



**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS
DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

numéro 05-389-15

Juillet 2015

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 Dispositions déclaratoires	3
Section 2 Dispositions interprétatives	3
Section 3 Dispositions administratives	4
Partie II Dispositions relatives aux critères d'évaluation / conditions d'approbation	
Section 1 Critères applicables à l'ensemble des zones	5
Section 2 Critères applicables à certaines zones	6
Partie III Dispositions relatives à la présentation du PPCMOI	
Section 1 Cheminement et analyse du PPCMOI	9
Section 2 PPCMOI et le Comité consultatif d'urbanisme	11
Section 3 Analyse par le Conseil de Ville.....	12
Partie IV Dispositions finales	
Section 1 Fausse déclaration ou modification	14
Section 2 Permis ou certificat / durée de validité de la résolution....	14
Section 3 Recours et entrée en vigueur	15

PARTIE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 1

Dispositions déclaratoires

1. **Titre du règlement.** Le présent règlement porte le titre de *Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (Règlement numéro 05-389-15).
2. **Objectif et abrogation.** Le principal objectif du présent règlement est de permettre à certaines conditions, la réalisation d'un projet, et ce, malgré qu'il déroge à certaines dispositions des règlements d'urbanisme. Toutefois, les projets ainsi autorisés doivent être conformes au plan d'urbanisme de la ville de Charlemagne. Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 05-310-99 et tous ses amendements.
3. **Amendement.** Le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble peut être modifié, selon les procédures établies par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Section 2

Dispositions interprétatives

4. **Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
 - 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - 3° Le masculin comprend les deux genres;
 - 4° L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif;
 - 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
5. **Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
6. **Validité.** Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait

être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

7. **Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au règlement de zonage de la ville de Charlemagne.

Section 3

Dispositions administratives

8. **Application du règlement.** L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil de Ville.
9. **Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné.** Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et certificats de la ville de Charlemagne.
10. **Champ d'application.** Le Conseil de Ville peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'une ou plusieurs des dispositions en vigueur des règlements d'urbanisme. (règlement 09-389-19-01)
11. **Zones visées.** Les zones R-4, R-8, R-18, R-20, R-22, R-24, R-28, C-1, C-2, C-9, C-10, CR-1, CR-2, CR-7, CR-8, CR-9, CR-10 et CR-12, telles que définies sur le plan de zonage du règlement de zonage, sont assujetties à la présentation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. (règlement 09-389-19-01) (règlement 12-389-22-02)

PARTIE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION/ CONDITIONS D'APPROBATION

Section 1

Critères applicables à l'ensemble des zones

- 12. Critères, ensemble des zones.** Les critères d'évaluation de la présente section s'appliquent à l'égard de tous projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) élaborés en vertu du présent règlement, et ce, pour l'ensemble des zones énoncées à l'article 11.
- 13. PPCMOI / Plan d'urbanisme.** Le projet élaboré en vertu du règlement relatif au PPCMOI doit respecter les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la ville de Charlemagne.
- 14. Critères d'évaluation.** Les PPCMOI seront évalués en considérant les critères suivants:
- a) (règlement 09-389-19-01)
 - b) Un projet innovant de densité, de diversité des usages, de design urbain, et ce, à l'intérieur d'un concept répondant adéquatement à la nécessité de son acceptation sociale;
 - c) Les usages projetés intègrent harmonieusement avec les usages existants des secteurs adjacents;
 - d) Afin de répondre adéquatement à la diversité de composition des ménages et également aux enjeux relatifs au vieillissement de la population, la Ville de Charlemagne souhaite accueillir une grande variété de typologie résidentielle.
 - e) Les caractéristiques architecturales de l'ensemble du PPCMOI (l'implantation et la morphologie urbaine, la volumétrie des bâtiments, les caractéristiques architecturales des bâtiments, la relation avec le réseau routier, les aménagements paysagers et les aires de stationnement) s'intègrent harmonieusement au tissu urbain, en considérant les caractéristiques distinctives du site de réalisation du PPCMOI;
 - f) Les aménagements extérieurs favorisent la mise en valeur l'ensemble du site. De plus, les aménagements extérieurs s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques du milieu et des secteurs adjacents;

- g) Les aires de stationnement sont principalement situées dans les cours arrière ou latérales, de manière à minimiser leur impact visuel de la voie publique. De plus, le projet d'aménagement propose la plantation d'arbres et autres mesures afin de réduire la problématique des îlots de chaleur;
- h) Le PPCMOI a été élaboré en considérant la problématique de l'ensoleillement, la nécessité de préserver la qualité de vie des citoyens des secteurs adjacents et pour les lots riverains, de favoriser la renaturalisation et la mise en valeur des paysages en rive;
- i) (règlement 09-389-19-01)
- j) Le PPCMOI représente un geste positif à l'égard des caractéristiques existantes du site, sa réalisation et sa mise en œuvre permettent d'améliorer significativement la situation de l'immeuble; (règlement 09-389-19-01)
- k) Le projet établit des liens fonctionnels, en faveur de la mobilité douce et du transport actif, en lien avec les corridors de transport collectif. Le projet respecte les objectifs d'aménagement du plan de transport actif de la ville de Charlemagne;
- l) Le projet évalue la possibilité de réduire le nombre d'accès à la rue au moyen d'ententes entre les propriétaires (entrée mitoyenne ou commune), par le regroupement des accès ou par l'élimination des accès directs. Cette disposition s'applique plus précisément à l'égard des projets riverains avec la rue Notre-Dame, le boulevard Céline-Dion et le Chemin des Quarante-Arpents.
- m) Le projet contribue positivement à la mise en valeur des espaces publics, et il participe à la réalisation d'un environnement urbain sécuritaire;
- n) La faisabilité du projet, en considérant les phases de réalisation et de mise en œuvre du PPCMOI.

Section 2

Critères applicables à certaines zones

15. Critères spécifiques. Outre les critères énoncés aux articles 12, 13 et 14, pour les zones identifiées à l'article 11, les PPCMOI seront également évalués en considérant les critères spécifiques suivants :

- a) Zone R-4 : Le PPCMOI doit respecter les dispositions relatives aux milieux humides, en vertu du règlement de zonage. Avant l'approbation finale du PPCMOI, le requérant doit démontrer que son projet a fait l'objet des autorisations requises auprès du MDDELCC. Le PPCMOI évalue la possibilité d'établir un lien routier avec la rue Beauchamps. Le PPCMOI propose l'aménagement d'une zone tampon (et d'une piste cyclable) entre les usages du groupe résidentiel et les usages du groupe commercial.
- b) Zone R-8 : Le PPCMOI propose la conversion des immeubles commerciaux et industriels par la réalisation d'un projet principalement

à vocation résidentielle. Conformément à la *Loi sur la Qualité de l'Environnement*, le requérant doit produire une étude de caractérisation des terrains. Si l'étude révèle que le terrain est contaminé, il doit faire l'objet d'un programme de réhabilitation conformément à la LQE. Avant l'approbation finale du PPCMOI, le requérant doit s'assurer de l'acceptation de son plan de réhabilitation auprès du MDDELCC. La cour avant propose des aménagements paysagers de qualité s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques du milieu.

- c) Zone R-20 : Le PPCMOI doit respecter le critère relatif aux terrains contaminés (voir zone R-8). De plus, le PPCMOI s'intègre harmonieusement aux secteurs résidentiels adjacents par l'aménagement d'espaces verts, ou la préservation des espaces verts existants.
- d) Zone R-22 : Le PPCMOI doit respecter le critère relatif aux terrains contaminés (voir zone R-8). De plus, le PPCMOI s'intègre harmonieusement aux secteurs résidentiels adjacents, et il permet d'améliorer la qualité de vie de ce secteur résidentiel.
- e) Zone R-24 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme, plus spécifiquement les volontés d'aménagement relativement au boulevard Céline-Dion.
- f) Zones C-10 et R-28 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme, plus spécifiquement les volontés d'aménagement relativement au secteur de la gare. (règlement 09-389-19-01)
- g) Zones C-1 et C-2 : Le PPCMOI pour la zone C-1 doit démontrer qu'il respecte les dispositions relatives à l'environnement sonore, conformément au règlement de zonage. Le PPCMOI pour la zone C-2 doit respecter les dispositions relatives aux milieux humides, en vertu du règlement de zonage. Avant l'approbation finale du PPCMOI, le requérant doit démontrer que son projet a fait l'objet des autorisations requises auprès du MDDELCC. Ici, le PPCMOI ne propose pas l'établissement d'un lien routier avec les secteurs résidentiels. Le PPCMOI doit permettre l'aménagement d'une zone tampon (et d'une piste cyclable) entre les usages du groupe résidentiel et les usages du groupe commercial.
- h) Zones CR-10 et CR-12 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme, plus spécifiquement les volontés d'aménagement relativement au boulevard Céline-Dion. (règlement 12-389-22-02)
- i) Zone C-9 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme, plus spécifiquement les volontés d'aménagement relativement au noyau villageois et à la rue Notre-Dame.
- j) Zones CR-1 et CR-2 : Le PPCMOI propose la conversion des immeubles commerciaux et industriels par la réalisation d'un projet principalement à vocation résidentielle. Conformément à la *Loi sur la Qualité de l'Environnement*, le requérant doit produire une étude de caractérisation des terrains. Si l'étude révèle que le terrain est contaminé, il doit faire l'objet d'un programme de réhabilitation conformément à la LQE.

Avant l'approbation finale du PPCMOI, le requérant doit s'assurer de

l'acceptation de son plan de réhabilitation auprès du MDDELCC. La cour avant propose des aménagements paysagers de qualité s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques du milieu. De plus, le PPCMOI s'intègre harmonieusement aux secteurs résidentiels adjacents par l'aménagement d'espaces verts, ou la préservation des espaces verts existants.

- k) Zones CR-7, CR-8 et CR-9 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme, plus spécifiquement les volontés d'aménagement relativement à la rue Notre-Dame et au boulevard Céline-Dion.
- l) Zone R-18 : Le PPCMOI respecte les objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme.

PARTIE III

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSENTATION DU PPCMOI

Section 1

Cheminement et analyse du PPCMOI

- 16. Demande écrite.** Une demande visant l'approbation d'un PPCMOI doit être soumise par écrit. Elle doit être signée par le propriétaire ou son représentant, dûment autorisé par procuration. (règlement 09-389-19-01)
- 17. Transmission au fonctionnaire désigné.** Le PPCMOI doit être déposé auprès du fonctionnaire désigné. Le PPCMOI doit être accompagné des plans et des documents nécessaires à son analyse, conformément à l'article 18. De plus, au moment du dépôt de sa demande, le requérant doit acquitter un montant de 500\$ à la Ville, à titre de frais d'analyse du dossier. Ce montant n'est pas remboursable et il ne couvre pas les frais de publication.
- 18. Contenu minimal de la demande.** Considérant la nature du projet, le fonctionnaire désigné peut exiger qu'un PPCMOI, et ce, avant d'être transmis auprès du CCU, soit accompagné des informations et des documents suivants :
- a) D'un plan de localisation du secteur concerné par cette demande;
 - b) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne dûment autorisée à agir au nom du propriétaire;
 - c) Un document écrit exposant les motifs justifiant la présentation de la demande;
 - d) L'état actuel du terrain;
 - e) Le certificat de localisation relatif aux propriétés concernées;
 - f) Un relevé photographique du secteur faisant l'objet d'un PPCMOI, ainsi que des secteurs existants dans un rayon de l'ordre de 100 mètres du site de réalisation du PPCMOI;
 - g) Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande (la densité, en terme d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti), ainsi que l'occupation des terrains voisins;

- h) La présentation des aménagements projetés relativement au PPCMOI;
- i) L'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, de restauration, de transformation, et la nature des travaux de démolition nécessaires;
- j) Une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments principaux projetés, en vertu du plan relatif au PPCMOI;
- k) La nature des matériaux de revêtement extérieur, en précisant les couleurs désirées;
- l) La localisation et l'implantation de tout bâtiment (principal ou secondaire) sur le terrain;
- m) Un plan précisant les aménagements pour la circulation des piétons et des véhicules, les espaces de stationnement, les enclos pour déchets, les aménagements extérieurs;
- n) Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou projetés et leur intégration dans le contexte du bâti environnant;
- o) Un plan exposant les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes;
- p) Un plan montrant les niveaux de terrain actuel (le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation, selon le règlement de zonage), et le niveau du terrain fini. Ce plan doit être accompagné de coupes transversales du terrain;
- q) Selon le site concerné, le fonctionnaire désigné peut demander la production des études spécialisées sur les impacts environnementaux et le contrôle de l'érosion pendant et après les travaux. (Ces études doivent être préparées par des professionnels autorisés et reconnus);
- r) Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- s) Pour les usages du groupe commercial, le PPCMOI doit présenter les propositions d'affichage (Le type enseigne, la localisation, les dimensions, les couleurs et les matériaux);
- t) Les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
- u) L'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes électriques, les réseaux d'aqueduc et d'égouts et les servitudes. Il faut clairement identifier les différentes servitudes qui affectent le site du PPCMOI;
- v) L'estimation totale des coûts de réalisation du PPCMOI, ainsi qu'un échéancier de réalisation;

- w) Selon les caractéristiques du PPCMOI, les études nécessaires à l'évaluation du projet relativement à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et au bruit;
- x) Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés, en fonction des critères d'évaluation;
- y) Le requérant doit produire une liste des éléments dérogatoires aux normes applicables des règlements d'urbanisme;
- z) Toute information pertinente, selon la nature du projet, afin de permettre une bonne analyse du PPCMOI.

Section 2

PPCMOI et Comité consultatif d'urbanisme

19. Transmission au Comité consultatif d'urbanisme. Lorsque la demande est réputée conforme au règlement relatif au PPCMOI et qu'elle est accompagnée de tous les plans et documents nécessaires, le fonctionnaire désigné transmet cette demande, à l'attention du Comité consultatif d'urbanisme. Le dossier doit être transmis au CCU dans les 40 jours suivant le dépôt d'une demande complète auprès du fonctionnaire désigné.

20. Évaluation de la demande. Le Comité consultatif d'urbanisme évalue cette demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement. De plus, il doit assurer de la conformité du PPCMOI aux orientations et aux objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme de la Ville.

Le CCU peut demander au requérant de présenter son projet auprès du comité. Le CCU peut également, afin de favoriser l'analyse et la compréhension du PPCMOI, demander de s'adjoindre d'une expertise professionnelle. Selon la nature et l'ampleur du projet, le CCU peut demander un délai additionnel de 30 jours, avant de formuler sa recommandation.

21. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme. Le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit sa recommandation au Conseil de Ville, à l'effet d'approuver ou de désapprouver le projet de PPCMOI. Une recommandation désapprouvant le PPCMOI doit être motivée. La recommandation peut également suggérer des modifications pour rendre le PPCMOI conforme au présent règlement. S'il suggère des modifications au PPCMOI, avant de transmettre la recommandation au Conseil de Ville, le requérant doit confirmer, par écrit, qu'il accepte les modifications proposées par le CCU.

Section 3

Analyse par le Conseil de Ville

- 22. Résolution du Conseil de Ville.** Suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil de Ville approuve par résolution les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Le Conseil peut également suggérer des modifications au PPCMOI pour rendre le projet présenté conforme au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel 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.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un PPCMOI, le greffier de la Ville doit, avec une affiche ou une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, présenter distinctement les caractéristiques du PPCMOI et préciser le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. (Le requérant doit assumer les coûts relatifs à cette publication.)

Cette obligation cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant. 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). Le projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs dispositions des Règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution relative au PPCMOI. Sur réception de cette résolution du conseil approuvant la réalisation du PPCMOI et de l'avis de conformité de la MRC de L'Assomption, le fonctionnaire désigné peut émettre le permis ou le certificat au requérant.

Selon la résolution du Conseil de Ville, le requérant doit confirmer, par écrit, qu'il accepte de respecter les conditions prévues à ladite résolution, et ce, avant l'émission du permis ou du certificat. Par ailleurs, la demande doit également être conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme.

- 23. Avis public.** Le requérant doit assurer le paiement total des coûts pour l'affichage et la publication des avis publics relatifs à son PPCMOI, et ce, conformément aux dispositions en vigueur en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ces frais sont non remboursables, même si la demande devant être refusée par le Conseil de Ville.
- 24. Transmission au requérant.** Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le directeur général en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.
- 25. Refus.** La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit contenir les motifs du refus.
- 26. Garantie financière.** En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées en vertu de la résolution d'approbation, le Conseil de Ville se réserve le droit d'exiger du requérant le dépôt, préalablement à l'émission du permis ou d'un certificat, d'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 PPCMOI.

PARTIE IV

DISPOSITIONS FINALES

Section 1

**Fausse déclaration ou
modification**

- 27. Fausse déclaration.** Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent Règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent Règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.
- 28. Modification d'un projet déjà présenté et approuvé.** Une fois approuvée par le Conseil, toute modification apportée à un projet particulier autorisé par résolution, ainsi que les conditions de réalisation du PPCMOI, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution du Conseil de Ville autorisant les changements. Toutefois, le requérant peut également renoncer à l'application des dispositions relatives au PPCMOI, et réaliser un projet conforme aux dispositions en vigueur en vertu des règlements d'urbanisme.

Section 2

**Permis ou certificat / durée
de validité de la résolution**

- 29. Émission du permis ou du certificat.** Suite à l'adoption de la résolution du Conseil approuvant les plans soumis, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat pertinent, dans la mesure où la demande est également conforme aux règlements de zonage, de lotissement et de construction, ainsi qu'au règlement relatif aux permis et certificats.
- 30. Validité de la résolution.** La résolution qui autorise la réalisation du PPCMOI est nulle et sans effet, si le requérant ne présente pas une demande complète de permis de construction ou de certificat d'autorisation, auprès du fonctionnaire désigné, à l'intérieur d'un délai de 18 mois suivants l'adoption de la résolution par le Conseil de Ville. Si le requérant n'est pas en mesure de respecter cette période de validité de la résolution du Conseil de Ville, il peut présenter une demande d'extension de cette période, par écrit, auprès de la direction générale de la ville de Charlemagne.

Section 3

Recours et entrée en vigueur

- 31. Infractions et recours.** Toute infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est susceptible d'une sanction et le conseil municipal peut utiliser tous les recours qui lui sont reconnus pour faire respecter son règlement. Ces sanctions et recours sont définis au règlement relatif aux permis et certificats.
- 32. Entrée en vigueur.** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ADOPTÉ À LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 14 JUILLET 2015

Normand Grenier
Maire

Bernard Boudreau
Directeur général et greffier