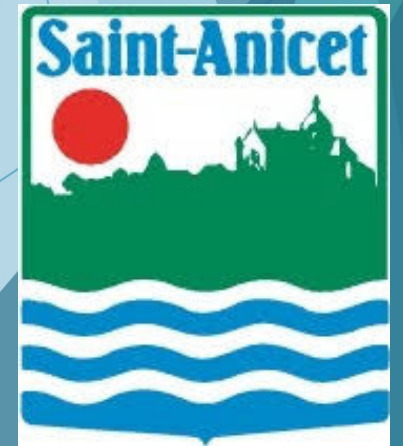


Municipalité de Saint-Anicet

Consultation publique

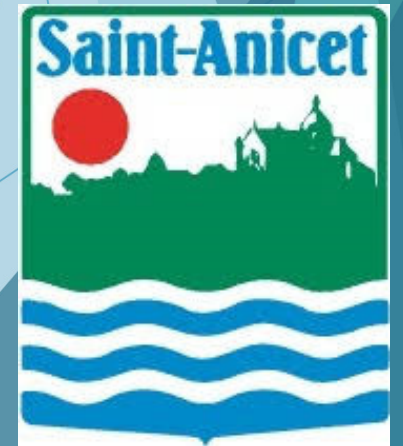
Règlement 307-12 modifiant le plan d'urbanisme
Règlement 528 relatif aux PPCMOI

Juillet 2020

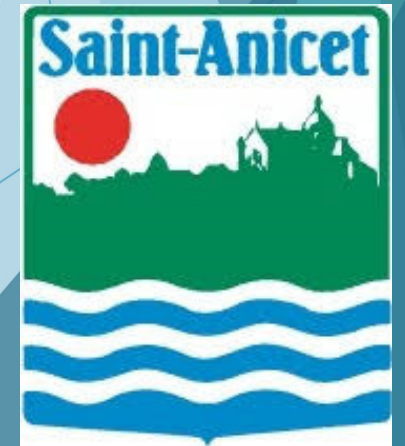


OBJECTIF DE LA CONSULTATION

- Présenter les projets de règlement
 - Projet de règlement 307-12 modifiant le plan d'urbanisme numéro 307
 - Projet de règlement numéro 528 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble



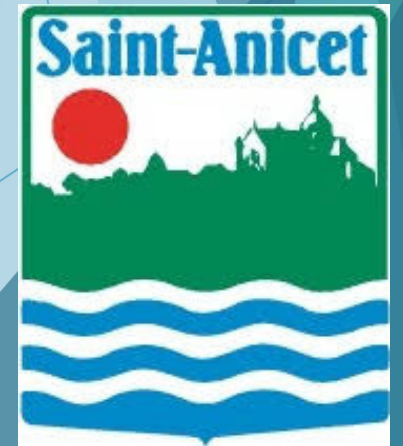
**Projet de règlement 307-12
modifiant le plan d'urbanisme
numéro 307**



OBJECTIF GÉNÉRAL

Le projet de règlement 307 vise à modifier le plan d'urbanisme de manière à permettre l'utilisation d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) comme moyen de mise en œuvre des orientations 1 à 3 du document de planification.

Voir section de la présente présentation relative au règlement 528 pour plus de précisions sur ce type de règlement.

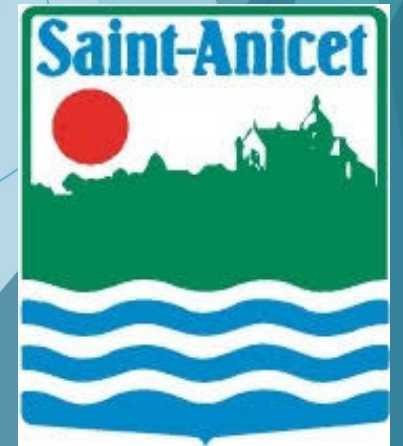


ARTICLE 3

L'orientation 1 du plan d'urbanisme visant à consolider et concentrer les activités urbaines (résidentielles, commerciales, publiques et institutionnelles) dans le noyau villageois ou le centre rural 1 et mettre en valeur ce noyau est modifiée de manière à ajouter le moyen de mise en œuvre suivant:

Gestion des projets à caractère particulier

x. Encadrer l'insertion des projets à caractère particulier au moyen d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et en assurer le respect des critères d'évaluation y étant inscrits.

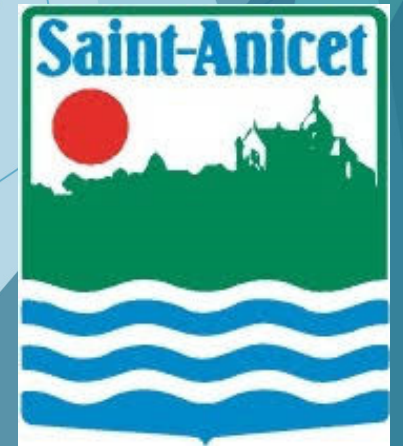


ARTICLE 4

L'orientation 2 du plan d'urbanisme visant à consolider et concentrer les activités résidentielles et de services dans le secteur de Cazaville est modifiée de manière à ajouter le moyen de mise en œuvre suivant:

Gestion des projets à caractère particulier

i. Encadrer l'insertion des projets à caractère particulier au moyen d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et en assurer le respect des critères d'évaluation y étant inscrits.

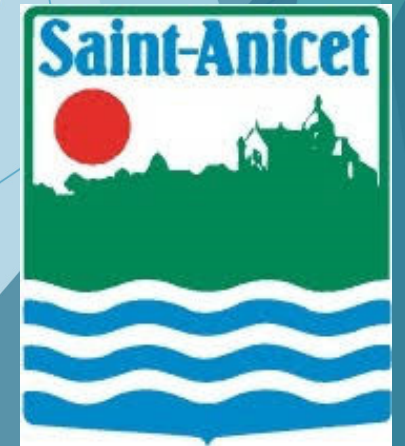


ARTICLE 5

L'orientation 3 du plan d'urbanisme visant à contrôler la diversification du développement riverain au Lac Saint-François de manière à augmenter la qualité du cadre bâti et l'accessibilité publique au lac est modifiée afin d'ajouter le moyen de mise en œuvre suivant:

Gestion des usages et activités dans l'affectation villégiature

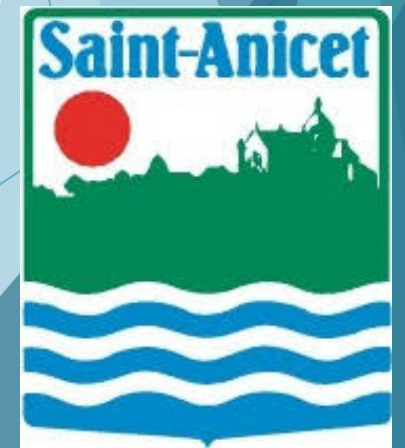
bb. Encadrer l'implantation des usages et activités autres que celles prévues à la description de l'affectation villégiature (article 5.5) au moyen d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et en assurer le respect des critères d'évaluation y étant inscrits.



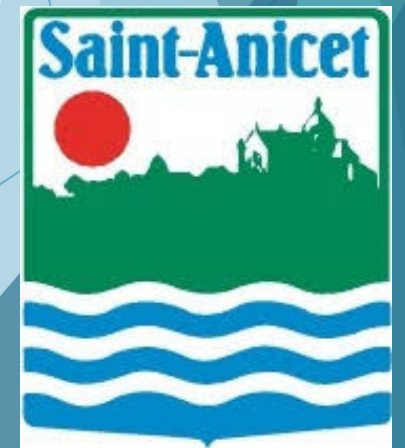
ARTICLE 6

L'article 5.5 intitulé « Affectation de villégiature (V) » et modifié par l'ajout, entre le 3e et le 4e alinéa, de l'alinéa suivant :

« Toutefois, des activités ou usages autres que ceux mentionnés pourront être permis dans la mesure où ils sont autorisés par résolution du Conseil municipal en vertu d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). »



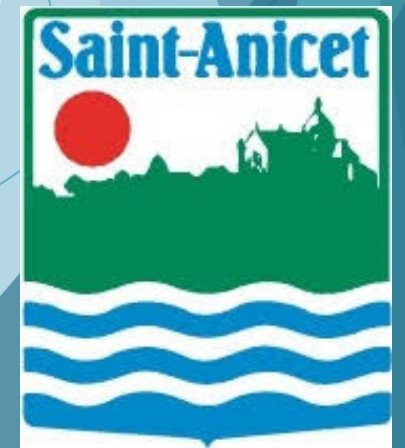
**Projet de règlement numéro 528 relatif
aux projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un
immeuble (PPCMOI)**



QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT RELATIF AUX PPCMOI?

Selon le site du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation:

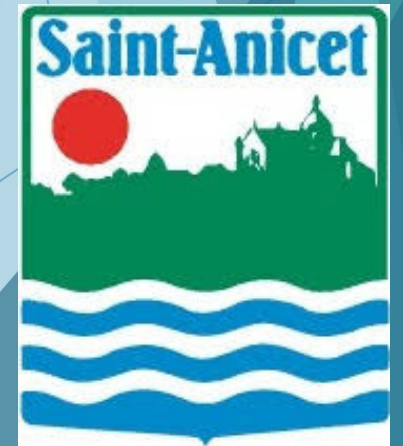
Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.



QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT RELATIF AUX PPCMOI?

Le règlement sur les projets particuliers permet donc de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme et de convenir d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Le projet peut ainsi satisfaire à la fois le requérant et son désir de mettre un immeuble en valeur.

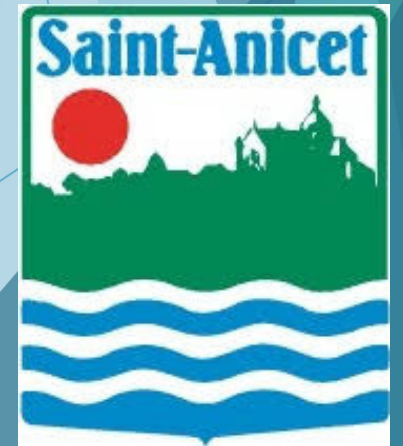
Il permet aussi de respecter le milieu où il pourrait s'implanter, ce qui en faciliterait l'acceptation par la population du secteur. Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.



CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement contient les informations suivantes:

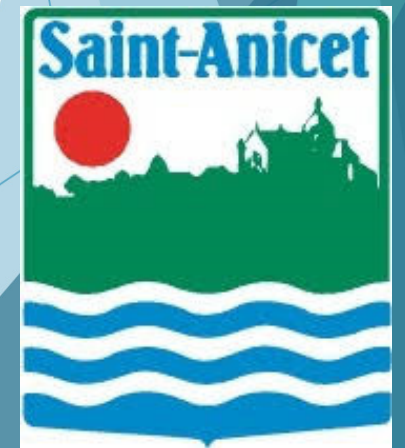
- Les dispositions déclaratoires et interprétatives;
- Les dispositions administratives;
- Le traitement d'une demande de projet particulier;
- Les critères d'évaluation.



LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Anicet à l'exception des parties du territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique et des zones :

- Agricole (A) ;
- Îlot déstructuré (ID) ;
- Conservation (CON) ;
- Zone rurale (R) ;
- Récréation (REC), sauf les zones REC-5 et REC-6.

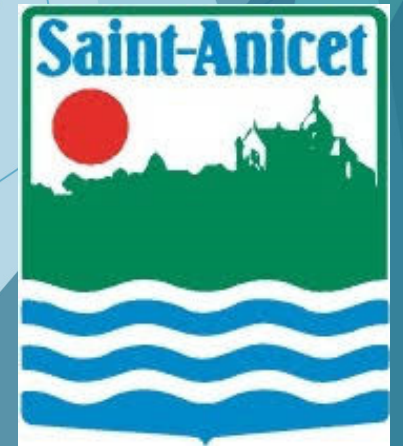


LES PROJETS ADMISSIBLES

Tout projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble dérogoire à la réglementation d'urbanisme en vigueur décrite ultérieurement peut faire l'objet d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Un projet particulier doit déroger à une ou plusieurs dispositions d'un des règlements suivants :

- a) Le règlement de zonage en vigueur ;
- b) Le règlement de lotissement en vigueur ;
- c) Le règlement de construction en vigueur.



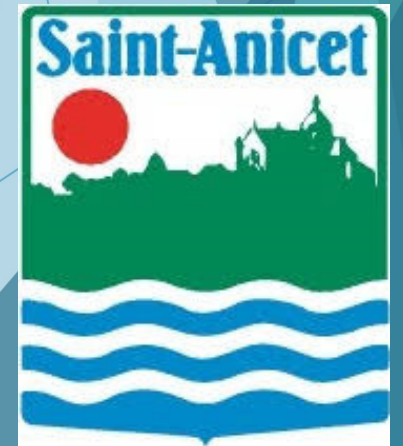
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour projet particulier visé au présent règlement est assujettie à l'approbation du Conseil municipal. La demande doit suivre les étapes suivantes:

1) Réception de la demande

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par écrit à l'autorité compétente. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé.

Elle devra contenir tous les renseignements et documents exigés dans le document pour être évaluée.

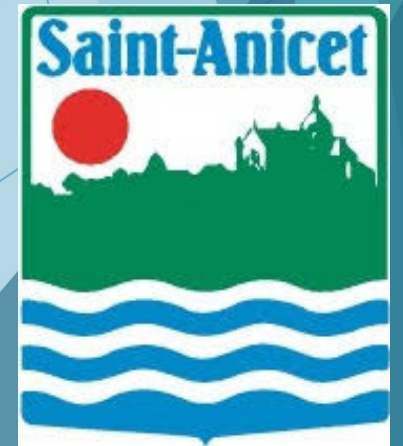


TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

2) Transmission au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et examen de la demande

Pour toute demande recevable et complète, l'autorité compétente transmet au comité consultatif d'urbanisme tous les renseignements et documents pertinents à l'examen de la demande, et ce, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Il transmet au Conseil municipal une recommandation à l'égard de la demande et peut suggérer des conditions d'approbation.



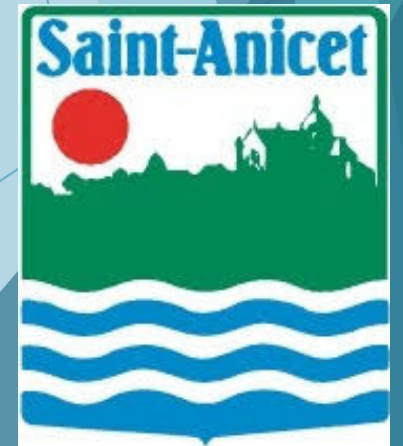
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

3) Décision du Conseil municipal

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

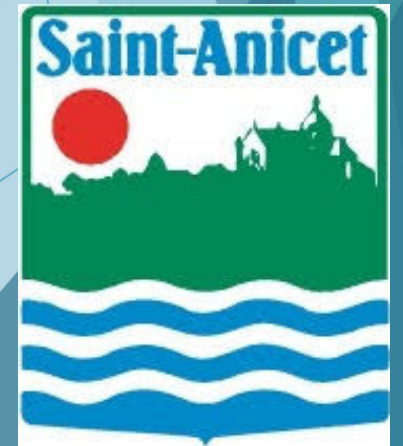
La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.



PROCÉDURE ENTOURANT LA RÉOLUTION D'APPROBATION

La résolution par laquelle le conseil autorise la réalisation d'un projet, avec les dérogations qu'elle comporte et les conditions qu'elle impose, équivaut à édicter un règlement d'urbanisme « sur mesure » pour le projet.

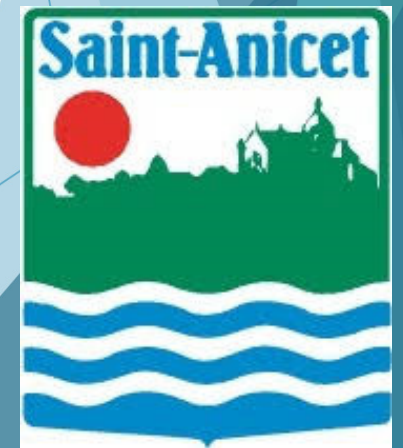
En conséquence, la résolution autorisant le projet particulier est traitée comme un règlement modifiant un règlement d'urbanisme, donc assujettie à la consultation publique, susceptible d'approbation référendaire et soumise à l'approbation de la MRC.



DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

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 peut délivrer le permis ou le certificat aux conditions suivantes:

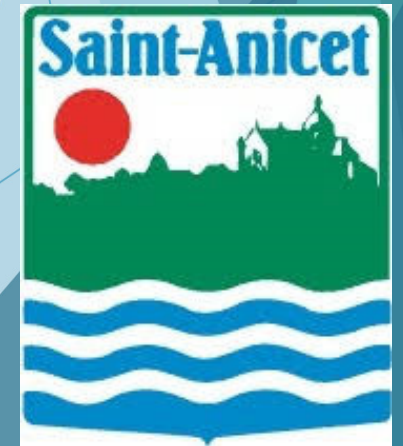
- 1) Un certificat de conformité provenant de la MRC Le Haut-Saint-Laurent a été émis à l'égard de la résolution d'approbation;
- 2) Une demande de permis ou de certificat conforme à la réglementation en vigueur est déposée par le requérant;
- 3) Les frais exigibles ont été acquittés ;
- 4) Les normes prévues aux règlements d'urbanisme en vigueur qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative au projet particulier sont respectées ;
- 5) Toute autre condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande de projet particulier est respectée.



CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

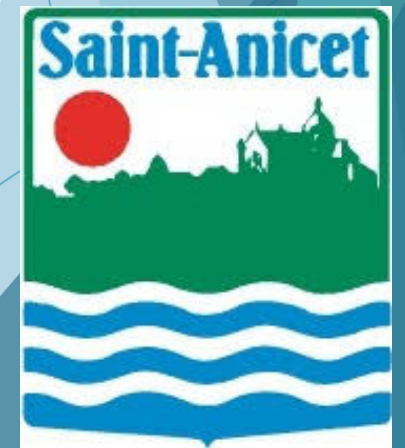
Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est évaluée en fonction des critères suivants, lorsqu'applicables :

- a) La conformité du projet aux objectifs du plan d'urbanisme;
- b) La complémentarité et la compatibilité de l'usage ou des usages proposés avec les usages présents et autorisés dans le milieu d'insertion;
- c) L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport positif du projet au sein de ce milieu;
- d) Dans le cas d'un projet commercial, le projet particulier a des retombées positives sur le milieu économique local ou régional;
- e) L'intégration harmonieuse du projet dans le milieu bâti par son implantation, sa volumétrie et sa densité;



CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

- f) La valorisation du caractère particulier de la propriété par le projet;
- g) Le projet est réaliste par rapport à l'échéancier de réalisation prévu;
- h) Les composantes architecturales (hauteur, dimensions, découpage vertical et horizontal, matériaux, assemblages, etc.) sont inspirées du milieu d'insertion et s'intègrent à celui-ci;
- i) 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, délinquance, etc.) ;
- j) La protection des arbres et des massifs végétalisés est privilégiée. À cet effet, la coupe des arbres est limitée aux espaces constructibles et fonctionnels ;



CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

- k) Le projet n'empiète pas dans les milieux naturels à protéger (ex. mesures relatives aux rives et au littoral, milieux humides présumés, aires boisées protégées, etc.);
- l) L'aménagement proposé minimise les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables;
- m) Les aménagements extérieurs sont adaptés à la topographie existante du terrain et permettent le drainage naturel du site;
- n) La qualité de l'organisation fonctionnelle est recherchée en ce qui concerne l'aménagement des stationnements, la localisation des entrées charretières et des aires de chargement/déchargement. Le projet ne nuit pas à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons, ni à la quiétude des milieux de vie environnants ;
- o) L'harmonisation du concept d'affichage avec le ou les bâtiments et le milieu.

