

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ D'IVRY-SUR-LE-LAC

**RÈGLEMENT NO. 2022-142 SUR LES PROJETS PARTICULIERS
DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

ATTENDU QUE le conseil municipal peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite se doter d'un outil d'urbanisme lui permettant d'évaluer, au cas par cas, les projets de lotissement ayant des dimensions inférieures à celles prescrites à la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE la technique des projets particuliers permet à une personne de soumettre une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à certains règlements d'urbanisme et au Conseil municipal d'autoriser, ou non, ce projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil du 14 février 2022 ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été déposé et présenté à la séance ordinaire du conseil du 9 mai 2022 ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 18 mai 2022 par visioconférence considérant les règles sanitaires liées à la COVID-19 et les directives ministérielles;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère, madame Gabriela Opas
Et résolu à l'unanimité des membres du conseil :

QUE LE RÈGLEMENT NO. 2022-142 soit adopté, tel que mentionné ci-dessous.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

2. Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac. Les zones et dispositions admissibles sont déterminées au chapitre III.

3. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande de projet particulier qui déroge à certains règlements d'urbanisme dont les zones et les dispositions admissibles sont déterminées au chapitre III. Il revient au conseil municipal d'autoriser, ou non, ce projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement après avoir pris l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

4. Respect des règlements

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

5. Adoption par partie

Le conseil municipal de la Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

6. Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité compétente. Les pouvoirs de l'autorité compétente sont énoncés au *Règlement sur les permis et certificats*.

7. Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contraction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut.

8. Mode de numérotation

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

CHAPITRE I :

SECTION A –

1. Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

9. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens de la signification qui lui est attribué au *Règlement de zonage*. En l'absence, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à cette expression.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

SECTION A – ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

10. Évaluation de l'admissibilité d'une demande de projet particulier

L'autorité compétente évalue si la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est admissible à la procédure énoncée au chapitre III.

Si l'autorité compétente conclut que la demande n'est pas admissible, elle informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

11. Conformité au schéma d'aménagement révisé de la MRC

Une demande de projet particulier doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma.

Pour déterminer l'admissibilité, l'autorité compétente peut demander un avis préliminaire à la MRC.

SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE

12. Dépôt de la demande de projet particulier

Le requérant d'une demande de projet particulier doit soumettre sa demande auprès de l'autorité compétente en remplissant et signant le formulaire à cette fin.

La demande, soumise en une (1) copie papier et une (1) copie numérique (PDF), doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1. Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé ;
2. Un projet de plan relatif à une opération cadastrale, réalisé par un arpenteur-géomètre;
3. Un plan projet d'implantation du projet particulier, réalisé par un arpenteur-géomètre, illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, boisés, contraintes, servitudes, etc.) ;
4. Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées au projet particulier, la nature des dérogations, l'impact de celles-ci, la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
5. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme ;
6. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

13. Frais d'études et de publication

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de projet particulier sont fixés au *Règlement sur les permis et certificats*, ce qui inclut les frais relatifs aux avis publics. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires exigés pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

14. Demande complète

Une demande de projet particulier est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'autorité compétente et que les frais d'études et de publication ont été acquittés.

SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

15. Vérification de la demande de projet particulier

L'autorité compétente vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, l'autorité compétente avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme

16. Avis du comité consultatif d'urbanisme

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

17. Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier

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

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

La résolution refusant la demande doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant de la demande.

18. Procédure d'approbation de la résolution 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* (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, 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.

19. Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du premier projet de résolution, le secrétaire-trésorier 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.

20. Entrée en vigueur de la résolution de projet particulier

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 sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

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

21. Effet de la résolution de projet particulier

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le 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.

22. Délivrance du permis ou du certificat

L'autorité compétente délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1. Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier ;
2. Si les conditions énoncées à la résolution sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à cette résolution ;
3. S'il est conforme aux modalités du *Règlement sur les permis et les certificats*, à l'exception des dérogations accordées.

23. Modification du projet particulier

La modification de dispositions incluses à la résolution du projet particulier doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

24. Caducité de la résolution autorisant le projet particulier

Si aucun permis ou certificat relatif à la réalisation du projet particulier n'est déposé dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution autorisant le projet, cette résolution devient nulle et caduque.

CHAPITRE III : ZONES ET DISPOSITIONS ADMISSIBLES

SECTION A – NORMES DE LOTISSEMENT

25. Zones admissibles

Une demande de projet particulier est admissible pour l'ensemble du territoire à l'exception de :

1. D'un lot situé en tout ou en partie à moins de 300 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac;
2. D'un lot situé à l'intérieur d'un sommet de montagne identifié au plan de zonage joint à l'annexe B du *Règlement de zonage*;
3. D'un lot situé à l'intérieur d'une zone soumise à des contraintes pour des raisons de sécurité publique;

26. Dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier

Les dispositions des règlements d'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier sont les suivantes :

1. Aux dimensions d'un terrain (frontage et profondeur).

27. Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier

Une demande de projet particulier est évaluée à partir des critères suivants :

1. La conformité de la demande aux objectifs du *Règlement sur le plan d'urbanisme* de la Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac ;
2. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant ;
3. Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux ;
4. Les conséquences du projet sur les milieux hydriques et humides;
5. Les conséquences du projet sur les paysages et la visibilité des constructions à partir d'un lac ou d'une voie de circulation;
6. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
7. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité ;
8. Le cas échéant, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES

28. Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, maintien des travaux de construction effectués sans permis ou maintien un état de fait qui nécessite un certificat sans l'avoir obtenu, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 250 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 500 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende qui peut augmenter de 500 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 1 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale plus les frais.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

29. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 14 février 2022

Adoption du projet de règlement : 9 mai 2022

Affichage et publication de l'avis public : 10 mai 2022

Consultation publique visio-conférence : 18 mai 2022

Adoption du règlement : 13 juin 2022

Entrée en vigueur : 14 juin 2022

Avis d'entrée en vigueur : 14 juin 2022

COPIE CERTIFIÉE CONFORME,

Délivrée à Ivry-sur-le-Lac, ce 14 juin 2022



Marie-France Matteau

Directrice générale

et greffière-trésorière