

INTRODUCTION

La Ville adopte son premier règlement sur les Projet particulier de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Relativement nouveau, le PPCMOI est un outil réglementaire plus souple permettant de régir les constructions et les transformations sur le territoire des villes et municipalités. Ce n'est que depuis 2002 que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités dotées d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour évaluer un projet non conforme à la réglementation mais qui, pour diverses raisons, pourrait être bénéfique pour la communauté.

Ce guide se veut être un vulgarisateur dans le cheminement d'une demande de PPCMOI. On y retrouve toute l'information relative à la réalisation d'un PPCMOI, dont les objectifs du règlement, les travaux qui sont admissibles, la démarche à suivre, la documentation requise et les critères d'analyse.

DÉFINITION

Un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit cibler la construction d'un nouveau bâtiment, la modification d'un immeuble existant ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone. Paradoxalement, il peut permettre la réalisation d'un projet non conforme à la réglementation, mais qui répond aux objectifs du Plan d'urbanisme, sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes d'usage qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant.

Le projet doit déroger à une disposition de l'un des règlements suivants :

- Le règlement de zonage;
- Le règlement de lotissement;
- Le règlement de construction;
- Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le règlement sur les permis et certificats, limité à une disposition relative aux conditions

Ce règlement s'applique au périmètre urbain de la ville de Saint-Lin-Laurentides à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telle que les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain identifiées au règlement de zonage en vigueur.

DÉMARCHES À SUIVRE

Plusieurs étapes sont nécessaires avant de déposer une demande complète pour un projet particulier :

1. Définition du projet

Avant tout, il est important de définir et de bien planifier votre projet pour éviter les surprises en cours de route. Il est ensuite nécessaire de connaître le processus dans lequel vous vous embarquez.

2. Prise d'information

Renseignez-vous sur la réglementation, sur la démarche à suivre, les documents à fournir qui peuvent différer d'un projet à l'autre. Analysez le milieu d'accueil de votre projet, son zonage et la typologie de logement. Est-ce que votre projet s'y intègre bien ?

3. Préparation du projet

Cette phase peut prendre du temps et plusieurs rencontres peuvent avoir lieu auprès du service d'urbanisme pour valider certaines conformités aux objectifs et critères de la ville. Le projet doit suivre les recommandations qui sont exigées pour la réalisation du projet. Quelques modifications pourraient être requises.

4. Dépôt de la demande

Assurez-vous que tous les documents et plans exigés sont complétés. Les frais exigés sont payables au moment du dépôt de la demande.

5. Analyse du dossier

La conseillère en urbanisme prend en charge l'analyse du projet et le suivi avec le requérant. À cette étape, il faut s'attendre à plusieurs échanges.

L'analyse consiste à identifier les dérogations liées à la réglementation et les divers enjeux, les critères d'analyse et les réponses à fournir aux membres du comité consultatif d'urbanisme, éventuellement aux citoyens lors de l'assemblée publique de consultation et au conseil.

Une fois le dossier complété, il est présenté au CCU. Les recommandations du CCU sont présentées au conseil. Le processus d'adoption comporte plusieurs étapes prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Voir le cheminement d'un PPCMOI).

DOCUMENTS REQUIS

Le formulaire fourni à cette fin doit être rempli et signé par le propriétaire;

Acquitter les frais fixés pour l'étude de la demande;

Une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;

Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

Le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier à une échelle 1 :500;

Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;

L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, un plan à l'échelle préparé par un Arpenteur-Géomètre permettant de comprendre l'ensemble du projet;

Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, des photographies récentes du bâtiment visé par la demande, de même que des photographies des façades des bâtiments situés sur les lots adjacents;

Les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à ériger;

La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger;

La volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti;

Les occupations du domaine public à prévoir;

Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection de la biodiversité, ainsi que des plantations existantes et prévues;

Les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacles;

Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;

Les études nécessaires concernant l'estimation des besoins en eau potable et la gestion des rejets sanitaires et pluviaux;

Un programme de gestion des matières résiduelles sur le site;

L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;

Tous autres documents demandé par le Service de l'urbanisme.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;

Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion; architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;

La mise en valeur d'éléments architecturaux (original ou nouveau) et la contribution du projet à la création d'un cadre bâti de qualité;

Les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés;

Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons;

Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés;

Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés;

Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire;

Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville;

Les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacles;

Le projet doit viser la préservation, l'intégration et la mise en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site en mettant l'accent sur la sauvegarde et le maintien de la biodiversité;

Le projet doit viser la préservation, l'intégration et la mise en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site en mettant l'accent sur la sauvegarde et le maintien de la biodiversité;

L'aménagement des espaces extérieurs doit favoriser la diminution des îlots de chaleur, la canalisation naturelle des eaux de pluie et l'accroissement du couvert végétal;

Si le projet implique la construction d'un bâtiment, celui-ci doit favoriser la performance environnementale du bâtiment et du site, en intégrant un ou plusieurs principes de construction durable s'inspirant des critères LEED.

Le projet n'a pas pour effet unique la réduction des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais l'objectif de créer un cadre de vie accru sur le terrain concerné et dans son environnement immédiat;

La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

TARIFICATION

Le requérant doit s'acquitter immédiatement des frais exigibles. Ceux-ci ne sont pas remboursable, que le projet soit adopté ou non, et ce, même si la demande est annulée par le demandeur ou par le propriétaire. Le tarif est fixé au règlement sur les permis et certificats.

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que le propriétaire :

1. Respecte toute condition eu égard aux compétences de la Ville;
2. Réalise le projet dans un délai fixe;
3. Fournisse des garanties financières

Sans changement au plan d'urbanisme	1000\$	Auquel s'ajoute un dépôt de 500\$ remboursable si la demande est refusée
Avec changement au plan d'urbanisme	1500\$	
Modification à un projet autorisé	500\$	
Demande à tarif préférentiel	250\$	

PROCÉDURE

