VILLE DE RIMOUSKI

Conseil de la ville

Mandat : 2021-2025

RÈGLEMENT 24-034

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Projet de règlement adopté le :	**2024-08-26**
Avis de motion donné le :	**2024-08-26**
Adopté le :	**2024-09-09**
Approbation de la MRC le :	**2024-11-13**
En vigueur le :	**2024-11-14**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement vise à permettre, sous certaines conditions, qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certains règlements d'urbanisme de la Ville.

Le règlement prévoit les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation, la procédure et le contenu d'une demande, les règles de cheminement ainsi que les pouvoirs et obligations des diverses parties impliquées dans le processus, selon le cas.

Le règlement prévoit des dispositions pénales, administratives, transitoires et finales. Il abroge le Règlement 274-2006 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble.

Enfin, le règlement n'entraîne aucune dépense pour l'administration municipale.

RÈGLEMENT ABROGÉ PAR CE RÈGLEMENT :

- Règlement 274-2006 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

RÈGLEMENT 24-034

RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Considérant que les articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) permettent à une municipalité locale d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Considérant que, le 18 avril 2006, la Ville de Rimouski a adopté le Règlement 274-2006 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Considérant que le conseil municipal estime opportun de remplacer ce règlement afin de l'adapter aux pratiques et réalités actuelles d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement habilite le Conseil municipal, ci-après dénommé le « Conseil », à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, ci-après dénommé « projet particulier », qui déroge aux règlements d'urbanismes suivants :

1° Règlement de zonage 820-2014;

2° Règlement de lotissement 781-2013;

3° Règlement de construction 780-2013;

4° Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme 782-2013;

5° Règlement sur les usages conditionnels 1014-2017.

2. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Rimouski, à l'exception de toute partie du territoire qui est située dans une zone ou un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières, pour des raisons de sécurité publique.

3. Pour l'application du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Règlement de zonage 820-2014.

SECTION II

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

4. Un projet particulier faisant l'objet d'une demande d'autorisation, ci-après dénommée « demande », est évalué à partir des critères d'évaluation définis dans la présente section.

Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet particulier peut être autorisé s'il satisfait certains des autres critères applicables.

5. Les critères généraux d'évaluation d'un projet particulier sont les suivants :

1° les constructions, modifications ou occupations prévues au projet particulier sont compatibles avec le milieu d'insertion ou d'intervention;

2° le projet particulier présente une intégration urbaine de qualité, notamment en termes d'implantation, de volumétrie, de densité et d'aménagement des lieux;

3° le projet particulier est cohérent avec la trame urbaine à proximité;

4° le projet particulier met en valeur les espaces extérieurs et les aires d'agrément par rapport aux espaces publics et aux espaces destinés aux futurs occupants;

5° le projet particulier contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;

6° le projet particulier présente une qualité fonctionnelle pour les espaces de circulation extérieurs;

7° le projet particulier préserve les milieux naturels existants en cohérence avec les documents de planification du territoire adoptés par la Ville de Rimouski;

8° le projet particulier présente un échéancier de réalisation réaliste.

6. Les critères spécifiques à l'évaluation d'un projet particulier sont les suivants :

1° l'évaluation de la perte d'ensoleillement sur le terrain visé par le projet particulier ou une résidence voisine, dans le cas d'un projet particulier prévoyant la construction d'un bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant dont le nombre d'étages est de trois de plus que les bâtiments contigus. Les bâtiments séparés de l'immeuble visé par le projet par une rue ou un chemin de fer sont considérés comme contigus;

2° l'évaluation de l'impact du projet particulier sur la circulation et la sécurité du secteur, dans le cas d'un projet particulier prévoyant un nombre minimal de 100 cases de stationnement;

3° l'évaluation patrimoniale de l'immeuble, réalisée par la Société rimouskoise du patrimoine, dans le cas où le projet particulier vise un immeuble construit en 1940 ou avant.

7. Lorsque le projet particulier est assujetti à un règlement de citation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), il doit, en plus des objectifs du présent règlement, être évalué en fonction des objectifs et des critères des règlements en vigueur.

SECTION III

PROCÉDURE ET CONTENU D'UNE DEMANDE

8. Toute demande doit être adressée au Service urbanisme, permis et inspection à l'aide du formulaire prévu à cette fin.

9. La demande doit comprendre les renseignements et les documents suivants :

1° la description détaillée et la nature des travaux projetés;

2° l'usage projeté;

3° lorsque le requérant n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution habilitant ce dernier à présenter la demande;

4° lorsque le requérant est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution provenant de la majorité des copropriétaires;

5° un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre, illustrant :

a) les constructions existantes et celles projetées;

b) les servitudes actives ou passives affectant le terrain et, le cas échéant, les servitudes à mettre en place pour permettre la réalisation du projet particulier.

10. En plus des renseignements et documents prévus à l'article 9, la demande doit être accompagnée, selon la nature du projet particulier, des documents suivants :

1° une étude d'ensoleillement, dans le cas d'un projet particulier qui prévoit la construction d'un bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant faisant en sorte que le nombre d'étages soit de trois de plus que n'importe quels bâtiments contigus au projet particulier. Cette étude doit démontrer et quantifier de manière précise l'interaction des immeubles adjacents avec la lumière du soleil;

2° une étude de circulation, dans le cas d'un projet particulier prévoyant un nombre minimal de 100 cases de stationnement;

3° un rapport réalisé par la Société rimouskoise du patrimoine et portant sur le caractère patrimonial de l'immeuble, dans le cas d'un immeuble construit en 1940 ou avant;

11. La demande doit être accompagnée du paiement des frais applicables, lesquels sont décrétés au règlement de tarification de la Ville de Rimouski. À défaut, la demande est considérée comme incomplète et n'est pas traitée.

En cas de désistement, de non-admissibilité ou de refus d'autoriser le projet particulier, les frais de publication sont remboursés. En ce qui concerne les frais d'analyse du dossier, ceux-ci ne sont pas remboursables.

SECTION IV

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

12. À la suite du dépôt d'une demande complète, soit une demande qui contient l'ensemble des renseignements et documents prévus à la section III et dont les frais ont été payés, le Service urbanisme, permis et inspection statue sur l'admissibilité au regard des objectifs du Plan d'urbanisme 819-2014, et lorsqu'applicable, les objectifs d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU).

13. Une demande inadmissible est refusée. Le Service urbanisme, permis et inspection informe alors, par écrit, le requérant, en précisant les motifs sur lesquels se fonde le refus.

14. Une demande admissible est transmise au comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Rimouski, ci-après dénommé le « Comité », afin de procéder à son examen.

15. Le Comité examine la demande et doit formuler un avis à l'intention du Conseil relativement à l'opportunité d'autoriser ou de refuser le projet particulier.

La recommandation doit être motivée en tenant compte des critères prescrits au présent règlement. Elle peut inclure toute condition eu égard aux compétences de la Ville de Rimouski.

Dans le cadre de l'évaluation de la demande, le Comité peut demander toute information supplémentaire nécessaire à la bonne compréhension de la demande relativement aux critères d'évaluation. S'il le juge opportun, un membre du comité peut visiter l'immeuble visé par la demande, à toute heure raisonnable, s'il est accompagné d'un fonctionnaire du Service urbanisme, permis et inspection.

Lorsqu'une information additionnelle est demandée, le Comité peut reporter l'étude d'une demande.

Le plus tôt possible suivant l'avis du Comité, le secrétaire du Comité transmet au Conseil une copie de la demande accompagnée d'une copie de l'avis formulé par le Comité.

16. À la réception de l'avis du Comité, la demande est inscrite à l'ordre du jour de la séance au cours de laquelle le Conseil doit étudier et statuer sur la demande.

17. Le Conseil doit, après consultation de l'avis du Comité, autoriser ou refuser le projet particulier.

La résolution par laquelle le Conseil autorise le projet particulier prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville de Rimouski, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution par laquelle le Conseil refuse le projet particulier précise les motifs du refus.

18. Avant d'autoriser le projet particulier, le Conseil adopte un projet de résolution. Suivant cette adoption, le Conseil tient une assemblée publique de consultation sur le projet particulier, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

19. Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution autorisant un projet particulier, le greffier 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, le lieu et l'heure où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le Conseil adopte la résolution autorisant le projet ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habilitées à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

20. Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à la Municipalité régionale de comté de Rimouski-Neigette qui traite la résolution conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

21. Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

22. Malgré les articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil autorise le projet particulier, le fonctionnaire visé à l'un ou l'autre de ces articles délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à ces articles sont remplies, sous réserve du deuxième alinéa, en outre le cas échéant de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1° de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation du projet particulier.

23. Toute modification apportée au projet particulier autorisé par le présent règlement doit faire l'objet d'une nouvelle demande de projet particulier, ce qui implique notamment de procéder au paiement des frais afférents.

SECTION V

DISPOSITIONS PÉNALES, ADMINISTRATIVES, TRANSITOIRES ET FINALES

24. Est passible d'une amende minimale de 500 $, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 500 $, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'un fonctionnaire du Service urbanisme, permis et inspection, notamment en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, ou en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner.

Les montants des amendes minimales sont portés au double en cas de récidive.

25. Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé du défendeur.

Le défendeur peut soulever, comme moyen de défense, que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

26. Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement, ou qui conseille à une personne de la commettre, l'encourage ou l'incite à le faire, est lui-même partie à l'infraction et passible de la peine prévue pour cette infraction.

27. L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

28. L'application du présent règlement relève du Service urbanisme, permis et inspection de la Ville de Rimouski.

29. Les fonctionnaires du Service urbanisme, permis et inspection de la Ville de Rimouski sont autorisés à intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement.

30. Le Règlement 274-2006 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est abrogé.

Les demandes déposées sous le Règlement 274-2006 sont continuées suivant les dispositions du présent règlement.

Les permis et certificats délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent valides.

31. Les dispositions du présent règlement entrent en vigueur conformément à la loi.

(S) Guy Caron
Maire

COPIE CONFORME

(S) Julien Rochefort-Girard
Greffier

Greffier ou
Assistante-greffière

AVIS DE MOTION

Avis de motion est donné par monsieur le conseiller Philippe Cousineau Morin qu'à une séance ultérieure de ce conseil, il sera soumis pour adoption un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).