

Qu'est-ce qu'un processus discrétionnaire ?

Un processus discrétionnaire permet à la Ville d'évaluer certains projets au cas par cas, plutôt que de simplement vérifier s'ils respectent toutes les normes habituelles.

Pour ce type de demande, le projet est analysé selon des critères prévus au règlement, par exemple son apparence, son intégration au voisinage ou ses effets sur le milieu environnant.

Le comité consultatif d'urbanisme, le CCU, étudie la demande et transmet une recommandation au conseil municipal. Le conseil prend ensuite la décision d'autoriser ou non le projet.

Ce type de processus permet donc une certaine souplesse, tout en s'assurant que les projets s'intègrent bien dans leur environnement.

Qu'est-ce que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ?

Le CCU est un groupe de travail composé d'au moins un membre du conseil municipal et de résidents choisis par ce dernier pour guider, orienter et soutenir son action en matière d'urbanisme. Les recommandations et les avis du CCU permettent au conseil municipal de profiter de la contribution des citoyens, lesquels peuvent faire valoir leur expérience de vie dans la communauté et leurs préoccupations particulières pour l'aménagement de leur territoire.

Déposez votre demande

Par courriel: demandepermis@vsadm.ca

En personne:

5, rue Principale Est,
Sainte-Agathe-des-Monts
(Québec) J8C 1J2

Tous les formulaires et documents à fournir se trouvent sur notre site internet.

Des questions?

**Service de la planification du territoire
et du développement durable**

Courriel: urbanisme@vsadm.ca

Site web: www.vsadm.ca/citoyens/permis

Téléphone : 311 (à l'extérieur de la Ville : 819 326-4595)



Les processus discrétionnaires

PIIA, Dérogation mineure, PPCMOI, Usage conditionnel

Dispositions réglementaires applicables

2009-U56, 2009-U57, 2009-U58 et 2009-U59 et leurs amendements

Les quatre principaux outils d'évaluation qualitative

1. Les Plans d'Implantation et d'Intégration Architecturale (PIIA)

Le PIIA est un règlement adopté pour encadrer le développement de certains milieux d'intérêt particulier. Il vise à garantir la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale en tenant compte des particularités de chaque situation.

Tout projet assujéti à un PIIA doit être préalablement présenté au CCU. L'approbation finale par le Conseil peut être donnée « avec ou sans exigences ».

Exemples de projets assujettis aux PIIA (liste non exhaustive) :

- L'implantation des constructions en montagne (PIIA002);
- La construction ou l'agrandissement au domaine; Chanteclair (PIIA006);
- Les constructions, agrandissements ou travaux au centre-ville ou sur un immeuble à potentiel patrimonial (PIIA004);
- La réalisation de projets de lotissement de plus de 5 lots (PIIA009).

2. Les Projets Particuliers de Construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Un PPCMOI est un outil d'urbanisme qui permet à la Ville d'évaluer, au cas par cas, un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui ne respecte pas entièrement certaines normes des règlements d'urbanisme.

Il ne s'agit pas d'un droit automatique : le projet doit être jugé acceptable selon son contexte, respecter les objectifs du plan d'urbanisme et ne pas contrevenir aux règles applicables aux secteurs soumis à des contraintes particulières, notamment pour des raisons de sécurité publique.

Si le projet est autorisé, la Ville peut imposer des conditions afin d'assurer son intégration au milieu.

L'évaluation d'une demande de PPCMOI sera réalisée selon de nombreux critères, notamment :

- La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion;
- La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie et de la densité;
- Les avantages au niveau architectural et sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité;
- Les conséquences sur l'environnement, l'ensoleillement, le vent, le bruit et la circulation générée;
- L'intégration au site en respectant la topographie et le drainage naturel, tout en minimisant l'impact visuel.

Une fois approuvé par le Conseil, un projet et ses conditions ne peuvent être modifiés ; toute modification nécessite une nouvelle demande.

3. Les Dérogations Mineures

Ce processus permet de déroger légèrement à certaines règles des règlements de zonage ou de lotissement.

Attention : certaines demandes ne peuvent pas faire l'objet d'une dérogation mineure.

C'est notamment le cas lorsque la demande :

- Touche l'usage autorisé ou la densité d'occupation du sol;
- Concerne un terrain soumis à des contraintes particulières liées à la sécurité publique;
- Vise une règle du règlement de zonage portant sur l'affichage;
- Vise une règle du règlement de lotissement portant sur la contribution ou la cession exigée pour les parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

L'évaluation du CCU et du Conseil se concentre sur les critères suivants :

- L'absence d'atteinte à la jouissance des propriétés voisines, à la sécurité ou à la santé publique, ou à l'environnement.
- Le respect des objectifs du Règlement de plan d'urbanisme;
- La preuve que l'application stricte du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- Le fait que la dérogation ait un caractère mineur;

Le Conseil municipal accorde ou refuse la demande par résolution. Si la demande de dérogation mineure est refusée, elle doit être motivée.

4. Les Usages Conditionnels

Ce règlement autorise l'exercice de certains usages spécifiques dans des zones données, sous réserve qu'ils remplissent un ensemble de critères d'évaluation précis, visant à assurer leur bonne intégration dans leur milieu d'insertion.

Exemples d'usages conditionnels autorisés dans certaines zones :

- Les centres communautaires socio-récréatifs de villégiature;
- L'aménagement de mini-entrepôts (dans les zones Cs-966 et Ca-219);
- L'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou « résidence de tourisme » dans la zone Cv-226 (centre-ville);
- Les bâtiments pour hébergement insolite (dans les zones Vc-821, Ct-415, Ct-416 et Ru-977).

La demande d'un usage conditionnel est soumise à la décision du conseil municipal, après consultation de l'avis du CCU.

Évitez les surprises, planifiez avec nous !

Ce document présente de l'information non exhaustive sur les processus discrétionnaires. Ceux-ci comprennent plusieurs étapes et nécessitent une planification rigoureuse.

Nous vous invitons à prendre contact auprès de l'équipe du service de Planification du territoire et du développement durable pour vous accompagner avant même le début de l'élaboration de votre projet.