



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE NICOLET**

Règlement n° 426-2020

**Règlement sur les projets particuliers de construction, de
modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)**

CONSIDÉRANT QU'AVIS DE MOTION du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du 14 décembre 2020 et le projet de règlement dûment présenté;

CONSIDÉRANT que le premier projet du règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 25 janvier 2021;

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 3 février 2021 dans le journal Le Courrier Sud invitant toute personne intéressée à se faire entendre relativement à ce projet de règlement;

CONSIDÉRANT qu'aucune opposition n'a été manifestée à l'égard de ce règlement;

CONSIDÉRANT que le deuxième projet du règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 8 mars 2021;

CONSIDÉRANT qu'un avis public a été publié le 10 mars 2021 dans le journal Le Courriel Sud expliquant le déroulement de la procédure référendaire;

CONSIDÉRANT qu'aucune opposition n'a été manifestée à l'égard de ce règlement;

CONSIDÉRANT qu'une copie du projet de règlement a été remise aux membres du conseil au moins deux jours avant la tenue de la présente séance;

CONSIDÉRANT que par soucis de transparence, le projet de règlement a été rendu disponible sur le site internet de la municipalité avant la séance, et ce, pour consultation du public;

CONSIDÉRANT que les membres du conseil déclarent avoir lu ce projet de règlement et renoncent à sa lecture par la greffière;

CONSIDÉRANT que l'objet du règlement, sa portée et l'absence de coût sont mentionnés par la greffière;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal de la Ville de Nicolet décrète ce qui suit :

ARTICLE 1.

D'approuver et d'adopter le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI), lequel est reproduit à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 2.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Nicolet ce 12 avril 2021

Geneviève Dubois
Mairesse

M^e Jacinthe Vallée
Greffière

<i>Avis de motion</i>	<i>14 décembre 2020</i>
<i>Adoption du premier projet</i>	<i>25 janvier 2021</i>
<i>Période de consultation écrite</i>	<i>Du 3 au 25 février 2021</i>
<i>Adoption du 2^e projet</i>	<i>8 mars 2021</i>
<i>Procédure référendaire</i>	<i>Du 10 au 30 mars 2021</i>
<i>Adoption du règlement</i>	<i>12 avril 2021</i>
<i>Entrée en vigueur</i>	<i>26 avril 2021</i>

Cette version administrative a été modifiée par les règlements suivants :

No [506-2024](#)

ANNEXE 1



**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'IMMEUBLE**

Ville de Nicolet

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

- Section 1 – Dispositions déclaratoires
- Section 2 – Dispositions administratives
- Section 3 – Dispositions interprétatives

Chapitre 2 - Dispositions relatives aux demandes

- Section 1 – Dispositions relatives au dépôt de demandes
- Section 2 – Dispositions relatives au cheminement des demandes

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

- Section 1 – Critères d'évaluation généraux pour un PPCMOI
- Section 2 – Critères d'évaluation spécifique pour un PPCMOI visant la requalification d'un site désaffecté ou d'un terrain non construit / vacant
- Section 3 – Critères d'évaluation spécifique pour un PPCMOI visant la conversion d'un immeuble désaffecté pour un nouvel usage, autre que sa destination première
- Section 4 – Critères d'évaluation spécifique pour un PPCMOI visant un projet de densification résidentiel de plus de quatre unités d'habitation de type multifamilial (h3)

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1

Dispositions déclaratoires

1.1.1. Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles de la Ville de Nicolet* » et le numéro 426-2020.

1.1.2. Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Nicolet.

1.1.3. Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.1.4. Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Nicolet adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

Section 2

Dispositions administratives

1.2.1. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du conseil municipal. Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme portant le numéro 76-2004.

1.2.2. But du règlement

Le présent règlement régit les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ainsi que les procédures applicables pour déposer une demande.

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certains règlements d'urbanisme. Quiconque désire obtenir une autorisation doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Nicolet.

1.2.3. Dispositions assujetties

Toutes les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement en vigueur peuvent faire l'objet d'une demande de PPCMOI.

1.2.4. Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, aux contraventions, aux pénalités et aux recours sont édictées dans le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme portant le numéro 76-2004.

Section 3

Dispositions interprétatives

1.3.1. Interprétation des documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement. Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les dispositions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

1.3.2. Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI) et seul le système international est considéré pour fin d'interprétation du présent règlement.

1.3.3. Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions du règlement de zonage numéro 77-2004.

Chapitre 2

Dispositions relatives aux demandes de PPCMOI

Section 1

Dispositions relatives au dépôt de demandes

2.1.1. Recevabilité de la demande

Une demande de projet particulier, pour être recevable par le fonctionnaire désigné, doit être conforme aux orientations et objectifs contenus dans le règlement portant sur le Plan d'urbanisme en vigueur.

2.1.2. Document nécessaires

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- a) Les coordonnées complètes du requérant;
- b) Dans le cas où le requérant n'est pas propriétaire du terrain visé par la demande, une procuration de la part du propriétaire autorisant le requérant à déposer une demande ;
- c) Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
- d) Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 mètres);
- e) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver, à être érigées, à être modifiées ou agrandies;
- f) Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou projetés et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- g) Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes;
- h) Un plan montrant les niveaux de terrain actuel, le niveau du terrain fini, une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan;
- i) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

- j) Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande;
- k) L'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (constructions seulement, aménagement du terrain fini) ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- l) Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits.

2.1.3. Coût de la demande

Le requérant doit joindre à sa demande le montant exigible pour l'étude et le traitement du dossier qui est fixé à mille cent dollars (1 100,00 \$).

Section 2

Dispositions relatives au cheminement des demandes

2.2.1. Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Après compilation des informations fournies par le requérant, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai de soixante (60) jours de la réception du dossier complet, ainsi que tout autre document ou information requis par le Comité.

2.2.2. Étude de la demande par le comité

Saisi d'une demande d'avis ou de recommandations, le Comité doit se réunir dans un délai de trente (30) jours pour étudier la demande.

Il peut entendre les représentations du fonctionnaire désigné, du requérant et de tout autre intéressé. Il peut aussi visiter les lieux et demander des avis aux personnes qualifiées.

2.2.3. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité doit formuler sa recommandation par écrit au Conseil de la Ville.

Cette recommandation doit approuver ou refuser la demande, telle que présentée par le requérant et être motivée par les orientations et objectifs contenus au Plan d'urbanisme ainsi que les critères édictés dans le présent règlement.

Dans le cas d'un refus, la recommandation doit être accompagnée des raisons motivant la décision ainsi que les modifications possibles afin de rendre la demande acceptable. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur et être réétudié par le CCU, dans le cadre de la même demande, avant la décision du conseil.

Cette recommandation est enregistrée au livre des délibérations du Comité.

2.2.4. Décision du conseil municipal

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 Municipalité 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.

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus, selon les critères prévus au présent règlement.

2.2.5. Procédure de consultation et d'approbation

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 1o du troisième alinéa de l'article 123 de cette Loi.

2.2.6. Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, la greffière 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.

2.2.7. Transmission au requérant

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

2.2.8. Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Toute modification à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), après l'adoption de la résolution finale du Conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.2.9. Durée de l'effet de l'acceptation du projet intégré

[Abrog.506-2024, art.1](#)

Chapitre 3

Dispositions relatives aux critères d'évaluation des demandes

Section 1

Critères d'évaluation généraux

Toute demande d'autorisation d'un PPCMOI visé à la présente section doit correspondre aux objectifs suivants :

En plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme :

- a) Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Ville pour assurer un développement harmonieux et intégré.
- b) Le projet doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité du secteur.
- c) L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché afin d'éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.
- d) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration.

Section 2

Critères d'évaluation pour un PPCMOI visant la requalification d'un site désaffecté ou d'un terrain non construit / vacant.

3.1.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis visant la requalification d'un site désaffecté ou d'un terrain non construit / vacant.

3.1.2 Critères d'analyses spécifiques

L'évaluation d'une demande de projet particulier visant **la requalification d'un site désaffecté ou d'un terrain non construit / vacant**, visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le projet particulier doit considérer l'implantation, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant dans un souci d'harmonie;
- b) Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances

(bruits, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain etc...) du milieu d'insertion;

- c) La proposition architecturale met l'emphase sur la qualité des interventions;
- d) L'organisation fonctionnelle des lieux est assurée, en regard des stationnements, des accès à la voie publique, des aménagements piétonniers et des facilités pour le transport actif;
- e) Le projet doit démontrer une attention particulière à l'aménagement des espaces de stationnement :
 - Un nombre adéquat de cases de stationnement, sans surplus et lorsque possible sous-terrain;
 - Favoriser l'utilisation de revêtement de surface perméable (l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton ou plastique, etc...)
 - Prévoir l'intégration d'aménagement arbustif, afin de réduire les effets des îlots de chaleur;
 - Dans un souci esthétique, préconiser des écrans végétalisés en bordure des cases de stationnement;
- f) Le projet particulier tient compte de la conservation et de l'intégration des arbres présents sur le terrain tout en complétant par un aménagement paysager soigné et adapté au milieu à priori en cour avant;
- g) Le projet intègre dans son déploiement des mesures environnementales de réduction des îlots de chaleur, de création d'îlots de fraîcheur, de gestion durable des eaux de pluie;

Section 3

Critères d'évaluation pour un PPCMOI visant la conversion d'un immeuble désaffecté pour un nouvel usage, autre que sa première destination.

3.2.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis visant la conversion d'un immeuble désaffecté pour un nouvel usage, autre que sa première destination.

3.2.2. Critères d'analyse spécifique

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) La proposition architecturale du projet particulier contribue au maintien des composantes architecturales de l'immeuble, permet par ailleurs de conserver et de préserver son identité architecturale, selon *l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Nicolet*, le cas échéant;
- b) Le projet particulier doit considérer l'implantation, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant dans un souci d'harmonie;
- c) Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (bruits, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain etc...) du milieu d'insertion;
- d) L'organisation fonctionnelle des lieux est assurée, en regard des stationnements, des accès à la voie publique, des aménagements piétonniers et des facilités pour le transport actif;
- e) Le projet doit démontrer une attention particulière à l'aménagement des espaces de stationnement :
 - Un nombre adéquat de cases de stationnement, sans surplus et lorsque possible sous-terrain;
 - Favoriser l'utilisation de revêtement de surface perméable (l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton ou plastique, etc...)
 - Prévoir l'intégration d'aménagement arbustif, afin de réduire les effets des îlots de chaleur;
 - Dans un souci esthétique, préconiser des écrans végétalisés en bordure des cases de stationnement;
- f) Le projet particulier tient compte de la conservation et de l'intégration des arbres présents sur le terrain tout en complétant par un aménagement paysager soigné et adapté au milieu à priori en cour avant;
- g) Le projet intègre dans son déploiement des mesures environnementales de réduction des îlots de chaleur, de création d'îlots de fraîcheur, de gestion durable des eaux de pluie;

Section 4

Critères d'évaluation pour un PPCMOI visant un projet de densification résidentiel de plus de quatre unités d'habitation de type multifamilial (h3).

4.4.1. Domaine d'application

La présente section s'applique lors de l'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour une demande de permis visant un projet de densification résidentiel de plus de quatre unités d'habitation de type multifamilial (h3)

4.4.2. Critères d'analyse spécifiques

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- a) Le concept résidentiel intégré proposé doit contribuer à l'amélioration général du milieu d'insertion ou à l'apport d'une alternative intéressante si le milieu est hétérogène;
- b) Le concept architectural du projet contribue au dynamisme du milieu d'insertion :
 - Les bâtiments principaux doivent avoir un gabarit, un style architectural et des matériaux similaires;
 - Un espace vert commun pouvant comprendre une aire de jeux ou tout autre type d'équipement commun doit être aménagé;
 - Les bâtiments principaux doivent être visibles depuis une voie publique ou depuis une aire de stationnement commune, une voie d'accès ou un trottoir aménagé sur le site du projet intégré;
 - Le dégagement minimal entre 2 bâtiments principaux sur un même terrain doit être égal à la hauteur du mur le plus élevé de ces deux bâtiments principaux sans être inférieur à trois mètres.
- c) Le projet particulier doit considérer l'implantation, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant dans un souci d'harmonie;
- d) Le projet intègre dans son déploiement des aménagements favorisant l'accès universel pour les personnes à mobilité réduite;

- e) Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (bruits, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain etc...) du milieu d'insertion;
- f) L'organisation fonctionnelle des lieux est assurée, en regard des stationnements, des accès à la voie publique, des aménagements piétonniers et des facilités pour le transport actif;
- g) Le projet doit démontrer une attention particulière à l'aménagement des espaces de stationnement :
 - Un nombre adéquat de cases de stationnement, sans surplus et lorsque possible sous-terrain;
 - Favoriser l'utilisation de revêtement de surface perméable (l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton ou plastique, etc...)
 - Prévoir l'intégration d'aménagement arbustif, afin de réduire les effets des îlots de chaleur;
 - Dans un souci esthétique, préconiser des écrans végétalisés en bordure des cases de stationnement;
- h) Le projet particulier tient compte de la conservation et de l'intégration des arbres présents sur le terrain tout en complétant par un aménagement paysager soigné et adapté au milieu, et ce à priori en cour avant;
- i) Le projet intègre dans son déploiement des mesures environnementales de réduction des îlots de chaleur, de création d'îlots de fraîcheur, de gestion durable des eaux pluviales et de ruissellement.