



Règlements d'urbanisme

Municipalité de Saint-Prime

**PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)**

RÈGLEMENT
NUMÉRO **2019-09**



MARS 2019

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	1
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 3
ARTICLE 1	PRÉAMBULE 3
ARTICLE 2	NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT 3
ARTICLE 3	OBJET DU RÈGLEMENT 3
ARTICLE 4	PERSONNES VISÉES 3
ARTICLE 5	TERRITOIRE ASSUJETTI..... 3
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES..... 5
ARTICLE 6	TERMINOLOGIE 5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... 7
ARTICLE 7	DEMANDE D’AUTORISATION..... 7
ARTICLE 8	RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE..... 7
ARTICLE 9	FRAIS EXIGIBLES 8
ARTICLE 10	ÉTUDE DE LA DEMANDE 8
ARTICLE 11	ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT 8
CHAPITRE 4	ÉVALUATION DES PROJETS..... 9
ARTICLE 12	CRITÈRES D’ÉVALUATION 9
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES 11
ARTICLE 13	DISPOSITIONS PÉNALES 11
ARTICLE 14	APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT 11
ARTICLE 15	ENTRÉE EN VIGUEUR 11

PRÉAMBULE

« Ayant pour objet d'adopter le projet de règlement numéro 2019-09 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) »

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy est en vigueur depuis le 1er octobre 2015;

ATTENDU QU'en date du 11 septembre 2018, le conseil de la MRC du Domaine-du-Roy a adopté le règlement numéro 258-2018 ayant pour objet de modifier le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Domaine-du-Roy;

ATTENDU QUE l'une des modifications apportées vise à permettre dans la grande affectation urbaine secondaire l'implantation d'usages commerciaux et de services en bordure de la route 169 sous réserve du dépôt et de l'acceptation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Prime désire assurer la concordance au susdit règlement adopté par la MRC du Domaine-du-Roy sous le volet des usages commerciaux et de services permis en bordure de la route 169 dans la grande affectation du sol résidentielle retenue au plan d'urbanisme;

ATTENDU QU'en concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé, est en vigueur sur le territoire de la municipalité de Saint-Prime un plan d'urbanisme (règlement numéro 2017-02), un règlement de zonage (règlement numéro 2017-03), un règlement de lotissement (règlement numéro 2017-04), un règlement de construction (règlement numéro 2017-05), un règlement sur les conditions générales d'émission d'un permis de construction (règlement numéro 2017-06), un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (règlement numéro 2017-09) et un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (règlement numéro 2017-10);

ATTENDU QUE la section XI du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., C.A. 19-1) permet à la Municipalité de Saint-Prime de légiférer sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Prime désire préciser les frais exigibles aux fins de l'étude d'une demande déposée dans le cadre du présent règlement;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Prime veut préciser que les frais d'affichage et de publication des avis exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour une demande déposée dans le cadre du présent règlement seront à assumer par tout requérant d'une demande;

ATTENDU QUE les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent aux membres du conseil de la Municipalité de Saint-Prime l'adoption du présent projet de règlement;

ATTENDU QUE conformément à l'article 124 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le processus d'adoption du règlement sur les projets particuliers de construction, de

modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) débute par l'adoption par le conseil de la Municipalité de Saint-Prime d'un projet de règlement;

ATTENDU QUE ce projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été soumis à la consultation publique le 7 janvier 2019;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par madame la conseillère Jacynthe Perron, appuyé par madame la conseillère Isabelle Lapierre et résolu unanimement que le conseil de la Municipalité de Saint-Prime adopte par résolution le présent projet de règlement numéro 2019-09 et décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-haut fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié par le numéro 2019-09 et connu sous le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) » de la Municipalité de Saint-Prime, ci-après appelé « le règlement ».

ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil municipal à autoriser sur demande et à certaines conditions, 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 (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 4 PERSONNES VISÉES

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 5 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Prime à l'exception des parties du territoire suivantes :

- une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, certains mots ou expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués à l'article 12 du chapitre 2 du règlement de zonage numéro 2017-03 de la Municipalité de Saint-Prime.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 DEMANDE D'AUTORISATION

Une personne qui désire faire approuver un projet visé à l'article 3 doit en faire la demande par écrit à l'inspecteur en bâtiment. La demande doit être dûment complétée et signée par le propriétaire ou par son mandataire autorisé. La demande doit être également accompagnée des documents mentionnés à l'article 8 et des frais exigibles à l'article 9.

Le demandeur doit également déposer une demande de permis de construction ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au règlement sur les permis et les certificats (règlement numéro 2017-07), ou toute autre demande en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE

Le demandeur doit remplir le formulaire disponible à la Municipalité et fournir les renseignements et documents suivants pour que sa demande soit considérée complète et qu'elle puisse être analysée :

1. le nom, prénom, adresse postale, courriel, numéro de téléphone du demandeur et/ou de son mandataire, le cas échéant;
2. le cas échéant, la procuration établissant tout mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
3. un plan démontrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
4. des photos du bâtiment et du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants (à moins de 100 mètres);
5. un plan indiquant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver ou à être transformées;
6. une description détaillée du projet, incluant notamment les usages et travaux projetés;
7. des esquisses démontrant les différentes constructions ou ouvrages existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;

8. un plan décrivant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et des espaces verts existants et prévus;
9. l'estimation des coûts de réalisation du projet ainsi qu'échéancier de réalisation du projet;
10. le titre de propriété du demandeur à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat dudit terrain ou à défaut, une autorisation du propriétaire à présenter la demande.

ARTICLE 9 FRAIS EXIGIBLES

Le paiement des frais afférents établit à trois cents dollars (300 \$) requis aux fins de l'étude de la demande plus les frais d'affichage et de publication des avis exigés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Les frais d'affichage ou de publication des avis ne seront pas exigés si la demande est retirée avant l'affichage ou l'un ou l'autre des avis publics.

ARTICLE 10 ÉTUDE DE LA DEMANDE

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à l'inspecteur en bâtiment, la demande d'autorisation est étudiée par le conseil municipal, selon les critères prévus au présent règlement et en fonction de la procédure et des paramètres énoncés à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 11 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Le permis ou le certificat d'autorisation, auquel réfère le deuxième alinéa de l'article 7 du présent règlement, ne peut être émis par l'inspecteur en bâtiment qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier.

L'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le certificat d'autorisation si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

CHAPITRE 4 ÉVALUATION DES PROJETS

ARTICLE 12 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. en plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme, le projet ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel. Il doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur;
3. une meilleure compatibilité d'insertion des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
4. la qualité d'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'implantation, la volumétrie, l'architecture, la densité, l'aménagement des lieux est prise en compte;
5. les composantes du projet forment un tout harmonieux, sont traitées avec un souci d'intégration et contribuent à enrichir le patrimoine architectural;
6. les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti sont également pris en compte;
7. l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement des usagers, à l'accès, à la sécurité, les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur la végétation existante sont considérés;
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. l'usage projeté génère peu ou pas d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
10. la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 13 DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale et pour une récidive ces montants sont portés au double.

Malgré l'alinéa précédent, lorsqu'une loi prévoit des amendes minimales ou maximales plus élevées pour une infraction, le montant de ces amendes prévaut.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

L'article 13 du présent règlement n'empêche pas la Municipalité de Saint-Prime d'intenter tout autre recours, dont ceux prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), contre le contrevenant.

ARTICLE 14 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

ARTICLE 15 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le projet de règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la séance de ce conseil tenue le quatrième jour du mois de février 2019.

Lucien Boivin
Maire

Régis Girard
Directeur général et secrétaire-trésorier

AMENDEMENTS	ADOPTÉ LE	EN VIGUEUR LE