

Projet de règlement 2023-1252

Projet particulier de construction, de
modification ou d'occupation d'un
immeuble (PPCMOI)

Assemblée publique de consultation
10 juillet 2023





Mise en contexte

Outils réglementaires :

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) prévoit qu'une municipalité peut adopter des règlements de type normatifs (ex. zonage, lotissement, construction).

- Un permis est délivré si les normes sont respectées.

La LAU prévoit aussi qu'une municipalité peut adopter des règlements à **caractère discrétionnaire** (dérogation mineure, PIIA, démolition d'immeuble, etc.) :

- demande présentée au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour recommandation;
- demande soumise au conseil municipal pour décision;
- Un permis est délivré si le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme ainsi que les critères applicables et si le conseil rend une décision favorable. La décision est à la discrétion du conseil municipal.

Un autre type de règlement à caractère discrétionnaire est le règlement sur les **PPCMOI** (projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble). (art. 145.36 à 145.43 LAU)



Mise en contexte

Le règlement sur les PPCMOI 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 (zonage, construction, lotissement, émission des permis, etc.).

Il s'agit d'un « **zonage par projet** » qui permet de respecter le milieu où le projet pourrait s'implanter et offre une flexibilité et une adaptation à la spécificité du milieu d'insertion. Évaluation au cas par cas.

Il permet d'accorder une autorisation à un immeuble qui s'inscrit dans un contexte très particulier :

- Une dérogation mineure ne serait pas appropriée :
 - **éléments dérogatoires majeurs ou plusieurs éléments dérogatoires.**
- La modification du règlement de zonage ne serait pas appropriée :
 - **autorisation pour un seul immeuble, pas toute une zone.**



Mise en contexte

PPCMOI est un outil réglementaire approprié pour :

- Reconversion d'un immeuble, mise en valeur d'un emplacement problématique (insertion dans la trame urbaine), ex. : ancien bâtiment industriel, reconversion d'église, projet dans un milieu de villégiature.
- Projet de grande envergure ou présentant des complexités en raison de caractéristiques particulières, ex. : projet à l'aéroport, bâtiment municipal, bâtiment du gouvernement, projet commercial.



Règlement sur les PPCMOI

Le règlement comprend :

- Les dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives;
- L'identification des parties du territoire où un PPCMOI peut être accordé;
- Les règlements d'urbanisme pouvant faire l'objet d'une demande;
- La procédure et les frais applicables;
- Les documents devant accompagner la demande;
- Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation.



Règlement sur les PPCMOI pour Rouyn-Noranda

Territoire assujetti (article 2) : l'ensemble du territoire de la ville de Rouyn-Noranda.

Cependant aucun PPCMOI ne peut être accordé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (art. 145,37 LAU).

Les règlements d'urbanisme pouvant faire l'objet d'une demande (article 11) :

- Règlement de zonage
- Règlement de lotissement (sauf les dispositions pour les contributions aux fins de parc).
- Règlement de construction
- Règlement sur les conditions d'émission des permis de construction
- Règlement sur les usages conditionnels (à venir)

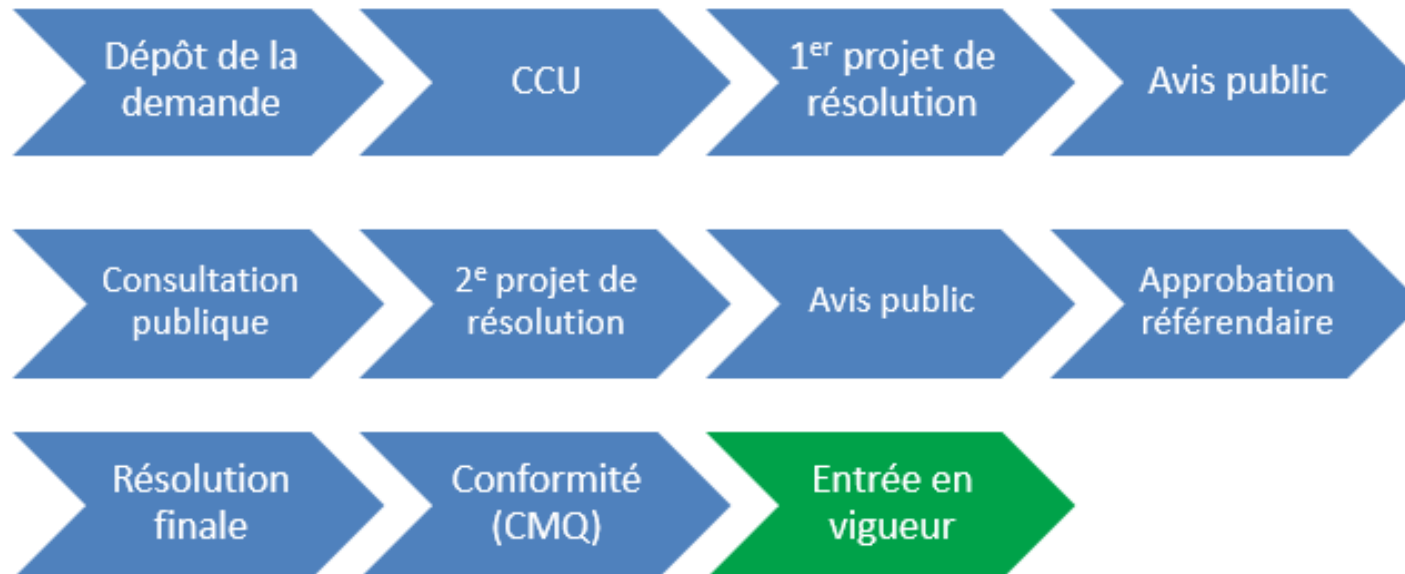
Le PPCMOI ne permet cependant pas de déroger au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Procédure

La procédure à suivre pour autoriser un projet par PPCMOI est similaire à celle pour la modification d'un règlement de zonage.

La résolution autorisant un PPCMOI est soumise, le cas échéant, à l'approbation des personnes habiles à voter.

Les projets autorisés par PPCMOI doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme.



14 à 20 semaines



Règlement sur les PPCMOI

Processus d'approbation (articles 14 à 23) : similaire à une modification du règlement de zonage.

1. Dépôt de la demande et vérification de la recevabilité
2. Analyse par CCU - recommandation
3. Adoption par le conseil municipal (1^{er} projet de résolution) – **peut inclure des conditions**
4. Avis public
5. Assemblée de consultation
6. Adoption par le conseil municipal (2^e projet de résolution)
7. Approbation par les personnes habiles à voter (s'il y a lieu)
8. Adoption de la résolution, conformité et entrée en vigueur
9. Émission du permis

La période de validité d'une résolution accordant un PPCMOI est de 24 mois. Pour des raisons particulières, un délai additionnel maximal de 12 mois peut être accordé par résolution du conseil.

Le **refus** d'une demande de PPCMOI doit être motivé par résolution.



Règlement sur les PPCMOI

Frais applicables (article 16):

Les frais applicables d'une demande de PPCMOI seront prévus au Règlement concernant les tarifs applicables à certains biens et services fournis par la municipalité (tarification globale).

Le requérant doit acquitter les frais en totalité au moment du dépôt de la demande.



Règlement sur les PPCMOI

Critères d'évaluation (article 13)

L'analyse d'une demande est basée sur les critères suivants :

- 1) **Compatibilité** des occupations prévues au projet avec le **milieu d'insertion**;
- 2) La qualité d'intégration du projet au niveau de son implantation, de la densité, de la volumétrie et de l'architecture des **bâtiments**;
- 3) La qualité d'intégration de l'aménagement des **espaces extérieurs** (arbres, plantation, espaces naturels);
- 4) La qualité de l'organisation du projet sur l'**environnement** (ensoleillement, l'éclairage, le vent, le bruit et les émanations);
- 5) La qualité de **l'organisation fonctionnelle** du projet (accès à la rue, circulation intérieure, stationnement, quais de chargement, sécurité, accessibilité universelle);
- 6) Les avantages des composantes **culturelles ou sociales** du projet;
- 7) L'impact du projet sur le **développement local ou régional**;
- 8) La **faisabilité** du projet (délai de réalisation, aspect financier).



Règlement sur les PPCMOI

Contenue de la demande (article 15)

- Le formulaire de demande rempli et signé (nom et adresse du propriétaire, emplacement du projet);
- Description sommaire du projet et la nature des éléments dérogatoires aux différents règlements d'urbanisme;
- Description de la façon dont le projet répond aux critères d'évaluation;
- Plan d'implantation, plans de construction, plans d'aménagement extérieur, plan projet de lotissement, le cas échéant
- Photographies dans certains cas;
- Délai de réalisation;
- L'estimation des coûts;
- Toute autre information pour la compréhension et l'analyse du projet.



Règlement sur les PPCMOI

Contraventions, sanctions, recours et poursuites (article 24 à 27)

Une personne qui commet une infraction au règlement est passible d'une amende de :

- 400 \$ dans le cas d'une personne physique (600 \$ en cas de récidive);
- 600 \$ dans le cas d'une personne morale (1000 \$ en cas de récidive).

Dans le cas de travaux réalisés sans autorisation est passible d'une amende de :

- 500 \$ dans le cas d'une personne physique (750 \$ en cas de récidive);
- 1000 \$ dans le cas d'une personne morale (1500 \$ en cas de récidive).



Calendrier d'adoption

- 19 juin 2023 → Avis de motion;
- 19 juin 2023 → Adoption du premier projet de règlement;
- 28 juin 2023 → Avis public de consultation;
- **10 juillet 2023** → **Assemblée publique de consultation;**
- **10 juillet 2023** → **Adoption du règlement;**
- 18 août 2023 → Entrée en vigueur.



DES COMMENTAIRES?

Les citoyens peuvent formuler des commentaires à l'égard du projet de règlement, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **10 juillet 2023, à 19 h 35**, à l'hôtel de ville de Rouyn-Noranda, situé au 100, rue Taschereau Est.

Les personnes qui souhaitent consulter le projet de règlement peuvent le faire de deux façons :

- En personne, aux heures et jours normaux d'ouverture, au bureau de la greffière, situé à l'hôtel de ville, au 100, rue Taschereau Est, à Rouyn-Noranda;

ou

- En visitant le site web de la Ville : rouyn-noranda.ca/consultations.



MERCI!