



**RÈGLEMENT 215 SUR LES PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION, D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

Adopté le 5 février 2024 (Résolution 2024-02-472)

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), permet au conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE l'objet de ce règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge aux règlements de zonage, de lotissement ou de construction de la municipalité de Pointe-des-Cascades;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal reconnaît les limites de règlements d'urbanisme s'appliquant à tous de la même façon;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge opportun de se doter d'outils à caractère discrétionnaire pour accepter et juger des projets selon leur mérite;

CONSIDÉRANT QUE tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de PPCMOI s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Pointe-des-Cascades;

CONSIDÉRANT QUE toutes les demandes en lien avec ce règlement sont soumises à l'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption de ce règlement n'est pas soumis à l'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné par Benoit Durand à la séance ordinaire du conseil tenue le 5 juin 2023;

CONSIDÉRANT QU'un rapport de conformité de la MRC Vaudreuil-Soulanges a été reçu le 3 janvier 2024;

Il est proposé par le conseiller Benoit Durand,
appuyé par le conseiller Mario Vallée
ET RÉSOLU

D'ADOPTER le Règlement n° 215 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Table des matières

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
3. DOMAINE D’APPLICATION	4
4. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	4
5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D’URBANISME	4
6. RENVOIS.....	4
7. TERMINOLOGIE.....	4
8. APPLICATION DE CE RÈGLEMENT	4
9. PÉNALITÉS.....	4
CHAPITRE 2 – TRAITEMENT D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	5
10. TRANSMISSION D’UNE DEMANDE	5
11. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D’APPROBATION D’UN PROJET PARTICULIER	5
CHAPITRE 3 – CRITÈRES D’ÉVALUATION D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	6
12. CRITÈRES D’ÉVALUATION GÉNÉRAUX	6
13. CRITÈRES D’ÉVALUATION PARTICULIERS À UN PROJET SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE D’URBANISATION.....	7
CHAPITRE 4 – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	7
14. RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D’URBANISME	7
15. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE AUX RECOMMANDATIONS DU CCU	7
16. PUBLICATION ET CONTENU	7
17. ADOPTION DU PPCMOI	8
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES	8
18. PERMIS ET CERTIFICATS	8
19. MODIFICATION D’UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ	8
20. DÉLAI DE VALIDITÉ	8
21. FAUSSE DÉCLARATION	8
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES	8
22. ENTRÉE EN VIGUEUR	8

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Ce règlement porte le numéro 215 et s’intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la Municipalité de Pointe-des-Cascades à l’exception de toute partie du territoire où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. DOMAINE D'APPLICATION

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone, un projet particulier de construction d'un nouveau bâtiment, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un des règlements suivants :

- 1) Le règlement de zonage en vigueur;
- 2) Le règlement de lotissement en vigueur;
- 3) Le règlement de construction en vigueur;
- 4) Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

4. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans ce règlement, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

Les règles de ce règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 3.

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les règles de ce règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 3.

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification ou remplacement que pourrait subir un règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

7. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement des permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de permis et certificat, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

8. APPLICATION DE CE RÈGLEMENT

L'application de ce règlement relève du fonctionnaire désigné nommé par résolution du conseil.

9. PÉNALITÉS

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE 2 – TRAITEMENT D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

10. TRANSMISSION D’UNE DEMANDE

Une demande visant l’approbation d’un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

11. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D’APPROBATION D’UN PROJET PARTICULIER

Une demande visant l’approbation d’un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de l’occupant s’il est différent du propriétaire;
- 2) L’adresse et le numéro cadastral de l’emplacement visé par la demande;
- 3) Deux (2) copies d’un rapport préparé par un biologiste comprenant la délimitation et la caractérisation des formations végétales et des milieux humides, un relevé des plans d’eau et des cours d’eau et de leur ligne des hautes eaux, un inventaire des plantes à statut précaire et un inventaire des espèces fauniques à statut précaire. Si le site ne présente aucune de ces particularités, un document préparé et signé par un biologiste doit le confirmer. Les exigences du présent paragraphe ne s’appliquent pas à un emplacement situé dans un périmètre d’urbanisation, qui ne présente pas d’aires boisées et où un simple examen visuel permet de constater l’absence d’éléments naturels visés au présent paragraphe;
- 4) Deux (2) copies d’un certificat de localisation montrant, pour l’emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral;
 - b) Toute construction existante;
 - c) La distance entre toute construction existante et une limite de l’emplacement;
 - d) L’emplacement de tout accès pour véhicule, ainsi que sa largeur;
 - e) Tout espace paysager et ses dimensions;
 - f) Les courbes de niveau du terrain équidistantes d’au plus deux mètres (2 m);
 - g) Toute servitude existante;
 - h) L’emplacement des plans d’eau, lacs et cours d’eau existants;
 - i) L’emplacement des milieux humides;
 - j) L’emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés.
- 5) Deux (2) copies d’un plan d’implantation montrant, pour l’emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) Les servitudes existantes ou prévues sur le terrain;
 - c) La localisation de tout équipement ou élément de mobilier urbain hors-sol ou d’un réseau de service public situé sur la voie publique face au terrain;
 - d) La ligne naturelle des hautes eaux de tout plan d’eau, lac ou cours d’eau;
 - e) Les lignes correspondant aux zones inondables;
 - f) La délimitation de la zone qui sera déboisée pour fins de construction ou de réalisation d’un ouvrage, notamment pour les bâtiments, les allées de circulation, les installations septiques et les aires d’agrément;
 - g) La localisation de toute construction existante ou projetée sur le terrain, incluant tout équipement mécanique au sol, et sa distance des limites du terrain;
 - h) La localisation de toute aire de service extérieure existante ou prévue, notamment un espace ou quai de manutention et un espace réservé à l’entreposage des déchets;
 - i) La localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées de circulation, des allées d’accès et des entrées charretières de tout espace de stationnement extérieur. Si des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées doivent être prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;
 - j) La localisation et les dimensions de toute aire de circulation ou de manœuvre destinée à être utilisée par des camions ou des véhicules lourds;
 - k) La localisation et les dimensions de tout trottoir ou aire de circulation destinée aux piétons;

- l) La localisation et les dimensions de tout espace d'entreposage ou d'étalage extérieur et de la clôture l'entourant, avec indication de la hauteur et du type de clôture;
 - m) La localisation et les dimensions de tout espace garni ou destiné à l'être avec du gazon, des arbustes ou des arbres;
 - n) La localisation et les dimensions de toute aire d'agrément;
 - o) Le niveau fini du sol au pourtour de tout bâtiment, celui du sommet des fondations, celui de l'allée d'accès et celui de la voie publique face au terrain où les travaux sont prévus;
 - p) Le radier des services d'aqueduc et d'égout face aux terrains, lorsque requis;
- 6) Deux (2) copies des plans d'architecture de tout bâtiment principal ou accessoire qui comprennent:
 - a) Les plans de tous les étages montrant leur périmètre et les ouvertures;
 - b) Les élévations de tous les murs extérieurs, montrant le type et la couleur de l'ensemble des matériaux visibles de l'extérieur;
 - c) Les coupes et les détails architecturaux nécessaires pour assurer la compréhension du projet.
 - 7) Deux (2) copies d'un document et des plans d'accompagnement expliquant le concept global préconisé pour le drainage des eaux de ruissellement, incluant les ouvrages de rétention proposés, le cas échéant;
 - 8) Des échantillons des matériaux de revêtement extérieur;
 - 9) Lorsque les travaux projetés sont dans un environnement caractérisé par la présence d'un ou plusieurs autres bâtiments principaux, des photographies récentes ou un relevé architectural des bâtiments existants sur l'emplacement et sur les emplacements voisins;
 - 10) Lorsque les travaux projetés sont susceptibles d'avoir un impact visuel sur la qualité des paysages naturels, l'implantation du bâtiment principal doit être identifiée sur le site concerné aux moyens de repères posés par un arpenteur-géomètre;
 - 11) Lorsque les travaux projetés seront réalisés dans un secteur boisé, les zones de travaux et de déboisement doivent être identifiées sur le site concerné aux moyens de repères tels des piquets, des rubans ou des marques de peinture

CHAPITRE 3 – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

12. CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

Les critères généraux selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

- 1) Le projet doit satisfaire aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, de même que ceux des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;
- 2) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
- 3) Lorsque les occupations prévues sont non résidentielles et qu'elles sont projetées dans un environnement résidentiel ou situé à proximité d'un environnement résidentiel, les nuisances potentielles pour les résidents doivent être négligeables, notamment en ce qui concerne le bruit;
- 4) Si le projet implique la construction d'un nouveau bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- 5) Le concept architectural doit démontrer un effort de design et de recherche architecturale favorisant une architecture adaptée au milieu récepteur;
- 6) L'implantation d'un bâtiment sur un terrain doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, favoriser son intégration au caractère naturel du milieu et la préservation maximale des arbres matures existants sur le terrain, le cas échéant;
- 7) La localisation du ou des bâtiments sur le site doit être planifiée de manière à minimiser son impact visuel;
- 8) Les bâtiments doivent être implantés de manière à réduire la longueur des allées d'accès et les perturbations du milieu résultant de leur construction;

- 9) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;
- 10) Lorsque le projet implique des activités d'hébergement, de restauration ou récréatives, il doit contribuer à l'amélioration et à la diversification de l'offre récréotouristique;
- 11) Les projets favorisant la préservation des paysages naturels et des éléments naturels d'intérêt doivent être privilégiés;
- 12) Les projets et les constructions doivent contribuer à la gestion durable des eaux de ruissellement. Le drainage des lots doit être considéré lors de la planification initiale et devrait préférablement inclure la gestion écologique des eaux pluviales à même les nouveaux lots, notamment par le biais de la rétention et de l'infiltration naturelle.

13. CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS À UN PROJET SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

En plus des critères généraux, les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier situé dans un périmètre d'urbanisation sont les suivants :

- 1) Lorsque le projet est situé sur un emplacement vacant contigu à un ou plusieurs autres emplacements également vacants, on doit tenir compte du développement éventuel des emplacements voisins, notamment en ce qui concerne les réseaux de circulation véhiculaire et piétonnière et le prolongement des réseaux de services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2) Lorsque le projet prévoit la construction de logements, la présence de logements abordables doit être favorisée;
- 3) La desserte du projet par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire doit être privilégiée. Dans le cas où elle s'avère techniquement impossible, dépendante de la réalisation préalable d'un autre projet ou trop onéreuse et qu'elle ne met pas en péril la desserte éventuelle des secteurs adjacents ou situés à proximité, une alternative peut être proposée. Dans ce cas, les solutions qui prévoient des équipements communs doivent être préférées à des équipements individuels.

CHAPITRE 4 – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

14. RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est jugée complète et que les frais sont payés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme qui en fait l'examen et émet ses recommandations au conseil municipal.

15. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE AUX RECOMMANDATIONS DU CCU

Le conseil municipal peut adopter le projet de règlement pour le PPCMOI, refuser la demande ou reporter sa décision pour un mois. Il peut formuler des exigences particulières pour le projet qui reprennent ou pas les recommandations du CCU.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

16. PUBLICATION ET CONTENU

La municipalité doit, au moins 7 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur le projet de règlement d'un projet particulier conformément aux dispositions d'adoption prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), faire publier un avis indiquant :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil doit statuer sur la demande;
- 2° la nature de la demande;
- 3° la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation adjacente et le numéro civique ou à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une mention spécifiant que tout intéressé pourra alors se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

Suivant l'adoption du projet de règlement, un avis public de consultation doit être publié ainsi qu'une affiche ou une enseigne comprenant les informations susmentionnées. Cette dernière doit être placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande.

17. ADOPTION DU PPCMOI

L'adoption d'une résolution approuvant le projet particulier est susceptible d'approbation référendaire et à la conformité de la MRC selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Si la MRC transmet l'avis de conformité et qu'il n'y a aucune opposition au projet ou que le référendum est favorable à la demande du PPCMOI, le conseil municipal adopte une résolution acceptant le PPCMOI.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, la municipalité transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

18. PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie de la résolution autorisant le projet particulier, le fonctionnaire désigné émet les permis et les certificats requis pour le projet tout en s'assurant que toutes les conditions inscrites à la résolution soient respectées.

Les autorisations délivrées en vertu du présent règlement n'ont pas pour effet de soustraire le requérant à l'application des autres dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité.

Une autorisation de projet particulier octroie les mêmes droits à l'usage en cause que tout autre usage permis dans la zone.

19. MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

20. 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.

21. 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, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES

22. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ
À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 5 FÉVRIER 2024**