Une nature accueillante

Cantley

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) nº 668-23

Assemblée publique de consultation

30 août 2023

18 h 00

6, impasse des Étoiles, Cantley

Le **conseil municipal** ainsi que le **SUEDÉ** souhaitent se doter d'un nouvel outil discrétionnaire qui permet de mieux encadrer les projets de grande envergure, novateurs ou encore présentant des complexités inhérentes.

Contrairement aux outils discrétionnaires traditionnels (dérogation mineure et modification règlementaire), le Règlement sur les PPCMOI permet **d'encadrer le développement urbain au cas par cas**. Cette technique relève du « **zonage par projet** », suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone.

CONTEXTE D'ADOPTION

LES MOTIFS DERRIÈRE L'ADOPTION DU RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI

★★★ À noter qu'une demande de PPCMOI est une mesure d'exception, dont l'évaluation est **discrétionnaire**.

✕ Son autorisation relève du conseil municipal. Il n'y a **aucune obligation d'autorisation** liée au dépôt d'une demande de PPCMOI, si elle ne satisfait par les critères d'évaluation, le conseil municipal **peut la refuser** en justifiant ses motifs.

CONTEXTE D'ADOPTION

LES MOTIFS DERRIÈRE L'ADOPTION DU RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI

PROCÉDURE D'ADOPTION DU RÈGLEMENT RELATIF AUX PPCMOI

Avis de motion
-
Adoption du projet de Règlement

13 juin 2023

Avis public

4 et 23 août 2023

Assemblée publique de consultation
-
Adoption du Règlement

30 août 2023

Envoi à la MRC pour la conformité

1er septembre 2023

Jusqu'à 120 jours

Entrée en vigueur

Au plus tard le 28 décembre 2023

1. S’applique à **l’ensemble du territoire** de la Municipalité de Cantley;

2. À l’exception de toute zone ou partie de zone où l’occupation du sol est soumise à des **contraintes particulières** pour des raisons de **sécurité publique**.

TERRITOIRE ASSUJETTI

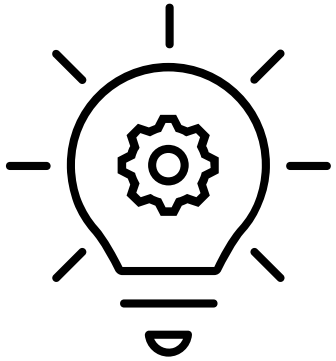
RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. L’objectif du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à habiliter le conseil municipal à **autoriser sur demande**, aux conditions prévues par le règlement, un projet qui **déroge à des règlements d’urbanisme**;

2. Paradoxalement, le PPCMOI peut servir à autoriser un projet non conforme à la règlementation, mais qui respecte les objectifs du Plan d'urbanisme sans qu’il ne soit nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation **à l’échelle d’une zone complète ou du territoire de Cantley**;

3. Le règlement sur les projets particuliers permet de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme. Il permet aussi de **respecter son milieu d’insertion (mitigation de nuisance)**;

4. Il offre par le fait même une **flexibilité** et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.



UTILITÉ ET BÉNÉFICES

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. Le règlement prévoit que toute demande de PPCMOI puisse porter **spécifiquement** sur les dispositions des règlements suivants :

→ Règlement de zonage

→ Règlement de lotissement

→ Règlement de construction

→ Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

→ Règlement de Plan d'aménagement d'ensemble

→ Règlement sur les usages conditionnels

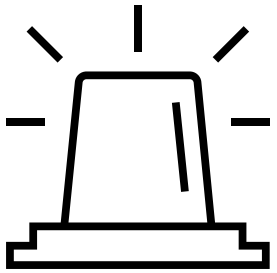
RÈGLEMENTS ASSUJETTIS

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. En vertu de l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), tout PPCMOI doit, pour être autorisé, respecter **les objectifs du Plan d'urbanisme de la Municipalité**;

2. Évalué en fonction **des critères** prévus par le *Règlement sur les PPCMOI N º 668-23;*

3. Ne pas être situé dans une zone où que l'occupation du sol soit soumise à **des contraintes particulières** pour des raisons de **sécurité publique**.



OBLIGATIONS

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. L’objet de la demande de PPCMOI peut être **susceptible d’approbation référendaire** lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs dispositions des Règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d’approbation référendaire par les personnes habiles à voter;

2. Les demandes ayant des éléments dérogatoires portant sur **les autres règlements d'urbanisme** listé à l'intérieur du Règlement de PPCMOI (Ex : Règlement de construction, de P.A.E ou de PIIA) ne sont pas susceptibles d’approbation référendaire;

3. Étant donné leur nature et leurs éléments dérogatoires, la majorité des demandes de PPCMOI seront susceptibles d’approbation référendaire.

PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. L’approbation référendaire est **un mécanisme** qui donne aux citoyens concernés **un pouvoir décisionnel** sur certains projets de règlement d’urbanisme adoptés par le conseil municipal;

2. Ce mécanisme est **un droit de regard** sur les modifications réglementaires qui risquent d’avoir un effet direct sur le milieu de vie immédiat des citoyens;

3. Par le pouvoir de forcer **un scrutin référendaire**, les citoyens peuvent exercer une influence déterminante sur la réalisation ou non d’un projet particulier;

PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

UTILITÉ D’UN PROCESSUS D’APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Exemples de dispositions susceptibles d'approbation référendaire

1. Les usages autorisés
2. Les constructions autorisées
3. La densité d'occupation du sol
4. La dimension et la superficie des lots

Exemples de dispositions qui ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire

1. Normes de construction prévues dans le Règlement de construction
2. Projet d'équipement collectif de propriété publique (santé, éducation, culture)
3. Projet de cimetière
4. Projet d'habitation pour personnes vulnérables

(*) listes non exhaustive

1. Procédure d’analyse : **500 $**

2. Procédure d’approbation : **1 000 $**

3. Le tarif total pour une demande dont le processus se voit complété est de **1 500$**

4. Les tarifs sont prévus par le ***Règlement de tarification # 697-22***

TARIFICATION

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

Le conseil peut exiger des conditions dans le cadre de l'approbation d'une demande de PPCMOI.

Les conditions peuvent notamment porter sur :

1. Le maintien et la **restauration** d'un bâtiment jugé patrimonial;
2. Le **coefficient d'occupation** du sol;
3. L'**intégration architecturale**, l'implantation des bâtiments, la hauteur maximale;
4. L'accès des véhicules, le nombre d'espaces de stationnement, **les délais** de réalisation du projet, etc.
5. L'**aménagement paysager**;

CONDITIONS

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

1. Le conseil peut exiger au requérant de fournir une **garantie financière**;

2. Le cas échéant, le conseil en **fixe le montant**;

3. Dans le cas où le requérant ne respecte pas ses obligations, la Municipalité peut **encaisser le chèque** ou la lettre de garantie bancaire.

GARANTIE FINANCIÈRE

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

La documentation exigée est **bien étoffée** afin de s'assurer de la **qualité** des projets. Voici quelques exemples :

1. Une description détaillée du projet et un argumentaire démontrant en quoi le projet respecte les critères d'évaluation;
2. Les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la règlementation applicable;
3. L'échéancier du projet incluant les phases de réalisation;
4. Une évaluation globale du coût du projet;
5. Des photos de l'immeuble;
6. Un plan d'implantation;
7. Un document indiquant les mesures de mitigation d'impacts appropriées au milieu pour la réalisation du projet.

(*) liste non exhaustive

Les documents requis sont prévus à **l'article 4.3** du *Règlement sur les PPCMOI*

DOCUMENTS REQUIS

DOCUMENTS REQUIS DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Un total de **18 critères** a été établies afin d'évaluer les demandes de PPCMOI, voici quelques exemples de critères :

→ Démontrer une **intégration harmonieuse**, au milieu, du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;

→ Minimiser **les impacts sur le milieu naturel** (boisé, cours d'eau, eau de ruissellement, ilots de verdure, etc.);

→ Démontrer **la compatibilité des occupations** prévues dans le projet avec le milieu d'insertion et les **mesures de mitigations** des impacts sur les milieux de vie, la structure commerciale existante ou les zones d'emplois;

CRITÈRES D'ÉVALUATION

voici quelques exemples de critères (SUITE) :

→ Valoriser l'immeuble concerné et le secteur limitrophe au moyen d'un **aménagement paysager adapté au contexte naturel environnant** (espèces végétales, valorisation de la biodiversité, etc.) et de façon générale, de la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;

→ Encourager des pratiques de **développement durable** ainsi que la capacité du projet particulier d'atteindre une efficacité énergétique optimale tout en minimisant son empreinte écologique;

→ Enrichir le **patrimoine architectural** de la municipalité par l'esthétisme du cadre bâtit et voit à un encadrement adapté au milieu;

CHEMINEMENT TYPE D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

DÉPÔT DE LA DEMANDE PAR LE REQUÉRANT AU SERVICE DE L'URBANISME, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (SUEDÉ)	DÉPÔT
ANALYSE DE LA DEMANDE (CONFORMITÉ) PAR LE (SUEDÉ)	ANALYSE
TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CCU DANS LES 60 JOURS SUIVANT L'ANALYSE DE LA DEMANDE	CCU
RECOMMANDATION DU CCU AU CONSEIL MUNICIPAL DANS LES 60 JOURS SUIVANT LA PRÉSENTATION DE LA DEMANDE AU COMITÉ	RECOMMANDATION(S)
ADOPTION DU PROJET DE RÉSOLUTION PAR LE CONSEIL AUTORISANT LA DEMANDE	ADOPTION DU PROJET DE RÉSOLUTION
AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE L'IMMEUBLE	AVIS PUBLIC
TENUE D'UNE ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	ASSEMBLÉE DE CONSULATION
SUJET À APPROBATION RÉFÉRENDAIRE	APPROBATION RÉFÉRENDAIRE
ADOPTION DU 2E PROJET DE RÉSOLUTION PAR LE CONSEIL (AVEC OU SANS CHANGEMENT)	ADOPTION DU 2E PROJET DE RÉSOLUTION
AVIS PUBLIC	AVIS PUBLIC
PROCÉDURE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE	APPROBATION RÉFÉRENDAIRE
SANS APPROBATION RÉFÉRENDAIRE	SANS APPROBATION
ADOPTION DE LA RÉSOLUTION PAR LE CONSEIL	ADOPTION
APPROBATION PAR LA MRC	APPROBATION MRC
AVIS PUBLIC ANNONÇANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉSOLUTION	AVIS PUBLIC ET ENTRÉE EN VIGUEUR

À partir de la date de réception de tous les documents requis et du paiement des frais applicables, les délais d'analyse et de traitement sont généralement de **six (6)** à **douze (12) mois**.

★★★ La temporalité d'une demande varie en fonction de l'assujettissement ou non au **processus référendaire**.

TEMPORALITÉ D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

RÈGLEMENT RELATIF AU PPCMOI
N° 668-23
EN RÉSUMÉ

Partagez avec nous vos questions et commentaires

Période de questions

30 minutes

Merci de votre attention

SUEDÉ
urbanisme@cantley.ca
819-827-3434 #6812