Q U É B E C

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX

M.R.C. DE LOTBINIÈRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 702-2024

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

SÉANCE ordinaire du conseil municipal de Sainte-Croix, M.R.C. de Lotbinière, tenue le 6ième jour du mois de février 2024, à 19 h 00, à l'endroit ordinaire des séances du conseil, à laquelle séance étaient présents:

LE MAIRE :

Monsieur Stéphane Dion

LES CONSEILLERS (ÈRES) :

Madame Mylène Neault
Madame Mélanie Picard
Monsieur Alex Papineau
Madame Sophie Côté
Madame Carmen Demers

Était absent : Monsieur Marc-Olivier Habel

Tous membres du conseil et formant quorum.

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q, chapitre A-19.1, ci-après «LAU»), le conseil peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après «PPCMOI»;

ATTENDU QUE, conformément aux dispositions des articles 146 à 148 de la LAU, la Municipalité est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme ;

ATTENDU QUE la Municipalité juge à propos de se doter d'outils urbanistiques à caractère discrétionnaire afin d'accroître la reconversion d'emplacements problématiques et d'offrir une certaine flexibilité quant à l'application de la règlementation d'urbanisme pour des projets de grande envergure ou qui présente des complexités induites par des caractéristiques particulières sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage ;

ATTENDU QUE le Règlement sur les PPCMOI et tout projet traité par ledit règlement doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité;

ATTENDU QU'un avis de motion du premier projet de règlement sera régulièrement donné à la séance du conseil du 6 février 2024;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement a été déposé et adopté à la séance du conseil du 6 février 2024 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement s'est tenue le 2024 après qu'un avis public ait été affiché aux endroits désignés par le Conseil ;

EN CONSÉQUENCE il est proposé par madame la conseillère Carmen Demers, appuyé par madame la conseillère Mélanie Picard, et résolu unanimement ;

QUE le présent projet de règlement portant le numéro 702-2024 est adopté et que ce conseil ordonne et statue ainsi qu'il suit :

Sainte-Croix

Table des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 3

ARTICLE 1 Titre du règlement 3

ARTICLE 2 Territoire et personne assujettis 3

ARTICLE 3 But du règlement 3

ARTICLE 4 La validité 3

ARTICLE 5 Amendement du règlement 3

ARTICLE 6 Structure du règlement et numérotation 3

ARTICLE 7 Les principes généraux d'interprétation 4

ARTICLE 8 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme 4

ARTICLE 9 Définition des termes 4

ARTICLE 10 L'application du règlement 4

ARTICLE 11 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné 4

CHAPITRE 2 : ADMISSIBILITÉ, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE 5

SECTION 2.1 – Admissibilité d'une demande 5

ARTICLE 12 Conformité au plan d'urbanisme 5

ARTICLE 13 Délimitation du territoire assujetti 5

ARTICLE 14 Catégories de projets particuliers 5

SECTION 2.2 – Contenu d'une demande 5

ARTICLE 15 Dépôt de la demande 5

ARTICLE 16 Contenu de la demande 5

ARTICLE 17 Critères d'évaluation généraux 6

ARTICLE 18 Acquittement des frais d'étude et de publication 7

ARTICLE 19 Demande complète 7

SECTION 2.3 – Cheminement d'une demande 7

ARTICLE 20 Transmission, analyse de conformité et recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) 7

ARTICLE 21 Affichage du projet 8

ARTICLE 22 Approbation par le conseil municipal 8

ARTICLE 23 Procédure de consultation publique et d'approbation 8

ARTICLE 24 Émission du permis ou du certificat 8

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES 9

ARTICLE 25 Dispositions pénales 9

ARTICLE 26 Entrée en vigueur 9

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro **702-2024** et sous le titre de **« Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) »**.

ARTICLE 2 Territoire et personne assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la municipalité de Sainte-Croix et touche toute personne de droit public, de droit privé et tout particulier.

ARTICLE 3 But du règlement

Le présent règlement 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. Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est un outil de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

ARTICLE 4 La validité

Le conseil de la municipalité de Sainte-Croix adopte ce règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou alinéa par alinéa. Ainsi, si une partie, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de ce règlement était ou devait être déclaré nul les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 5 Amendement du règlement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme* (L.R.Q, chapitre A-19.1, ci-après «LAU»).

ARTICLE 6 Structure du règlement et numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Celui-ci est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros reprenant le numéro de chapitre et commençant à 1 au début de chaque chapitre (ex : 1.1 ou 2.1, etc.). Une section peut, quant à elle, être divisée en sous-sections identifiées par des numéros reprenant le numéro de chapitre, celui de la section et commençant à 1 au début de chaque section (ex. : 1.1.1 ou 2.2.1). L'unité fondamentale de la structure du présent règlement est l'article, identifiée par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut également être divisé en sous-paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

ARTICLE 7 Les principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chapitre-I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

ARTICLE 8 L'interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement du territoire de la municipalité de Sainte-Croix. De ce fait, il découle du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

ARTICLE 9 Définition des termes

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont respectivement attribués dans les définitions intégrées au *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur, comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent. Si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

Plus précisément, on définit également les termes suivants :

Aménagement non conforme : Aménagement d'un terrain (stationnement, végétation, aménagement paysager, etc.) dérogatoire à la réglementation reliée ou non à un changement d'usage.

Contexte bâti environnant : Fait référence à tout ce qui est construit (aux bâtiments, aux infrastructures, aux équipements et réseaux de transport, d'énergie et de télécommunications, etc.) et qui se trouve dans le voisinage du projet particulier.

Projet particulier : Signifie un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régie par le présent règlement.

Usage dérogatoire d'une construction : usage exercé à l'intérieur d'une construction et non conforme aux dispositions du règlement de zonage.

Usage dérogatoire d'un terrain : usage exercé sur un terrain et non conforme aux dispositions du règlement de zonage.

ARTICLE 10 L'application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné, un ou des adjoint(s) ou toute autre personne désigné(es) par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 11 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné contenues dans le *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur et s'appliquent ici pour valoir comme si elles étaient au long reproduites.

CHAPITRE 2 : ADMISSIBILITÉ, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 2.1 – Admissibilité d'une demande

ARTICLE 12 Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande de projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Municipalité, sans quoi, elle sera jugée irrecevable.

ARTICLE 13 Délimitation du territoire assujetti

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, à l'exception des parties de territoires suivantes :

1. Zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;

2. Zone inondable (inclus les zones de grand courant et de faible courant) et les bandes riveraines;

3. La zone agricole;

ARTICLE 14 Catégories de projets particuliers

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire, pour tout travaux ou construction qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la LAU.

SECTION 2.2 – Contenu d'une demande

ARTICLE 15 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande d'un 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 est transmise au fonctionnaire désigné.

ARTICLE 16 Contenu de la demande

Toute demande d'un projet particulier doit contenir les informations et les documents suivants :

1. Les noms, prénoms, adresses, numéros de téléphone et adresses électroniques du propriétaire ou de son représentant autorisé ;

2. Un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître les accès pour les 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;

3. L'emplacement de tous les milieux humides et hydriques ;

4. La détermination de toute zone inondable et zone potentiellement exposée aux glissements de terrain, le cas échéant ;

5. Toute servitude existante ;

6. Une description détaillée du projet, incluant notamment les usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain actuels et projetés, ainsi que leur localisation dans le bâtiment ou sur le terrain (appuyé par des plans et croquis);

7. 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;

8. Les plans, élévations et coupes, à l'échelle, ainsi que les devis, esquisses, croquis ou autres documents requis pour décrire et illustrer :

   a) L'apparence architecturale du projet et les matériaux retenus;

   b) Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et leur intégration dans le contexte bâti environnant;

   c) Les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine, le cas échéant;

   d) L'intégration des nouvelles constructions et/ou ouvrages existants modifiés ou non;

   e) Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs (incluant les murs de soutènement), de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

   f) Les niveaux du terrain existant, avant le projet, et les niveaux de terrain fini, après la réalisation du projet;

   g) Les niveaux de plancher du bâtiment;

   h) L'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès;

   i) L'éclairage extérieur du site et du bâtiment;

   j) L'identification des aires et les aménagements prévus en ce qui a trait aux contenants de matières résiduelles et aux dépôts à neige;

   k) Les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc.;

   l) Les phases de réalisation du projet, le cas échéant;

9. L'échéancier de réalisation du projet et l'estimation totale des coûts de réalisation et par partie;

10. Tout autre document et information nécessaires à la bonne compréhension du projet et à son évaluation en fonction des critères prescrits au présent règlement;

11. Toute autre information exigée par le fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil municipal;

La Municipalité se réserve le droit d'exiger moins ou plus de documents dépendant de la nature du projet.

ARTICLE 17 Critères d'évaluation généraux

Une demande d'autorisation pour un projet particulier est analysée selon les critères généraux suivants :

1. La compatibilité des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion, notamment le contexte bâti environnant;

2. La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;

3. Lors de la proposition de modification ou transformation de constructions existantes, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doivent être préconisés, visant notamment les éléments architecturaux d'origine;

4. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment aux stationnements, aux accès, aux aires d'entreposage, de chargement et de déchargement, à la disposition des bâtiments accessoires et à la sécurité des usagers;

5. La mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers par le biais de la conservation et la protection des arbres, boisés ou couvert forestier existant, ou en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;

6. Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration;

7. Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances, peu importe la nature de celle-ci;

8. La faisabilité du projet selon l'échéancier prévu;

9. L'architecture et les matériaux doivent respecter les exigences du PIIA en vigueur, le cas échéant.

ARTICLE 18 Acquittement des frais d'étude et de publication

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de mille dollars (1000,00$) pour l'étude de ladite demande et pour la publication des avis publics exigés. Ces frais sont non remboursables, même dans le cas où la demande est refusée et ils n'incluent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

ARTICLE 19 Demande complète

Pour qu'une demande soit jugée complète, tous les documents exigés dans le présent règlement doivent avoir été déposés auprès du fonctionnaire désigné et les frais associés à l'étude de la demande et à la publication doivent avoir été acquittés.

SECTION 2.3 – Cheminement d'une demande

ARTICLE 20 Transmission, analyse de conformité et recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné examine le PPCMOI et vérifie sa conformité au présent règlement. Si les renseignements et les documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.
Lorsque le PPCMOI est conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné soumet la demande au comité consultatif d'urbanisme, et ce, dans un délai maximal de soixante (60) jours.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement. S'il le juge à propos, le comité peut exiger la présence du requérant lors de la tenue de la rencontre du comité et peut aller visiter les lieux.
Le comité consultatif d'urbanisme, à la suite de son analyse, doit transmettre son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver, avec ou sans condition, ou de refuser la demande du projet particulier.

ARTICLE 21 Affichage du projet

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier-trésorier de 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 et 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 refuse de le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habile à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

ARTICLE 22 Approbation par le conseil municipal

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder avec ou sans condition, ou refuser la demande par résolution.

Cette obligation cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou refuse de le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habile à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Dans le cas où la demande serait acceptée, 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, s'il y a lieu. Les étapes prévues à LAU s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande.

ARTICLE 23 Procédure de consultation publique et d'approbation

La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le PPCMOI déroge à une disposition visée au paragraphe no.1 du troisième alinéa de l'article 123 de la LAU.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la LAU. Si le projet est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

Après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant. Une fois approuvé par le conseil municipal, le projet particulier et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiés que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.
Dans le cas où la demande serait refusée, la résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus et le greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

ARTICLE 24 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné 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 de construction, de modification ou d'occupation d'un

immeuble et qu'après que ce dernier ait été déclaré réputé approuvé par les personnes habiles à voter.
Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation, conformément au *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur, si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions de la règlementation 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 respectées.
Le requérant dispose de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de la résolution d'approbation pour déposer une demande de permis ou de certificat d'autorisation. Passé ce délai, le requérant devra déposer une nouvelle demande.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

ARTICLE 25 Dispositions pénales

Les dispositions concernant les procédures, infractions, les sanctions et les recours contenus dans le *Règlement relatif aux permis, aux certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme* en vigueur s'appliquent pour faire valoir comme si elles étaient ici au long reproduit.

ARTICLE 26 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SAINTE-CROIX DE LOTBINIÈRE, CE ___e JOUR DU MOIS DE FÉVRIER 2024

_____
Stéphane Dion
Maire

_____
Francis Matte
Directeur général et greffier-trésorier

Entrée en vigueur : Février 2024
Avis de motion : 6 Février 2024 (#__-2024)
Adoption du premier projet : 6 Février 2023 (#___-2024)
Assemblée publique de consultation : ____ 2024
Adoption : Février 2024 (#__-2024)