

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES CÈDRES

RÈGLEMENT NUMÉRO 488-1-2023

Règlement modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 488-2022 et ses amendements afin d'ajouter les zones H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3 au territoire assujetti

ATTENDU QUE le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 488-2022 de la Municipalité des Cèdres est entré en vigueur le 8 septembre 2022;

ATTENDU QUE la Municipalité des Cèdres est régie par le Code municipal du Québec (CMQ) et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et que le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 488-2022 ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE le Conseil municipal considère qu'il est souhaitable de permettre la présentation de PPCMOI dans les zones H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3, en raison de leur potentiel de densification;

ATTENDU QUE conformément à l'article 445 du Code municipal du Québec (C. c-27.1), un avis de motion avec dispense de lecture a été donné lors de la séance ordinaire du 10 octobre 2023;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été dûment remise à tous les membres du Conseil au moins deux jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE tous les conseillers déclarent avoir lu le projet de règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QUE la conseillère, Julie Paradis, a mentionné l'objet du règlement et sa portée au cours de la séance du 10 octobre 2023;

Il est proposé par Julie Paradis
Appuyé par Lyndsay Simard
Et résolu

QUE le Conseil adopte le projet de règlement portant le titre de :
Règlement numéro 488-1-2023 modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 488-2022 et ses amendements afin d'ajouter les zones H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3 au territoire assujetti

QU'IL SOIT, PAR LE PRÉSENT PROJET DE RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

ARTICLE 1

Le précédent préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 3 du règlement est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux parties du territoire incluses dans les zones I-2 H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3, tel qu'illustré au plan de zonage du Règlement de zonage numéro 395-2016 et ses amendements dont copie est jointe à l'annexe « I » du présent règlement, à l'exception des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. »

ARTICLE 3

Le titre de l'article et le premier alinéa 16 du règlement sont remplacés par le texte suivant :

« ARTICLE 16 CRITÈRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

L'évaluation d'une demande de PPCMOI est faite en considérant les critères suivants. Selon le contexte, tous les critères n'ont pas à être rencontrés. La pondération des critères et le niveau d'atteinte de ceux-ci doit aussi s'adapter au contexte et à la nature du projet, notamment pour tenir compte des dérogations demandées. »

ARTICLE 4

L'article 16.1 est ajouté à la suite de l'article 16 :

« ARTICLE 16.1 CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3

En plus des critères de l'article 16, les critères suivants doivent être considérés dans l'évaluation d'une demande de PPCMOI située dans les zones H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 et P-3, tel qu'illustré à l'annexe I. Selon le contexte, tous les critères n'ont pas à être rencontrés. La pondération des critères et le niveau d'atteinte de ceux-ci doit aussi s'adapter au contexte et à la nature du projet, notamment pour tenir compte des dérogations demandées.

- 1. Le projet propose des types de logements peu disponibles sur le marché résidentiel local.*
- 2. Le projet propose des logements sociaux abordables ou destinés à des clientèles vulnérables.*
- 3. L'intégration des volumes en hauteur est bonifiée par l'utilisation d'étages supérieurs en retrait par rapport aux étages inférieurs.*
- 4. L'aménagement de stationnements intérieurs est privilégié.*
- 5. Le cas échéant, l'accès aux stationnements intérieurs se fait en priorité sur une façade latérale ou arrière.*
- 6. La localisation de l'entrée charretière favorise la sécurité des piétons et autres usagers de la route.»*

ARTICLE 5

L'article 18 du règlement est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 18 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le CCU de la Municipalité doit étudier la demande de PPCMOI selon les critères d'évaluation fixés par le présent règlement. Selon le contexte, le CCU peut pondérer les critères et adapter le niveau de conformité nécessaire. L'exigence relative à l'atteinte des critères doit être proportionnelle à la dérogation demandée. Ainsi, plus l'écart entre le PPCMOI et la réglementation en vigueur est grand et plus l'analyse du projet devrait démontrer une conformité élevée à un grand nombre de critères.

Le CCU doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de PPCMOI. Dans cet avis, le CCU recommande l'acceptation, la modification ou le rejet de la demande de PPCMOI et il peut également recommander des conditions d'approbation. L'avis du CCU doit être transmis au conseil municipal dans un délai raisonnable n'excédant pas 60 jours.»

ARTICLE 6

L'article 19 du règlement est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 19 DÉCISION DU CONSEIL

À la suite de la réception de la recommandation du CCU, le Conseil doit, par résolution, accorder ou refuser la demande de PPCMOI.

Le projet de résolution par lequel le Conseil autorise la demande de PPCMOI précise les dérogations accordées à la réglementation en vigueur. Le projet de résolution identifie également les éléments de la demande de PPCMOI que le conseil souhaite lier à l'octroi des dérogations, parce que l'atteinte des critères du présent règlement repose sur ceux-ci. Elle établit ainsi que l'autorisation est conditionnelle à la réalisation et le maintien de ces éléments du PPCMOI. Le projet de résolution peut aussi prévoir toute autre condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet particulier.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.»

ARTICLE 7

L'article 26 du règlement est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 26 PERMIS ET CERTIFICATS

Une demande de PPCMOI complète est assimilée à une demande de permis. Le tarif exigé pour la demande de PPCMOI inclut donc le tarif pour une demande de permis ou certificat.

Dans le cas où une demande de permis ou certificat n'est pas assujettie au règlement sur les PIIA, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le Conseil accorde la demande de PPCMOI, et selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats numéro 345-2012 et sous réserve de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution accordant la demande de PPCMOI.

Dans le cas où une demande de permis ou certificat est assujettie au règlement sur les PIIA, la demande doit préalablement suivre la procédure prévue au règlement numéro 396-2016 et ses amendements. »

ARTICLE 8

L'article 27 du règlement est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 27 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents qui déroge à l'une ou l'autre des conditions contenues dans la résolution du Conseil approuvant le projet conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande. »

ARTICLE 9

Le présent règlement fait partie intégrante du règlement numéro 488-2022 qu'il modifie.

ARTICLE 10

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1)*.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ
À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 OCTOBRE 2023**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Bernard Daoust
Maire



Jimmy Poulin
Greffier-trésorier

Avis de motion : 10 octobre 2023
Adoption du projet de règlement : 10 octobre 2023
Avis public pour consultation publique : xxx
Adoption du règlement : xxx
Entrée en vigueur : xxxx

Annexe « I »

ILLUSTRATION DES ZONES H-31, H-33, C-2, C-3, C-7 ET P-3

