



**Municipalité de
Saint-Mathieu-de-Beloeil**

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

Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil

RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) N° 22.15

Projet n° :
SMBM-253614

Préparé par :
Les Services exp inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Télec. : 819 478-2994
www.exp.com

Alexandre Déragon, urbaniste

Donald Bonsant, urbaniste
Directeur de projet

Équipe de réalisation
Alexandre Déragon, urbaniste
Donald Bonsant, urbaniste et directeur de projet
Caroline Adam, urbaniste

Date :
3 octobre 2022



Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Règlement n° 22.15

Avis de motion	:	7 novembre 2022
Adoption	:	6 février 2023
Entrée en vigueur	:	24 mars 2023

Modification au règlement relatif aux PPCMOI			
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LA VALLEE-DU-RICHELIEU
MUNICIPALITE DE SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL**

RÈGLEMENT N° 22.15

À une session spéciale du Conseil de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, tenue à l'hôtel de ville, le 6 février 2023, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ci-après désignée « LAU » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Marie-Claude Duval, Éric Lussier-Houle, Sébastien Robert, Mona S. Morin, Richard Lecours et Mathieu Blouin, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Normand Teasdale, maire, et de madame Joanne Bouchard, directrice générale.

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

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil a le pouvoir, en vertu de l'article 145.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble à la suite à l'adoption du plan et des règlements d'urbanisme révisés;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU article 146);

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 — Dispositions déclaratoires	2
1.1.1 Titre.....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Abrogation du règlement antérieur	2
Section 2 — Dispositions interprétatives.....	3
1.2.1 Système de mesure.....	3
1.2.2 Règles de préséance des dispositions.....	3
1.2.3 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Pouvoir de l'officier municipal	5
2.3 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	6
3.1 Interventions assujetties	7
3.2 Tarification.....	7
3.3 Documents requis	7
3.4 Procédure d'approbation d'une demande	9
3.5 Modification d'un projet particulier préalablement autorisé.....	11
3.6 Abandon d'un projet particulier préalablement autorisé	11
3.7 Garantie financière	12
3.8 Conditions	12
3.9 Fausse déclaration	12
CHAPITRE 4 - CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE	13
4.1 Dispositions générales	14
4.2 Critères d'évaluation généraux.....	14
4.3 Critères d'évaluation relatifs à l'usage	14
4.4 Critères d'évaluation relatifs à l'insertion d'une nouvelle construction.....	15
4.5 Critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du terrain	15
4.6 Critères d'évaluation relatifs aux aires de circulation et de stationnement	16
4.7 Critères d'évaluation relatifs aux enseignes.....	16

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil, à l'exception de toute partie du territoire situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.2</u>
Le présent règlement abroge le règlement numéro 05.05, intitulé « <i>Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble</i> », tels que modifiés par tous leurs amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement en vigueur.	<u>ABROGATION DU RÈGLEMENT ANTÉRIEUR</u>	<u>1.1.3</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.2.1</u>
En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.	<u>RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS</u>	<u>1.2.2</u>
Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.		
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.2.4 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.2.3</u>

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

	<u>APPLICATION DU RÈGLEMENT</u>	<u>2.1</u>
<p>L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'officier municipal désigné par le Conseil.</p> <p>Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer.</p>		
	<u>POUVOIR DE L'OFFICIER MUNICIPAL</u>	<u>2.2</u>
<p>L'officier municipal exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur.</p>		
	<u>INFRACTION ET PÉNALITÉ</u>	<u>2.3</u>
<p>Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.</p> <p>Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.</p> <p>Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et maximale de 4 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.</p> <p>Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.</p> <p>En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.</p>		

CHAPITRE 3

Traitement d'une demande de projet particulier

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

INTERVENTIONS ASSUJETTIES **3.1**

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants en vigueur :

1. le règlement de zonage;
2. le règlement de lotissement;
3. le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
4. le règlement sur les permis et certificats.

TARIFICATION **3.2**

Une demande de projet particulier doit être soumise par écrit à l'officier municipal accompagné d'une somme de 2 300 \$, dont 400 \$ représentant les frais d'études non remboursables du dossier, le tout payable en argent comptant ou par chèque visé ou par mandat bancaire à l'ordre de la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil.

Dans le cas où la demande est refusée avant les procédures, un remboursement de 1 900 \$ est effectué.

Dans le cas où le règlement est défait lors de la procédure d'approbation prévue par la Loi, aucun remboursement n'est effectué.

DOCUMENTS REQUIS **3.3**

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en 1 copie PDF et en deux copies papier, parmi les documents suivants, les documents requis par l'officier municipal eu égard au projet soumis :

- 1- Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
 - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;

- b) le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain.
- 2- Les plans de toute infrastructure ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
- a) la localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
 - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement existant et projeté ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - d) la localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale).
 - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);

- f) la localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage.
- 3- Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
- 4- Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements d'urbanisme de la Municipalité, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain.
- 5- Une simulation visuelle du bâtiment projeté ou des bâtiments projetés dans son environnement immédiat.
- 6- Un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.
- 7- Un document attestant de la capacité du système de traitement des eaux usées pour le traitement des eaux usées, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par les réseaux d'égout de la Municipalité.
- 8- Un document attestant de la capacité de l'ouvrage de captage des eaux souterraines pour la fourniture en eau potable, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par le réseau d'aqueduc de la Municipalité.
- 9- Un document écrit exposant les motifs de la demande.
- 10- Tout autre document en lien avec le projet et les divers règlements d'urbanisme nécessaires à l'étude et à la prise de décision de la part du Conseil.

**PROCÉDURE
D'APPROBATION
D'UNE DEMANDE**

3.4

L'officier municipal doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'officier municipal doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Le CCU transmet

ses recommandations au Conseil municipal par résolution ou procès-verbal.

À la suite à la transmission de la recommandation du CCU au Conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Municipalité doit, au moyen d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. Cette obligation cessera lorsque le Conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du Conseil désigné par le maire, 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 aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des 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 accordant la demande de projet particulier.

La résolution doit ensuite être transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

À la réception de la résolution du Conseil municipal accordant la demande et à la suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'officier municipal émet le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu qu'il respecte les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme.

**MODIFICATION D'UN
PROJET PARTICULIER
PRÉALABLEMENT
AUTORISÉ 3.5**

Un projet particulier autorisé par le règlement autorisant ce projet peut être modifié pourvu que la modification respecte intégralement les conditions émises dans la résolution du Conseil municipal accordant la demande d'autorisation, qu'elle n'excède pas les dérogations accordées et qu'elle respecte les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsqu'une ou plusieurs des exigences précédentes n'est pas respectée, un nouveau règlement autorisant les changements est requis et la demande de modification est assujettie à une nouvelle procédure d'approbation.

**ABANDON D'UN PROJET
PARTICULIER
PRÉALABLEMENT
AUTORISÉ 3.6**

Une modification à un projet particulier autorisé par le règlement autorisant ce projet visant à rendre le projet conforme de plein droit aux règlements d'urbanisme en vigueur est permise.

Dans ce cas, le règlement autorisant le projet particulier devient nul et sans effet :

- a) À partir de la date où le propriétaire obtient un permis de construction et/ou un certificat d'autorisation relativement à un projet conforme aux règlements et que l'ensemble des travaux relatifs à ce permis et/ou certificat d'autorisation ont été exécutés;
- b) À partir de la date où l'usage autorisé en vertu du présent règlement a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de 12 mois consécutive depuis sa cessation, son abandon ou son interruption;
- c) À partir du moment où la construction, l'ouvrage ou l'équipement autorisé en vertu du présent règlement est détruit ou devenu dangereux ou a perdu au moins la moitié de sa valeur physique par suite d'un incendie ou de quelque autre cause. La dangerosité ou la perte de valeur du bâtiment, de l'ouvrage ou de l'équipement doit être confirmée par un expert en la matière.

**GARANTIE
FINANCIÈRE** **3.7**

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le Conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 4, le Conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction 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 projet.

CONDITIONS **3.8**

Le Conseil peut prévoir toute autre condition, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

**FAUSSE
DÉCLARATION** **3.9**

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.

CHAPITRE 4

Critères d'évaluation d'une demande

CHAPITRE 4

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **4.1**

Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sera évaluée à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait aux autres critères applicables.

CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX **4.2**

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit :

1. Respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.
2. Contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la municipalité.
3. Contribuer à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire.

CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'USAGE **4.3**

1. La complémentarité et la compatibilité de l'usage ou des usages proposés en mixité avec le milieu d'insertion.
2. L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport positif du projet à l'intérieur du milieu d'insertion.
3. La jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété n'est pas affectée par l'ajout des usages supplémentaires.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIFS À L'INSERTION
D'UNE NOUVELLE
CONSTRUCTION 4.4**

1. La volumétrie du bâtiment principal s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur.
2. La volumétrie d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire devra tenir compte de l'impact négatif de l'ombre du bâtiment sur le milieu environnant le site de l'intervention afin de minimiser les nuisances.
3. Le style architectural d'un nouveau bâtiment principal doit s'inspirer de l'architecture du bâtiment démoli ou détruit, le cas échéant, et lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux authentiques et distinctifs.
4. Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment principal de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.
5. Dans le cas où le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIF À
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRAIN 4.5**

1. Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain;
2. L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules;
3. La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée;
4. Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires;

5. Un espace tampon comprenant un aménagement paysager de qualité doit également être aménagé lorsque le bâtiment ou les usages exercés sur le lot occasionnent un impact visuel dans le milieu environnant le site. Il doit être aménagé et entretenu par le propriétaire.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIFS AUX AIRES DE
CIRCULATION ET DE
STATIONNEMENT 4.6**

1. Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettent leur intégration dans leur milieu environnant.
2. Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.
3. Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores ou fonctionnelles pour les propriétés voisines et le domaine public.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIFS AUX
ENSEIGNES 4.7**

1. Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.
2. L'éclairage est sobre et discret et contribue à la mise en valeur du bâtiment et du milieu d'insertion.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 6 février 2023.

Monsieur Normand Teasdale, Maire

Madame Joanne Bouchard, Directrice générale

Copie certifiée conforme.