

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN

RÈGLEMENT NUMÉRO 773

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

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) à son article 145.36, d'adopter, un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), la Municipalité est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les P.P.C.M.O.I. est un outil commode qui permet d'adapter les normes et critères d'urbanisme à un projet spécifique et qu'il s'avère un complément fort utile à la réglementation existante;

CONSIDÉRANT QUE le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance du conseil du 12 mars 2024, qu'un projet de règlement a été adopté à cette même séance et que des copies du projet de règlement ont été mises à la disposition du public;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique sur le projet de règlement a été tenue le 9 avril 2024 à l'hôtel de ville de Val-Morin;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » et porte le numéro 773.

1.1.2 OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est un outil d'urbanisme qui permet d'autoriser les projets ne cadrant pas entièrement avec certains paramètres de la réglementation d'urbanisme, en s'assurant d'une intégration optimale dans leur milieu d'insertion. Le projet doit cependant respecter les paramètres du Plan d'urbanisme, de même que toutes conditions pouvant être imposées par le conseil municipal.

De plus, la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) s'applique uniquement pour un seul lot et non pour l'entièreté de la zone tel qu'une demande de changement de zonage.

De ce fait, la demande de PPCMOI, permet de lister plusieurs dérogations dans une seule demande de PPCMOI.

1.1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Val-Morin.

1.1.4 ADOPTION PAR PARTIE

Le présent règlement est réputé avoir été adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

1.1.5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal de Val-Morin.

1.1.6 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie au Règlement de zonage en vigueur, auxquels s'ajoutent les définitions suivantes :

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

Projet particulier : une demande dans le cadre du présent règlement.

Règlementation d'urbanisme : correspond à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme visés au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adoptés par la Municipalité.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés par résolution du conseil municipal.

1.2.2 DEVOIRS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats.

1.2.3 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE, DE L'OCCUPATION, DU REQUÉRANT OU DE L'EXÉCUTANT DE TRAVAUX

Les devoirs du propriétaire, de l'occupation, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui leur sont attribués au Règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE ET À L'APPROBATION DU PPCMOI

SECTION 2.1 PROCÉDURE RELATIVE À LA DEMANDE DE PPCMOI

2.1.1 RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

Une demande de projet particulier, pour être recevable par le fonctionnaire désigné, doit être conforme aux orientations et objectifs contenus dans le règlement portant sur le Plan d’urbanisme en vigueur.

2.1.2 DEMANDE ADMISSIBLE À LA PROCÉDURE

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble peut déroger, à l’une ou l’autre des dispositions des règlements suivants:

- a) Règlement de zonage;
- b) Règlement de lotissement;
- c) Règlement de construction, à l’exception des dispositions du Code national du bâtiment du Canada;
- d) Règlement sur les permis et certificats.

2.1.3 ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble n’est pas admissible, si elle comprend une zone ou une partie d’une zone où l’occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

2.1.4 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Une demande de projet particulier doit être déposée auprès du fonctionnaire désigné, en une copie papier et une copie numérique.

2.1.5 DOCUMENTS NÉCESSAIRES

La demande doit être accompagnée des plans et documents suivants :

- 1. Le formulaire intitulé : « Demande de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble » dûment rempli et signé par le propriétaire concerné ou son agent dûment autorisé;
- 2. Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3. La localisation du projet particulier;
- 4. Les plans et documents exigés par le Règlement sur les permis et certificats et, le cas échéant, à un règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);
- 5. Un texte explicatif présentant l’usage projeté ainsi qu’une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes;
- 6. Un texte explicatif démontrant l’intégration des interventions projetées au milieu d’insertion en fonction des critères du présent règlement;
- 7. Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d’urbanisme faisant l’objet de la demande;
- 8. Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées, la nature de la dérogation, l’impact de celle-ci, la conformité aux critères d’évaluation énoncés au présent règlement;
- 9. Un plan à l’échelle préparé et signé par un arpenteur-géomètre illustrant chacune des dérogations en comparaison avec les normes en vigueur, lorsqu’il est possible de les illustrer (ex. : une marge, un coefficient d’implantation, etc.). Ce plan doit également inclure tous les plans à l’échelle

- des constructions et ouvrages actuels et projetés;
10. Un plan d'aménagement paysager préparé et signé par architecte-paysagiste, montrant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;
 11. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification extérieure du bâtiment, des plans, incluant les élévations à l'échelle, préparés et signés par un technologue en architecture ou un architecte et une esquisse couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur des terrains adjacents;
 12. Un plan de gestion des déchets et des matières recyclables sur le site;
 13. Une évaluation de l'impact économique et ces répercussions sur la communauté de Val-Morin;

Le cas échéant, le fonctionnaire désigné peut exiger le dépôt de plans et documents complémentaires dans le but de permettre l'évaluation de la demande au regard des critères d'évaluation et aux fins de compréhension du projet.

2.1.6 FRAIS D'ÉTUDE ET DE PUBLICATION

Au moment du dépôt de la demande de projet particulier, le requérant doit acquitter les frais d'étude et de publication du dossier qui sont fixés à mille dollars (1 000,00 \$) et qui sont non remboursables.

En plus des frais d'étude et de publication, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur, le dépôt d'une somme d'argent équivalant à 2 % de la valeur des travaux, afin de garantir le respect des travaux du projet particulier.

2.1.7 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque le dossier est complet, c'est-à-dire que tous les plans et documents sont déposés et que le requérant a acquitté les frais d'étude, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours.

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

SECTION 2.2 PROCÉDURE RELATIVE À L'APPROBATION DU PPCMOI

2.2.1 RÉOLUTION D'ACCEPTATION OU DE REFUS DU PROJET PARTICULIER

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

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus. Le greffier-trésorier ou directeur général transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

2.2.2 CONDITIONS RELATIVES À L'APPROBATION DU PROJET PARTICULIER

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

2.2.3 PROCÉDURE D'APPROBATION DE LA RÉOLUTION 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.

En outre et sous réserve des dispositions de la Loi, le projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1^o du troisième alinéa de l'article 123 de la LAU. 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.

2.2.4 AFFICHAGE

Le plus tôt possible après l'adoption du projet de résolution, le greffier-trésorier ou le directeur général 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.

2.2.5 ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION

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.

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

2.2.6 EFFET DE LA RÉOLUTION

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation du 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.

2.2.7 MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER

La modification de la résolution du projet particulier en vigueur nécessite le dépôt d'une nouvelle demande. La procédure relative à l'approbation du projet particulier prévue au présent règlement s'applique.

2.2.8 ÉMISSION DE PERMIS OU DE CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil accorde la demande d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné peut

délivrer un permis ou un certificat d'autorisation, dûment déposé conformément au Règlement sur les permis et certificats, si les conditions prévues à la résolution sont remplies ou le seront.

Le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation au regard de la conformité aux règlements d'urbanisme et de la résolution du projet particulier en vigueur.

2.2.9 DEMANDE ASSUJETTIE À UN RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Si le permis ou le certificat d'autorisation demandé est conditionnel à l'approbation des plans au regard d'un règlement sur les PIIA, la procédure prévue à ce règlement s'applique.

Cependant, le conseil peut, lors du processus d'approbation du projet particulier, évaluer les plans au regard des objectifs et critères applicables au règlement sur les PIIA, en plus des critères d'évaluation prévus au présent règlement. Dans ce cas, la résolution du projet particulier doit prévoir que le projet n'a pas à être assujetti au règlement sur les PIIA, dans les cas et conditions prévues par le conseil.

2.2.10 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Après l'entrée en vigueur de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation du projet particulier, le requérant peut déposer une demande de dérogation mineure sur un objet inclus à la résolution, sous réserve des modalités incluses au Règlement sur les dérogations mineures.

2.2.11 DÉLAI DE RÉALISATION

Tous travaux reliés à un projet approuvé dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doivent être réalisés dans les trente-six (36) mois, suivant l'entrée en vigueur de la résolution approuvant ledit projet.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PPCMOI

SECTION 3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX

3.1.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

1. La contribution générale du projet à l'enrichissement architectural, patrimonial, naturel ou paysager du territoire et sa plus-value selon le contexte d'intervention;
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 espaces verts en cour avant et avant secondaire sont suffisamment grands et compacts, permettant de planter le nombre suffisant d'arbres exigés au règlement de zonage;
8. La conception des aires de stationnement permet un accès fonctionnel au site et aux cases de stationnement tout en évitant de trop grands espaces pavés pouvant créer un îlot de chaleur;
9. Un aménagement adéquat est prévu pour les conteneurs à matières résiduelles permettant de dissimuler, de la voie publique, les ordures et le recyclage;
10. L'impact visuel des aires de stationnement à partir des voies publiques est atténué par des aménagements paysagers;
11. Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, le bruit, la circulation;
12. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité;
13. L'implantation et les marges de recul du bâtiment tiennent compte de la hauteur des bâtiments environnants, de la largeur de l'emprise municipale ou de la présence de trottoir municipal devant le bâtiment de façon à assurer de plus grandes marges de recul pour les bâtiments présentant plus de hauteur, lorsque la largeur de l'emprise de rue est réduite ou en absence de trottoir sur rue;
14. L'implantation permet de préserver les arbres matures sur le site. Dans le cas où un émondage ou un abattage est nécessaire, le projet permet de compenser par une nouvelle plantation d'arbres de grande taille;

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 4.1 : INFRACTIONS ET AMENDES

4.1.1 CONTRAVENTION

Toute contravention au présent règlement ou à la résolution en vigueur du projet particulier constitue une infraction et est prohibée.

4.1.2 AMENDE

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement ou de la résolution du projet particulier en vigueur commet une infraction et passible, pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

En matière d'abattage d'arbres, les dispositions de l'article 233.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent.

4.1.3 INFRACTION DE PLUS D'UN JOUR

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

SECTION 4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SESSION DU
9 avril 2024

Donna Salvati
Mairesse

Caroline Nielly
Directrice générale et greffière-trésorière

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	2024-03-12
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION :	2024-04-09
AVIS DE MOTION :	2024-03-12
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	2024-04-09
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	2024-04-09
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC :	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	