

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

Version janvier 2023

**N° 1009**

|   |  |
|---|--|
| Avis de motion  |  |
| 1 <sup>er</sup> projet de règlement                                   |  |
| Règlement   |  |
| Délivrance du certificat de conformité par la MRC (entrée en vigueur) |  |

**ATTENDU QUE** la Ville de Rosemère est régie par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

**ATTENDU QUE** le conseil de la Ville de Rosemère juge approprié de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) afin de régir les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**ATTENDU QUE** l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 19 décembre 2022;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **ARTICLE 1 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » et porte le numéro 1009.

#### **ARTICLE 2 Objet du règlement**

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, la réalisation d'un projet qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville afin qu'il s'intègre davantage dans les milieux naturel et bâti existants en respectant les objectifs et critères du présent règlement. De plus, la préservation de la typologie et des composantes architecturales des immeubles d'intérêt patrimoniaux contribue à valoriser l'histoire et l'identité culturelle de l'ensemble de la Ville. Finalement, la paysage et le couvert forestier font partie du patrimoine naturel à préserver et à mettre en valeur.

#### **ARTICLE 3 Règlements visés**

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions du présent règlement, un projet particulier qui déroge aux règlements en vigueur suivants :

- 1) Règlement de zonage ;
- 2) Règlement de lotissement;
- 3) Règlement de construction;
- 4) Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural.

#### **ARTICLE 4 Territoire assujetti**

Les zones C-58, C-73 montrées en annexe A ainsi que la catégorie de projets qui visent des immeubles où se situent des bâtiments patrimoniaux énumérés à la liste faisant partie intégrante de l'annexe B, sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

#### **ARTICLE 5 Validité**

Le Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

#### **ARTICLE 6 Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

**ARTICLE 7                    Annexes**

Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

**SECTION 2                    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**ARTICLE 8                    Terminologie**

Pour l'interprétation du présent règlement, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage de la Ville de Rosemère présentement en vigueur.

**ARTICLE 9                    Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation sont celles prévues au règlement de zonage de la Ville de Rosemère.

**CHAPITRE 2                    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**ARTICLE 10                   Administration et application du règlement**

Les dispositions relatives à l'administration et l'application du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**ARTICLE 11                   Fonctions et pouvoirs de l'autorité compétente**

Les fonctions et pouvoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**CHAPITRE 3                   CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET  
POURSUITES**

**ARTICLE 12                   Infraction**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur, La Ville peut également exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

**CHAPITRE 4                   DISPOSITIONS RELATIVES À UNE DEMANDE DE  
PROJET PARTICULIER**

**SECTION 1                    DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 13                   Projet admissible**

Un projet particulier doit viser l'une des catégories de projets suivantes :

- 1) La construction d'un nouveau bâtiment pour les zones C-58 et C-73 ;
- 2) La modification d'un immeuble, incluant une transformation ou un agrandissement pour les zones C-58 et C-73 ;

- 3) L'occupation d'un immeuble, incluant un changement d'usage pour les zones C-58 et C-73;
- 4) L'agrandissement d'un bâtiment patrimonial faisant partie de l'Annexe B.

De plus, il doit déroger à une disposition des règlements visés à l'article 3 du présent règlement.

#### **ARTICLE 14            Dépôt d'une demande**

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente. Elle doit être accompagnée des renseignements et documents exigés à la section 2 du présent chapitre.

### **SECTION 2            CONTENU DE LA DEMANDE**

#### **ARTICLE 15            Documents et renseignements requis**

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) Le formulaire de demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) dûment complété et signé ;
- 2) Le titre de propriété ou une promesse d'achat du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet particulier ;
- 3) Une procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire, le cas échéant ;
- 4) Une description détaillée du projet particulier, incluant notamment les usages actuels et projetés ;
- 5) Les motifs pour lesquels le projet particulier ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable ;
- 6) Un certificat de localisation de l'emplacement réalisé par un arpenteur-géomètre ;
- 7) Un plan d'implantation, réalisé par un arpenteur-géomètre, montrant les éléments existants et projetés suivants :
  - a) La localisation de toute construction ;
  - b) La dimension de toute marge et cour ;
  - c) La localisation d'un espace de stationnement et la dimension des cases et des allées ;
  - d) Tout équipement d'un service public hors terre localisé sur le terrain ou en front du terrain et tous les éléments de gestion des eaux pluviales;
  - e) Localisation des arbres.
- 8) Les plans et devis réalisés par un professionnel habilité en cette matière requis pour décrire ou illustrer le projet particulier, et indiquant notamment :
  - a) L'apparence architecturale du projet particulier ;
  - b) Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
  - c) Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;

- d) Les niveaux du terrain existant avant le projet particulier et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet particulier ;
  - e) Les niveaux de plancher du bâtiment ;
  - f) L'identification des aires de stationnement, incluant la signalisation et les accès ;
  - g) L'identification des aires de chargement et de déchargement, incluant la signalisation et les accès ;
  - h) L'éclairage du site et du bâtiment ;
  - i) L'identification des aires et les aménagements prévus en ce qui a trait aux contenants de matières résiduelles et aux dépôts à neige ;
  - j) Les occupations du domaine public à prévoir ;
  - k) Les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc. ;
  - l) Les phases de réalisation du projet particulier, le cas échéant ;
  - m) Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment, des photographies récentes de ce dernier de même que des façades des bâtiments situés sur les terrains adjacents.
  - n) La superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées ;
  - o) Les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées ;
  - p) La hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes ;
  - q) Les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (exemple: indice d'occupation du sol, rapport plancher/terrain, unités de logements à l'hectare).
- 9) L'échéancier de réalisation du projet particulier ;
- 10) Une évaluation globale du coût du projet particulier ;
- 11) Tout autre document nécessaire à la compréhension du projet particulier ainsi qu'à en mesurer les impacts.

## **ARTICLE 16**

### **Paiement des taxes**

Une demande relative à un projet particulier ne sera étudiée que si les taxes sur les terrains visés par la demande ont été payées.

## **SECTION 3**

### **CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES**

## **ARTICLE 17**

### **Critères d'évaluation pour les zones C-58 et C-73**

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble dans les zones C-58 et C-73, doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Il est évalué selon les critères d'évaluation suivants :

- 1) Assure une évolution harmonieuse du cadre bâti de la Ville de Rosemère en cohérence avec le tissu urbain existant du chemin de la Grande-Côte ;

- 2) Privilégie des interventions de qualité mettant de l'avant de bonnes pratiques de conception architecturale pour assurer la réalisation de projets incluant les principes de développement durable et de bâtiment durable ;
- 3) Améliore le paysage de la rue par une implantation qui conserve les composantes naturelles d'intérêt, s'intègre au contexte urbain et encadre harmonieusement l'espace public ;
- 4) Valorise la présence des arbres en les conservant et en bonifiant la canopée et les éléments naturels du site et des propriétés voisines ;
- 5) Intègre les composantes naturelles aux nouveaux aménagements et valorise le corridor panoramique du chemin de la Grande-Côte ;
- 6) Respecte la topographie naturelle en évitant les travaux de remblai et déblai ;
- 7) Favorise la gestion durable des eaux de ruissellement par l'utilisation de fossés ou de noues végétalisées, de bandes filtrantes, de jardins de pluies ou de puits absorbants, sans toutefois altérer significativement la topographie globale du terrain.
- 8) Favorise l'ensoleillement naturel et évite de porter atteinte à l'intimité et à l'ensoleillement des bâtiments adjacents ;
- 9) Considère les percées visuelles et les points de vue sur le paysage ;
- 10) Comprend une aire de stationnement implantée de manière à minimiser son impact visuel ainsi que son empreinte au sol et de manière à minimiser les espaces imperméables et les îlots de chaleur;
- 11) Favorise la mise en commun des entrées charretières et des stationnements entre les établissements commerciaux ainsi que l'utilisation de revêtements perméables;
- 12) Réduit au minimum le nombre et la largeur des entrées charretières et des cases de stationnement pour favoriser le transport actif et collectif;
- 13) Contribue à l'animation et à la vitalité du noyau villageois par des constructions à l'échelle du piéton incluant des aménagements de terrain conviviaux.
- 14) Contribue au maintien du caractère architectural existant sur le chemin de la Grande-Côte;
- 15) Favorise la conservation, la mise en valeur ou la restauration des caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment;
- 16) Respecte la capacité d'accueil du terrain et de son milieu d'insertion au niveau de l'implantation, de la superficie, de la volumétrie, de l'architecte et de la densité;
- 17) Présente une implantation compacte pour minimiser son empreinte au sol.

## **ARTICLE 18**

### **Critères d'évaluation des bâtiments de l'annexe B**

Le projet particulier d'agrandissement d'un bâtiment faisant partie de l'annexe B, doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Il est évalué selon les critères d'évaluation suivants :

- 1) Assure la conservation et l'authenticité des composantes architecturales du bâtiment d'intérêt patrimonial afin qu'il demeure un élément fort du patrimoine de Rosemère et qu'ils contribuent à valoriser l'histoire, l'architecture et le paysage de la ville;
- 2) Assure la qualité des interventions sur ce bâtiment d'intérêt patrimonial et sur son terrain afin de sauvegarder ou de rehausser les traits distinctifs, les qualités architecturales et historiques du bâtiment et les qualités environnementales du terrain;
- 3) Préserve, valorise et bonifie les caractéristiques architecturales, historiques et patrimoniales du bâtiment d'intérêt patrimonial;
- 4) Respecte la composition générale du bâtiment en termes de symétrie, de découpage vertical et horizontale, d'alignement et de proportion des ouvertures;
- 5) Préserve l'apparence extérieur du bâtiment existant;
- 6) Respecte le caractère architectural lors d'ajout d'appareils mécaniques et assure une visibilité la plus restreinte;
- 7) Recherche l'harmonie physique et visuelle entre l'agrandissement et le corps principal du bâtiment en regard des matériaux, des assemblages et des méthodes de construction, sans nécessairement imiter le corps principal du bâtiment existant;
- 8) Préserve la prédominance architecturale du bâtiment et le respect de la hiérarchie entre les constructions en assurant la subordination de l'agrandissement face au corps principal du bâtiment existant;
- 9) Implante et aligne l'agrandissement en harmonie avec le corps principal du bâtiment existant, de manière à minimiser son impact sur l'intégrité du corps principal du bâtiment existant et favoriser la mise en valeur de ce dernier;
- 10) Implante et aligne l'agrandissement en considérant les points de vue du paysage;
- 11) Respecte les caractéristiques naturelles et la protection du caractère naturel et paysager du terrain et des terrains adjacents;
- 12) Favorise la mise en valeur du bâtiment d'origine en ayant une volumétrie et une hauteur de l'agrandissement s'inscrivant en harmonie avec le corps principal du bâtiment existant et de manière à minimiser son impact sur l'intégrité du corps principal du bâtiment existant;
- 13) Favorise une composition architecturale des murs de l'agrandissement en termes de symétrie, de découpage vertical et horizontal, d'alignement et de proportions des ouvertures qui s'inscrit en continuité avec la composition générale du corps principal du bâtiment existant;
- 14) Intègre les matériaux, les couleurs et les composantes architecturales (ex. : toits, corniches, ouvertures, galeries,



balcons, détails d'ornementation) de l'agrandissement en dialogue ou en rappel avec ceux du corps principal du bâtiment existant;

- 15) Assure la qualité des interventions sur le terrain ainsi que l'harmonie et la cohérence avec l'immeuble d'intérêt patrimonial;
- 16) Contribue à la protection de l'environnement et à la création d'espaces extérieur conviviaux;
- 17) Assure la pérennité des arbres contribuant au déploiement d'une forte canopée;
- 18) Intègre les composantes naturelles aux aménagements, afin de préserver et bonifier le caractère verdoyant du terrain;
- 19) Bonifie le couvert végétal et minimise les espaces imperméables (ex. : pavage, béton, etc.);
- 20) Privilégie l'utilisation d'espèces végétales diverses, indigènes et résistantes aux conditions locales ;
- 21) Privilégie la variété de types de végétaux (couvre-sol, vivaces, arbustes et arbres);
- 22) Respecte la topographie naturelle en évitant les travaux de remblai et déblais;
- 23) Favorise la gestion durable des eaux de ruissellement par l'utilisation de fossés ou de noues végétalisées, de bandes filtrantes, de jardins de pluies ou de puits absorbants, sans toutefois altérer significativement la topographie globale du terrain.

## **SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉTUDE DE LA DEMANDE**

### **ARTICLE 19 Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

L'autorité compétente transmet toute demande recevable, conforme et complète au comité consultatif d'urbanisme, et ce, dans les trente (30) jours suivants la réception de la demande.

À la suite de l'étude de la demande, le comité formule sa recommandation au conseil municipal par écrit, en considérant les critères d'évaluation prescrits à la section 3 du présent chapitre. Il peut également proposer des conditions d'approbation.

### **ARTICLE 20 Décision du conseil**

Le conseil municipal rend sa décision par résolution en considérant l'avis du comité consultatif d'urbanisme après avoir entendu toute personne intéressée lors de l'assemblée de consultation publique.

Une copie certifiée conforme de cette résolution doit être transmise à l'auteur de la demande.

## **ARTICLE 21                    Approbation et condition d'approbation**

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

Le conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du Règlement de zonage, notamment en matière de cessation d'un usage dérogatoire et de son extension. L'autorisation d'un projet particulier ne confère aucun nouveau droit acquis en matière de lotissement, le cas échéant.

## **ARTICLE 22                    Garantie financière**

Si le conseil municipal approuve le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble, le requérant doit préalablement à l'émission du permis de construction fournir une garantie financière suivante afin d'assurer la réalisation des travaux :

- 1) Bâtiment usage résidentiel : 1 000\$;
- 2) Bâtiment usage commercial :
  - a) Travaux jusqu'à 250 000\$ : 1 000\$;
  - b) Travaux de 250 001\$ à 500 000\$ : 2000\$;
  - c) Travaux de 500 001\$ à 1 000 000\$ : 5 000\$;
  - d) Travaux de 1 000 001\$ et plus : 10 000\$;

Cette garantie financière consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- a) Un chèque visé payable à l'ordre de la Ville ;
- b) Une lettre de garantie émise par une institution financière ;
- c) Un cautionnement d'exécution fourni par une compagnie d'assurances autorisée à faire affaire au Québec par l'Inspecteur général des institutions financières du Québec (IGIF).

Le requérant doit fournir à l'autorité compétence, au moment de la demande du permis de construction, la garantie de l'exécution du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Aucun permis de construction ne pourra être émis sans avoir obtenu la garantie financière. Le requérant doit s'assurer que la garantie financière demeure en vigueur tant et aussi longtemps que le projet n'est pas complété. L'autorité compétente détermine la date de fin du projet.

**ARTICLE 23 Refus**

Le conseil désapprouve la demande par résolution dans laquelle sont consignés les motifs du refus.

**ARTICLE 24 Consultation publique**

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de conformité prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande.

**ARTICLE 25 Modification aux plans et documents**

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

**ARTICLE 26 Permis ou certificat**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution autorisant le projet particulier, l'autorité compétente peut émettre le permis ou certificat d'autorisation requis, si toutes les conditions inscrites à la résolution sont respectées et si le projet est conforme à toute autre disposition réglementaire ne faisant pas l'objet de l'autorisation pour le projet particulier.

Une autorisation de projet particulier confère les mêmes droits et obligations à l'usage en cause qu'à tout autre usage permis dans la zone.

**ARTICLE 27 Délai de validité**

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation suivant l'émission d'un permis ou certificat à cet effet, et ce, dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être déposée.

**ARTICLE 28 Fausse déclaration**

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

**CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR**

**ARTICLE 29 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

## **ANNEXE A**

### Plan de zonage



SAINTE-THERÈSE

BLAINVILLE

LORRAINE

BOISBRIAND

LAVAL



**DOMINANCE**

|           |              |
|-----------|--------------|
| <b>H</b>  | HABITATION   |
| <b>C</b>  | COMMERCE     |
| <b>P</b>  | PUBLIC       |
| <b>CO</b> | CONSERVATION |

**Zones de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs**

- Zone de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs
- Zone de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs
- Zone de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs
- Zone de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs

**Zones de contraintes relatives aux glissements fortement rétrogressifs**

- Zone de contraintes relatives aux glissements fortement rétrogressifs
- Zone de contraintes relatives aux glissements fortement rétrogressifs

**Notes:** Les zones de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs sont des zones de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs. Les zones de contraintes relatives aux glissements fortement rétrogressifs sont des zones de contraintes relatives aux glissements fortement rétrogressifs.

MAIRE \_\_\_\_\_ GREFFIER \_\_\_\_\_ DATE \_\_\_\_\_

**ANNEXE A  
PLAN DE ZONAGE**





## **ANNEXE B**

### Bâtiments patrimoniaux

35 Ch. de la Grande Côte  
73 Ch. de la Grande Côte  
106 Ch. de la Grande Côte  
203 Ch. de la Grande Côte  
212 Ch. de la Grande Côte  
214 Ch. de la Grande Côte  
220 Ch. de la Grande Côte  
228 Ch. de la Grande Côte  
233 Ch. de la Grande Côte  
235-237 Ch. de la Grande Côte  
253 Ch. de la Grande Côte  
259 Ch. de la Grande Côte  
263 Ch. de la Grande Côte  
303 Ch. de la Grande Côte  
321-323 Ch. de la Grande Côte  
369 Ch. de la Grande Côte  
377 Ch. de la Grande Côte  
447 Ch. de la Grande Côte  
475-479 Ch. de la Grande Côte  
487-489 Ch. de la Grande Côte  
499 Ch. de la Grande Côte  
508 Ch. de la Grande Côte  
523 Ch. de la Grande Côte  
541 Ch. de la Grande Côte  
591 Ch. de la Grande Côte  
615-617 Ch. de la Grande Côte  
633 Ch. de la Grande Côte