



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-NEIGES

Premier projet : 08 juillet 2026
Résolution n°

RÈGLEMENT 535 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permet à une municipalité d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

ATTENDU QUE le Conseil municipal de la Municipalité de Notre-Dame-des-Neiges juge opportun et dans l'intérêt public de se doter d'un tel outil afin de permettre, à certaines conditions, la réalisation de projets d'envergure ou particuliers non conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur, tout en respectant les objectifs du Plan d'urbanisme ;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le _____ ;

ATTENDU qu'un projet de règlement a été présenté et déposé lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le _____ ;

ATTENDU QUE les formalités de consultation publique prévues par la Loi ont été dûment remplies ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____ et dûment résolu que le Conseil de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges adopte le présent règlement comme suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

Article 1 – Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement 535 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

Article 2 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité, sous réserve des exclusions et critères d'admissibilité énoncés ci-après.

Article 3 – Objectif

Ce règlement vise à permettre, à certaines conditions et à la suite d'une évaluation discrétionnaire, la réalisation d'un projet particulier malgré sa non-conformité à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité, dans la mesure où le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur.

Article 3.1 – Autorité compétente

L'application du présent règlement est confiée à l'Inspecteur des bâtiments et en environnement de la municipalité ou à tout autre fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal à titre d'autorité compétente.

Aux fins de l'application du présent règlement, l'autorité compétente détient les pouvoirs d'inspection, d'enquête et de vérification prévus au Règlement sur les permis et certificats en vigueur dans la municipalité.

Article 3.2 – Relations avec les autres règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'ajoute aux règlements de zonage, de lotissement, de construction, de conditions d'émission des permis en vigueur dans la municipalité.

Il constitue un régime d'exception permettant de déroger aux normes desdits règlements uniquement lorsqu'une résolution spécifique de PPCMOI est dûment adoptée par le Conseil municipal.

Article 3.3 – Divisibilité

Le Conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble, ainsi que chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa.

Si l’une des dispositions du présent règlement devait être déclarée nulle ou inapplicable par un tribunal compétent, cette décision n’affectera pas la validité des autres parties du règlement, qui continueront de s’appliquer.

CHAPITRE 2 : CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

(Évalués exclusivement par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement en début de processus)

Article 4 – Rôle de l'Inspecteur des bâtiments et en environnement et délai de traitement

Sur réception d'une demande de PPCMOI, l'Inspecteur des bâtiments et en environnement procède à l’examen de sa recevabilité technique et administrative. Cet examen inclut la validation complète du projet sous l'angle de la réglementation d'urbanisme en vigueur, afin de certifier que l'ensemble du projet est conforme aux règlements municipaux, à l'exception unique des éléments dérogatoires spécifiquement visés par la demande de PPCMOI.

L’Inspecteur des bâtiments et en environnement dispose d’un délai maximal de soixante (60) jours suivant la réception d’un dossier jugé complet pour signifier par écrit son attestation d’admissibilité ou son refus motivé au requérant. Aucun dossier ne peut être transmis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ni faire l'objet d'une évaluation au mérite tant que l'ensemble des conditions d'admissibilité énoncées au présent chapitre n'est pas rempli, vérifié et dûment attesté par écrit.

Article 5 – Conformité de forme et administrative

Pour que la demande soit admissible à l'évaluation, le requérant doit soumettre un dossier complet à l'Inspecteur des bâtiments et en environnement comprenant :

- Le formulaire officiel fourni par la municipalité, dûment signé par le propriétaire inscrit au rôle d'évaluation foncière ou par son mandataire autorisé par procuration écrite ;
- Une demande de permis ou de certificat dûment complétée, incluant l'ensemble des plans et documents exigés en vertu du Règlement sur les permis et certificats en vigueur pour le type de projet visé ;
- Le paiement complet des frais fixés par le règlement de tarification de location de biens et services municipaux en vigueur, tant pour la demande de PPCMOI que les permis qui y sont associés.

Article 5.1 – Recevabilité financière et conformité fiscale

Une demande de PPCMOI est inadmissible si l'immeuble visé par la demande fait l'objet d'un arrérage de taxes municipales ou de toute autre dette active et exigible envers la municipalité. L'acquit total de ces sommes est une condition préalable obligatoire à l'analyse du dossier par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement.

Article 6 – Restriction relative à la zone agricole (LPTAA)

Une demande de PPCMOI visant un emplacement situé à l'intérieur d'une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1) est admissible à l'évaluation.

Toutefois, l'entrée en vigueur de la résolution spécifique de PPCMOI et l'émission subséquente de tout permis de construction ou certificat d'autorisation demeurent strictement conditionnelles à l'obtention préalable d'une autorisation finale ou d'un avis de conformité exécutoire de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) approuvant spécifiquement l'usage ou le projet visé.

Article 7 – Préséance des normes supérieures

Une demande de PPCMOI dont les éléments dérogatoires contreviennent à des dispositions législatives ou réglementaires émanant d'une autorité gouvernementale supérieure n'est pas rendue inadmissible pour ce seul motif, dans la mesure où l'autorité supérieure permet l'émission d'une autorisation spécifique pour ce type de projet.

Toutefois, l'adoption finale de la résolution spécifique de PPCMOI par le Conseil municipal ou, au plus tard, l'émission subséquente de tout permis de construction ou certificat d'autorisation par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement, demeurent strictement conditionnelles à la démonstration par le requérant qu'il a obtenu l'autorisation, le permis ou le certificat requis en vertu de cette législation supérieure (notamment du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs), approuvant spécifiquement l'élément dérogatoire ou l'usage visé par le projet particulier.

Article 8 – Emplacements soumis à des contraintes particulières

Une demande de PPCMOI est inadmissible si elle vise un emplacement situé à l'intérieur d'une zone de contraintes particulières identifiée au règlement de zonage en vigueur (telles que les zones inondables, les zones de mouvement de sol, d'érosion ou de fortes pentes), ou si elle est localisée à l'intérieur d'un secteur à risque cartographié par une autorité gouvernementale, ou protégé en vertu d'une loi, d'un règlement supérieur ou d'une politique gouvernementale.

Article 9 – Délai de re-dépôt à la suite d'un refus

Lorsqu'une demande de projet particulier (PPCMOI) est refusée par le Conseil municipal, aucune nouvelle demande visant substantiellement le même projet, le même emplacement ou les mêmes éléments dérogatoires ne peut être déposée auprès de la municipalité avant l'expiration d'un délai minimal de **vingt-quatre (24) mois** à compter de la date de la résolution de refus du Conseil.

CHAPITRE 3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION ET QUALITATIFS

(Évalués par le CCU pour formulation de recommandation)

Article 10 – Transmission au Comité consultatif d’urbanisme (CCU)

Une fois l'attestation d'admissibilité technique émise par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement en vertu du Chapitre 2, le dossier est transmis au Comité consultatif d’urbanisme (CCU).

L'évaluation au mérite et la pondération des critères qualitatifs énoncés au présent chapitre relèvent de la compétence exclusive du CCU pour fins de recommandation, la décision finale d'approbation ou de refus relevant de la compétence exclusive du Conseil municipal.

L’analyse de l’Inspecteur des bâtiments et en environnement se limite strictement à la vérification de la conformité réglementaire et administrative, à l'exclusion de tout jugement d'opportunité ou de valeur sur le projet.

Article 11 – Critères d'arrimage avec la planification municipale

1. **Respect du Plan d'urbanisme** : Le projet doit respecter les grandes orientations, les objectifs globaux et l'affectation du sol définis au Plan d'urbanisme.
2. **Revalorisation du milieu** : Le projet doit favoriser la requalification des terrains sous-utilisés ou une densification harmonieuse, sans encourager l'étalement urbain.

Article 12 – Critères d'intégration architecturale et de design urbain

Pour être recommandé, le projet doit démontrer une insertion harmonieuse dans son environnement bâti et naturel selon les critères suivants :

- **Gabarit et volumétrie** : La hauteur, la densité et le volume des bâtiments projetés doivent assurer une transition douce avec les propriétés voisines.
- **Qualité architecturale** : Le choix des matériaux de revêtement extérieur, les couleurs et le traitement des façades doivent présenter une qualité égale ou supérieure au cadre bâti environnant.
- **Aménagement paysager** : Le projet doit maximiser la conservation des arbres matures existants et proposer un verdissement de qualité qui minimise les îlots de chaleur.
- **Dissimulation des services** : Les aires de stationnement, les conteneurs à déchets et les équipements mécaniques hors-toit doivent être localisés ou écrantés pour réduire leur impact visuel depuis la voie publique.

Article 13 – Critères d'impact sur le voisinage et l'environnement

1. **Limitation des nuisances** : Le projet doit minimiser les impacts négatifs sur la qualité de vie des propriétés adjacentes, notamment en limitant les pertes excessives d'ensoleillement (ombrage), les vues directes plongeantes sur les cours privées, le bruit ou les odeurs.
2. **Infrastructures et déplacements** : La capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout doit être suffisante pour absorber le projet. Les accès véhiculaires doivent être configurés pour garantir la sécurité des piétons, des cyclistes et ne pas saturer le réseau routier local.
3. **Protection de l'environnement** : Le projet intègre une gestion saine et durable des eaux de pluie sur le site (surfaces perméables) et propose un plan d'aménagement paysager de grande qualité.

CHAPITRE 4 : ANALYSE ET DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

(Pouvoirs discrétionnaires du Conseil)

Article 14 – Recommandation du CCU et pouvoir du Conseil

À la suite de l'analyse du projet au mérite par le CCU, ce dernier transmet sa recommandation écrite, favorable ou défavorable, au Conseil municipal. Le Conseil municipal conserve l’entière discrétion d’approuver ou de refuser le premier projet de résolution de PPCMOI. Le Conseil n’est pas lié par la recommandation du CCU.

Article 15 – Approbation par étapes

Le Conseil exerce son pouvoir décisionnel pour chaque projet particulier par l'adoption successive :

1. D'un premier projet de **résolution** de PPCMOI spécifique ;
2. D'un second projet de **résolution**, à la suite de la tenue d'une assemblée publique de consultation ;
3. D'une **résolution finale**, exécutoire et sujette aux procédures d'approbation référendaire prévues par la Loi, le cas échéant.

CHAPITRE 5 : CONDITIONS, GARANTIES FINANCIÈRES ET CADUCITÉ

(Obligations imposées au promoteur)

Article 16 – Pouvoir d'imposer des conditions

Lors de l'adoption d'une **résolution** de PPCMOI spécifique, le Conseil municipal peut subordonner l'autorisation du projet à l'une ou l'autre des conditions suivantes, qui devront être respectées par le requérant :

1. L'obligation de réaliser le projet en conformité stricte avec les plans d'architecture, d'implantation et d'aménagement paysager approuvés et annexés à la résolution spécifique.
2. L'obligation de conclure une entente promoteur en vertu de la *Loi sur les compétences municipales* concernant la réalisation, à ses frais, de travaux d'infrastructures publiques (aqueduc, égout, voirie).
3. L'obligation de céder un terrain ou de verser une contribution financière pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces verts.

Article 17 – Exigence d'une garantie financière sur conditions

Lorsque le Conseil municipal assortit sa résolution spécifique de PPCMOI de conditions particulières en vertu de l'article 16 (telles que la réalisation d'aménagements paysagers spécifiques, d'infrastructures ou de mesures d'atténuation des impacts), le dépôt d'une garantie financière est obligatoire.

Cette garantie vise à assurer l'exécution complète et conforme de ces seules conditions. Elle doit être déposée auprès de la municipalité, sous forme de lettre de crédit bancaire irrévocable ou de dépôt en argent, préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement.

Article 18 – Calcul, tranches et libération de la garantie

Le montant de la garantie financière obligatoire est calculé sur la base de la valeur estimée des travaux nécessaires au respect des conditions imposées par la résolution (excluant les coûts structurels internes du bâtiment).

Le coût estimé de ces travaux détermine le montant de la garantie selon les tranches cumulatives suivantes :

- Le montant le plus élevé entre cinq mille dollars (5 000 \$) ou dix pour cent (10 %) de la valeur des travaux pour la tranche inférieure ou égale à cent mille dollars (100 000 \$) ;
- Cinq pour cent (5 %) de la valeur des travaux pour la tranche comprise entre cent mille un dollar (100 001\$) et cinq cent mille dollars (500 000 \$) ;
- Deux pour cent (2 %) de la valeur des travaux pour la tranche excédant cinq cent mille dollars (500 000 \$).

Afin de déterminer le montant de la garantie financière, le demandeur doit fournir à l'Inspecteur des bâtiments et en environnement une soumission ou une estimation budgétaire détaillée englobant les travaux et les matériaux désignés comme conditionnels dans la résolution du Conseil.

Cette évaluation doit être rédigée par un professionnel ou un entrepreneur compétent en la matière et approuvée par la municipalité.

La municipalité libère cette garantie financière en totalité uniquement à la suite d'une inspection physique des lieux par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement, confirmant par un rapport écrit que l'ensemble des conditions imposées par la résolution spécifique de PPCMOI a été pleinement et strictement respecté.

Aucune résolution subséquente du Conseil municipal n'est requise pour autoriser la remise des fonds ou l'annulation de la lettre de crédit.

Article 19 – Durée de validité et caducité de l'autorisation

Une résolution spécifique autorisant un projet particulier (PPCMOI) devient nulle, caduque et sans effet si le requérant n'a pas obtenu le permis de construction ou le certificat d'autorisation requis pour débiter les travaux à l'expiration d'un délai de **douze (12) mois** suivant la date d'entrée en vigueur de la résolution spécifique de PPCMOI.

Malgré le premier paragraphe, ce délai est porté à **dix-huit (18) mois** dans les cas où l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation est conditionnelle à l'obtention préalable d'une autorisation, d'un permis ou d'un décret émanant d'une autorité gouvernementale supérieure (notamment la CPTAQ ou le MELCCFP).

Pour bénéficier de cette prolongation, le requérant doit démontrer avoir déposé une demande complète auprès de l'autorité concernée dans les soixante (60) jours suivant l'entrée en vigueur de la résolution de PPCMOI.

À la suite de la caducité de l'autorisation, aucun permis ne peut être émis à moins qu’une nouvelle demande complète de PPCMOI ne soit déposée, jugée admissible par l'Inspecteur des bâtiments et en environnement et approuvée à nouveau par le Conseil.

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS FINALES

Article 20 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après les accomplissements des formalités prévues aux articles 445 à 448 du Code municipal du Québec.

Charles Lavoie, maire

Dany Larrivée, directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion donné et dépôt du projet de règlement, le _____, résolution n° _____

Publication de l'avis de consultation publique le : _____

Tenue de l'assemblée publique de consultation le : _____

Adoption du règlement le _____, résolution n° _____

Transmission à la MRC des Basques le : _____

Délivrance du certificat de conformité de la MRC le : _____

Affichage public et entrée en vigueur le _____

CERTIFICAT DE PUBLICATION

RÈGLEMENT 535 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Je soussignée, Charlie Côté, adjointe au directeur général et greffière à Notre-Dame-des-Neiges, certifie sous mon serment d’office, que j’ai publié l’avis ci-haut en affichant une copie certifiée à chacun des endroits suivants, à savoir :

- Sur le tableau situé à l’entrée principale de bureau municipal;
- Sur le site Internet de la municipalité www.notre-dame-des-neiges.qc.ca.

Entre 8h30 et 18h00, le _____

En foi de quoi, ce certificat est donné le _____

Charlie Côté, adjointe au directeur général et greffière



Province de Québec

Municipalité de Notre-Dame-des-Neiges

4, rue St-Jean-Baptiste

Notre-Dame-des-Neiges (Québec) G0L 2E0

M.R.C. des Basques

Aux contribuables intéressés de la susdite municipalité

Avis public

À la séance ordinaire qui a eu lieu le _____ le règlement suivant a été adopté :

**« Règlement 535 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un
immeuble (PPCMOI) »**

Ledit règlement est disponible sur demande, en communiquant au bureau municipal, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00. Il est aussi disponible sur le site Web de la municipalité.

Donné à Notre-Dame-des-Neiges, le _____.

Charlie Côté, adjointe au directeur général et greffière

CERTIFICAT DE PUBLICATION / entrée en vigueur

Référence : « Règlement 535 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation
d'un immeuble (PPCMOI) »

Je soussignée, Charlie Côté, adjointe au directeur général et greffière, certifie sous mon serment d'office, que
j'ai publié le _____ l'avis ci-annexé en affichant une copie certifiée à chacun des endroits suivants, à
savoir :

- Sur le tableau situé à l'entrée principale de bureau municipal;
- Sur le site Internet de la municipalité.

Entre 8h30 et 18h00, en foi de quoi, ce certificat est donné le _____.

Charlie Côté, adjointe au directeur général et greffière