



MUNICIPALITÉ DE SAINTE-PAULE

CONSULTATION SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE #395-21

MAI 2021



PLAN DE LA PRÉSENTATION



Contexte de la
présentation

Qu'est-ce qu'un
règlement sur les
projets
particuliers ?

Conditions
préalables et
caractéristiques

Cheminement d'une
demande

Procédure pour
l'adoption du
règlement par le
conseil municipal

01

CONTEXTE DE LA PRÉSENTATION

01

Pourquoi cette
présentation ?

En raison de la pandémie et des arrêtés en vigueur, la Municipalité a l'obligation de tenir une consultation écrite de quinze (15 jours) au lieu de l'assemblée publique de consultation prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1).

Consultation écrite se déroulera du 5 au 20 mai 2021

La présentation suivante constitue un résumé du projet de règlement. Pour consulter le projet de règlement complet, rendez-vous sur le site internet de la municipalité.

02

QU'EST-CE QU'UN
RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI
?

02

Un
PPCMOI ?

Un règlement sur les **p**rojets **p**articuliers de **C**onstruction, de **m**odification et d'**O**ccupation d'un **i**mmobilier (PPCMOI)

02

Un PPCMOI ?

Le cadre réglementaire normatif (Ex. zonage) n'offre pas de flexibilité pour certains projets qui sortent de l'ordinaire

Ce règlement permet d'autoriser certains projets non conformes à la réglementation d'urbanisme.

En quelque sorte, l'effet est le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme fait sur mesure pour un projet.

03

CONDITIONS PRÉALABLES ET CARACTÉRISTIQUES

03

Conditions préalables

La municipalité doit donc adopter un règlement sur les PPCMOI.

Ensuite, un requérant peut formuler une demande de projet particulier en suivant les étapes prévues à la section 4.

Le conseil municipal peut imposer des conditions dans la résolution qui autorise le projet particulier.

03

Conditions préalables

La possibilité que le projet autorisé déroge aux règlements d'urbanisme n'est pas illimitée.

Pour qu'une municipalité puisse autoriser un projet particulier, trois conditions doivent être remplies :

1. La constitution d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU)
2. L'adoption d'un règlement sur les PPCMOI
3. Le respect des objectifs du plan d'urbanisme par tout projet particulier

03

Caractéristiques

Les frais d'étude pour la demande sont de 250.00\$ et sont non remboursables, même dans le cas où la demande est refusée.

03

Documents requis

- le nom, prénom et l'adresse du requérant et son mandataire, le cas échéant
- la localisation du projet
- une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés
- l'échéancier de réalisation du projet
- les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable
- un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet
- un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les espaces de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes
- le titre de propriété du requérant 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 du terrain à présenter la demande

03

Documents requis

- un document indiquant notamment :
 - la superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées
 - les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées
 - la hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes
 - les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (ex. : indice d'occupation du sol, rapport plancher/terrain)

03

Documents requis

- les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
 - l'apparence architecturale du projet
 - les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes
 - les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues
 - les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet
 - les niveaux de plancher du bâtiment
 - l'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès
 - les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions
 - les phases de réalisation du projet, le cas échéant

03

Critères généraux

- le projet doit respecter les objectifs du Plan directeur de l'aménagement du territoire en vigueur
- les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Sainte-Paule inscrites au Plan directeur de l'aménagement du territoire en vigueur
- les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti
- l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité

03

Critères généraux

- les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée
- le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en termes bâti ou d'attractivité, de qualité de vie
- le demandeur doit s'assurer que le projet ne soit pas de nature à contaminer les eaux de surface et souterraines
- le demandeur doit s'assurer que le projet ne génère pas de nuisances en dehors de la propriété faisant l'objet de la demande, en contrôlant, de manière non-limitative, le niveau d'émissions de fumée, de polluants atmosphériques, de poussière et de vibrations
- le projet ne doit pas représenter une menace pour les éléments et constructions du patrimoine bâti de la municipalité

03

Pénalités

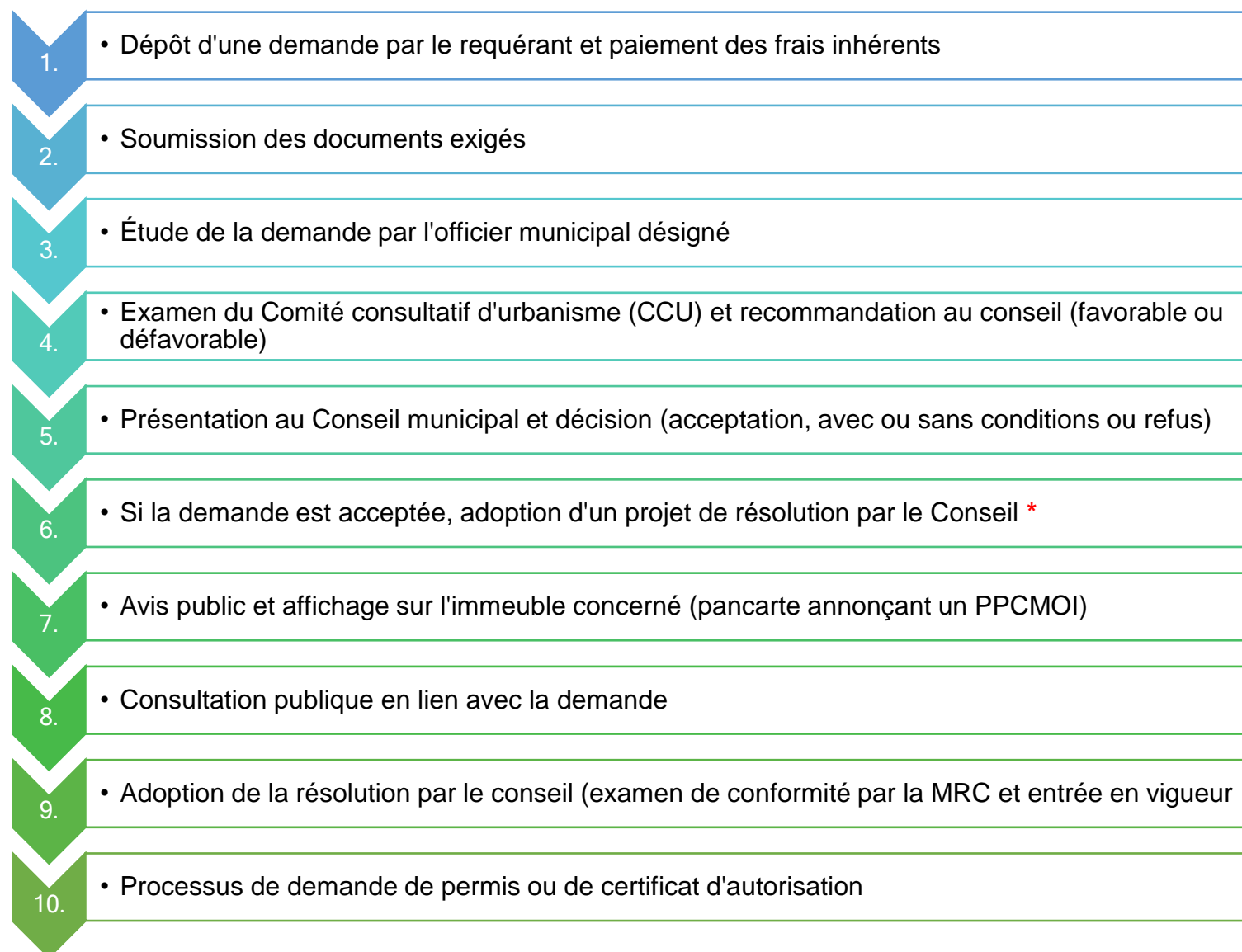
Toute personne qui contrevient au présent règlement est passible d'une amende minimale de 250 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale et pour une récidive ces montants sont portés au double.

04

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

04

Cheminement d'une demande



* Peut être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter

05

**PROCÉDURE POUR
L'ADOPTION DU RÈGLEMENT**

05

Procédure à suivre

1. Avis de motion et projet de règlement
2. Avis de consultation publique
3. Consultation publique (remplacé par une consultation écrite – COVID-19)
4. Adoption règlement final ←
5. Transmission à la MRC
6. Examen de conformité de la MRC
7. Délivrance certificat de conformité de la MRC
8. Publication et entrée en vigueur