

Le 15 novembre 2010

À une séance ordinaire tenue le 04 novembre 2010 à laquelle sont présents son honneur le maire, Monsieur Alain Fredette et les membres du conseil suivants:-

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - Guy Pomerleau      | - Pierre Archambault  |
| - Chantale Pelletier | - Micheline P. Fortin |
| - Mario Dufour       | - Jacques Délisle     |

Formant quorum sous la présidence du maire.

**Adoption du règlement 404 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

Sur proposition de Monsieur le conseiller Mario Dufour, appuyée par Madame la conseillère Chantale Pelletier et résolu unanimement d'adopter le règlement numéro 404 intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble » en vue de modifier les types de projets admissibles. Ce règlement se lit comme suit :

**RÈGLEMENT NUMERO 404**

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

---

Sur proposition de Monsieur le conseiller Mario Dufour, appuyée par Madame la conseillère Chantale Pelletier et résolu unanimement

Le Conseil municipal décrète ce qui suit :

**PARTIE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

Le Conseil municipal décrète ce qui suit:

**1 Appellation**

Le présent règlement s'intitule Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et porte le numéro 404.

## **2 Terminologie**

La terminologie définie au Règlement de zonage s'applique au présent règlement en faisant les adaptations nécessaires. Malgré cela, à moins que le contexte ne force un sens différent, les termes suivants ont la signification qui leur est attribuée ci-après, à savoir:

- 1° Conseil : Le conseil municipal;
- 2° PPCMOI: Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- 3° Promoteur: La personne qui fait la présentation d'un PPCMOI à la municipalité, celle qui requiert un permis ou un certificat pour un sujet du domaine d'application du présent règlement, celle qui prend la charge des travaux et de la réalisation du PPCMOI, celle qui acquiert un immeuble où des travaux relatifs à la réalisation d'un PPCMOI sont prévus, en cours ou inachevés;
- 4° Proposition de travaux: Énumération, description et illustration des travaux, aménagement ou occupations assujettis à un PPCMOI;

## **PARTIE II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **3 Objet**

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de la municipalité, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1). Différentes parties du règlement peuvent viser différents objets et différentes parties du territoire.

Aucune demande ne peut cependant être accordée pour un emplacement soumis à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

### **4 Communications**

Le fonctionnaire désigné à l'application des règlements d'urbanisme, ou toute autre personne désignée par le Conseil à cette fin, est la personne responsable des communications entre la municipalité et le promoteur.

Ce fonctionnaire a toute autorité d'exiger du promoteur la production de tout document, étude ou opinion qu'il juge utile en l'espèce.

## **5 Forme de présentation**

La présentation d'une proposition de travaux varie selon la nature du projet. La présentation doit être faite selon les indications énoncées à la partie III du présent règlement.

Dans tous les cas, le promoteur doit joindre au dépôt de sa proposition de travaux une lettre par laquelle il requiert son approbation par le conseil et tout document déposé par lui au soutien de sa demande demeure propriété de la municipalité;

## **6 Transmission au comité consultatif d'urbanisme**

Le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai de trente (30) jours de la réception du dossier complet de la demande.

Il doit inclure au dossier les demandes de permis ou de certificats déjà présentées pour l'emplacement visé, de même que toute autre information ou document pertinent au dossier ou requis par le Comité.

Copie est aussi transmise au secrétaire-trésorier pour enregistrement au registre des PPCMOI.

## **7 Étude de la demande par le comité**

Saisi d'une demande, le comité doit se réunir dans un délai de trente (30) jours pour l'étudier.

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

Le comité a aussi toute autorité pour exiger du promoteur la production de tout document, étude ou opinion qu'il juge utile en l'espèce.

## **8 Avis du comité consultatif d'urbanisme**

Dans le meilleur délai après étude du projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme doit soumettre au conseil ses avis et sa recommandation à l'effet d'approuver, avec ou sans conditions, la proposition de travaux ou de la refuser

Les motifs doivent se fonder sur les objectifs et les critères du règlement pour l'aire et le domaine d'application du règlement, de même que sur les dispositions du Plan d'urbanisme de la municipalité.

## **9 Décision du conseil**

Pour être valide, la proposition de travaux doit recevoir l'approbation du conseil qui prend avis du Comité consultatif d'urbanisme. Cette approbation est donnée par résolution votée à la majorité des voix.

Pour rendre sa décision, le conseil doit considérer les objectifs et critères du règlement pour l'aire et le domaine d'application. Il doit aussi être convaincu que la proposition de travaux respecte les dispositions du plan d'urbanisme de la municipalité. En aucun temps cependant, il ne doit prendre en considération le fait que l'objet de la demande soit en tout ou en partie réalisé.

Le conseil peut aussi fixer toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution désapprouvant une proposition doit être motivée. Les motifs doivent se fonder sur les objectifs et les critères du règlement pour l'aire et le domaine d'application du règlement, de même que sur les dispositions du Plan d'urbanisme de la municipalité.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie au promoteur.

## **10 Consultation publique et approbation référendaire**

La résolution approuvant une proposition de travaux est soumise à une consultation publique et à l'approbation référendaire selon les modalités prévues à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **11 Entrée en vigueur**

La résolution approuvant une proposition de travaux entre en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité au schéma d'aménagement de la MRC Les Jardins-de-Napierville.

## **12 Effet de l'entrée en vigueur**

L'entrée en vigueur de la résolution approuvant une proposition de travaux autorise le fonctionnaire désigné à l'application des règlements d'urbanisme à délivrer le permis ou le certificat d'autorisation requis s'il détient une confirmation par le promoteur qu'il accepte toute condition supplémentaire imposée par le conseil. Il émet ce permis ou cette autorisation en considérant à la fois la proposition de travaux telle qu'approuvée, les conditions additionnelles demandées par le conseil et la réglementation d'urbanisme applicable quant au reste du projet.

Les travaux doivent être effectués en conformité au permis de construction ou le certificat d'autorisation.

## **13 Registre des PPCMOI**

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le secrétaire-trésorier doit constituer un registre où seront consignées les informations relatives aux demandes d'approbation des propositions de travaux.

## **14 Sanctions**

Une personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins TROIS CENTS dollars (300\$) et d'au plus MILLE dollars (1000\$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins SIX CENTS dollars (600\$) et d'au plus DEUX MILLE dollars (2000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de deux (2) ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins SIX CENTS dollars (600\$) et d'au plus DEUX MILLE dollars (2000\$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins MILLE DEUX CENTS dollars (1200\$) et d'au plus QUATRE MILLE dollars (4000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une troisième infraction à une même disposition dans une période de deux (2) ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins MILLE DEUX CENTS dollars (1200\$) et d'au plus DEUX MILLE dollars (2000\$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins DEUX MILLE QUATRE CENTS dollars (2400\$) et d'au plus QUATRE MILLE dollars (4000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Pour toute infraction subséquente, l'amende est de DEUX MILLE dollars (2000\$) s'il s'agit d'une personne physique, et de QUATRE MILLE dollars (4000\$) s'il s'agit d'une personne morale.

### **PARTIE III : DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

#### **15 Sujet d'application**

La présente section identifie les projets admissibles à un PPCMOI, à savoir :

- a) Projet résidentiel visant à modifier le type d'implantation d'un bâtiment ou à augmenter la densité en logement d'un terrain à l'intérieur d'une zone autorisant un usage résidentiel.
- b) Le remplacement d'un usage commercial ou industriel dérogatoire, protégé par droits acquis, par un autre usage dérogatoire au règlement de zonage en vigueur lors du dépôt de la demande.

#### **16 Territoire touché par le règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

Néanmoins, des objectifs et critères spécifiques peuvent s'appliquer différemment à certains types de projet ou certaines parties du territoire.

#### **17 Les critères d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la présente section sont énoncés ci-après. L'atteinte de ces objectifs est vérifiée par les critères qui leurs sont associés. De plus, certains objectifs et critères peuvent s'appliquer spécifiquement et différemment à certaines parties du territoire.

**1° Premier objectif :** Les aménagements doivent s'intégrer au site et à son environnement :

- a) En démontrant que les usages prévus, leurs implantations, les moyens de production et les matériaux utilisés sont compatibles avec les occupations environnantes ou les mesures prises pour atténuer les effets négatifs sont adéquates;
- b) En démontrant que le projet n'aura pas d'effet néfaste sur les occupations voisines;
- c) En favorisant des emplacements qui soient adaptés aux fins visées, soit en raison des aménagements déjà en place ou prévus, soit en raison des utilisations antérieures ou encore en raison de la compatibilité générale du projet à son environnement;

**2° Deuxième objectif :** Dans le cas d'un projet impliquant un usage commercial ou industriel, les aménagements ne doivent pas avoir un effet néfaste sur le site :

- a) En évitant la création de foyers de pollution ou de contamination;
- b) En évitant la création ou l'aggravation d'embarras au voisinage;
- c) En choisissant des emplacements où les dommages causés par un déversement accidentel d'hydrocarbures (huiles, lubrifiants, carburant, etc.) sont limités et peuvent être facilement contenus;

**3° Troisième objectif :** Les densités et l'aménagement général du site doivent permettre de fondre les constructions et les aménagements dans le paysage :

- a) En favorisant une densité d'occupation adaptée au milieu environnant;
- b) En prévoyant des aménagements extérieurs qui soient en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant ou avec le site d'implantation;
- c) En faisant en sorte que l'implantation des constructions épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les déblais-remblais;

- d) En assurant que les gabarits de construction et le traitement esthétique s'intègrent au milieu;
- e) En démontrant les avantages des propositions de construction, de modification ou de démolition des constructions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine des constructions à caractère patrimoniales ou culturelles;
- f) En démontrant les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;

**4° Quatrième objectif :** Le projet doit présenter des caractéristiques organisationnelles favorables pour la collectivité.

- c) En démontrant les avantages de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment de la sécurité en général, dont notamment en traitant des sujets suivants :
  - i) Les conséquences du projet sont identifiées, contrôlées et compatibles avec son environnement et les mesures utiles pour les limiter sont connues et mises en place, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les vibrations, le ruissellement de l'eau de pluie, la poussière, les odeurs, l'éclairage et l'éblouissement, les émanations et la circulation;
  - ii) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès, à l'entreposage extérieur et à la sécurité est adéquate ;
  - iii) Dans le cas d'un usage commercial ou industriel, les risques d'explosion, d'incendie, de déversement ou de quelque autre sinistre n'excèdent pas la capacité d'intervention des autorités publiques;
- d) En démontrant la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

**5° Cinquième objectif :** Dans le cas d'un projet impliquant un usage commercial ou industriel, le programme de démantèlement et de remise en état du site doit être opérationnel.



- a) Lorsque applicable, en démontrant que les méthodes de démantèlement et de remise en état du site sont plausibles et peuvent être utilisées sans nuire à la sécurité publique ni causer de dommages irréversibles aux lieux;
- b) Lorsque applicable, en déposant de garanties financières suffisantes à permettre à la municipalité de procéder elle-même à ces opérations advenant le défaut ou la faillite du promoteur;

**6° Sixième objectif :** Dans tous les cas, en prévoyant les mesures de mitigation ou de compensation qui soient adaptées à la situation.

## **18 Documentation afférente à l’approbation d’une proposition de travaux**

Sans restreindre la portée de l'article 5, toute demande doit être accompagnée des documents et informations suivantes:

- 1° Terrains visés
  - a) L’identification cadastrale des emplacements faisant l’objet de la demande;
  - b) Le nom, l’adresse et le numéro de téléphone du requérant, de l’exploitant et de leurs représentants autorisés, le cas échéant ;
  - c) Le nom, l’adresse et le numéro de téléphone de toute personne dont l’immeuble est visé par la proposition de travaux ;
  - d) Une copie complète de toute entente entre le l’exploitant et le ou les propriétaires fonciers intéressés directement par la demande, y compris l’entente sur l’utilisation de l’espace et tout contrat d’octroi de droit de propriété superficière ;
  - e) Une copie de l’autorisation (bail) du ministère concerné doit être fournie lorsque la construction est située sur les terrains publics ;
  - g) Une copie complète des documents soumis du ministère du Développement durable, de l’Environnement et des Parcs, au soutien d’une demande de certificat d’autorisation lorsque requis;
  - h) Une indication des risques de contamination du sol par l’identification des occupations antérieures du terrain choisi. Une attestation complète prouvant l’absence de contaminant dans le sol, produite par une firme habilitée en la matière, est requise lorsqu’il s’agit d’introduire un usage résidentiel sur un terrain occupé par un usage commercial ou industriel.

## 2° Description générale du projet

- a) La description du projet doit comporter des informations à caractère technique. Elles peuvent être regroupées en une description générale du projet, puis en une description chronologique.
- b) Une présentation générale de l'aire d'étude (fonds de carte échelle maximum 1/2 000 ou meilleur) ;
- c) Une présentation générale de la zone d'implantation des équipements ou des bâtiments (fonds de carte échelle maximum 1/2 000);
- d) l'illustration du site d'implantation proposé et des emprises requises ;
- e) Lorsqu'il s'agit d'un projet industriel, l'information traitant de la puissance électrique requise, des débits, etc. ;
  
- f) Lorsqu'il s'agit d'un projet industriel, le nombre, le type, les dimensions et la situation des équipements ;
- g) Les acteurs du projet: promoteur, maître d'ouvrage, maître d'œuvre;
- h) L'historique de développement du projet ;
- i) Le planning prévisionnel du projet.

## 3° Construction et aménagement

- a) l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- b) un dossier photo de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinant sis à moins de 50 mètres du site visé ;
- c) les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;
- d) la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
- e) la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
- f) les esquisses montrant les élévations des différentes façades des bâtiments existants modifiés ou des bâtiments projetés en y incluant les élévations des bâtiments des immeubles voisins situés à moins de 50 m (illustration en couleur);
- g) les occupations du domaine public à prévoir;
- h) les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

- i) les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- j) les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
- k) les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, au ruissellement de l'eau de pluie, au contrôle de l'érosion, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose. Un tel document sera étudié dans les délais prévus au présent règlement pour l'évaluation du projet.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, la municipalité peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet.

#### 4° Exploitation d'un site commercial ou industriel

- a) La description de l'exploitation du site;
- b) Le programme d'entretien et de mesures d'urgences;
- c) Les conditions d'accès au site;
- d) La durée de vie estimée du projet.

#### 5° Démantèlement et remise en état du site commercial ou industriel

- a) Lorsque requis, la description du programme de démantèlement des structures;
- b) La description de la remise en état du site;

## **PARTIE IV : DISPOSITIONS FINALES**

### **19 Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement numéro 394 et ses amendements.

**20**    **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉE

SIGNÉ:- Alain Fredette, maire

"        Ginette L. Pruneau, Dir.Gén. & sec.-trés.

Copie certifiée