

RÈGLEMENT N° 2020-462

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROJET IMMOBILIER DE MINI-MAISONS

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Sept-Îles a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-10.1), d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun pour la Ville d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre la réalisation d'un projet de construction immobilier de mini-maisons;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Michel Bellavance pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 26 octobre 2020;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

2. TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour la construction d'un projet immobilier de mini-maisons ».

3. TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Sept-Îles.

4. SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Règlement n° 2020-462 (suite)

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

6. DÉFINITIONS

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme 2007-105 de la Ville de Sept-Îles.

Fonctionnaire désigné :

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée à l'inspecteur à l'urbanisme (ci-après nommé « inspecteur »). Il s'agit du fonctionnaire désigné par le conseil qui voit à l'application et au contrôle des règlements d'urbanisme, sous la responsabilité du directeur général. Le fonctionnaire désigné (inspecteur) correspond ici au directeur de l'urbanisme. Le conseil peut nommer un ou des adjoints ou tout autre fonctionnaire désigné pour aider ou remplacer l'inspecteur. À ces fins, ces personnes sont investies de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction. Le mot « inspecteur » comprend par extension les employés sous sa direction qui l'assistent dans sa tâche.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat d'autorisation prévu.

8. INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble à des fins de construction d'un projet immobilier de mini-maisons composé d'au minimum cinq (5) unités d'habitation.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants en vigueur :

1. le règlement de zonage;
2. le règlement de lotissement;
3. le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
4. le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction concernant la gestion des règlements d'urbanisme, limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis ou d'un certificat;

Un projet particulier ne peut déroger au règlement sur la démolition d'immeubles.

9. TARIFICATION

Une demande de projet particulier doit être soumise par écrit au service de l'urbanisme accompagné d'un montant de 500 \$ représentant les frais d'études non remboursables du

Règlement n° 2020-462 (suite)

dossier, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou par mandat bancaire à l'ordre de la Ville de Sept-Îles.

Si le conseil fait droit à la demande de projet particulier présentée, un dépôt de 2 000 \$ non remboursable est exigible avant le début des procédures, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou mandat bancaire à l'ordre de la Ville de Sept-Îles.

Les coûts de publication supérieurs au dépôt prévu par le présent règlement sont facturés au requérant dans les trente (30) jours suivant l'adoption de la résolution par le conseil municipal accordant la demande de projet particulier ou la renonciation de celui-ci à le faire, ou sa non-approbation suivant la tenue d'un scrutin référendaire.

Une somme additionnelle de 300 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'enseigne d'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Ville de Sept-Îles.

10. DOCUMENTS REQUIS

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en deux copies, parmi les documents suivants, les documents requis par le fonctionnaire désigné eu égard au projet soumis :

1. Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
 - b) le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain.
2. Les plans de toute infrastructure ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
 - a) la localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
 - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement existant et projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - d) la localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale).
 - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);

Règlement n° 2020-462 (suite)

- f) la localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage.
- 3. Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude;
- 4. Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements d'urbanisme de la Ville, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain;
- 5. Une simulation visuelle des bâtiments projetés dans l'environnement immédiat;
- 6. Un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.

11. PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

Le fonctionnaire désigné doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Le CCU transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

Suite à la transmission de la recommandation du CCU au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Ville doit, au moyen d'une affiche 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 cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Ville doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

La résolution doit ensuite être transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

Règlement n° 2020-462 (suite)

À la réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

- a) qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- b) que le projet réalisé soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications qui dérogent d'un règlement d'urbanisme sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

12. GARANTIE FINANCIÈRE

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 3, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt, tel qu'illustré au tableau 1, préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction, d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant à un pourcentage du coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet, lequel dépôt est retourné au requérant suite à la réalisation des travaux dans les délais prescrits, selon les plans soumis et au respect de quelconques autres conditions exigées par le conseil municipal.

Tableau 1 :

Valeur des travaux (taxes incluses)	Montant du dépôt
0 \$ à moins de 300 000 \$	1,5 % de la valeur des travaux
300 000 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
500 000 \$ et plus	2,5 % de la valeur des travaux
0 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
500 000 \$ et plus	3 % de la valeur des travaux

13. CONDITIONS

Le conseil peut prévoir toute autre condition, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

CHAPITRE 3

PROJETS ADMISSIBLES

14. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent chapitre s'applique exclusivement aux projets immobiliers de mini-maisons composés d'au moins cinq (5) unités d'habitation.

Toutefois, il ne peut servir à permettre un usage ou une implantation qui est dérogatoire à une norme portant sur la sécurité publique.

Le projet est régi par le présent règlement et il doit respecter les critères d'évaluation du présent chapitre.

15. CRITÈRES D'ÉVALUATION

1. Général

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- Le projet doit également s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage;
- L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.

2. Insertion des nouvelles constructions

- L'implantation des bâtiments doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes;
- La volumétrie des bâtiments proposée est cohérente. Ceci n'exclut pas la possibilité que la hauteur des bâtiments soit variable au sein du projet, mais ceux-ci doivent être implantés en conséquence;
- L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :
 1. les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs;
 2. l'absence de murs aveugles doit être privilégiée sur toutes les élévations visibles d'une voie publique et d'une habitation voisine;
 3. la dimension, la disposition et le style des ouvertures assurent un rythme à l'architecture et s'intègrent avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
 4. un traitement particulier aux entrées principales des bâtiments est favorisé afin de les mettre en valeur;
 5. une dominance de matériaux nobles pour la façade est recommandée (maçonnerie, bois);
 6. la toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins;
 7. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant.

3. Aménagement du terrain

- L'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain;
- L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain;
- L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules;

Règlement n° 2020-462 (suite)

- La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée;
- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

4. Aires de circulation et de stationnement

- Les aires de stationnement contiguës sont à éviter;
- Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.

5. Unités d'éclairage

Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine. Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.

6. Développement durable

Privilégier des aménagements et des bâtiments favorisant l'atteinte d'objectifs liés au développement durable tels que :

- optimiser la performance énergétique des bâtiments;
- orienter les bâtiments et la fenestration de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive;
- favoriser l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale (ex. : pierre ; bois, etc.);
- les aménagements extérieurs doivent être adaptés à la topographie existante du terrain et doivent permettre le drainage naturel du site afin de favoriser l'infiltration;
- intégrer des surfaces végétalisées, tels des terrasses jardins et des systèmes de pavages alvéolés;
- l'installation d'une toiture végétalisée ou de matériaux à faible absorption de chaleur est priorisée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

16. CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Toute personne qui contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chacune de celle-ci, pour une première infraction, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 800 \$ ainsi que d'une amende maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Règlement n° 2020-462 (suite)

En cas d'infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ainsi que d'une amende minimale de 1 600 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement est constatée constitue une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

17. COUR MUNICIPALE

La Cour municipale de la Ville de Sept-Îles est compétente pour entendre toute poursuite pénale intentée en vertu du présent règlement, les procédures applicables étant celle édictées par le *Code de procédure pénale*.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

- **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 26 octobre 2020
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 26 octobre 2020
- **AVIS PUBLIC POUR LA TENUE D'UNE PROCÉDURE DE CONSULTATION ÉCRITE DONNÉ** le 4 novembre 2020
- **PÉRIODE DE CONSULTATION ÉCRITE TENUE ENTRE** le 5 et le 19 novembre 2020
- **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 14 décembre 2020
- **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 21 janvier 2021
- **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ** le 27 janvier 2021
- **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 21 janvier 2021

(signé) Réjean Porlier, maire

(signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière