

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE (PPCMOI)



MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT-DE-MONTCALM

RÈGLEMENT NUMÉRO 15-930

| | | |
|---|----------|-------|
| SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES | 1 | |
| 1.1 Titre du règlement (L.A.U., art 145.36) | 1 | |
| 1.2 But | 1 | |
| 1.3 Territoire assujetti (L.A.U., art 145.37, para. 1) | 1 | |
| 1.4 Personnes touchées | 1 | |
| 1.5 Entrée en vigueur | 1 | |
| SECTION 2 : INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 2 | |
| 2.1 Lien entre les différents règlements d'urbanisme | 2 | |
| SECTION 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À UNE DEMANDE DE PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) | 3 | |
| 3.1 Type de projet admissible | 3 | |
| 3.2 Forme générale de la demande pour un PPCMOI | 3 | |
| 3.2.1 Paiement des tarifs | 5 | |
| 3.3 La procédure à suivre (L.A.U., art 145.37, para. 2) | 5 | |
| 3.4 Conditions d'approbation pouvant être exigées par le Conseil | 6 | |
| 3.5 Délai de validité | 6 | |
| SECTION 4 : LES CRITÈRES D'ÉVALUATION (L.A.U., art 145.37, para. 3) | 7 | |
| 4.1 Condition générale d'évaluation (L.A.U., art 145.36) | 7 | i |
| 4.2 Critères spécifiques d'évaluation pour une demande | 7 | _____ |

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement (L.A.U., art 145.36)

Le règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm ».

1.2 But

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à permettre sur demande et en fonction de conditions préétablies par la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm, qu'un projet puisse se concrétiser même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité.

Il vise à faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques, de certains grands projets d'envergure ou qui présentent des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières, tout en encadrant le développement territorial par un « zonage par projet ».

1.3 Territoire assujetti (L.A.U., art 145.37, para. 1)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm.

N'est toutefois pas assujettie au présent règlement, toute propriété où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique

1.4 Personnes touchées

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

1.5 Entrée en vigueur

La présente réglementation entre en vigueur conformément à la loi.



SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**2.1 Lien entre les différents règlements d'urbanisme**

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats.



SECTION 3 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À UNE DEMANDE DE PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

3.1 Type de projet admissible

L'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm est admissible à une demande d'autorisation de PPCMOI, plus spécifiquement, lorsqu'un projet déroge au :

- 1) Règlement de lotissement en vigueur;
- 2) Règlement de zonage en vigueur;
- 3) Règlement de construction en vigueur;
- 4) Règlement sur les usages conditionnels en vigueur.

3.2 Forme générale de la demande pour un PPCMOI

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être transmise à l'Officier municipal désigné, par le requérant ou son mandataire. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire et être accompagnée des renseignements et documents qui suivent :

- 1) Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 2) Tous autres documents jugés pertinents par la Municipalité pour la bonne compréhension du projet;
- 3) 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 :
 - a. La zone visée et l'identification des zones contiguës,
 - b. La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau équidistantes de 2 mètres (2 m) maximum,
 - c. La nature des dépôts meubles,
 - d. L'emplacement de tout cours d'eau pérenne et de tout lac existant,
 - e. La nature du couvert forestier,
 - f. La localisation de tout terrain humide ou inondable,
 - g. La localisation de tout puits ou prise d'eau potable,
 - h. L'emplacement existant des réseaux d'aqueduc et d'égout et des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication,
 - i. S'il y a lieu, les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
- 4) Un plan à une échelle de 1 : 2 500 ou plus grande, illustrant le **concept d'aménagement** proposé et montrant :
 - a. La topographie du terrain après nivellement avec des courbes de niveau équidistantes de deux mètres (2 m),
 - b. La localisation et la répartition spatiale des différents usages proposés, s'il y a lieu,



- c. Le tracé projeté des principales voies de circulation; lorsque le PPCMOI correspond à une partie seulement de la zone, le tracé projeté des voies de circulation principales pour la partie résiduelle de la zone est exigé,
 - d. Le nombre et la localisation des espaces de stationnement requis pour les différents usages,
 - e. L'emplacement approximatif des terrains et servitudes, s'il y a lieu, devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux,
 - f. La dimension et l'emplacement des aires d'agrément,
 - g. L'implantation type des bâtiments suivant l'usage,
 - h. Les aires de déboisement projetées,
 - i. L'emplacement des cours d'eau et des lacs mis en valeur,
 - j. La localisation des aires de protection projetées,
 - k. Un avant-projet de subdivision démontrant les différentes étapes de phasage,
 - l. La nature, la localisation et le type d'équipements de récréation projetés,
 - m. 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,
 - n. Le type et l'emplacement projetés des réseaux d'aqueduc et d'égout¹ et des autres services d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication;
- 5) Un plan montrant les propositions d'aménagement paysager des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations effectué par un professionnel;
- 6) Un tableau comprenant les renseignements suivants :
- a. La superficie totale du terrain,
 - b. La superficie approximative de terrain affecté à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain,
 - c. Le nombre projeté d'unités d'habitation,
 - d. Le nombre projeté de chambres mises en location,
 - e. Les densités projetées par type d'usage,
 - f. Les phases de développement proposées,
 - g. L'échéancier de réalisation des travaux projetés,
 - h. Des esquisses architecturales des bâtiments et constructions principales projetées.
- 7) Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;
- 8) 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);
- 9) 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;
- 10) S'il y a lieu, un texte argumentaire sur les retombées économiques;

¹ S'il s'agit du prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une modification au schéma d'aménagement sera nécessaire afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation de la municipalité.



- 11) S'il y a lieu, les études spécialisées sur les impacts environnementaux et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, effectuées par des professionnels ou techniciens reconnus en la matière.

3.2.1 Paiement des tarifs

Une demande de déroger à la réglementation en vertu du présent règlement doit être accompagnée du paiement des frais exigibles pour cette demande, exposés à l'**annexe A** du règlement sur les Permis et certificats.

3.3 La procédure à suivre (L.A.U., art 145.37, para. 2)

Quiconque désire déroger à la réglementation en vertu du présent règlement et dans les zones assujetties, est soumis à la procédure suivante :

- 1) **Étude par l'Officier municipal** : Suivant la réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés, l'Officier municipal effectue les actions suivantes selon la situation :
 - a. **Demande non conforme** : Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, l'Officier municipal désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande.
 - b. **Demande suspendue** : Si la demande ou les plans qui l'accompagnent sont incomplets ou imprécis, l'Officier municipal désigné en avise, par écrit, le requérant dans les trente (30) jours de la date de réception de la demande. L'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.
 - c. **Demande conforme** : Suivant son étude du dossier permettant de conclure de la conformité de la demande et selon le type de projet, l'Officier transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'au Conseil municipal.
- 2) **Transmission de la demande aux autres services** : L'Officier transmet une copie de la demande aux différents services de la ville pour obtenir leurs préoccupations et recommandations.
- 3) **Étude par le CCU et décision du Conseil** :
 - a. Le CCU est appelé à étudier une demande de PPCMOI en vertu du présent règlement et à faire une recommandation au Conseil. Ce dernier adopte une résolution faisant état de ses recommandations.
 - b. L'évaluation produite par le CCU peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du Conseil.
 - c. Le Conseil statue sur la demande, il la refuse, l'accepte ou l'accepte avec des conditions. Dans ce dernier cas, il suggère au requérant les modifications nécessaires.
 - i. La résolution, par laquelle le Conseil **refuse** la demande, précise les motifs du refus.

- ii. La résolution, par laquelle le Conseil **autorise** la demande, prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet.

4) Affichage ou enseigne sur l'emplacement visé par la demande :

- a. Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le secrétaire-trésorier de la Ville doit demander au promoteur d'installer son enseigne, 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.
- b. Cette obligation cessera lorsque le Conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

5) Consultation publique et approbation référendaire (L.A.U., art 145.38 & art. 145.39)

- a. La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).
- b. La Ville doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).
- c. Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le Conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

6) Émission du permis ou du certificat d'autorisation (LAU, art. 145.40)

- a. Lorsque la demande est approuvée par le Conseil et, si tel est le cas, par les personnes habiles à voter, le requérant doit, en plus, obtenir tout permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme.

3.4 Conditions d'approbation pouvant être exigées par le Conseil

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un PPCMOI, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone concernée :

- a) Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- b) Réalisent le plan à l'intérieur d'un délai prévu;
- c) Fournissent les garanties financières déterminées par le Conseil;
- d) Fournissent une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet.

3.5 Délai de validité

Trente-six (36) mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.



SECTION 4 : LES CRITÈRES D'ÉVALUATION (L.A.U., art 145.37, para. 3)

4.1. Condition générale d'évaluation (L.A.U., art 145.36)

Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme et de développement durable de la municipalité de Saint-Donat-de-Montcalm.

4.2. Critères spécifiques d'évaluations pour une demande

Le projet particulier sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

| Critères | Libellé |
|---|--|
| 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 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 d'ensemble du projet | |
| 5 | Le projet améliore globalement le milieu d'insertion ou apporte une alternative intéressante 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 particulier 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 | En vertu du règlement de PIIA applicable, les critères de 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. |
| 14 | Lors de la construction, la modification ou la transformation d'un bâtiment doit prioriser la qualité architecturale de celui-ci afin qu'elle s'inscrive dans la vision patrimoniale de la Municipalité. |
| 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 | Les stationnements sont favorisés en arrière lot. 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. |