



Chertsey

Des montagnes de possibilités

DISPOSITIONS RELATIVES À UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

MUNICIPALITÉ DE CHERTSEY

**RÈGLEMENT NUMÉRO 626-2021
AVIS DE MOTION DONNÉ LE : 16 AOÛT 2021
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE : 20 SEPTEMBRE 2021
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DÉLIVRÉ LE :
AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR :
ENTRÉE EN VIGUEUR :**

Linda Paquette
Directrice générale

François Quenneville
Maire

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2 BUT	1
1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.4 PERSONNES ASSUJETTIES	1
1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR	1
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	2
2.1 LIEN ENTRE LES DIFFÉRENTS RÈGLEMENTS D'URBANISME	2
CHAPITRE 3 PRÉSENTATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI).....	3
3.1 OBLIGATIONS D'UN PPCMOI POUR CERTAINS PROJETS DE CONSTRUCTION	3
3.2 DEMANDE DE PPCMOI	3
3.3 CONTENU D'UN PPCMOI	3
3.4 CRITÈRES DE CONFORMITÉ.....	5
3.5 PAIEMENT DES TARIFS.....	7
3.6 CONDITIONS D'APPROBATION	7
3.7 APPROBATION D'UNE DEMANDE	7
3.7.1 Transmission d'un PPCMOI au fonctionnaire désigné	7
3.7.2 Examen du PPCMOI par le fonctionnaire désigné.....	7
3.7.3 Examen suspendu	7
3.7.4 PPCMOI non conforme.....	7
3.7.5 PPCMOI conforme.....	7
3.8 TRANSMISSION DU PPCMOI AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET AU CONSEIL MUNICIPAL	7
3.9 MODIFICATION AU PPCMOI	8
3.10 AFFICHAGE DU PROJET	8
3.11 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	8
3.12 PERMIS ET CERTIFICATS REQUIS	8
CHAPITRE 4 SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS	9
4.1 FAUSSE DÉCLARATION	9
4.2 PÉNALITES	9
4.3 INFRACTION CONTINUE.....	9
4.4 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE.....	9

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Municipalité de Chertsey » et peut aussi être cité sous le nom de "Règlement numéro 626-2021".

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 Chertsey, 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

Le présent règlement s'applique lorsqu'indiqué à la grille des usages et des activités de l'annexe B du règlement de zonage 619-2021.

1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

La présente réglementation touche toute personne physique ou morale.

1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente réglementation entre en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 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 et administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement administratif.

CHAPITRE 3 | PRÉSENTATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

3.1 OBLIGATIONS D'UN PPCMOI POUR CERTAINS PROJETS DE CONSTRUCTION

Le règlement portant sur les PPCMOI de la Municipalité de Chertsey fait partie intégrante des autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité 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 ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) peut être déposée lorsqu'indiqué à la grille des usages et des activités.

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 :

- a) règlement de zonage en vigueur;
- b) règlement de lotissement en vigueur;
- c) règlement de construction en vigueur;
- d) règlement sur les usages conditionnels en vigueur.

3.2 DEMANDE DE PPCMOI

L'objet du présent règlement est d'autoriser, sur demande et en fonction de conditions préétablies par la Municipalité de Chertsey, 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.

3.3 CONTENU D'UN PPCMOI

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 vingt pour cent (20 %);

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 PPCMOI 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, les études spécialisées sur les impacts environnementaux, sur la santé et sur le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, effectuées 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.

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.

3.4 CRITÈRES DE CONFORMITÉ

Un projet déposé en vertu du présent règlement sur le PPCMOI doit être conforme aux critères ci-dessous.

- a) Affectation et densité
 - 1. Est conforme aux affectations et aux densités d'occupation prévues au plan d'urbanisme.
 - 2. Est complémentaire aux usages existants dans la zone où il doit s'établir.
 - 3. Constitue une valeur ajoutée pour le secteur d'insertion et pour la collectivité.
- b) Critères de qualité
 - 1. Lorsqu'une partie seulement d'une zone fait l'objet d'un PPCMOI, ce dernier ne doit pas compromettre la mise en valeur de la partie résiduelle de la zone quant au réseau routier et aux réseaux d'infrastructure d'aqueduc et d'égout.
 - 2. Le PPCMOI doit créer un espace urbain sécuritaire exempt des risques liés aux accidents de circulation automobile et piétonne. L'espace public doit être propice aux activités les plus élémentaires, soit marcher, se tenir debout, s'asseoir, observer, bavarder, écouter, s'exprimer et faire de l'exercice.
 - 3. Le mobilier urbain doit être adapté à l'ensemble des clientèles et s'agencer avec le caractère architectural du lieu :
 - i. il doit protéger les utilisateurs dudit espace des perceptions sensorielles désagréables telles que le vent, la pluie, la neige, le froid et la chaleur intense, la pollution, les poussières, le bruit, les lumières

- éblouissantes et optimiser les avantages qu'offrent le climat local, le soleil, l'ombre, la chaleur, la fraîcheur et la brise;
- ii. il doit, par opposition aux perceptions sensorielles désagréables, privilégier une expérience sensorielle positive telle que la qualité des matériaux, les vues agréables, la présence d'arbres et de plantes, la présence d'eau et la qualité du design et des détails.
4. Le PPCMOI doit assurer la cohésion de tous les éléments d'expression purement visuels et esthétiques, le design et l'architecture.
 5. Afin de favoriser la marche lors des déplacements, le rez-de-chaussée des bâtiments et leurs façades devraient être disposés selon un axe vertical. Les façades étroites munies de plusieurs portes sont à privilégier.
 6. Pour développer le lien récréatif reliant les sentiers existants, les promoteurs ayant pignon sur ce sentier devront aménager, à leurs frais, des connexions et autres aménagements paysagers. Lesdits aménagements devront être adaptés aux diverses clientèles, dont notamment les personnes à mobilité réduite.
 7. Les stationnements seront autorisés uniquement en cour et en marge arrière. Ces stationnements doivent être aménagés de façon sécuritaire pour les piétons et les 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 assurer la rétention des eaux de ruissellement par biorétention), plusieurs bâtiments pourraient être construits sur le même lot.
 8. Dans le cadre de son analyse, le PPCMOI doit tenir compte des interactions avec le milieu environnant.
 9. Finalement, le PPCMOI devra concevoir des espaces intégrés par la diversification des usages, rassembleurs par leur animation, accueillants en incitant les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ouverts, aussi bien sur l'extérieur que sur l'intérieur du projet.
- c) L'architecture et les matériaux doivent respecter le PIIA existant, s'il y a lieu, et les normes suivantes :
1. les matériaux doivent être sobres, en vue de mettre en valeur le paysage naturel;
 2. la pente du toit doit être dans le sens de la pente du terrain;
 3. la forme des toits doit être constante pour un même ensemble;
 4. toute partie d'une fondation excédant de plus de six cents (600) millimètres le niveau moyen du sol doit être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé et de qualité;
 5. la fondation doit être coulée en palier suivant la pente;
 6. les façades ouvertes et interactives avec un relief diversifié et riche en détails seront privilégiées;
 7. l'aspect extérieur de chaque bâtiment doit être harmonisé sur ses quatre côtés; le même souci du détail doit être apporté de chaque côté, à savoir à l'avant, à l'arrière et sur les côtés;
 8. lors de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la disposition des bâtiments pourrait se faire autour d'un élément central, une fontaine, par exemple;
 9. les voies piétonnières et la place centrale devraient être construites en pavé de type architectural.
- d) Miser sur l'écologie et le développement durable

1. Dès que cela est réalisable, intégrer des principes d'écologie et de développement durable, autant dans l'aménagement de l'espace (ex. : diminuer les îlots de chaleur et assurer la rétention des eaux de ruissellement par biorétention) et dans l'aménagement du bâti (ex. : technologies nouvelles plus écoresponsables, matériaux recyclés, etc.).
2. Maintenir, autant que possible, le couvert forestier déjà existant sur les terrains.
3. Maintenir des vues sur le paysage naturel existant et s'assurer de la mise en valeur de ce dernier.

3.5 PAIEMENT DES TARIFS

Une demande de PPCMOI doit être accompagnée du paiement des frais exigibles, dont le montant est spécifié dans le règlement administratif en vigueur.

3.6 CONDITIONS D'APPROBATION

Le conseil municipal 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.

3.7 APPROBATION D'UNE DEMANDE

3.7.1 Transmission d'un PPCMOI au fonctionnaire désigné

Un PPCMOI doit être transmis par le requérant, ou son mandataire autorisé, au fonctionnaire désigné sur le formulaire prévu et fourni à cet effet par la Municipalité, lequel doit être signé par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagné des renseignements et documents exigés.

3.7.2 Examen du PPCMOI par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine le PPCMOI et vérifie sa conformité au présent règlement.

3.7.3 Examen suspendu

Si les renseignements et les documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

3.7.4 PPCMOI non conforme

Lorsque le PPCMOI n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, le fonctionnaire désigné ajoute au PPCMOI la mention « non conforme aux dispositions du règlement » et en avise le requérant en mentionnant les éléments de non-conformité dans les trente (30) jours de la réception de la demande.

3.7.5 PPCMOI conforme

Lorsque le PPCMOI est conforme aux dispositions de ce règlement, le fonctionnaire désigné y ajoute la mention « conforme aux dispositions du règlement ».

3.8 TRANSMISSION DU PPCMOI AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET AU CONSEIL MUNICIPAL

- a) Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est appelé à étudier une demande de PPCMOI en vertu du présent règlement et à présenter des recommandations au conseil municipal. Ce dernier adopte une résolution faisant état de ces recommandations.

- b) La recommandation 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.
 - 1. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.
 - 2. La résolution par laquelle le conseil autorise la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet.

3.9 MODIFICATION AU PPCMOI

Toute modification au PPCMOI, après l'approbation du conseil conformément au présent chapitre, nécessite la présentation d'un nouveau PPCMOI.

3.10 AFFICHAGE DU PROJET

- a) Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation du PPCMOI, le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit demander au requérant ou au mandataire de la demande d'installer une enseigne. Cette dernière devra être placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annonçant la nature du projet et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au PPCMOI.
- b) Cette obligation cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

3.11 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

- a) La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le PPCMOI 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 Municipalité 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).

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.

3.12 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 administratif en vigueur.

CHAPITRE 4 | SANCTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

4.1 FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration, produit des documents falsifiés ou omet de produire des documents à l'égard de l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités qui y sont prévues.

4.2 PÉNALITES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende avec frais, sans préjudice aux autres recours qui peuvent être exercés contre lui. Cette amende ne doit pas être inférieure à cinq cents dollars (500 \$) si le contrevenant est une personne physique ou huit cents dollars (800 \$) s'il est une personne morale, ni excéder mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou deux mille dollars (2 000 \$) s'il est une personne morale.

Pour une récidive, l'amende minimale est de mille dollars (1000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou mille six cent dollars (1600 \$) s'il est une personne morale, ni excéder deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille dollars (4 000 \$) s'il est une personne morale.

4.3 INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction se poursuit, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que l'infraction se poursuit.

4.4 ACTION PÉNALE ET/OU CIVILE

En sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, le directeur général, le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement ou le fonctionnaire désigné pourront ordonner d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et/ou pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.