

Règlement sur les projets particulier de construction, de modification, et d'occupation e d'un immeuble (PPCMOI) Numéro U-27 (EN PROJET)



**Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation
d'un immeuble U-27**

Avis de motion le : _____
Règlement adopté le : _____
Entrée en vigueur le : _____

Dernière mise à jour le : _____
Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

Section 1	Dispositions déclaratoires	4
1.1	- Titre du règlement.....	4
1.2	- Objet du règlement.....	4
1.3	- Territoire assujetti.....	4
1.4	- Personnes assujetties	4
1.5	- Le règlement et les lois	4
1.6	- Documents de renvoi et références	4
1.7	- Entrée en vigueur.....	4
Section 2	Dispositions administratives	5
2.1	- Application du règlement.....	5
2.2	- Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné	5
2.3	- Contraventions, pénalités et recours	5
2.4	- Interprétation en cas de contradiction	5
2.5	- Terminologie	5
Section 3	Présentation d'une demande	6
3.1	- Obligations d'une demande de projet de PPCMOI.....	6
Section 4	Contenu d'une demande de Projet	7
4.1	- Les documents nécessaire à une demande.....	7
4.2	- Complément et exemption	9
Section 5	Les critères d'évaluation et condition d'approbation	10
5.1	- Les critères généraux.....	10
5.2	- Les critères d'évaluation spécifiques.....	10
Section 6	Conditions d'autorisation	13
6.1	- Le délai de validité de la résolution	13
6.2	- Les conditions générales d'autorisation	13
6.3	- La garantie d'exécution des travaux.....	13
6.4	- Permis et certificats requis	14
6.5	- Affichage du projet	14

Section 1 Dispositions déclaratoires

1.1 - Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble U-27 de la Municipalité de Lac-Simon ».

1.2 - Objet du règlement

L'objet du présent règlement est d'autoriser, sur demande et en fonction de conditions préétablies par le présent règlement, un PPCMOI dans la zone assujettie, malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme applicables sur son territoire

1.3 - Territoire assujetti

L'ensemble du territoire de la Municipalité de Lac-Simon est assujetti au présent règlement

1.4 - Personnes assujetties

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

1.5 - Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'un règlement municipal ou d'une loi du Canada ou du Québec.

1.6 - Documents de renvoi et références

Lorsque le texte fait référence à une disposition réglementaire d'un autre règlement ou d'un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement. Afin de faciliter la lecture du règlement, le terme PPCMOI équivaut au terme « projet » ou « projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

1.7 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Section 2 Dispositions administratives

2.1 - Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

2.2 - Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

2.3 - Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au règlement en vigueur concernant les contraventions, sanctions, procédures et recours de la Municipalité de Lac-Simon.

2.4 - Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) En cas de contradiction entre le texte et la table des matières, le texte prévaut;
- 3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
- 4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 5) En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut, sauf en absence de données;
- 6) En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

2.5 - Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans la terminologie à l'annexe A du règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Présentation d'une demande

3.1 - Obligations d'une demande de projet de PPCMOI

Le règlement portant sur les PPCMOI de la Municipalité de Lac-Simon fait partie intégrante des autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité de Lac-Simon dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Une demande pour un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) peut être effectuée sur tout le territoire de la municipalité de Lac-Simon.

Les projets admissibles sont ceux qui dérogent à l'un ou à l'autre des règlements suivants ou à tous ces règlements à la fois :

- Règlement de zonage en vigueur
- Règlement sur les permis et certificats
- Règlement de lotissement en vigueur
- Règlement de construction vigueur
- Règlement sur les usages conditionnels en vigueur.
- Règlement sur les PAE

Section 4 Contenu d'une demande de Projet (PPCMOI)

4.1 - Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit contenir les renseignements et les documents suivants :

- a) les nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son représentant autorisé
- b) une copie du plan officiel de cadastre du terrain
- c) un plan à une échelle de 1 : 2 500 ou plus grande, regroupant le relevé des principales caractéristiques du site et de son environnement immédiat et démontrant :
 - 1) la zone visée et l'identification des zones contiguës;
 - 2) La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau équidistantes de deux (2) mètres maximum;
 - 3) l'emplacement de tous milieux humides et hydriques;
 - 4) la densité du couvert forestier et les espèces végétales dominantes;
 - 5) la détermination de toute zone inondable et zone potentiellement exposée aux glissements de terrain;
 - 6) la localisation de tout milieu protégé ou frayère;
 - 7) la localisation de tout ouvrage de prélèvement des eaux;
 - 8) la localisation de toute partie du projet présentant une pente moyenne de plus de quatorze pour cent (14 %);
 - 9) l'emplacement existant des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication;
 - 10) l'emplacement de toute sablière, gravière ou carrière;
 - 11) toute servitude existante.

d) un plan à une échelle de 1 : 2 500 ou plus grande, illustrant le concept d'aménagement proposé et montrant :

- 1) la topographie du terrain après nivellement, avec des courbes de niveau équidistantes de deux (2) mètres maximum;
- 2) la localisation et la répartition spatiale des différents usages proposés, s'il y a lieu;
- 3) le tracé projeté des principales voies de circulation; lorsque le projet correspond à une partie seulement du lieu visé, le tracé projeté des voies de circulation principales pour la partie résiduelle du lieu visé est exigé;
- 4) le nombre et la localisation des espaces de stationnement requis pour les différents usages;
- 5) la localisation de toute aire de service extérieure existante ou projetée, notamment un espace ou quai de manutention et un espace réservé à l'entreposage des déchets;
- 6) l'emplacement approximatif des terrains et servitudes, s'il y a lieu, devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux;
- 7) la dimension et l'emplacement des aires d'agrément;
- 8) l'implantation type des bâtiments suivant l'usage;
- 9) les aires de déboisement projetées;
- 10) l'emplacement des milieux humides et hydriques mis en valeur;
- 11) la délimitation des bandes de protection riveraine;
- 12) la localisation des aires de protection projetées;
- 13) un avant-projet de subdivision;
- 14) la nature, la localisation et le type d'équipements de récréation projetés;
- 15) l'implantation détaillée de chacun des bâtiments projetés, comprenant notamment la superficie d'implantation, l'usage, l'orientation, la distance entre les bâtiments, la distance entre les bâtiments et les lignes de terrain;
- 16) l'emplacement et les volumes prévus pour les contenants de collecte de matière organique, de recyclage et de déchets;
- 17) le type et l'emplacement projetés des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication.

e) des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;

f) une simulation visuelle du projet, effectuée par un professionnel, montrant le résultat final ainsi que l'intégration au milieu (choisir des angles de vue qui montrent bien le projet dans son milieu d'insertion);

g) l'explication de l'utilité du PPCMOI pour la réalisation du projet et pourquoi le projet ne peut correspondre aux exigences de la réglementation actuelle;

h) s'il y a lieu, un texte argumentaire sur les retombées économiques;

i) s'il y a lieu, un rapport de caractérisation environnementale et les études spécialisés sur les impacts environnementaux, sur la santé et sur le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, effectués par des professionnels ou techniciens reconnus en la matière;

j) un plan montrant les propositions d'aménagement paysager des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations, préparé par un professionnel;

k) un tableau comprenant les renseignements suivants :

- 1) la superficie totale du terrain;
- 2) la superficie approximative de terrain affecté à chaque usage et son rapport avec la superficie totale du terrain;
- 3) le nombre projeté d'unités d'habitation;
- 4) les densités projetées par type d'usage;
- 5) les phases de développement proposées;
- 6) l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- 7) des plans de construction du ou des bâtiments projetés.

4.2 Complément et exemption

Malgré les alinéas b) et c) de cet article, le fonctionnaire désigné peut exiger une échelle différente plus appropriée à la présentation des documents, suivant la nature du projet.

Le fonctionnaire désigné peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements ou documents énumérés lorsqu'il estime que les caractéristiques d'un projet particulier font en sorte qu'ils ne sont pas nécessaires ou pertinents à son évaluation.

Section 5 Les critères d'évaluation et condition d'approbation

5.1 - Les critères généraux

- 1) Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Papineau en vigueur.
- 2) Selon le type et la nature du projet, le Comité peut décider de façon autonome d'exempter certaines sections du système d'évaluation. Si les critères ne peuvent être appliqués, le point sera exempté de l'analyse. La procédure doit respecter le processus d'adoption contenue aux dispositions des articles 145.38 à 145.39 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (A-19.1) et du processus d'adoption résumé dans le contenu à l'Annexe 1 – Organigramme procédural 1 tiré du guide de référence d'adoption réglementaire du MAMH.

5.2 - Les critères d'évaluation spécifiques

- 1) Par le système de d'appréciation global, un vote majoritaire par objectif de tous les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) sur chaque objectif.
- 2) Certains critères d'analyses peuvent être écartés par le CCU selon la nature et le contexte du projet particulier selon l'appréciation de l'ensemble des membres. Dans le cas où les membres du Comité seraient indécis, le directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement aura la responsabilité de trancher sur l'admissibilité du critère concerné.
- 3) Le projet particulier sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis dans les tableaux ci-dessous :

TABLEAU 1

Critères d'analyse	Libellé	Vote majoritaire Oui / Non
Objectif 1 : Affectation et densité		
1	L' usage proposé est complémentaire avec les usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.	
2	Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Municipalité de Lac-Simon pour assurer un développement uniforme et cohérent .	
3	Le projet doit constituer une plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur.	
4	Une compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est favorisée.	
Objectif 2 : Plan d'aménagement relatif à l'ensemble du projet		
5	Le projet améliore globalement le milieu où il s'insère, apporte une alternative ou un élément complémentaire intéressant au sein de ce milieu.	
6	Les impacts du projet particulier sont pris en compte, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation.	
7	Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration et qui tient compte des interactions avec le milieu environnant.	
8	Le projet ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisance (Ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.).	
9	L' équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif est recherché afin d'éviter de favoriser l'intérêt d'un au détriment de l'autre.	
10	S'assurer que le projet et sa configuration permettent l'accès aux services publics tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc.	
Objectif 3 : Architecture		
11	Assurer la cohésion de tous les éléments d'expression purement visuels, esthétiques, le design et l'architecture.	
12	La qualité d'intégration du projet sur l'architecture et les matériaux sont tenus en considération.	
13	Le caractère particulier de la propriété est valorisé par l'implantation d'un bâtiment ou de son agrandissement et ses caractéristiques architecturales.	
Objectif 4 : Aménagement extérieur		
15	Le couvert végétal est mis en valeur ou bonifié.	

16	Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain par les aménagements proposés (maintien ou ajout d'espaces verts, plantation, occupation moins dense de la rive, etc.) sont considérés.	
17	Le projet s'intègre harmonieusement au milieu par son aménagement extérieur.	
18	Toute nouvelle aire de stationnement et de transbordement s'intègre harmonieusement au projet.	
19	Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantation, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés.	
20	Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté.	
21	Maintenir, autant que possible, le couvert forestier déjà existant sur les terrains.	
22	Maintenir des vues sur le paysage naturel existant et s'assurer de la mise en valeur de celui-ci.	
23	La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération.	
Objectif 5 : Spécification pour les constructions aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau		
24	Des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge , de plantation et des mesures de contrôle de l'érosion sont incluses.	
25	Les impacts environnementaux du projet et le contrôle de l'érosion sont tenus en compte.	
Objectif 6 : Spécification pour des constructions ou modifications qui touchent des commerces, des institutions et des lieux ouverts au public		
26	Le mobilier urbain doit être adapté à plusieurs clientèles et s'agencer au caractère architectural du lieu.	
27	Les espaces urbains favorisent la diversification des usages, sont accueillants et incitent les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ils sont connectés à une rue ou un sentier.	
28	Les règles concernant le nombre minimal de cases de stationnement requis pour chacun des usages décrits au règlement de zonage doivent être respectées.	
29	Ces stationnements doivent être aménagés de façon sécuritaire pour les piétons et cyclistes. Ils doivent intégrer des principes d'écologie et de développement durable, dans l'aménagement de l'espace (ex. : diminuer les îlots de chaleur et la rétention des eaux de ruissellement par biorétention), plusieurs bâtiments pourraient être construits sur le même lot.	
30	Afin de favoriser la marche lors des déplacements, le rez-de-chaussée des bâtiments et leurs façades devraient être disposés selon un axe vertical et exposer un jeu de décroché.	
31	Informations suffisamment complètes pour analyser le projet. Des documents complémentaires peuvent être demandés par le Comité selon la nature du projet.	
32	Échéancier clair et un phasage cohérent et réaliste	
33	Dépôt de garantie bancaire ou lettre de garantie d'exécution. Le montant doit refléter la valeur du projet.	

Section 6 Conditions d'autorisation

6.1 - Le délai de validité de la résolution

Le projet approuvé par résolution du Conseil doit être débuté et avoir obtenu les autorisations nécessaires (permis ou certificat d'autorisation) dans les 36 mois suivant l'adoption de la résolution par le Conseil municipal. Dans le cas où ce délai n'est pas respecté, la résolution devient nulle et non avenue. Le processus d'approbation doit être recommencé depuis le début. Une demande de délai supplémentaire peut être approuvée par le Conseil municipal en cas de contexte particulier. Le délai supplémentaire est alors fixé par résolution.

6.2 - Les conditions générales d'autorisation

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Municipalité de Lac-Simon. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

6.3 - La garantie d'exécution des travaux

- 1) Lorsque le conseil exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions d'une résolution de projet particulier relatif à la construction ou à la transformation sur lot éligible au présent règlement, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie irrévocable dont la valeur correspond à 10 % de la valeur la plus élevée entre la valeur foncière le coût projeté des travaux, sans excéder 250 000 \$ par permis.
- 2) Aux fins du premier alinéa, la valeur estimée des travaux bâtiment est déterminée en fonction de la superficie de plancher du bâtiment et du coût unitaire minimal prévu dans le Règlement sur les tarifs en vigueur de la Municipalité de Lac-Simon pour l'exercice financier en cours lors de la demande de permis.
- 3) Le montant de la lettre de garantie visée aux paragraphes 1) et 2) du présent article peut être ventilé en fonction des conditions ou des types de travaux que comporte le projet particulier par le demandeur.
- 4) Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, travaux de construction ne sont pas réalisés conformément aux plans adoptés en vertu des règlements d'urbanisme, la Municipalité de Lac-Simon peut encaisser la garantie à titre de pénalité, si elle juge que le projet ne respecte pas la résolution accordée ou encore les critères d'évaluation.
- 5) Toute modification de substance au PPCMOI, après l'approbation du conseil conformément au présent chapitre, nécessite la présentation d'un nouveau PPCMOI.

6.4 - Permis et certificats requis

Lorsqu'un règlement adoptant un PPCMOI est en vigueur, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet ou d'une partie du projet. Le requérant ou le mandataire doit faire une demande de permis et certificats conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats U-21 en vigueur.

6.5 - Affichage du projet

Le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 (A-19.1 – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme), d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier ou greffier-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, le tout aux frais du demandeur ou requérant.

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.

PROJET

ANNEXE 1 – PROCESSUS D'ADOPTION – ORGANIGRAMME PROCÉDURAL

