



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)



VILLE DE
DOLBEAU-MISTASSINI
Un rayonnement sur toute une collectivité

VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

RÈGLEMENT RÉGISSANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 1613-15

22 juin 2015	Adoption du projet et avis de motion
_____ 2015	Avis public d'une assemblée publique de consultation
_____ 2015	Tenue de l'assemblée publique de consultation
_____ 2015	Adoption du règlement
_____ 2015	Transmission à la MRC pour certificat de conformité
_____ 2015	Entrée en vigueur





TABLE DES MATIÈRES

Page

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 3

SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1.	Titre du règlement	3
2.	But du règlement	3
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	3
3.	Unités de mesure	3
4.	Tableaux, graphiques, symboles	3
5.	Règles de préséance des dispositions	3
6.	Terminologie	4
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
7.	Application du règlement.....	4
8.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	4

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER 4

9.	Dépôt d'une demande.....	4
10.	Renseignements et documents exigés pour une demande.....	4
11.	Frais d'étude et de publication.....	5
12.	Étude d'une demande par le comité consultatif d'urbanisme.....	5
13.	Recommandation du comité consultatif d'urbanisme.....	5
14.	Décision du conseil et procédure de consultation et d'approbation	5
15.	Délivrance du permis ou certificat d'autorisation	6

CHAPITRE 3

PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS À RESPECTER 6

SECTION 1	PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES.....	6
16.	Délimitation du territoire assujetti.....	6
17.	Projets particuliers admissibles	6
SECTION 2	CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS À REMPLIR.....	7
18.	Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier	7
19.	Conditions à remplir	8

CHAPITRE 4

ENTRÉE EN VIGUEUR 8

20.	Entrée en vigueur	8
-----	-------------------------	---



RÈGLEMENT NUMÉRO 1613-15

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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Dolbeau-Mistassini ».

2. But du règlement

Le règlement a pour objet de permettre à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur. L'évaluation d'un projet particulier se fait à travers des critères plutôt que des normes strictes. Même s'il permet une certaine flexibilité dans l'approbation d'un projet, le règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ne permet pas de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme ou au schéma d'aménagement de la MRC et son document complémentaire.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

3. Unités de mesure

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

4. Tableaux, graphiques, symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

5. Règles de préséance des dispositions

Dans le 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, le texte prévaut.



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)

6. Terminologie

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

Pour les fins d'application du présent règlement, l'utilisation du terme « projet particulier » fait référence à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régi par le présent règlement.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. Application du règlement

L'application du règlement est confiée aux inspecteurs des bâtiments. Ils sont nommés par résolution du conseil. Les pouvoirs des inspecteurs des bâtiments sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 1472-11.

8. Contraventions, sanctions, recours et poursuites

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

9. Dépôt d'une demande

Le requérant d'une demande de projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant, s'il y a lieu, le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée par le requérant ou son mandataire autorisé est transmise au fonctionnaire désigné.

10. Renseignements et documents exigés pour une demande

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) les noms, prénoms, adresses postales et courriels, numéros de téléphone et de télécopieur du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
- 2) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3) un plan à l'échelle exacte localisant le projet particulier projeté et les bâtiments existants sur le terrain concerné;
- 4) la nature des usages et des travaux projetés;
- 5) l'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants;
- 6) les aménagements extérieurs existants et projetés (aires de stationnement, voies d'accès, arbres, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.);
- 7) des simulations visuelles du projet particulier;
- 8) des photos du terrain concerné et des immeubles voisins de manière à montrer la relation du projet particulier avec les bâtiments adjacents et la trame bâtie existante du secteur;
- 9) le réseau routier limitrophe;



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)

- 10) tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement;
- 11) tout autre document, rapport ou analyse nécessaire à la bonne compréhension du projet particulier projeté (ex. : caractérisation du sol, évaluation environnementale, étude d'ensoleillement, etc.).

11. Frais d'étude et de publication

Le requérant doit, au moment du dépôt de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais, de manière séparée, d'une première somme de 400.00\$ non remboursable pour l'étude de la demande, payable lors du dépôt de la demande. De plus, il doit déposer au moment de sa demande une deuxième somme de 750.00\$ pour l'affichage et la publication des avis publics exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), remboursable si la demande est rejetée par le Conseil.

12. Étude d'une demande par le comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

Le comité évalue la demande en fonction des critères applicables aux projets particuliers énoncés au chapitre 3 du présent règlement.

Le comité peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

13. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement.

14. Décision du conseil et procédure de consultation et d'approbation

Suite à l'avis public et après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un projet particulier.

1) Acceptation

S'il est favorable à la demande, le conseil adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier. De plus, la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier est soumise aux règles de consultation publique et d'approbation par les personnes habiles à voter, s'il y a lieu.

2) 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 (c. A-19.1) 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^o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

3) Affichage



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)

Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, la municipalité 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, ainsi que 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.

4) Refus

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus.

5) Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

15. Délivrance du permis ou certificat d'autorisation

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux autres règlements d'urbanisme applicables sont remplies, notamment toute condition incluse dans la résolution qui doit être remplie avant la demande de permis ou de certificat d'autorisation.

Le requérant dispose d'un délai de douze (12) mois après la réception de la copie de la résolution certifiée pour demander un permis ou un certificat. Si ce délai est dépassé, le requérant devra déposer une nouvelle demande.

CHAPITRE 3

PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES, CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS À RESPECTER

SECTION 1 PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES

16. Délimitation du territoire assujetti

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la municipalité, sauf pour les parties du territoire suivantes :

- 1) une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 2) la zone agricole permanente.

17. Projets particuliers admissibles

Tout projet qui comporte un ou plusieurs éléments qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur peut faire l'objet d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)

De manière non limitative, un projet particulier peut avoir pour objet :

- 1) La construction d'un nouveau bâtiment;
- 2) la reconversion d'un bâtiment existant;
- 3) l'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment;
- 4) l'ajout, la modification, le changement, le remplacement, l'extension d'un usage d'un bâtiment qui n'est pas prévu ou autorisé au règlement de zonage;
- 5) l'implantation d'un projet comportant plus d'un bâtiment principal sur le même site;
- 6) etc.

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION ET CONDITIONS À REMPLIR

18. Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier

Une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères généraux suivants :

- 1) le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2) le projet doit être conforme au schéma d'aménagement en vigueur de la MRC, ainsi qu'à son document complémentaire;
- 3) en plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme, le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel. Il ne doit avoir aucun impact ou encore, il doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur;
- 4) les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
- 5) la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux est recherché;
- 6) les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux, sont traitées avec un souci d'intégration et contribuent à enrichir le patrimoine architectural;
- 7) le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions;
- 8) les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation sont tenues en compte;
- 9) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
- 10) le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, etc.) ;
- 11) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.



Règlements de la Ville de Dolbeau-Mistassini (Québec)

L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre. Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, municipalité) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.

19. Conditions à remplir

Le conseil peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions qui doivent être remplies pour un projet particulier. De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées relativement aux éléments suivants, tout en les adaptant à la demande de projet particulier soumise :

- 1) garanties relatives à l'échéancier de la réalisation du projet;
- 2) garanties relatives au montage financier du projet;
- 3) opérations et activités sur le site et à proximité;
- 4) travaux d'infrastructures;
- 5) architecture et volumétrie;
- 6) aménagements extérieurs;
- 7) signalisation et affichage;
- 8) gestion du stationnement et de la circulation;
- 9) suivi environnemental;
- 10) salubrité et sécurité.

CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

20. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Règlement adopté à la séance du 31 août 2015

(SIGNÉ) 
Pierre Hébert
Greffier ADJOINT

(SIGNÉ) 
Richard Hébert
Maire