



Disraeli

**RÈGLEMENT
NUMÉRO 731**

PROJET

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

ADOPTÉ LE 8 SEPTEMBRE 2025

Projet de règlement numéro 731 sur les 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 (LAU) permet aux municipalités d'adopter un Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme (prévus au chapitre IV du titre 1 de la LAU) ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge opportun de se doter de ce règlement afin d'évaluer des projets selon des critères particuliers, au cas par cas, et autoriser ces projets à certaines conditions ;

CONSIDÉRANT QUE ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 8 septembre 2025 et que le projet de règlement a été adopté à cette même séance ;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ
ET RÉSOLU

QUE soit adopté le projet de règlement numéro 731 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

QUE soit tenue une assemblée de consultation publique sur le projet de règlement le 1er octobre 2025 à 18 h 30 au Cabaret des arts de Disraeli.

Et résolu que soit ordonné et statué ce qui suit, à savoir :

Préambule

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
Section I : Dispositions déclaratoires	4
Section II : Dispositions interprétatives et administratives	4
CHAPITRE II : PROCÉDURE RELATIVE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER	5
Section I : Transmission et traitement de la demande	5
Section II : Décision et approbation de la demande	6
CHAPITRE III : CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER ET PARTIES DU TERRITOIRE	8
Section I : Projet particulier	8
Section II : Territoire	8
Section I : Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier	8
Section II : Conditions d'acceptabilité d'une demande de projet particulier	10
CHAPITRE V : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	10
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	11

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

Article 1 : Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre « *Règlement sur les projets particuliers* » et porte le numéro 731.

Article 2 : Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre, à certaines conditions, la réalisation d'un projet dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville.

Article 3 : Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Ville selon les catégories de projet particulier de construction, de modification d'occupation d'un immeuble définies au présent règlement et selon les parties territoires spécifiés au chapitre III du présent règlement.

Section II : Dispositions interprétatives et administratives

Article 4. Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement sur les projets particuliers* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

Article 5 : Règles de préséance

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du *Règlement de zonage numéro 641* et ses amendements.

Article 6 : Terminologie

Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Comité : Le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Disraeli (CCU).

Conseil : Le Conseil de la Ville de Disraeli.

Immeuble : Tout bien tel que défini au *Code civil du Québec* (C.C.Q.). Notamment et non limitativement, un immeuble peut comprendre un ou plusieurs terrains, constructions, ouvrages ou bâtiments.

Réglementation ou règlements d'urbanisme : Tous et chacun des règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Disraeli incluant leurs amendements respectifs et en vigueur.

Ville : Ville de Disraeli.

CHAPITRE II : PROCÉDURE RELATIVE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

Section I : Transmission et traitement de la demande

Article 7 : Nécessité d'une demande

La demande d'un projet particulier doit être présentée au fonctionnaire désigné, sur les formulaires fournis par la Ville; il doit être daté et signé et doit faire connaître les noms, prénoms, adresse du demandeur ou de son représentant dûment autorisé.

Article 8 : Contenu de la demande

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et du requérant (si différent du propriétaire) ainsi que des professionnels mandatés, le cas échéant;

- Un exemplaire d'un plan d'implantation préparé et signé par un arpenteur-géomètre, daté à l'intérieur des deux mois précédant la demande d'un projet particulier, exécuté à une échelle d'au moins 1 : 1 000 et indiquant :
- La forme, les dimensions et la superficie du terrain; les lignes de rue;
- La projection au sol de la construction projetée;
- La projection au sol des constructions existantes, s'il y a lieu; la distance entre les constructions;
- La distance entre la construction projetée et les lignes du terrain; la localisation de la fosse septique, du champ d'épuration et de la source d'alimentation en eau potable, s'il y a lieu dans un rayon de 30 mètres;
- La localisation de tout lac, tout cours d'eau et/ou milieux humides et hydriques situé(s) à moins de 15 mètres des limites du terrain;
- L'usage du terrain et du bâtiment (s'il y a lieu);
- Le nombre, la localisation et les dimensions des cases de stationnement hors-rue, des allées de stationnement et des accès à la propriété (s'il y a lieu);
- Les aires de chargement et de déchargement (s'il y a lieu); l'entreposage extérieur (s'il y a lieu);
- L'emplacement et la description des clôtures, des murets, des haies, des arbustes, des arbres et des murs de soutènement (s'il y a lieu);
- Les déblais et les remblais (s'il y a lieu);
- Les niveaux d'excavation et celui du plancher fini de la cave ou du sous-sol par rapport au centre de la rue (s'il y a lieu);
- La nature des travaux projetés s'il y a lieu;
- Une évaluation globale et détaillée du coût du projet particulier;
- L'architecture et l'apparence extérieure des composantes du projet particulier (incluant les couleurs) s'il y a lieu;
- Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, parcs, etc.);
- Des simulations visuelles du projet particulier (perspective) ou autre;

- L'harmonisation du projet avec les contraintes du milieu existantes dans le secteur concerné, sur le site et à proximité (des précisions d'intégration du projet peuvent être demandés pour faciliter la compréhension);
- Des photos du projet particulier et des immeubles voisins de manière à montrer la relation du projet particulier avec les bâtiments adjacents et la trame bâtie existante du secteur;
- Le réseau routier limitrophe (dans le cas de routes appartenant au ministère des Transports du Québec, les autorisations d'accès doivent être déposées);
- Les éléments naturels du secteur concerné, sur le site et à proximité (ex. : topographie, boisé, cours d'eau, etc.);
- Les différentes phases et le délai de réalisation;
- Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour être conforme au présent règlement;
- Les ententes notariées requises, s'il y a lieu;
- Les autres renseignements requis par le fonctionnaire désigné pour assurer la bonne compréhension du projet;
- Tous ces documents doivent être remis au fonctionnaire désigné.

Article 9 : Acquiescement des frais d'étude et de publication

Le demandeur doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquiescer les frais fixés par le « *Règlement des permis et certificats* ». Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la Ville, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée ou non complétée.

Article 10 : Demande référée au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée, que les renseignements et documents exigés sont fournis et que les frais sont acquiescés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Article 11 : Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le Comité évalue la demande en fonction des critères.

Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- Demander au demandeur des informations additionnelles afin de compléter son étude;
- Demander au demandeur de présenter son projet particulier, si jugé opportun;
- Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;
- Suggérer des conditions pour une acceptation éventuelle.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au Conseil son approbation ou son rejet, suivant un avis motivé.

Section II : Décision et approbation de la demande

Article 12 : Décision par le conseil et procédure de consultation et d'approbation

Le Conseil doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement

Acceptation

Dans le cas d'une acceptation, le Conseil adopte un projet de résolution. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

De plus, la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier est soumise aux règles de consultation publique et d'approbation par les personnes habiles à voter, s'il y a lieu, et par la MRC.

Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la LAU s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande. À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o, du troisième alinéa, de l'article 123 de cette Loi.

Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier-trésorier de la Ville doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne 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 cesse lorsque le Conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Refus

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus.

Transmission au requérant

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au demandeur du projet.

Article 13 : Délivrance du permis ou du certificat d'autorisation

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, et suivant la conformité reçue par la MRC, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

CHAPITRE III : CATÉGORIES DE PROJET PARTICULIER ET PARTIES DU TERRITOIRE

Section I : Projet particulier

Article 14 : Catégories de projet particulier

Dans les parties du territoire autorisées au présent règlement, tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Par exemple et de manière non limitative, un projet particulier peut avoir pour objet :

- La construction et l'occupation d'un immeuble, avec rues, infrastructures, terrains, ouvrages et bâtiments, selon une gestion privative ou locative, en copropriété ou individuelle, etc.;
- La reconversion ou la transformation d'un immeuble (ex. : usine désaffectée, bâtiment quelconque vacant, etc.);
- L'ajout, le déplacement, le remplacement, la transformation, l'agrandissement, la construction, la modification d'un bâtiment quelconque;
- L'ajout, la modification, le changement, le remplacement d'un usage quelconque d'un immeuble;
- La disposition des constructions complémentaires sur le terrain ainsi que leur utilisation et leur implantation / construction.

Section II : Territoire

Article 15 : Parties du territoire autorisées

Un projet particulier peut être autorisé sur l'ensemble du territoire de la Ville, à l'exception des parties du territoire suivantes :

- Partie où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- Partie d'un secteur inondable ou risque d'embâcle;
- Partie d'une bande riveraine;
- Partie d'une zone d'aménagement de réserve tel qu'identifié aux cartes du *Règlement de zonage numéro 641* et ses amendements;
- Partie incluse en zone agricole provinciale.

Dans ces parties du territoire municipal, un projet particulier ne peut pas être autorisé pour aucun motif.

CHAPITRE IV : ÉVALUATION D'UNE DEMANDE ET CONDITIONS D'ACCEPTABILITÉ

Section I : Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier

Article 16 : Critères généraux

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier, les critères généraux suivants doivent être évalués, si applicables :

- Le projet particulier doit respecter les orientations et objectifs du plan d'urbanisme

de la Ville en vigueur;

- Le projet particulier doit constituer une plus-value pour la collectivité;
- Le projet particulier doit se distinguer par son caractère novateur et qualitatif;
- Le projet particulier doit avoir des retombées positives pour le milieu local;
- Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Ville pour préconiser un développement harmonieux et rationnel;
- Le projet particulier doit démontrer que l'image qualitative du milieu Disraélois ne devrait pas être altérée ;
- Le projet particulier doit traduire l'atteinte d'un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif et éviter qu'un projet ne se fasse au détriment de l'autre;
- Tous les intervenants concernés (investisseurs, propriétaires, locataires, résidents du quartier, population de la municipalité, Conseil municipal, etc.) doivent pouvoir bénéficier des retombées positives du projet particulier ou à tout le moins, ne subir aucun inconvénient majeur;
- Le projet particulier ne doit pas augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.) de manière à créer un inconvénient anormal pour le voisinage;
- Le projet particulier doit contribuer à constituer un milieu de vie agréable, paisible et sécuritaire pour les occupants de l'immeuble;
- Le projet particulier doit favoriser une cohésion sociale et intergénérationnelle plutôt qu'une ghettoïsation;
- Le projet particulier doit être fonctionnel;
- Le projet particulier doit permettre d'optimiser les infrastructures publiques existantes ou projetées (ex. : réseaux d'aqueduc, d'égout et sanitaire);
- Le projet particulier doit s'effectuer en bordure de rue publique (il se peut que les rues soient à la charge du promoteur et que ces dernières soient cédées par la suite à la Ville);
- Le projet particulier doit traduire une image globale et harmonieuse;
- Le projet particulier doit être conçu en considérant des éléments du nouvel urbanisme (ex. : marge avant plus rapprochée, rue beaucoup moins large et moins rectiligne, préséance du génie végétal, etc.), tout en considérant la problématique hivernale;
- Le projet particulier doit s'intégrer au milieu environnant plutôt que de s'imposer;
- Le projet particulier permet d'améliorer globalement une situation ou apporte une alternative intéressante pour le milieu local;
- Le projet particulier doit rechercher à intégrer une composante naturelle (ex. : boisé, pente, cours d'eau, etc.) pour en faire un élément positif et distinctif;
- Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et celles à être érigées sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant;

- Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble au sein du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité des constructions;
- Lors de proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doit être préconisé.

Article 17 : Critères spécifiques

Selon la nature des projets particuliers, d'autres critères spécifiques peuvent être considérés dans l'analyse d'un projet particulier. Ces critères doivent cependant être formulés à partir des critères généraux spécifiés précédemment au présent règlement.

Section II : Conditions d'acceptabilité d'une demande de projet particulier

Article 18 : Conditions à remplir

Le Conseil peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Ville, qui doivent être remplies pour l'acceptation d'un projet particulier. Par exemple et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées et précisées en fonction des éléments suivants, variables selon chaque demande :

- a) Garantie temporelle;
- b) Garantie financière;
- c) Opérations et activités sur et à proximité du site;
- d) Expertise professionnelle;
- e) Travaux d'infrastructures;
- f) Signalisation et affichage;
- g) Aménagements extérieurs;
- h) Architecture et volumétrie;
- i) Stationnement et circulation;
- j) Salubrité et sécurité;
- k) Suivi environnemental.

Le Conseil a le pouvoir d'exiger que certaines de ces conditions soient remplies au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

CHAPITRE V : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Article 19 : Généralités

Les dispositions prescrites par tout règlement d'urbanisme ou tout règlement municipal, en

matière de procédure, de sanction et de recours en cas de contravention au présent règlement s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

De plus, il est prévu à la LAU (L.R.Q., chap. A- 19.1) et ses amendements, un recours en cessation dont la Ville peut se prévaloir si le contrevenant a effectué des travaux à l'encontre d'une autorisation d'un projet particulier accordée.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 20 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Monsieur le Maire,

La directrice générale / greffière,

Charles Audet

Kim Côté

Avis de motion : 8 septembre 2025

Adoption du premier projet de règlement : 8 septembre 2025

Transmission à la MRC : 9 septembre 2025

Avis de l'assemblée publique : 15 septembre 2025

Assemblée publique de consultation : 1^{er} octobre 2025

Adoption du règlement :

Transmission à la MRC :

Délivrance du certificat de conformité par la MRC :

Entrée en vigueur :

Avis public d'entrée en vigueur :