

SAINT-CYPRIEN
de Napierville



Règlement no.517

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

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

PROCESSUS D'ADOPTION		
La présente compilation administrative intègre les informations concernant le processus d'adoption du règlement dans le tableau ci-dessous. Elle n'a pas de valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Municipalité et signées par le maire et le greffier-trésorier ont valeur légale.		
	Date	Codification
Avis de motion	2022-06-14	2022-06-178
Adoption du projet de règlement	2022-06-14	2022-06-179
Transmission du projet de règlement à la MRC	2022-06-22	-
Avis de la consultation publique	2022-06-22	-
Adoption du règlement	2022-07-12	2022-07-207
Transmission du règlement à la MRC	2022-07-21	-
Délivrance du certificat de conformité	2022-09-15	-
Avis d'entrée en vigueur	2022-09-22	-

AMENDEMENTS		
La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessous. Elle n'a pas de valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Municipalité et signées par le maire et le secrétaire-trésorier ont valeur légale.		
Numéro de règlement	Date d'adoption	Entrée en vigueur
535	2023-06-13	2023-06-14
562	2024-06-11	2024-07-11

**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ
DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**

**CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 517
RÈGLEMENT SUR LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI)**

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1 PRÉAMBULE

Le préambule de la résolution adoptant le règlement no.517 fait partie intégrante du présent règlement.

2 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones R-202, R-205 et C-204 sauf si l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles des zones d'inondation ou de glissement de terrain.

2024, R. 562, a. 2.

4 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

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 (Les règlements d'urbanisme d'une municipalité) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Les projets ayant pour but de permettre la transformation, la réutilisation ou l'ajout d'un *bâtiment*, de même qu'un usage autorisé ou non dans une zone, sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5 SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

6 TERMINOLOGIE

Les mots et les expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :

1. Le présent règlement;
 2. Le règlement de zonage.
-

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

7 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le greffier de la Municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

8 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur municipal et le directeur général sont chargés d'appliquer le présent règlement.

SECTION 2 : DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

9 DEMANDE D'AUTORISATION

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de *construction*, de modification ou d'occupation d'un *immeuble*, comme il est établi à l'article 3 du présent règlement, doit soumettre une demande écrite à l'inspecteur municipal et fournir les documents exigibles établis à l'article 11 du présent règlement. Elle 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, ou toute autre demande en vertu de la réglementation d'urbanisme. Toute demande doit être formulée ou autorisée par écrit par le propriétaire du terrain.

10 DOCUMENTS EXIGÉS

Tout document relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la Municipalité doit contenir les éléments suivants :

1. 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 m des limites du *terrain* visé par la demande;
2. Des photos du *bâtiment* ou du *terrain* visé par la demande ainsi que des *terrains* avoisinants (à moins de 100 m);
3. Un plan indiquant les types d'occupation prévus du *terrain* et des *constructions* existantes à conserver ou à être transformées;
4. Des esquisses démontrant les différentes *constructions* ou *ouvrages* existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
5. 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;
6. L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation (*constructions* seulement, aménagement du *terrain* fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;

7. Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits;
8. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

11 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

La personne chargée d'appliquer le règlement doit vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète, elle transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment remplie.

12 EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme 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.

13 APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque le conseil municipal refuse la demande, la résolution doit préciser les motifs du refus.

- 13.1** La résolution du conseil autorisant le projet particulier est assimilée à un règlement modifiant un règlement d'urbanisme. En conséquence, elle est assujettie aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, compte tenu des adaptations nécessaires. Particulièrement, cette résolution est tributaire de la consultation publique, susceptible d'approbation référendaire et soumise à l'approbation de la MRC.

La résolution accordant le projet particulier entre en vigueur après son approbation par les personnes habiles à voter et par la MRC. Une copie certifiée conforme est transmise au demandeur le plus tôt possible après son entrée en vigueur.

- 13.2** En vertu de l'article 145.39 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution autorisant un projet particulier, le greffier-trésorier de la municipalité installe une affiche ou une enseigne sur l'emplacement visé par la demande d'autorisation du projet. Afin d'assurer l'accès à l'information pour les citoyens intéressés, l'affiche ou l'enseigne annonce la nature du projet et indique le lieu où toute personne peut obtenir les renseignements relatifs au projet.

L'obligation d'affichage prend fin lorsque la municipalité adopte la résolution définitive accordant ou non l'autorisation. Toutefois, si la résolution nécessite une approbation référendaire, l'obligation cesse en même temps que le processus référendaire.

2023, R. no.535, a. 2.

14 MAINTIEN OU APPLICATION DU RÉGIME DE DROITS ACQUIS

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier de *construction*, de modification ou d'occupation d'un *immeuble* n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du Règlement de zonage, notamment en matière de cessation d'un usage dérogatoire et de son extension. L'autorisation d'un projet particulier ne confère aucun nouveau droit acquis en matière de lotissement, le cas échéant.

15 NON-RESPECT DE L'AUTORISATION

Constitue une infraction le fait de ne pas respecter l'autorisation du conseil municipal ou l'une ou l'autre des conditions imposées en vue de la réalisation du projet particulier de *construction*, de modification ou d'occupation d'un *immeuble*.

CHAPITRE 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

SECTION 1 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

16 CONDITIONS PRÉALABLES

Le projet particulier de *construction*, de modification ou d'occupation d'un *immeuble* doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

17 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles, comme il est décrit à l'article 3:

1. La qualité d'intégration du projet quant à son implantation, sa volumétrie, sa hauteur, sa densité et son aménagement des lieux
2. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet notamment quant aux accès, aux bâtiments accessoires, aux quais de chargements, aux stationnements et à la sécurité.
3. La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion.
4. L'usage proposé ne génère que peu ou pas d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);

18 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ C.A-19.1) et du Code Municipal du Québec (RLRQ C. C-27.1)

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean-Marie Mercier, Maire

Catherine Emond, Directrice générale par intérim

Signé le _____

En vigueur le 15 septembre 2022.