



Règlement sur les projets particuliers de
construction, de modification ou
d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
numéro 536

Mai 2010

planitia

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)
NUMÉRO 536**

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Zotique, tenue aux lieu et heure ordinaires des séances de ce conseil, ce 4^e jour du mois de mai 2010, à laquelle sont présents :

M. Robert Cousineau
M. Guy Saint-Laurent
M. Patrick Lécuyer
M. Patrice Hovington
M. Pierre Chiasson
M. Yvon Chiasson

formant quorum sous la présidence de Madame le Maire Gaëtane Legault,

il a été adopté ce qui suit :

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 25 octobre 2004;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique doit, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, modifier ou réviser son plan et ses règlements d'urbanisme pour tenir compte du schéma d'aménagement et de développement révisé dans un délai de deux ans fixé par la Loi ;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil peut adopter un *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Zotique procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* doit être conforme au nouveau *Plan d'urbanisme* de la Municipalité de Saint-Zotique ;

ATTENDU QUE le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* doit être conforme au schéma

d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en vigueur et à son document complémentaire ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné par Madame le Maire Gaëtane Legault à la séance de ce conseil tenue le 6 avril 2010, résolution numéro 2010-04-131 ;

ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) ;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par règlement de ce conseil et ledit conseil ordonne et statue, ainsi qu'il suit, à savoir :

Table des matières

	Page
Table des matières.....	i
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1 PRÉAMBULE	1
1.2 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT.....	1
1.3 LE BUT DU RÈGLEMENT	1
1.4 LA VALIDITÉ	1
1.5 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	1
1.6 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	2
1.7 TERMINOLOGIE.....	2
1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES, SYMBOLES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION.....	2
1.9 REMPLACEMENT.....	3
CHAPITRE 2 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER.....	4
2.1 DEMANDE TRANSMISE À L'OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ	4
2.2 CONTENU DE LA DEMANDE.....	4
2.3 ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION.....	5
2.4 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	5
2.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME....	5
2.6 DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION.....	5
2.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	6
CHAPITRE 3 : PROJETS PARTICULIERS AUTORISÉS, CRITÈRES ET CONDITIONS À RESPECTER.....	8
3.1 Délimitation du territoire assujetti	8
3.2 Catégories de projets particuliers.....	8
3.3 Critères d'évaluation d'une demande selon les projets particuliers.....	8
3.4 Conditions à remplir.....	10
CHAPITRE 4 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	11
4.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	11
CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS FINALES.....	12
5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	12

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est identifié de la façon suivante « *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 536* ».

1.3 LE BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de 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 de la Municipalité.

1.4 LA VALIDITÉ

Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.5 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements

d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.6 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé en égard aux principes énoncés à la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.7 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Plus spécifiquement, on définit les termes suivants :

Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif constitué par le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Zotique aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme.

Conseil

Le conseil de la Municipalité de Saint-Zotique.

Immeuble

Terrain ou bâtiment.

Projet particulier

Pour les fins d'application du présent règlement, l'utilisation du terme «Projet particulier» fait référence aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble régi par le présent règlement.

1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES, SYMBOLES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION

Les titres de même que les tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression hors-texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante.



Cependant, en cas de contradiction entre ces formes d'expression et le texte, le texte prévaut.

1.9 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le *Règlement portant sur les projets particuliers numéro 478* ainsi que ses amendements.

CHAPITRE 2 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER

2.1 DEMANDE TRANSMISE À L'OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ

Le requérant d'une demande d'un projet particulier doit formuler sa demande par écrit en utilisant s'il y a lieu le formulaire disponible à cette fin. La demande dûment complétée selon les exigences du présent règlement et signée est transmise à l'officier municipal désigné.

2.2 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 :

- a) La localisation du projet particulier projeté et les bâtiments existants (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné ;
- b) La nature des travaux projetés s'il y a lieu ;
- c) L'architecture et l'apparence extérieure du projet particulier projeté et des bâtiments existants ;
- d) Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.) ;
- e) Des simulations visuelles du projet particulier ;
- f) 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 ;
- g) Le réseau routier limitrophe ;
- h) Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent règlement ;
- i) Tous autres documents, rapports ou analyses opportuns jugés nécessaires par la Municipalité pour l'étude et l'analyse du dossier de projet particulier (ex. : caractérisation du sol lorsqu'un projet est à proximité ou en partie dans une zone humide).



Tous ces documents doivent être remis en trois (3) copies à l'officier municipal désigné.

2.3 ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Le requérant demandant un projet particulier doit, au moment de la transmission de sa demande à l'officier municipal désigné, acquitter les frais de cinq cents dollars **(500,00 \$)** pour l'étude de ladite demande. De plus, il doit défrayer et déposer au moment de sa demande un montant de sept cent cinquante dollars **(750,00 \$)** pour l'affichage et la publication des avis publics exigés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la Municipalité, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée.

2.4 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande d'un projet particulier est complétée et que les frais sont acquittés, l'officier municipal désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

2.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité évalue la demande en fonction des critères applicables au projet particulier autorisé dans la zone concernée. Le Comité peut en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) Demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter son étude ;
- b) Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;
- c) Suggérer des conditions.

Le Comité, après étude de la demande, recommande au conseil son approbation ou son rejet.

2.6 DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION

Le conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, 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 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.

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 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 directeur général / secrétaire-trésorier de la Municipalité 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 directeur général / secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

2.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU 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, l'officier municipal désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements



*Règlement sur les projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
Numéro 536
Chapitre 2 : Procédure relative à la demande et
à l'autorisation d'un projet particulier*

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 3 : PROJETS PARTICULIERS AUTORISÉS, CRITÈRES ET CONDITIONS À RESPECTER

3.1 Délimitation du territoire assujéti

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

- Zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- Zone inondable;
- Bande riveraine;
- Zone agricole.

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

3.2 Catégories de projets particuliers

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 reconversion d'un immeuble;
- 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.

3.3 Critères d'évaluation d'une demande selon les projets particuliers

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

- a) Le projet particulier doit considérer la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant ;
- b) Lors de la proposition de modification / transformation des constructions d'intérêt patrimonial, un souci et un effort de conservation et de mise en valeur doit être préconisé ;
- c) Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions ;
- d) Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration ;
- e) Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisances (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.) ;
- f) Le projet particulier doit avoir pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble lors de la construction, modification ou occupation, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel limitrophe ;
- g) En plus de respecter les objectifs du plan d'urbanisme, le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Municipalité pour assurer un développement harmonieux et rationnel. Il ne doit avoir aucun impact ou encore, il doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur ;
- h) La prise en compte des ouvertures visuelles au lac est nécessaire dans l'intérêt de l'ensemble des résidents et des usagers du réseau routier principal ;
- i) Les aspects sécuritaires, fonctionnels et esthétiques (intégration harmonieuse) doivent être respectés dans la réalisation du projet particulier ;
- j) L'équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif doit être recherché de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.

Tous les intervenants concernés (propriétaire, voisinage, Municipalité) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.

3.4 Conditions à remplir

Le conseil peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, en égard aux compétences de la Municipalité, qui doivent être remplies pour un projet particulier. Par exemple et de manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- Garantie temporelle ;
- Garantie financière ;
- Opérations et activités sur et à proximité du site ;
- Travaux d'infrastructures ;
- Signalisation et affichage ;
- Aménagements extérieurs ;
- Architecture et volumétrie ;
- Stationnement et circulation ;
- Salubrité et sécurité ;
- Suivi environnemental ;
- Autorisation d'autorité compétente en la matière.

CHAPITRE 4 : PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

4.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

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

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ le 4 mai 2010.

Jean-François Messier, Dir.-gén. /Sec.-trés.

Gaëtane Legault, Maire