière, les vibrations, l'éclairage, les activités nocturnes, les odeurs, l'apparence extérieure du bâtiment et du terrain ainsi que les impacts sur la sécurité et la tranquillité du voisinage, sont évaluées afin de prévoir, lorsque requis, des mesures d'atténuation appropriées;
 - 8° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment les accès à la rue, la circulation intérieure, le stationnement, la sécurité ou l'accessibilité universelle est réfléchi;
 - 9° le mobilier urbain est adapté à plusieurs clientèles et s'agence au caractère architectural du lieu;
 - 10° la configuration du projet permet l'accès facile aux services publics tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc., et ne restreint pas celui déjà présent pour le voisinage;
 - 11° toute nouvelle aire de stationnement et de transbordement s'intègre harmonieusement au projet;
 - 12° les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;
 - 13° si le projet comporte la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons;
 - 14° des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge, de plantation et des mesures de contrôle de l'érosion sont incluses;
 - 15° les impacts environnementaux du projet et le contrôle de l'érosion sont pris en compte;
 - 16° les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet sont évalués;
 - 17° les impacts du projet sont bénéfiques sur le développement local ou régional;
 - 18° la faisabilité du projet, notamment par rapport au délai de réalisation ou à son aspect financier, est réaliste.

ARTICLE 27 — DÉPÔT EN GARANTIE FINANCIÈRE

Un dépôt en garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être effectué si l'acceptation de la demande est assujettie à un tel dépôt.

Le montant de cette garantie financière est établi par le Conseil selon la nature de la demande.

Le dépôt en garantie financière doit être effectué avant la délivrance de tout permis ou certificat en lien avec la demande.

ARTICLE 28 — ENCAISSEMENT DU DÉPÔT EN GARANTIE

À défaut de respecter l'échéancier de réalisation ou toute autre exigence en lien avec le projet particulier, ou de ne pas construire selon les plans déposés, la Ville peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou le chèque qu'elle détient.

ARTICLE 29 — REMBOURSEMENT DU DÉPÔT EN GARANTIE

Dans les 30 jours suivants la fin des travaux, les sommes versées en garantie sont remboursées si les conditions suivantes sont remplies:

1. tous les documents requis ont été déposés;
2. les conditions et exigences en lien avec le projet particulier ont été respectées;
3. les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Ville ou, à défaut, lorsqu'il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

ARTICLE 30 — SURVEILLANCE ARCHITECTURALE

Lorsque l'autorisation du projet particulier est assujettie à une surveillance architecturale, le Conseil mandate un architecte aux frais du promoteur.

Le montant des honoraires de l'architecte doit être payé par le requérant à la Ville avant la délivrance de tous permis ou certificats en lien avec le projet.

ARTICLE 31 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende telle que prescrite à l'article 34 du présent règlement. Le délai de prescription prévu à l'article 14 du *Code de procédure pénale* débute à la date de la connaissance de la perpétration de l'infraction par le fonctionnaire désigné.

Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Tout fonctionnaire autorisé par résolution du conseil municipal peut délivrer un constat d'infraction lors de perpétration d'une infraction à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 32 — INFRACTIONS

Commets une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- 1° réalise, occupe ou utilise, ou autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation, d'une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage avant d'avoir obtenu l'autorisation du conseil municipal;
- 2° réalise, occupe ou utilise, ou autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation, d'une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage sans respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation du conseil municipal;
- 3° refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté;
- 4° ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- 5° ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

ARTICLE 33 — CONSTRUCTION SELON LES PLANS DÉPOSÉS ET ACCEPTÉS

Suite à l'autorisation d'un projet par le Conseil municipal, quiconque ne construit pas, ou permet que l'on ne construise pas selon les plans déposés et acceptés par le Conseil municipal commets une infraction.

En plus de l'émission d'un constat d'infraction si le Conseil a exigé des garanties financières, il peut les utiliser pour terminer, modifier ou réparer le projet de façon à ce que ce dernier soit conforme aux plans déposés et autorisés.

ARTICLE 34 — SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commets une infraction et est passible :

1. s'il s'agit d'une personne physique :
 - a. pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$;
 - b. pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
2. s'il s'agit d'une personne morale :
 - a. pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
 - b. pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se perpétue.

ARTICLE 35 — RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours de nature pénale que la Ville peut exercer pour l'application du présent règlement, la Ville peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire respecter les dispositions du présent règlement, faire démolir une construction ou cesser tous autres travaux incompatibles avec le présent règlement ou non autorisés, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement.

ARTICLE 36 — ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SENNETERRE à la séance tenue le _____ 2026.

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière

CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER
(Loi sur les cités et villes, art. 357, al. 3)

Avis de motion : 3 août 2026

Dépôt du projet : 3 août 2026

Adoption du projet : 3 août 2026

Assemblée publique de consultation :

Adoption du règlement :

Certificat de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

Publication de l’avis d’entrée en vigueur :

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière