



**SAINT-MICHEL**

*Vivre avec passion*

**Règlement relatif aux projets particuliers de construction, modification ou  
d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)  
Numéro 2019-294**



# Table des matières

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives</b> .....	<b>3</b>
Section 1.1	Dispositions déclaratoires .....	3
Section 1.2	Dispositions administratives .....	3
Section 1.3	Dispositions explicatives .....	3
<b>Chapitre 2</b>	<b>Traitement d'une demande de projet particulier</b> .....	<b>4</b>
Section 2.1	Dépôt d'une demande .....	4
Section 2.2	Traitement de la demande .....	5
Sous-section 2.2.1	Analyse et recommandation du comité consultatif d'urbanisme .....	5
Sous-section 2.2.2	Analyse et décision du conseil municipal .....	6
<b>Chapitre 3</b>	<b>Projets particuliers admissibles et critères d'évaluation</b> .....	<b>7</b>
Section 3.1	Admissibilité .....	7
Section 3.2	Critères d'évaluation généraux .....	7
Sous-section 3.2.1	Critères généraux .....	7
Sous-section 3.2.2	Critères relatifs à l'aménagement des terrains .....	7
Section 3.3	Critères d'évaluation spécifiques à certains projets .....	9
Sous-section 3.3.1	Critères relatifs à l'insertion d'une nouvelle construction .....	9
Sous-section 3.3.2	Critères relatifs à l'architecture d'un bâtiment transformé .....	10
<b>Chapitre 4</b>	<b>Entrée en vigueur et mises à jour</b> .....	<b>11</b>
Section 4.1	Entrée en vigueur .....	11
Section 4.2	Mises à jour .....	11

## **Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives**

---

### **Section 1.1 Dispositions déclaratoires**

2. Le règlement s'intitule « Règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

3. Le règlement a pour objet de permettre à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur. L'évaluation d'un projet particulier se fait à travers des critères plutôt que des normes strictes. Même s'il permet une certaine flexibilité dans l'approbation d'un projet, le règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ne permet pas de déroger aux objectifs du plan d'urbanisme ou au schéma d'aménagement de la MRC et son document complémentaire.

4. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Michel. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

### **Section 1.2 Dispositions administratives**

5. L'application du règlement est confiée aux fonctionnaires désignés. Ils sont nommés par résolution du conseil municipal. Les pouvoirs des fonctionnaires désignés sont énoncés au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

6. Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **Section 1.3 Dispositions explicatives**

7. L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-section, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

**Chapitre #**  
**Section #.#**  
**Sous-section #.#.#**  
#. Article  
Alinéa  
1° Paragraphe  
a) Sous-paragraphe  
- Tiret

8. Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système international d'unités (SI).

9. Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

10. Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- 2° La disposition la plus contraignante prévaut;
- 3° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

11. Pour l'interprétation du 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 en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Pour les fins d'application du présent règlement, l'utilisation du terme « projet particulier » fait référence à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régi par le présent règlement.

## **Chapitre 2      Traitement d'une demande de projet particulier**

---

### **Section 2.1      Dépôt d'une demande**

12. Le requérant d'une demande de projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant, s'il y a lieu, le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée par le requérant ou son mandataire autorisé est transmise au fonctionnaire désigné.

13. Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° Les noms, prénoms, adresses postales et courriels, numéros de téléphone et de télécopieur du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
- 2° Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
  - a) Les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
  - b) Les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
  - c) Les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisées et les talus;
  - d) L'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
  - e) Les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain;
- 4° 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, autant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);
  - f) La localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage;
- 5° 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 Municipalité, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain;
- 6° Une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat;
- 7° Un échancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.

14. Le requérant doit, au moment du dépôt de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais, de manière séparée, d'une première somme de 500,00 \$ non remboursable pour l'étude de la demande, payable lors du dépôt de la demande.

De plus, il doit déposer au moment de sa demande une deuxième somme de 1 500,00 \$ pour l'affichage et la publication des avis publics exigés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), remboursable si la demande est rejetée par le conseil municipal.

## **Section 2.2 Traitement de la demande**

### **Sous-section 2.2.1 Analyse et recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

15. Lorsque la demande est complète et que les frais sont acquittés, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour étude et recommandation.

Le Comité évalue la demande en fonction des critères applicables aux projets particuliers énoncés au Chapitre 3 du présent règlement.

Le Comité peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

16. Le comité consultatif d'urbanisme transmet, au conseil municipal, une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet particulier ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis par le présent règlement.

### **Sous-section 2.2.2 Analyse et décision du conseil municipal**

17. À la suite de 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 présentée conformément au présent règlement.

18. Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, 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.

19. 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 Municipalité 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.

20. La Municipalité 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* (c.A-19.1).

21. 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.

22. 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.

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

24. Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier de la Municipalité en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

25. À la réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et à la suite de 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.

Le requérant dispose d'un délai de 12 mois après la réception de la copie de la résolution certifiée pour demander un permis ou un certificat. Si ce délai est dépassé, le requérant devra déposer une nouvelle demande de projet particulier.

## **Chapitre 3 Projets particuliers admissibles et critères d'évaluation**

---

### **Section 3.1 Admissibilité**

26. Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, sauf pour les parties du territoire suivantes :

- 1° Une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 2° La zone agricole permanente.

27. Tout projet qui comporte un ou plusieurs éléments qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur peut faire l'objet d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

De manière non limitative, un projet particulier peut avoir pour objet :

- 1° La construction d'un nouveau bâtiment;
- 2° La reconversion d'un bâtiment existant;
- 3° L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment;
- 4° L'ajout, la modification, le changement, le remplacement, l'extension d'un usage d'un bâtiment qui n'est pas prévu ou autorisé au règlement de zonage;
- 5° L'implantation d'un projet comportant plus d'un bâtiment principal sur le même site.

### **Section 3.2 Critères d'évaluation généraux**

#### **Sous-section 3.2.1 Critères généraux**

28. Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères généraux suivants :

- 1° Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et être conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC;
- 2° Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage.

#### **Sous-section 3.2.2 Critères relatifs à l'aménagement des terrains**

29. Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères relatifs à l'aménagement des terrains suivants :

- 1° L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doivent respecter la topographie naturelle du terrain;

- 2° L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants;
- 3° Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain;
- 4° L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules;
- 5° La conservation des arbres existants doit être priorisée et la planification d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée;
- 6° Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

**30.** Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères relatifs à l'aménagement des aires de circulation et de stationnement suivants :

- 1° Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peut être aménagé pour camoufler les aires de stationnement;
- 2° Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par les règlements d'urbanisme en vigueur;
- 3° Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement;
- 4° Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisance visuelle ou sonore ou fonctionnelle pour les propriétés voisines et le domaine public. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être aménagée.

**31.** Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères relatifs à l'implantation d'enseignes suivants :

- 1° Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance;
- 2° L'enseigne apposée sur un bâtiment intègre les composantes suivantes :
  - a) Elle a une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
  - b) Elle est localisée de manière à ne pas masquer un détail architectural distinctif;
  - c) Elle est localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée. Elle est préférablement intégrée au niveau de l'entablement;
- 3° Les enseignes au sol intègrent les composantes suivantes :



- a) L'enseigne détachée du bâtiment a des dimensions et une localisation qui ne compromettent pas les perspectives visuelles d'intérêts de l'emplacement et les terrains avoisinants;
- b) Le nombre et la localisation des enseignes doivent respecter et mettre en valeur le caractère architectural et patrimonial du bâtiment;
- c) Les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.

**32.** Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères relatifs à l'implantation de conteneurs à déchets, à compost et à recyclage suivants :

- 1° Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

**33.** Une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est analysée en fonction des critères relatifs à l'implantation des équipements d'éclairage suivants :

- 1° Les équipements d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ceux-ci tient compte de la nature de la surface à éclairer et de l'échelle humaine. Les équipements d'éclairage doivent être positionnés de façon à ne pas perturber les terrains avoisinants.

### **Section 3.3 Critères d'évaluation spécifiques à certains projets**

#### **Sous-section 3.3.1 Critères relatifs à l'insertion d'une nouvelle construction**

**34.** Une demande pour un projet particulier pour l'insertion d'une nouvelle construction est analysée en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation d'un nouveau bâtiment doit rappeler celle du ou des bâtiments qu'il remplace. Lorsque ce critère n'est pas approprié, l'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes;
- 2° La volumétrie du bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur. Ceci n'exclut pas la possibilité que le bâtiment proposé ait un nombre d'étages plus élevé que la norme en vigueur dans la zone. Dans un tel cas, les marges pourraient être accrues proportionnellement à la hauteur de bâtiment supplémentaire à la hauteur maximale autorisée;
- 3° La volumétrie d'un bâtiment devra tenir compte de l'impact négatif de l'ombre du bâtiment sur le milieu environnant le site de l'intervention afin de minimiser les nuisances;
- 4° Le style architectural d'un nouveau bâtiment doit adopter l'une des trois orientations suivantes :
  - a) S'inspirer de l'architecture du bâtiment démoli ou détruit, lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux authentiques et distinctifs;
  - b) Reproduire les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins;
  - c) Introduire des éléments architecturaux de style contemporain s'intégrant avec l'architecture des bâtiments voisins;
- 5° L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :

- a) 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;
  - b) L'absence de murs aveugles doit être privilégiée sur toutes les élévations visibles d'une voie publique et d'une habitation voisine;
  - c) 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;
  - d) Un traitement particulier aux entrées principales du bâtiment est favorisé afin de les mettre en valeur;
  - e) Une dominance de la maçonnerie est recommandée;
  - f) La toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat;
  - g) Les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant;
- 6° Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

### **Sous-section 3.3.2 Critères relatifs à l'architecture d'un bâtiment transformé**

35. Une demande pour un projet particulier pour l'architecture d'un bâtiment transformé est analysée en fonction des critères suivants :

- 1° Le projet doit favoriser le maintien de la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment, s'il y a lieu, ou la rehausser lorsque cette valeur est mitigée;
- 2° La volumétrie du bâtiment d'origine doit être maintenue. Tout agrandissement projeté n'en affecte son intégrité et ses principales caractéristiques;
- 3° La toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat;
- 4° L'aspect visuel extérieur du bâtiment (revêtement, toiture, fenestration et autres) doit être conservé ou amélioré;
- 5° Des fenêtres sont privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée;
- 6° Le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés ou améliorés;
- 7° Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

## Chapitre 4 **Entrée en vigueur et mises à jour**

---

### Section 4.1 **Entrée en vigueur**

36. Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Daniel Prince

Directeur général

(s) Jean-Guy Hamelin

Maire

Projet de règlement adopté le 8 octobre 2019

Avis d'assemblée publique donné le 15 octobre 2019

Assemblée publique tenue le 12 novembre 2019

Règlement adopté le 12 novembre 2019

Certificat de conformité de la MRC donné le 2 décembre 2019

Entrée en vigueur le 2 décembre 2019

Avis public d'entrée en vigueur publié le 10 décembre 2019

### Section 4.2 **Mises à jour**

Mises à jour		
Numéro de règlement	Description	Date d'entrée en vigueur