

Les portions de textes surlignées en gris le sont à des fins administratives seulement. Elles présentent généralement des renseignements à être confirmés.

Toute question relativement aux aspects juridiques de ce règlement doit être adressée au Service du greffe et du contentieux.



VILLE DE SAINT-LAZARE  
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES  
PROVINCE DE QUÉBEC

## PREMIER PROJET

### RÈGLEMENT NUMÉRO 1101 PORTANT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

- ATTENDU QUE la Ville souhaite se doter d'outils réglementaires afin de faciliter l'approbation de projets nécessitant des dérogations à certains règlements d'urbanisme;
- ATTENDU QUE selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1, le conseil peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour certaines parties du territoire de la Ville;
- ATTENDU QU' un premier projet de règlement a été adopté le 9 mars 2021, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 (LAU);
- ATTENDU QU' la procédure de consultation sur le projet de règlement a été tenue, conformément à l'article 126 de la *Loi sur l'aména-*

*gement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 et aux instructions gouvernementales pendant la présente urgence sanitaire;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 9 mars 2021 :

[1.] un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné par le maire, Robert Grimaudo;

[2.] le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la greffière a mentionné l'objet du règlement et sa portée au cours de la présente séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé :

D'adopter le règlement numéro 1101. Ce dernier statue et ordonne :

#### *Table des matières*

Article 1	Objet
Article 2	Définitions
Article 3	Territoire assujetti
Article 4	Application
Article 5	Procédure relative à la demande d'autorisation d'un projet particulier
Article 6	Critères d'évaluation
Article 7	Tarif
Article 8	Modifications aux plans et documents
Article 9	Délai de validité
Article 10	Infraction et amende

#### **Article 1**     **Objet**

Le présent règlement a pour objet 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 à l'un des règlements suivants :

[1.] le règlement de zonage;

[2.] le règlement de lotissement;

[3.] le règlement sur les permis et certificats.

**Article 2** **Définitions**

Dans le présent règlement, sauf si le contexte exige un sens différent, les expressions et les mots ont une signification identique à celle prévue au règlement de zonage.

**Article 3** **Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique aux parties du territoire incluses dans le périmètre d'urbanisation, comme illustré au plan de zonage, à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique comme prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1.

**Article 4** **Application**

Le directeur du Service de l'urbanisme et tous les fonctionnaires et les employés municipaux sous la supervision de celui-ci sont chargés de l'application du présent règlement. Conséquemment, ils peuvent notamment délivrer tout constat d'infraction et entreprendre tout recours.

**Article 5** **Procédure relative à la demande d'autorisation d'un projet particulier**

En plus des documents exigés par le règlement sur les permis et les certificats, le requérant doit déposer les documents, les plans et les informations suivantes :

- [1.] le formulaire de demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble fourni par la Ville, dûment rempli et signé par le propriétaire ou son représentant désigné;
- [2.] un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre;

- [3.] des photographies récentes du terrain, soit prises il y a moins de six mois, des bâtiments existants et des constructions avoisinantes;
- [4.] un plan des conditions projetées du terrain visé par la demande et des terrains avoisinants, notamment :
  - a) les constructions à être érigées et les constructions existantes à conserver, à être modifiées, agrandies ou démolies;
  - b) l'usage des bâtiments et des espaces extérieurs, incluant l'aire de stationnement;
  - c) tout cours d'eau ou milieu humide situé sur le terrain ou à proximité, la ligne des hautes eaux et les limites de la rive;
  - d) les limites de propriétés et le tracé des voies de circulation;
- [5.] un plan de circulation démontrant la fluidité des déplacements et la sécurité des usagers des voies publiques de circulation en cause, y compris les piétons;
- [6.] les plans des constructions projetées et les plans identifiant les modifications apportées aux constructions existantes;
- [7.] les élévations avec couleur des façades en relation avec les constructions avoisinantes et précisant les matériaux de revêtement;
- [8.] le plan des aménagements du terrain incluant notamment une description de ceux-ci, les arbres à conserver, les espaces tampons, les bandes et les aménagements des emplacements avoisinants;
- [9.] le plan montrant les niveaux actuels et proposés du terrain, le cas échéant;

- [10.] le plan d'ensemble d'affichage fournissant la localisation, les dimensions, les couleurs et les matériaux des enseignes, le cas échéant;
- [11.] les perspectives et les simulations visuelles montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou projetés et leur intégration dans leur environnement, le cas échéant;
- [12.] une estimation des coûts totaux des travaux de construction et un échéancier de réalisation, le cas échéant;
- [13.] un document démontrant la plus-value apportée par le projet au bénéfice de la Ville;
- [14.] une identification de toutes les dérogations aux règlements, y compris une référence précise aux articles auxquels le projet déroge;
- [15.] un plan de drainage conforme à la réglementation applicable, si requis;
- [16.] tout autre document ou information exigée par l'autorité compétente.

## **Article 6** **Critères d'évaluation**

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier dans le cadre du présent règlement est évaluée selon les critères suivants :

- [1.] le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme et contribue à l'atteinte des objectifs énoncés dans les politiques et plans municipaux;
- [2.] le projet présente une plus-value par rapport à un projet conforme;
- [3.] le projet s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion notamment au regard de la densité, du coefficient d'occupation du sol, de l'implantation, de la volumétrie

générale et de la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain;

- [4.] le projet préserve les qualités architecturales du bâtiment, s'il y a lieu, et s'inspire des caractéristiques architecturales de son environnement;
- [5.] les usages prévus sont compatibles avec le milieu d'insertion et dans le cas d'usages commerciaux, ces derniers sont compatibles et complémentaires avec les pôles commerciaux se trouvant sur le territoire;
- [6.] les constructions et l'aménagement du terrain sont optimisés afin de réduire les îlots de chaleur;
- [7.] une gestion optimale des eaux de ruissellement est assurée;
- [8.] une gestion optimale des matières résiduelles est assurée;
- [9.] le projet intègre des mesures respectant les principes de développement et de bâtiment durable;
- [10.] les milieux naturels, les bâtiments patrimoniaux et les composantes d'intérêt paysager sont préservés et mis en valeur;
- [11.] les impacts du projet, notamment en relation avec l'ensoleillement, le vent, la sécurité et la fonctionnalité du réseau routier, les nuisances potentielles, l'intimité des espaces privés, le ruissellement et la rétention des eaux de pluie, sont minimisés;
- [12.] le projet favorise une cohabitation harmonieuse avec les usages existants;
- [13.] le projet participe à la création d'un cadre de vie sain, convivial et sécuritaire;
- [14.] le projet favorise la mobilité active et participe au développement de réseaux de sentiers multifonctionnels;

- [15.] le projet contribue au développement ou au redéveloppement de secteurs favorisant la mixité sociale et, le cas échéant, la mixité des usages;
- [16.] le projet cadre avec les occupations du domaine public existantes ou prévues;
- [17.] la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation et le phasage, s'il y a lieu, est raisonnable.

**Article 7**      **Tarif**

Le tarif aux fins de l'étude de tout projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est fixé par le règlement numéro 1000.

**Article 8**      **Modifications aux plans et documents**

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

**Article 9**      **Délai de validité**

La résolution autorisant le projet particulier devient nulle et sans effet si une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas déposée à l'autorité compétente et complète dans un délai de 24 mois suivant l'adoption de la résolution.

**Article 10**      **Infraction et amende**

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$ et, en cas de récidive dans les 12 mois suivant la première infraction, d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$.

Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$ et, en cas de récidive dans les 12 mois suivant la première infraction, d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 4 000 \$.

---

Robert Grimaudo,  
Maire

---

Nathaly Rayneault, avocate, MPA - LLM, oma  
Greffière et directrice  
Service du greffe et du contentieux

### **Certificat d'approbation**

Conformément à l'article 357, alinéa 3, de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, nous attestons que la MRC de Vaudreuil-Soulanges a délivré le certificat requis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, le ...

---

Robert Grimaudo,  
Maire

---

Nathaly Rayneault, avocate, MPA - LLM, oma  
Greffière et directrice  
Service du greffe et du contentieux



## Procédure suivie

- [1.] Transmission du projet de règlement aux élus le 27 janvier 2021;
- [2.] Intégration du projet de règlement au site Internet de la Ville, le 5 mars 2021 : <http://www.ville.saint-lazare.qc.ca/projetsdereglemets>
- [3.] Dépôt du projet de règlement et avis de motion donné le 9 mars 2021 (avis numéro : 03-087-21);
- [4.] Adoption du premier projet de règlement le 9 mars 2021 (avis numéro : 03-097-21);
- [5.] Transmission par courriel du premier projet de règlement et de la résolution d'adoption à la MRC, le 11 mars 2021 (124 LAU);
- [6.] Avis annonçant le processus de consultation publique en période d'urgence sanitaire publié le 17 mars 2021 (126 LAU) dans le journal « La Voix régionale de Vaudreuil-Soulanges » et sur le site Internet de la Ville puis affiché au babillard de l'hôtel de ville;
- [7.] Consultation écrite en remplacement de l'assemblée publique de consultation exigée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1 (125 et 127) pour la période du 18 mars au 1<sup>er</sup> avril 2021 inclusive-ment;
  - a) Comme recommandé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, l'avis public :
    - i) « décrit le projet qui devait faire l'objet d'une assemblée, mais qui fait plutôt l'objet d'un appel de commentaires écrits »;
    - ii) « précise l'adresse Web à laquelle une présentation détaillée du projet est diffusée ou tout autre moyen permettant de consulter cette présentation détaillée »;
    - iii) indique que toute personne peut transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier, pendant 15 jours suivant la publication de l'avis.
  - b) Compilation de la procédure de consultation écrite par le Service de l'urbanisme, transmise aux élus, le 2 avril 2021;

- [8.] Intégration des données (nombre de personnes ayant participé à la consultation publique) au registre de bilan des activités tenu par le Service des communications, le 1<sup>er</sup> avril 2021 par l'adjointe à la greffière;
- [9.] Transmission du projet de règlement aux élus et intégration au site Internet le 9 avril 2021;
- [10.] Intégration du projet de règlement au site Internet de la Ville, le 9 avril 2021 <http://www.ville.saint-lazare.qc.ca/seances>
- [11.] Adoption du règlement le 13 avril 2021 (résolution numéro 04-XXX-21) (134 et s. LAU);
- [12.] Transmission par courriel et par courrier (exigence à vérifier avec la MRC) du règlement et de la résolution d'adoption à la MRC le 15 avril 2021 (137.2 LAU);
- [13.] Certificat de conformité de la MRC délivré le ... 2021;
- [14.] Publication d'un avis d'entrée en vigueur du règlement le ... dans le journal « La Voix régionale de Vaudreuil-Soulanges » et sur le site Internet de la Ville puis affiché au babillard de l'hôtel de ville (137.15 LAU);
- [15.] Transmission à la MRC d'une copie certifiée conforme du règlement le ... (137.17 LAU);
- [16.] Préparation de toute codification administrative par le Service de l'urbanisme puis distribution de celle-ci :
- a) par le Service du greffe et du contentieux : réseau informatique de la Ville [0200 et REG\_public], site Internet de la Ville et MRC [cour municipale], le ...;
  - b) par le Service de l'urbanisme : aux abonnés du service de mise à jour, le ....
- [17.] Préparation de la version « LR » par le Service du greffe et du contentieux, le ... et intégration au site Internet

Notre ☎ : 0230-210 (36 538)

Z:\0200 - GC\0230 - LP\_REG\0230-200 - REG\0230-210 STLZ\1100-1199\1101\_PPCMOI (36538)\2021-04-08\_REG 1101 pour adoption.doc