

PPCMOI

Une demande de PPCMOI peut être demandée afin d'autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

Il s'agit en quelque sorte d'un « zonage par projet » qui ne s'appliquera qu'au projet lui-même, et non à toute la zone dans laquelle il s'insère. Cet outil s'avère efficace pour certains projets particuliers pour lesquels une plus grande flexibilité s'avère nécessaire.

Tout comme un PIIA, une demande de PPCMOI s'évalue de manière qualitative selon des critères d'analyse qui permettent de mesurer la qualité de l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

Procédures d'approbation d'une demande

Selon le type de demande, lorsque la demande sera considérée comme complète, l'acceptation ou le refus de celle-ci sera connu dans un délai variant de 4 à 6 semaines.

Dans le cas d'une demande de dérogation mineure ou d'un PIIA, tout permis ne peut être émis avant l'approbation du conseil municipal lors d'une séance régulière.

Dans le cas d'une modification à la réglementation d'urbanisme ou d'un PPCMOI, il faut ajouter, s'il y a acceptation, 4 à 6 mois pour la procédure de modification au(x) règlement(s) touché(s); dans ces deux cas, tout permis ne peut être émis avant la fin des procédures, soit à l'entrée en vigueur du ou des règlements d'amendements.

Tarifs

- **Dérogation mineure** : 350 \$;
- **Modification à la réglementation d'urbanisme** : 500 \$ pour étude du dossier. Si la demande est acceptée par le conseil municipal, un tarif de 1 500 \$ par règlement touché est exigé pour procéder à la modification réglementaire accordée;
- **PIIA** : aucun tarif. Toutefois, le conseil peut exiger un dépôt de garantie financière lorsque qu'un projet est accepté selon certaines conditions. Le dépôt est remboursé lorsque toutes les conditions ont été respectées;
- **PPCMOI** : 500 \$ pour étude du dossier. Si la demande est acceptée par le conseil municipal, un tarif de 1 500 \$ est exigé pour procéder à la modification réglementaire accordée, en plus d'un tarif de 300 \$ pour la création d'une enseigne qui doit être placée sur le terrain qui fait l'objet de la demande.

Avis

Ce dépliant ne remplace aucunement les textes légaux des règlements municipaux de la Ville de Sept-Îles.

Pour de plus amples informations, veuillez communiquer avec le Service de l'urbanisme au 418 964-3233.



Service de l'urbanisme
546, avenue De Quen
Sept-Îles (Québec) G4R 2R4
Téléphone : 418 964-3233
Télécopieur : 418 964-3249
urbanisme@ville.sept-iles.qc.ca
www.ville.sept-iles.qc.ca

Le comité consultatif d'urbanisme

Intervenant de premier plan auprès des citoyens



Objectifs

Les municipalités ont le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, de se doter d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le législateur, par ce moyen, a voulu permettre aux municipalités d'accroître la participation des citoyens non élus à l'établissement des décisions pouvant avoir un effet sur leur cadre de vie et sur la qualité de leur milieu.

Mandat principal

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est un organisme mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (MAMOT, 2016), telles que :

- Demandes de dérogations mineures;
- Demandes de modification à la réglementation d'urbanisme;
- Révision des règlements de zonage;
- Demandes de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Composition du comité

Le CCU est composé de trois conseillers municipaux et de quatre citoyens de la ville. Le mandat de chacun des citoyens est d'une durée de deux ans et est renouvelable à deux occasions (pour un total de trois mandats maximum).

De plus, des personnes-ressources, des professionnels et des cadres municipaux assistent le travail du comité, mais seuls les membres du comité ont droit de vote.

Fonctionnement

Le comité tient environ une rencontre par mois et traite les dossiers mis à l'ordre du jour par le secrétaire, cette position étant occupée par le directeur du Service de l'urbanisme.

Le CCU analyse les demandes qui lui sont soumises et formule une recommandation au conseil municipal.

Sur demande, tous les citoyens peuvent rencontrer le CCU lors d'une séance régulière afin de présenter et expliquer leur dossier. Le secrétaire du comité est responsable d'inscrire les dossiers à l'ordre du jour et d'organiser les rencontres.

Par ailleurs, notez qu'aucune garantie ne peut être accordée quant à l'acceptation de toute demande soumise au comité.

Confidentialité

Tous les dossiers analysés sont confidentiels. Une fois la recommandation faite, elle n'est transmise qu'au conseil municipal seulement.

Type de demandes

Dérogation mineure

Une demande de dérogation mineure peut être présentée afin de régler des problèmes de nature réglementaire touchant au zonage ou au lotissement.

Toute demande de dérogation mineure est analysée selon les critères énoncés dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- La demande ne doit pas faire objet à l'usage et à la densité du sol;
- Si l'application du règlement de zonage et/ou de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- La demande ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

- S'il s'agit de travaux en cours ou déjà exécutés, ces travaux doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction et avoir été effectués de bonne foi;
- La demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- La demande de dérogation à la réglementation doit être considérée comme mineure;
- Aucune dérogation mineure ne peut être accordée dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Modification à la réglementation d'urbanisme

Une demande de modification à la réglementation d'urbanisme peut être demandée afin de régler des problèmes de nature réglementaire touchant, notamment, les usages.

PIIA

Une demande de PIIA doit être demandée dans tous les secteurs où un tel règlement est en vigueur lorsque le type de travaux projetés l'exige. Trois secteurs de la Ville de Sept-Îles sont actuellement assujettis par un tel règlement : le boulevard Laure entre les rivières aux Foins et du Poste, le secteur *Falaise sur Mer* et le secteur du programme particulier d'urbanisme (PPU) représentant le centre-ville traditionnel.

Toute demande sera évaluée de manière qualitative, c'est-à-dire selon des critères d'analyse qui permettent d'évaluer la qualité du projet, regroupés sous les grands thèmes suivants : architecture, implantation, aménagement extérieur, affichage et développement durable.

Dans le cas de l'acceptation d'une demande de PIIA, celle-ci devient un critère supplémentaire à l'émission du permis.