

RÈGLEMENT N° 2024-1519

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

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-10.1)* autorise une municipalité à adopter, modifier ou abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun pour la Ville de Mont-Joli d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre la réalisation de projet de construction particulier;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil municipal tenue le _____ par le conseiller _____ et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MONT-JOLI DÉCRÈTE
CE QUI SUIT :**

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Titre

Le présent règlement s'intitule : « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

3. Objet du règlement

Le présent règlement vise à permettre sur demande et en fonction de conditions préétablies par la Ville, qu'un projet puisse se concrétiser même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la Ville décrits à l'article 13.

Il vise à faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques, de certains grands projets d'envergure ou qui présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières, tout en encadrant le développement territorial par un « zonage par projet ».

4. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Joli.

5. Personnes assujetties

Le présent règlement touche toute personne physique et morale.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées en unité métrique conformément au système international d'unités (S.I.).

7. Lien entre les différents règlements d'urbanisme

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

8. Règles de préséance des dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

9. Définitions

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au présent règlement.

« **CCU** » : Comité consultatif d'urbanisme.

« **Officier municipal désigné** » : L'inspecteur en urbanisme est désigné comme responsable de l'émission des permis et certificats prescrits au présent règlement et de la conformité des demandes. Le conseil municipal peut nommer un ou des inspecteurs en urbanisme adjoints chargés d'aider l'inspecteur en urbanisme ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

« **Ville** » : La Ville de Mont-Joli.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. Application du règlement

L'officier municipal désigné est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat d'autorisation prévu.

11. Contraventions et sanctions

Toute personne qui contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chacune de celle-ci, pour une première infraction, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une

personne physique et d'une amende minimale de 800 \$ ainsi qu'une amende maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas d'infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ainsi qu'une amende minimale de 1 600 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement est constatée, constitue une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

12. Compétence de la cour municipale

La Cour municipale commune MRC de La Mitis est compétente pour entendre toute poursuite pénale intentée en vertu du présent règlement, les procédures applicables étant celles édictées par le Code de procédure pénale du Québec (RLRQ c. C-25.1).

13. Interventions assujetties

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants en vigueur :

1. Le règlement de zonage;
2. Le règlement de lotissement;
3. Le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
4. Le règlement relatif aux conditions d'émission d'un permis de construction.

Un projet particulier ne peut déroger au règlement sur la démolition d'immeubles.

14. Tarification

Une demande de projet particulier doit être soumise par écrit à l'officier municipal désigné accompagné d'un montant de 500 \$ représentant les frais d'études non remboursables du dossier, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou par mandat bancaire à l'ordre de la Ville.

Si le Conseil municipal fait droit à la demande de projet particulier présentée, un dépôt de 1 500\$ non remboursable est exigible avant le début des procédures, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou mandat bancaire à l'ordre de la Ville.

Les coûts de publication supérieurs au dépôt prévu par le présent règlement sont facturés au requérant.

Une somme additionnelle de 300 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'enseigne d'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Ville.

15. Contenu d'une demande de PPCMOI

Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit contenir les renseignements et les documents suivants, en deux exemplaires;

1. Les nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son représentant autorisé;
2. Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) Les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
 - b) Le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) Les caractéristiques ou drainages du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) Les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les terrains humides ou inondables, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - e) L'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) Les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et ligne de terrain.
3. Les plans de toute construction ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
 - a) La localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
 - b) La localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) La localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement existant et projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - d) La localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale).
 - e) La localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tel que stationnements, voies de circulation, entrées);
 - f) La localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à composte et à recyclage.
4. Les plans et les élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
5. Les plans, élévation, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements d'urbanisme de la Ville, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain.
6. Une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat.
7. Un échancier de la réalisation indiquant la nature, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisations des travaux projetés.

16. Procédure d'approbation d'une demande de PPCMOI

16.1. Transmission de la demande de PPCMOI

La personne qui fait une demande de PPCMOI doit la soumettre à l'officier municipal désigné;

16.2. Étude de la demande par l'officier municipal désigné

Suivant la réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés, l'officier municipal désigné effectue les actions suivantes selon la situation :

a) Demande suspendue

Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'officier municipal désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la réception de la demande. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements ou documents additionnels;

b) Demande non-conforme

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, l'officier municipal désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande;

c) Demande conforme

Suivant son étude du dossier permettant de conclure de la conformité de la demande et, selon le type de projet, l'officier municipal désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme qui par la suite transmette ses recommandations au Conseil municipal.

16.3. Transmission de la demande aux autres services

L'officier municipal désigné transmet une copie de la demande aux différents services de la ville pour obtenir leurs préoccupations et recommandations.

16.4. Étude de la demande par le CCU

- a. Le CCU est appelé à étudier une demande de PPCMOI en vertu du présent règlement et à faire une recommandation au Conseil municipal. Ce dernier adopte une résolution faisant état de ses recommandations.
- b. L'évaluation produite par le CCU peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du Conseil municipal.
- c. Le Conseil municipal statue sur la demande, il la refuse, l'accepte ou l'accepte avec des conditions. Dans ce dernier cas, il suggère au requérant les modifications nécessaires.
 - La résolution, par laquelle le Conseil municipal refuse la demande, précise les motifs du refus.
 - La résolution, par laquelle le Conseil municipal autorise la demande, prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet.

16.5. Affichage ou enseigne sur l'emplacement visé par la demande :

- a. Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, l'officier municipal désigné doit demander au requérant d'installer son enseigne, 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;
- b. Cette obligation cessera lorsque le Conseil municipal adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

16.6. Consultation publique et approbation référendaire

- a. 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 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).
- b. La Ville doit tenir 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).
- c. Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le Conseil municipal adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.
- d. Le greffier transmet la résolution à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

16.7. Émission du permis ou du certificat d'autorisation

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil municipal et, si tel est le cas, par les personnes habiles à voter, et que la MRC a délivré son certificat de conformité l'officier municipal désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation conformément à la résolution.

17. Critères de conformité

Un projet déposé en vertu du présent règlement doit être conforme aux critères ci-dessous.

a) Affectation et densité

1. Est conforme aux affectations et aux densités d'occupation prévues au plan d'urbanisme.
2. Est complémentaire aux usages existants dans la zone où il doit s'établir.
3. Constitue une valeur ajoutée pour le secteur d'insertion et pour la collectivité.

b) Critère de qualité

1. Lorsqu'une partie seulement d'une zone fait l'objet d'un PPCMOI, ce dernier ne doit pas compromettre la mise en valeur de la partie résiduelle de la zone quant au réseau routier et aux réseaux d'infrastructure d'aqueduc et d'égout.
2. Le PPCMOI doit créer un espace urbain sécuritaire exempt des risques liés aux accidents de circulation automobile et piétonne. L'espace public doit être propice aux activités les plus élémentaires, soit marcher, se tenir debout, s'asseoir, observer, bavarder, écouter, s'exprimer et faire de l'exercice.

3. Le mobilier urbain doit être adapté à l'ensemble des clientèles et s'agencer avec le caractère architectural du lieu :
 - i. Il doit protéger les utilisateurs dudit espace des perceptions sensorielles désagréables telles que le vent, la pluie, la neige, le froid et la chaleur intense, la pollution, les poussières, le bruit, les lumières éblouissantes et optimiser les avantages qu'offrent le climat local, le soleil, l'ombre, la chaleur, la fraîcheur et la brise;
 - ii. Il doit, par opposition aux perceptions sensorielles désagréables, privilégier une expérience sensorielle positive telle que la qualité des matériaux, les vues agréables, la présence d'arbres et de plante, la présence d'eau et la qualité du design et des détails.
 4. Le PPCMOI doit assurer la cohésion de tous les éléments d'expression purement visuels et esthétiques, le design et l'architecture.
 5. Afin de favoriser la marche lors des déplacements, le rez-de-chaussée des bâtiments et leurs façades devraient être disposés selon un axe vertical. Les façades étroites munies de plusieurs portes sont à privilégier.
 6. Pour développer le lien récréatif reliant les sentiers existants, les promoteurs ayant pignon sur ce sentier devront aménager, à leurs frais, des connexions et autres aménagements paysagers. Lesdits aménagements devront être adaptés aux diverses clientèles, dont notamment les personnes à mobilité réduite.
 7. Les stationnements seront autorisés uniquement en cour et en marge arrière. Ces stationnements doivent être aménagés de façon sécuritaire pour les piétons et les cyclistes. Ils doivent intégrer des principes d'écologie et de développement durable dans l'aménagement de l'espace (ex. diminuer les îlots de chaleur et assurer la rétention des eaux de ruissellement par biorétention), plusieurs bâtiments pourraient être construits sur le même lot.
 8. Dans le cadre de son analyse, le PPCMOI doit tenir compte des interactions avec le milieu environnant.
 9. Finalement, le PPCMOI devra concevoir des espaces intégrés par la diversification des usages, rassembleurs par leur animation, accueillants en incitant les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ouverts, aussi bien sur l'extérieur que sur l'intérieur du projet.
- c) L'architecture et les matériaux doivent respecter le PIIA existant, s'il y a lieu, et les normes suivantes :
1. Les matériaux doivent être sobres, en vue de mettre en valeur le paysage naturel;
 2. La pente du toit doit être dans le sens de la pente du terrain;
 3. La forme des toits doit être constante pour un même ensemble;
 4. Toute partie d'une fondation excédant de plus de six cents (600) millimètres le niveau moyen du sol doit être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé et de qualité;
 5. La fondation doit être coulée en palier suivant la pente;
 6. Les façades ouvertes et interactives avec un relief diversifié et riche en détail seront privilégiées;
 7. L'aspect extérieur de chaque bâtiment doit être harmonisé sur ses quatre côtés; le même souci du détail doit être apporté de chaque côté, à savoir à l'avant, à l'arrière et sur les côtés;

8. Lors de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la disposition des bâtiments pourrait se faire autour d'un élément central, une fontaine, par exemple;
9. Les voies piétonnières et la place centrale devraient être construites en pavé de type architectural.

d) Miser sur l'écologie et le développement durable

1. Dès que cela est réalisable, intégrer des principes d'écologie et de développement durable, autant dans l'aménagement de l'espace (ex. diminuer les îlots de chaleur et assurer la rétention des eaux de ruissellement par biorétention) et dans l'aménagement du bâti (ex. technologies nouvelles plus écoresponsables, matériaux recyclés, etc.).
2. Maintenir, autant que possible, le couvert forestier déjà existant sur les terrains.
3. Maintenir des vues sur le paysage naturel existant et s'assurer de la mise en valeur de ce dernier.

18. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Projet de règlement adopté le

Avis de l'assemblée publique de consultation publiée le :

Avis de motion donné le

Règlement adopté le

Certificat de conformité de la MRC de La Mitis donné le

Publication d'un avis d'entrée en vigueur le

Entrée en vigueur du règlement le

Martin Soucy, maire

Françoise Virginie Lechasseur, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière