PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES-LE-MINEUR

RÈGLEMENT Nº 5001-2021

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 5000-2019 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION)

---

13 juillet 2021

Considérant que le conseil municipal de Saint-Jacques-le-Mineur a adopté le règlement numéro 5000-2019 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et qui est entré en vigueur le 29 octobre 2019;

Considérant que ce règlement peut être modifié conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu d'amender ce règlement afin d'assurer la concordance avec des modifications apportées au plan d'urbanisme en vigueur;

Considérant que les modifications devant être apportées au règlement sur les PPCMOI concernent son administration, les zones et catégories de projets admissibles ainsi que les objectifs et critères d'évaluation des projets;

Considérant qu'un avis de motion a été présenté à la séance spéciale du 22 juin 2021;

Considérant qu'en raison du contexte de pandémie et du décret ministériel applicable, le Conseil a tenu une procédure de commentaires écrits afin de recueillir les avis des personnes et organismes intéressés;

Considérant que les dispositions concernées n'ont pas à faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 5001-2021 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 1.1.2 relatif à la portée du règlement est modifié par le remplacement de son titre et de son contenu par ce qui suit :

« **1.1.2 Objet du règlement**

L'objet de ce règlement est d'habiliter le conseil de Saint-Jacques-le-Mineur à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation pour certains immeubles identifiés à l'article 1.3.2 du présent règlement et qui dérogent à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Municipalité. »

ARTICLE 3

L'article 1.2.2 relatif à la référence au plan de zonage est modifié par le remplacement intégral de son titre et de son contenu par ce qui suit :

« 1.2.2 Référence au règlement de zonage

Les zones et usages mentionnés dans le présent règlement sont ceux identifiés et décrits au règlement de zonage de la Municipalité en vigueur, incluant ses annexes. »

ARTICLE 4

L'article 1.2.3 relatif à la terminologie est modifié par l'ajout à la fin de la 1ère phrase du 1er alinéa des mots « en vigueur » à la suite de l'expression « Règlement sur les permis et certificats ».

ARTICLE 5

L'article 1.3.2 est modifié par le remplacement de son titre et de son contenu par ce qui suit :

« 1.3.2 Zones et catégories de projets admissibles

Les zones du territoire et les catégories de projet particulier inhérentes pouvant être admissibles à faire l'objet d'une demande figurent au tableau suivant :

ZONES ADMISSIBLES	CATÉGORIES DE PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES ET INHÉRENTES À LA ZONE
Zones mixtes (zones identifiées par le préfixe MIX au plan de zonage)	– Régularisation, consolidation et encadrement de l'exercice ou de la modification des activités liées à un usage commercial ou industriel existant à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme (règlement numéro 369-2018) et dérogatoire aux usages autorisés dans la zone concernée.
Zones résidentielles (zones identifiées par le préfixe H au plan de zonage)	– Régularisation, consolidation et encadrement de l'exercice ou de la modification des activités liées à un usage commercial existant à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme (règlement numéro 369-2018) et dérogatoire aux usages autorisés dans la zone concernée.

Néanmoins, un projet particulier ne peut être admissible à une demande lorsque l'immeuble concerné est situé dans une zone ou une partie du territoire soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. **»**

ARTICLE 6

La section 1 relative au dépôt des demandes est modifiée par le remplacement intégral des articles 2.1.1 à 2.1.4 par les articles 2.1.1 à 2.1.3 suivants :

« **2.1.1 Recevabilité de la demande**

Pour être recevable par le fonctionnaire désigné, la demande doit concerner une zone et une catégorie de projet inhérente admissibles et prévues à l'article 1.3.2 du présent règlement.

2.1.2 Demande et documents d'accompagnement

La demande doit être signée par le propriétaire ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

a) La date de la demande;
b) L'identification et les coordonnées du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire;
c) Une procuration autorisant le mandataire à faire la demande au nom de propriétaire le cas échéant;
d) L'identification de l'emplacement visé par la demande;
e) Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande en précisant, notamment, les usages et les interventions exercés ou projetés;
f) Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description sommaire des caractéristiques du milieu environnant ;
g) Une évaluation des répercussions du projet sur le voisinage : achalandage, bruit, impact visuel, etc. et, le cas échéant, les mesures proposées pour diminuer les effets de ces répercussions;
h) Des photographies récentes (moins de 30 jours) de l'immeuble visé par le projet ainsi que des immeubles situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
i) Un plan illustrant l'aménagement et les superficies des aires intérieures et extérieures occupées par les usages (Exemples à titre non limitatif : bâtiments, locaux, pièces, accès, stationnement, aires d'entreposage, plantations, aménagement paysager, clôture, enseigne, canalisations d'eau potable et d'eaux usées, etc.);
j) 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;
k) Un certificat de localisation à jour de l'immeuble réalisé par un arpenteur-géomètre ou, dans le cas de travaux de construction ou d'agrandissement, un plan projet d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre;
l) La liste des éléments dérogatoires du projet aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme;
m) Une évaluation du coût du projet si applicable;
n) L'échéancier prévu pour la réalisation du projet si applicable;
o) Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement;
p) Le paiement des frais exigibles pour l'évaluation d'une demande, selon le tarif prévu au présent règlement.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger que le requérant fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de bien évaluer les impacts du projet.

2.1.3 Tarification et modalités de remboursement

Le tarif exigible du requérant pour l'étude et l'évaluation d'une demande d'autorisation soumise dans le cadre du présent règlement est de 750,00 $. Des modalités de remboursement s'appliquent dans les cas suivants :

- un montant de 500,00 $ est remboursable dans le cas où le Conseil municipal refuse la demande;
- un montant de 250,00 $ est remboursable dans le cas où le Conseil municipal abandonne la procédure

d'adoption d'une résolution d'autorisation d'un PPCMOI suite à la tenue de la consultation publique.

Dans le cas d'une demande de modification à un projet particulier ayant antérieurement été autorisé et ne contenant pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le tarif exigible est de 250,00 $. Dans cette situation, aucune modalité de remboursement ne s'applique. »

ARTICLE 7

L'article 2.2.1 relatif au dépôt d'une demande est modifié par le remplacement intégral de son titre et de son contenu par ce qui suit :

« 2.2.1 Réception de la demande

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné 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. »

ARTICLE 8

L'article 2.2.2 relatif à la transmission au comité consultatif d'urbanisme est modifié par l'abrogation du 1er alinéa dont le texte débute par « Après réception… », ainsi que par le remplacement au 2e alinéa de l'expression « Dans les soixante (60) jours » par l'expression « Dans les trente (30) jours ».

ARTICLE 9

L'article 2.2.4 est modifié par le remplacement intégral des alinéas 1 à 4 par ce qui suit :

« Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande, selon les objectifs et critères prévus au chapitre 3 du présent règlement, puis transmet ses recommandations par écrit au conseil municipal. »

ARTICLE 10

L'article 2.2.11 relatif à la durée de l'effet est modifié par le remplacement de son titre et de son contenu par ce qui suit :

« **2.2.11 Durée de l'effet de l'autorisation d'un PPCMOI**

L'effet de la résolution autorisant un PPCMOI subsiste deux (2) ans suivant l'entrée en vigueur de ladite résolution. L'effet de cette résolution prend fin dans le cas où les interventions et usages prévus au projet particulier autorisé n'ont pas été réalisés et exercés à l'intérieur de ce délai de deux (2) ans. »

ARTICLE 11

Le chapitre 3 relatif aux critères d'évaluation des demandes est abrogé intégralement au niveau de son titre et

de son texte pour être remplacé par le nouveau contenu du chapitre 3 suivant :

« CHAPITRE 3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'évaluation d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être effectuée par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal en fonction des objectifs et des critères contenus aux articles 3.1 et 3.2 suivants :

3.1 Objectifs

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit impérativement respecter les objectifs du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme (PPU) concerné.

La demande doit également permettre l'atteinte des objectifs suivants :

a) Contribuer à la vitalité de l'économie locale par la fourniture de biens et services bénéfiques à la collectivité;

b) Favoriser une intégration harmonieuse du projet dans son milieu;

c) Maintenir l'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif.

3.2 Critères d'évaluation

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit rencontrer les critères applicables de la liste suivante :

Critères liés à l'occupation d'un immeuble

a) L'usage concerné par la demande doit être compatible avec la vocation dominante du milieu environnant et ne doit pas occasionner de nuisances pour les immeubles voisins. En respect de ce qui précède, l'usage non résidentiel concerné par le projet peut constituer une alternative de qualité égale ou supérieure à celle de l'implantation d'un usage résidentiel autorisé dans la zone et comportant des contraintes potentielles pour les occupants du milieu environnant (ex: habitation multifamiliale);

b) 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;

c) 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;

d) Les activités et l'achalandage générés par l'usage concerné (allées et venues de la clientèle et des employés, livraison, expédition, etc.) ne doivent pas constituer une source de nuisances pour le secteur;

e) L'usage concerné 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 (tenant compte des critères déjà prévus à un PIIA si le projet y est également assujetti)

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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

j) Lorsque des travaux de remblais ou de déblais du terrain sont requis, ceux-ci ne doivent pas occasionner de répercussions négatives sur les propriétés voisines;

k) Les accès au terrain doivent être bien délimités dans l'espace et être aménagés de manière sécuritaire;

l) Les aires de stationnement doivent être bien délimitées et comporter suffisamment d'espaces pour desservir les usages prévus au projet mais également ceux susceptibles d'être exercés sur l'immeuble. Les aires de stationnement doivent être de préférence séparées de la voie publique de circulation par des bandes gazonnées, agrémentées de plantations;

m) 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;

n) 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;

o) 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;

Critères liés à l'échéancier

p) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation proposé. »

ARTICLE 12

Les modifications apportées au règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) numéro 5000-2019 par le présent règlement incluent à titre accessoire celles n'ayant aucune incidence sur la portée légale des dispositions et visant uniquement à assurer la cohésion du texte et de la structure réglementaires, telles que les modifications aux tables des matières, à l'orthographe, à la ponctuation et aux références administratives.

ARTICLE 13

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Lise Sauriol	**Isabelle Arcoite**
Mairesse	**Directrice générale et secrétaire-trésorière**