



SAINT-POLYCARPE

Règlement 197-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Adopté le 12 juin 2023 (Résolution 2023-06-191)

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES..... 3

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES..... 3

1. Titre du règlement..... 3

2. Territoire et personne assujettis 3

3. Objet du règlement 3

4. Respect des règlements 3

5. Adoption par partie 3

SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES..... 3

6. Administration et applicable du règlement..... 3

7. Pouvoir du fonctionnaire désigné 3

SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 3

8. Règles d’interprétation 3

9. Mode de numérotation..... 3

10. Définition..... 3

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE 5

SECTION A – ADMISSIBILITÉ D’UNE DEMANDE 5

11. Évaluation de l’admissibilité d’une demande de projet particulier..... 5

12. Zones admissibles..... 5

13. Dispositions qui peuvent faire l’objet d’une demande de projet particulier 5

14. Conformité au schéma d’aménagement et de développement de la MRC 5

SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE 5

15. Dépôt de la demande de projet particulier 5

16. Frais d’études et de publication..... 5

SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE 6

17. Demande complète 6

18. Vérification de la demande de projet particulier 6

19. Avis du comité consultatif d’urbanisme 6

20. Résolution d’acceptation ou de refus du projet particulier 6

21. Procédure d’approbation de la résolution de projet particulier..... 6

22. Affichage..... 6

23. Entrée en vigueur de la résolution de projet particulier..... 6

24. Effet de la résolution de projet particulier 6

25. Délivrance du permis ou du certificat 7

26. Modification du projet particulier..... 7

27. Caducité de la résolution autorisant le projet particulier 8

SECTION D – CRITÈRES D’ÉVALUATION D’UNE DEMANDE 8

28. Critères d’évaluation d’une demande de projet particulier 8

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES 9

29. Contraventions et pénalités..... 9

30. Entrée en vigueur 9

CHAPITRE I :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET
INTERPRÉTATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1. Titre du règlement**

Le présent règlement s’intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) n°197-2023 ».
- 2. Territoire et personne assujettis**

Le présent règlement, dont les dispositions s’appliquent à toute personne, s’applique à l’ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Polycarpe.
- 3. Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble qui déroge à certains règlements d’urbanisme et au conseil municipal d’autoriser, ou non, ce projet particulier au regard des critères d’évaluation énoncés au présent règlement.
- 4. Respect des règlements**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l’obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu’à tout autre règlement municipal applicable en l’espèce.
- 5. Adoption par partie**

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n’ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l’une de ses dispositions s’en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 6. Administration et applicable du règlement**

L’administration et l’application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné tel qu’identifié au *Règlement des permis et certificats*.
- 7. Pouvoir du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire sont énoncés au *Règlement des permis et certificats*.

SECTION C – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- 8. Règles d’interprétation**

Les règles d’interprétation suivantes s’appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

 - 1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
 - 2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
 - 3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut.
- 9. Mode de numérotation**

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I : Chapitre

Section A – Section

 - 1. Article
 - Alinéa
 - 1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe
- 10. Définition**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement de zonage*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Aux fins du présent règlement, on entend par :

1. Projet particulier : un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

SECTION A – ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

11. Évaluation de l'admissibilité d'une demande de projet particulier

Le fonctionnaire désigné évalue si la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est admissible à la procédure énoncée à la présente section.

Si le fonctionnaire désigné conclut que la demande n'est pas admissible, il informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

12. Zones admissibles

Une demande de projet particulier est admissible pour l'ensemble du territoire de la municipalité, à l'exception des zones soumises à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

13. Dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier

Les dispositions des règlements d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier, à l'exception des dispositions relatives :

1. Aux normes de sécurité et de construction découlant du *Règlement de construction* ;
2. Aux modalités relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Par « règlement d'urbanisme », on entend le *Règlement de zonage*, le *Règlement de lotissement* et le *Règlement de construction*.

14. Conformité au schéma d'aménagement et de développement de la MRC

Une demande de projet particulier doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma.

Pour déterminer l'admissibilité, le fonctionnaire désigné peut demander un avis préliminaire à la MRC.

SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE

15. Dépôt de la demande de projet particulier

Le requérant d'une demande de projet particulier doit soumettre sa demande auprès du fonctionnaire désigné en remplissant et signant le formulaire à cette fin.

La demande, soumise en une (1) copie papier et en format numérique (PDF), doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé ;
2. Un document présentant le projet particulier comprenant minimalement :
 - a) Un plan d'implantation du projet particulier illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, boisés, contraintes, servitudes, etc.). Si le projet concerne une dérogation relative à une construction existante, le plan doit être réalisé par un arpenteur-géomètre ;
 - b) Pour chacune des dérogations demandées au projet particulier, la nature des dérogations, l'impact de celles-ci, la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
 - c) La capacité actuelle et projetée de l'installation septique et de l'installation de prélèvement d'eau ;
 - d) Une illustration de l'intervention projetée à l'aide d'une ou plusieurs perspectives visuelles (minimalement à partir de la rue) ;
3. Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet ;
4. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme ;
5. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

16. Frais d'études et de publication

Les frais d'études d'une demande de projet particulier et les frais relatifs à la publication des avis publics sont de 1 500 \$.

Dans tous les cas, ces frais ne sont pas remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires exigés pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

17. Demande complète

Une demande de projet particulier est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné et que les frais d'études ont été acquittés.

18. Vérification de la demande de projet particulier

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

19. Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard de la demande de projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement. S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal des conditions d'approbation du projet eu égard à la compétence de la municipalité.

20. Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, autorise ou refuse la demande de projet particulier par résolution.

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise la demande d'autorisation de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution refusant la demande doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant de la demande.

21. Procédure d'approbation de la résolution de projet particulier

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter. La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

22. Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du premier projet de résolution, le greffier-trésorier procède à l'affichage sur le site pour annoncer la nature de la demande d'autorisation d'un projet particulier et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs à ce projet particulier.

23. Entrée en vigueur de la résolution de projet particulier

La résolution du projet particulier entre en vigueur après avoir été approuvée par les personnes habiles à voter et après la délivrance du certificat de conformité du conseil de la MRC, selon les modalités prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

24. Effet de la résolution de projet particulier

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier identifie les éléments auxquels le projet déroge en l'espèce et, le cas échéant, les conditions d'approbation. La résolution doit également indiquer que, outre les dérogations et les conditions énoncées, les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'immeuble.

La résolution s'applique à l'immeuble visé et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

25. Délivrance du permis ou du certificat

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1. Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier ;
2. Si les conditions énoncées à la résolution sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à cette résolution ;
3. S'il est conforme aux modalités du *Règlement des permis et certificats*, à l'exception des dérogations accordées.

26. Modification du projet particulier

La modification de dispositions incluses à la résolution du projet particulier doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

27. Caducité de la résolution autorisant le projet particulier

La résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire de la résolution ne dépose pas une demande de permis ou de certificats dans les 12 mois suivant la date de la résolution. De plus, la résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire du permis ou du certificat obtenu ne réalise pas les travaux dans le délai imparti par le *Règlement des permis et certificats*.

SECTION D – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE**28. Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier**

Une demande de projet particulier est évaluée à partir des critères suivants :

1. La conformité de la demande aux objectifs du plan d'urbanisme ;
2. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant ;
3. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
5. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels ;
6. Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux ;
7. Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation ;
8. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

29. Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, maintien des travaux de construction effectués sans permis ou maintien un état de fait qui nécessite un certificat sans l'avoir préalablement obtenu, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 1 000 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant minimal 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale plus les frais.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

30. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.