MUNICIPALITÉ de L'Islet

RÈGLEMENT # 314-2024 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE L'ISLET
RÈGLEMENT N° 314-2024

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES 3

Article 1 Titre du règlement 3

Article 2 Objet du règlement 3

Article 3 Portée du règlement et territoire assujetti 3

Article 4 Lois et règlements 3

Article 5 Tableaux, graphiques et symboles 3

Article 6 Adoption 3

Article 7 Administration et application du règlement 4

Article 8 Dispositions interprétatives 4

Article 9 Règles de préséance 4

Article 10 Terminologie 4

CHAPITRE 2. TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER 4

Article 11 Approbation d'une demande de projet particulier 4

Article 12 Transmission d'une demande 5

Article 13 Coût de la demande 6

Article 14 Vérification de la demande 6

Article 15 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) 6

Article 16 Décision du conseil 6

CHAPITRE 3. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER 7

Article 17 Critères d'évaluation 7

Article 18 Entrée en vigueur 7

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) » et porte le numéroté 314-2024.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement permet au conseil municipal d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, selon certaines conditions.

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permet que soit réalisé un projet particulier, à certaines conditions, malgré le fait qu'il déroge aux règlements d'urbanisme.

Article 3 Portée du règlement et territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes morales de droit public ou privé et s'appliquent à l'ensemble du périmètre d'urbanisation de la Municipalité de L'Islet 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 4 Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial et fédéral.

Article 5 Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole, une illustration et toute forme d'expression autre que le texte qui est contenu ou auquel fait référence ce présent règlement fait partie intégrante du présent règlement.

Article 6 Adoption

Le présent règlement est adopté, tant dans son ensemble, chapitre par chapitre, titre par titre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

Article 7 **Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent, du service de l'urbanisme de la Municipalité de L'Islet, de la personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par le conseil municipal.

Article 8 **Dispositions interprétatives**

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

Article 9 **Règles de préséance**

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut.

Article 10 **Terminologie**

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions contenues au règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE 2. TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Article 11 **Approbation d'une demande de projet particulier**

Une demande de projet particulier admissible doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification d'un immeuble ou l'occupation d'un immeuble à l'intérieur d'une zone définie au plan de zonage sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

Le projet particulier doit déroger à une ou plusieurs dispositions de l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Tout projet particulier visé par le présent règlement doit être approuvé par le conseil municipal.

En cas d'approbation de son projet, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée par le conseil.

Après l'approbation du projet particulier, si le requérant souhaite modifier un ou plusieurs éléments ou conditions d'aménagement contenus dans la résolution, il doit obligatoirement soumettre une nouvelle demande au service de l'urbanisme.

Article 12 Transmission d'une demande

Une demande qui vise l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire au fonctionnaire désigné. Cette demande doit être faite par écrit et doit être accompagnée des informations et des documents suivants, lorsque requis :

1° Le formulaire de demande de permis complété conformément aux exigences définies au règlement sur les permis et certificats en vigueur;
2° Une description détaillée du projet particulier projeté et l'énumération des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables du (ou des) règlement(s) d'urbanisme concerné(s);
3° Définir et démontrer les éléments d'intégration du projet dans le tissu urbain en fonction des critères d'évaluation du présent règlement;
4° Un certificat de localisation du terrain visé indiquant l'implantation des bâtiments projetés, réalisé par un arpenteur-géomètre;
5° Un plan indiquant l'affectation et les usages actuels du terrain visé par la demande (usage, bâtiments, constructions et aménagement de terrain) ainsi que l'occupation des terrains adjacents;
6° Des photographies récentes du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains adjacents;
7° Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification ou d'un changement d'usage dont les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment; le requérant doit fournir des plans et devis, des esquisses, des élévations, des coupes à l'échelle ainsi que tout autre document nécessaire pour une bonne compréhension des travaux projetés;
8° Un plan indiquant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, des espaces verts et des plantations d'arbres;
9° Un plan indiquant les accès au terrain et les espaces de stationnement projetés;
10° Un échéancier de réalisation des principales étapes du projet;
11° Enseigne;
12° Toute autre information ou document pertinent, permettant de comprendre la nature du projet, exigé par le service de l'urbanisme, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou le conseil municipal.

Article 13 Coût de la demande

Un montant de 50 $ est exigé pour les frais d'étude de la demande de projet particulier et de publication de l'avis public prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 14 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné (inspecteur) doit s'assurer que toutes les informations, les documents et les frais exigés pour le traitement de la demande soient fournis par le requérant avant de transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme pour l'analyse. La demande de projet particulier est incomplète si elle ne contient pas les éléments exigés à l'article 12 et à l'article 13.

Article 15 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse la demande complète de projet particulier transmise par le fonctionnaire désigné.

Le CCU peut demander aux requérants des informations additionnelles qu'il juge nécessaires pour le traitement de la demande ou suggérer des modifications au requérant pour l'acceptabilité de sa demande.

Au terme de son analyse, le Comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil ses recommandations qui peuvent contenir des exigences quant aux conditions d'approbation.

Article 16 Décision du conseil

Après consultation de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal peut accorder ou refuser la demande de projet particulier conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande de projet particulier doit prévoir, dans les compétences de la Municipalité, toute condition qui doit être remplie pour l'implantation du bâtiment et l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse une demande doit être motivée.

La résolution par laquelle le conseil 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 (L.R.Q., c.A-19.1).

Suivant l'adoption de la résolution par laquelle 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 (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Article 17 Critères d'évaluation

Le conseil municipal peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

L'évaluation du projet particulier est effectuée en fonction des critères suivants :

1° Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2° Le projet doit s'intégrer harmonieusement dans son milieu au niveau du plan d'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des espaces extérieurs;
3° L'occupation projetée doit être compatible avec celle du milieu d'insertion;
4° Le projet doit contribuer à la mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
5° Prévoir des aménagements permettant de minimiser les impacts négatifs du projet tels que les nuisances causées par le bruit, la poussière et la circulation sur l'environnement et les zones résidentielles voisines;
6° L'aménagement des stationnements et des espaces extérieurs doit privilégier la réduction des îlots de chaleur et l'infiltration dans le sol des eaux de pluie;
7° Privilégier la sécurité des accès;
8° Privilégier l'accessibilité universelle et la mobilité durable;
9° Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet particulier contribue à l'essor économique au niveau local ou régional;
10° Le projet est réalisé en fonction d'un échéancier de réalisation précis.

Article 18 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à compter de l'obtention du certificat de conformité de la MRC de L'Islet.

Germain Pelletier, maire

Marie Joannisse, directrice générale greffière-trésorière