



PROJET Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) Numéro 2022-06 Juin 2022

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

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 Monsieur le Maire Patrick Bousez à la séance de ce conseil tenue le 6 juin 2022, résolution numéro 2022-06-133 ;

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) ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé :

D'adopter le règlement numéro 2022-06. Ce dernier statue et ordonne :

Table des matières

	Page
Table des matières.....	2
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
1.1 PRÉAMBULE	4
1.2 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT.....	4
1.3 LE BUT DU RÈGLEMENT	4
1.4 LA VALIDITÉ	4
1.5 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	4
1.6 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION	4
1.7 TERMINOLOGIE.....	4
1.8 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS, DIAGRAMMES, GRAPHIQUES, SYMBOLES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION.....	5
CHAPITRE 2 : PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER.....	5
2.1 DEMANDE TRANSMISE À L'OFFICIER MUNICIPAL DÉSIGNÉ	5
2.2 CONTENU DE LA DEMANDE.....	5
2.3 ACQUITTEMENT DES FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION.....	6
2.4 DEMANDE RÉFÉRÉE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	6
2.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	6
2.6 DÉCISION PAR LE CONSEIL ET PROCÉDURE DE CONSULTATION ET D'APPROBATION.....	7
2.7 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION.....	7
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.....	9
CHAPITRE 4 : Dispositions diverses.....	10
4.1 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS	10
4.2 DÉLAI DE VALIDITÉ.....	10
4.3 FAUSSE DÉCLARATION.....	10

4.4 DÉLIVRANCE D'UN CONSTAT D'INFRACTION

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS FINALES..... 11

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR.....11

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 2022-06* ».

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 Rivière-Beaudette aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Comité

Le Comité consultatif d'urbanisme.

Conseil

Le conseil de la Municipalité de Rivière-Beaudette.

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 régit 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.

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 deux copies papier ainsi qu'au format « .pdf » 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 mille cinq cents dollars (**1500,00 \$**) 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, la directrice générale 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 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 assujetti

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;
- À l'extérieur du périmètre urbain;
- 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 à un plan d'eau 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 : Dispositions diverses

4.1 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction.

a) Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction au présent règlement, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et d'une amende maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive au présent règlement, l'amende minimale est de 800,00 \$ et l'amende maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

b) Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction au présent règlement, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et d'une amende maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive au présent règlement, l'amende minimale est de 800,00 \$ et l'amende maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

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.

4.2 DÉLAI DE VALIDITÉ

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée.

4.3 FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande d'un projet particulier.

4.4 DÉLIVRANCE D'UN CONSTAT D'INFRACTION

L'officier municipal désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction aux dispositions relatives à la protection contre les incendies, ainsi qu'au présent règlement.

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ le _____

Céline Chayer, Directrice-générale
M. Bousez, Maire

Procédures suivies :

Avis de motion : 6 juin 2022

Adoption du projet de règlement : 6 juin 2022

Transmission M.R.C. du projet de règlement : 7 juin 2022

Avis public de consultation (tableau) : 2022

Avis public de consultation (Journal Saint-François) : 27 juin 2022

Assemblée de consultation : 4 juillet 2022

Adoption du règlement : 4 juillet 2022

Transmission à la M.R.C. du règlement : 5 juillet 2022

Réception du certificat M.R.C. : Selon MRC 2022

Entrée en vigueur : xx-xx-2022

Publication entrée en vigueur (tableau): xx-xx-2022

Publication entrée en vigueur (journal) : 2022

Transmission M.R.C. et aux municipales contiguës
du règlement et avis d'entrée en vigueur : xx-xx-2022