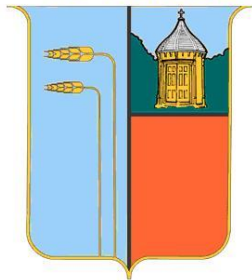


Saint-Jacques
le-Mineur



Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou de modification d'un immeuble n° 5000-2019

CODIFICATION ADMINISTRATIVE (version en vigueur du 9 septembre 2021)

MISE EN GARDE

Cette codification administrative sert uniquement à la consultation en ligne et n'a pas de valeur légale. Seuls les règlements dûment adoptés ont une telle valeur légale. Au besoin, il y a donc lieu de se référer à ces règlements.

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT N° 5000-2019

RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI

LE PRÉSENT RÈGLEMENT EST UNE CODIFICATION ADMINISTRATIVE ET N'A AUCUNE SANCTION OFFICIELLE. POUR INTERPRÉTER ET APPLIQUER LES LOIS ET RÈGLEMENTS, ON DOIT SE REPORTER AUX TEXTES OFFICIELS. LE LECTEUR EST PAR LA PRÉSENTE AVISÉ QUE TOUTE ERREUR OU OMISSION QUI POURRAIT ÊTRE RELEVÉE DANS LE TEXTE CI-APRÈS N'A PAS POUR EFFET DE DIMINUER LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DES RÈGLEMENTS ET AMENDEMENTS CITÉS, TELS QUE SANCTIONNÉS DANS LEUR VERSION ORIGINALE.

AVIS DE MOTION : 20 AOÛT 2019
ADOPTION : 10 SEPTEMBRE 2019
ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 OCTOBRE 2019

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
5001-2021	9 SEPTEMBRE 2021

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 5000-2019

CHAPITRE 1 –DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1- Dispositions déclaratoires

1.1.1 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.

5001-2021, art.2, EV : 09-09-2021

1.1.2 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.

5001-2021, art.3, EV : 09-09-2021

1.1.3 Loi et autres règlements

Aucune disposition du 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 ou fédéral.

1.1.4 Adoption partie par partie

Le conseil de la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou d'autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

Section 2- Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation des dispositions

1. Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - b) La disposition la plus restrictive prévaut.
2. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
- a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
 - c) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
 - d) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.
3. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut ;
4. Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit ;
5. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent ;
6. En cas de contradiction entre la grille des spécifications, le texte et le plan de zonage, la grille des spécifications prévaut ou la disposition la plus restrictive;
7. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.
8. Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement. Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

1.2.2 Référence au plan de zonage

Lorsque le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux zones identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage.

1.2.3 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

5001-2021, art.4, EV : 09-09-2021

Section 3 – Dispositions administratives

1.3.1 Administration du présent règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après «fonctionnaire désigné», par résolution du conseil municipal. Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats no. 4200-2018.

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.

5001-2021, art.5, EV : 09-09-2021

Section 4 – Dispositions pénales

1.4.1 Infraction et pénalité

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	500 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

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, conformément au présent article.

La municipalité peut exercer, cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.4.2 Recours civil

En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMANDES DE PPCMOI

Section 1 – Dispositions relatives au dépôt des demandes

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.

5001-2021, art.6, EV : 09-09-2021

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.

5001-2021, art.6, EV : 09-09-2021

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.

5001-2021, art.6, EV : 09-09-2021

Section 2- Dispositions relatives au cheminement des demandes

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.

5001-2021, art.7, EV : 09-09-2021

2.2.2 Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Dans les trente (30) jours suivant la réception d'une demande complète de projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, le fonctionnaire désigné soumet la demande au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

5001-2021, art.8, EV : 09-09-2021

Une demande est complète lorsqu'elle comprend tous les documents exigés au présent chapitre et lorsque les frais exigibles ont été payés.

2.2.3 Études par le Comité consultatif d'urbanisme

Saisi d'une demande d'avis ou de recommandations, le Comité consultatif d'urbanisme doit se réunir dans un délai de trente (30) jours pour étudier la demande.

Il peut entendre les représentations du fonctionnaire désigné, du requérant et de tout autre intéressé. Il peut aussi visiter les lieux et demander des avis aux personnes qualifiées.

2.2.4 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

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.

5001-2021, art.9, EV : 09-09-2021

2.2.5 Décision du conseil municipal

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présentée conformément au présent règlement. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs de refus.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

2.2.6 Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande. À cette fin, 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.

2.2.7 Affichage

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

2.2.8 Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

2.2.9 Émission du permis ou du certificat

Après l'entrée en vigueur de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le fonctionnaire désigné émet tout permis ou certificat nécessaire à la réalisation du projet, conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur et conformément à l'article 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.2.10 Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Toute modification à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), après l'adoption de la résolution finale du Conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

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.

5001-2021, art.10, EV : 09-09-2021

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 :

5001-2021, art.11, EV : 09-09-2021

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.

5001-2021, art.11, EV : 09-09-2021

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 assujéti)

- 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.

5001-2021, art.11, EV : 09-09-2021

Chapitre 4 - Dispositions finales

Section 1 – Dispositions finales

4.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Lise Sauriol
Mairesse

Jean Bernier
Directeur général et secrétaire-trésorier