

# RÈGLEMENTS D'URBANISME

## Refonte administrative

Ce document constitue une compilation du règlement. Les règlements approuvés par le Conseil municipal prévalent sur le présent document.

- # 1000 – plan d'urbanisme
- # 1001 – zonage
- # 1002 – lotissement
- # 1003 – construction
- # 1004-2 – permis et certificats
- # 1011 – P.I.I.A
- # 1006 – usages conditionnels
- # 1007 – dérogations mineures
- # 1008 – PPCMOI
- # 1009 – Manuel d'urbanisme durable



**PPCMOI (Projets particuliers de const. de modif. ou d'occup. d'un immeuble) # 1008 / RÈGLEMENTS MODIFICATEURS**

dernier accès a 2021-05-06 10:06

règlement #	titre du règlement	projets de règlement / adoption		avis de motion		assemblée publique	règlement / adoption		mise en vigueur	intégré à la refonte		zones visées
		date	# résolution	date	# résolution		date	# résolution		date	texte & grille	
1008	Règlement relatif aux projets particuliers de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1008 (PPCMOI)	2012-12-10	656-12-2012	2012-12-10	657-12-2012	2013-01-21	2013-01-21	039-01-2013	<a href="#">2013-02-12</a>	MAJ10	MAJ10	
1008-001	MODIF-2015-011 Règlement modifiant le règlement numéro 1 008 relatif aux PPCMOI afin d'agrandir son territoire d'application.	2015-05-11	258-05-2015	2015-05-11	259-05-2015	2015-06-08	2015-06-08	308-06-2015	<a href="#">2015-06-16</a>	MAJ14	MAJ14	
1008-002	Règlement modifiant le règlement numéro 1008 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de modifier le territoire d'application	2020-02-10	65-02-2020	2020-02-10	65-02-2020	2020-03-04	2020-03-16	125-03-2020	<a href="#">2020-05-21</a>	MAJ17		

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
Article 1	Objet du règlement .....	1
Article 2	Territoire d'application .....	1
Article 3	Domaine d'application.....	1
Article 4	Règles de préséance des dispositions sur les autres règlements d'urbanisme.....	1
Article 5	Renvois .....	1
Article 6	Terminologie .....	1
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
Article 7	Application du règlement.....	1
Article 8	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	1
Article 9	Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	1
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER</b>	<b>2</b>
Article 10	Projet particulier .....	2
Article 11	Transmission d'une demande .....	2
Article 12	Renseignements et documents exigés pour une demande d'autorisation d'un projet particulier .....	2
Article 13	Transmission de la demande au CCU .....	3
Article 14	Transmission de la demande au Conseil et décision .....	4
Article 15	Droits acquis .....	4
Article 16	Caducité d'une demande d'autorisation d'un projet particulier .....	4
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER</b>	<b>5</b>
Article 17	Objectifs du plan d'urbanisme .....	5
Article 18	Critères d'évaluation .....	5
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES</b>	<b>6</b>
Article 19	Infraction.....	6
Article 20	Entrée en vigueur.....	6
<b>ANNEXE A</b>	<b>CARTE DU TERRITOIRE D'APPLICATION</b>	<b>7</b>



**SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****Article 1 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet d'habiliter le Conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un règlement d'urbanisme.

**Article 2 Territoire d'application**

Ce règlement s'applique au territoire délimité à l'annexe A, mais 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.

---

*1008-001, a. 1.*

**Article 3 Domaine d'application**

La réalisation d'un projet particulier de construction, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'une ou l'autre des dispositions des règlements mentionnés à l'article 10 doit être faite conformément aux autres dispositions de ces règlements qui ne font pas l'objet de l'autorisation.

**Article 4 Règles de préséance des dispositions sur les autres règlements d'urbanisme**

Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 10.

**Article 5 Renvois**

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

**Article 6 Terminologie**

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage 1001 en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

**SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES****Article 7 Application du règlement**

L'application du présent règlement relève de la Direction de l'aménagement du territoire ainsi que du fonctionnaire désigné par résolution du Conseil. La Direction de l'aménagement du territoire ainsi que les fonctionnaires désignés constituent l'autorité compétente

**Article 8 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats 1004 en vigueur.

**Article 9 Contraventions, sanctions, recours et poursuites**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats 1004 en vigueur.

**Article 10 Projet particulier**

Un projet particulier doit viser la construction d'un nouveau bâtiment, la modification d'un immeuble ou l'usage 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 une ou plusieurs dispositions d'un ou de plusieurs des règlements suivants :

1. Le règlement de zonage en vigueur ;
2. Le règlement de lotissement en vigueur ;
3. Le règlement de construction en vigueur ;
4. Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur ;
5. Le règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur ;
6. Le règlement sur les permis et certificats 1004 en vigueur, limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis de construction,

Est également admissible à un projet particulier le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage qui demeurera dérogatoire au règlement de zonage en vigueur.

**Article 11 Transmission d'une demande**

Une demande visant l'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

**Article 12 Renseignements et documents exigés pour une demande d'autorisation d'un projet particulier**

<sup>1</sup> La demande d'autorisation d'un projet particulier doit comprendre les renseignements et documents suivants, et ce, à titre indicatif :

- a) Un écrit exposant les motifs de la demande et une description détaillée du projet particulier visé ;
- b) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes et à ériger, ainsi que l'occupation de tous les terrains voisins situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande ;
- c) Des photos de l'immeuble visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande ;
- d) Un plan d'implantation préparé par une personne membre d'un ordre professionnel habilité démontrant les constructions existantes et à être érigées et comprenant tous les renseignements et toutes les informations exigées au règlement sur les permis et certificats ;
- e) Des esquisses en couleur montrant la volumétrie générale, les dimensions et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti situé à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande ;
- f) La densité, en terme d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain ;
- g) Les occupations du domaine public à prévoir ;
- h) Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
- i) Un plan montrant les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues ;

- j) Un plan montrant les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement, les espaces d'entreposage extérieur, les aires d'entreposage des conteneurs à déchets ;
  - k) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'impact environnemental pour le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant et après ;
  - l) Dans le cas où le projet serait viabilisé par des installations privées d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux sanitaires, un rapport technique, comprenant une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne membre d'un ordre professionnel habilité, confirmant la possibilité de desservir les lots projetés en eau potable et par des installations sanitaires conformes à la réglementation en vigueur ;
  - m) L'estimation totale des coûts de réalisation et par item (bâtiments, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échéancier de réalisation : s'il s'agit d'un usage résidentiel, une estimation de la valeur moyenne par logement est requise alors que s'il s'agit d'un usage commercial, une estimation de la valeur moyenne au mètre carré est requise.
- 2<sup>o</sup> La demande d'autorisation d'un projet particulier doit être aussi accompagnée des documents suivants :
- a) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
  - b) Un chèque libellé à l'ordre de la Ville de Terrebonne au montant fixé par le règlement sur les droits à acquitter pour défrayer le coût des activités inhérentes à une modification du règlement de zonage ;
  - c) Une copie de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville de Terrebonne, d'une preuve d'intention d'achat acceptée par le Conseil ;
  - d) Une déclaration établissant le ou les types d'occupation de l'immeuble visé par la demande.
- 3<sup>o</sup> Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose. Un tel document sera étudié dans les délais prévus au présent règlement pour l'évaluation du programme.
- 4<sup>o</sup> Outre les renseignements prévus au présent article, l'autorité compétente peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 90 jours, qui commence à courir à la date à laquelle le fonctionnaire désigné avise le requérant de cette exigence.
- 5<sup>o</sup> Le Règlement sur les droits à acquitter pour défrayer le coût des activités inhérentes à une modification du règlement de zonage s'applique, avec les adaptations nécessaires, à une demande d'autorisation d'un projet particulier. Un requérant désirant obtenir une modification du règlement de zonage et ayant déjà acquitté les droits prévus par ce règlement n'est pas tenu d'acquitter des droits supplémentaires si sa demande est traitée dans le cadre du présent règlement.
- 6<sup>o</sup> Les documents fournis en application du présent article demeurent la propriété de la Ville de Terrebonne.

### **Article 13      Transmission de la demande au CCU**

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, l'autorité compétente transmet un exemplaire du projet au comité consultatif d'urbanisme, avec ou sans commentaires.

Après étude du projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme soumet au Conseil sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation, ou de la refuser en précisant les motifs du refus.

Aux fins du présent article, la date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 12. L'autorité compétente notifie cette date, par écrit, au requérant.



#### **Article 14 Transmission de la demande au Conseil et décision**

L'autorité compétente transmet au Conseil un exemplaire du projet particulier accompagné de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

Le Conseil rend, par résolution, sa décision à l'effet d'accorder ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier. Une copie certifiée conforme de la résolution du Conseil est transmise au requérant de la demande.

La résolution du Conseil, en cas de refus de la demande, doit préciser les motifs du refus. La résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est assujettie aux procédures de consultation et d'approbation prévues à la loi.

#### **Article 15 Droits acquis**

La résolution par laquelle le Conseil autorise le projet particulier concernant le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire n'a pas comme objet ou conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du règlement de zonage, notamment au niveau de la cessation d'un usage dérogatoire et de son extension.

#### **Article 16 Caducité d'une demande d'autorisation d'un projet particulier**

La demande d'autorisation formulée en vertu de l'article 12 est caduque si le requérant :

- a) n'a pas, dans les 90 jours suivant la date de notification que lui transmet le fonctionnaire désigné, par écrit, fourni les documents ou renseignements requis pour compléter sa demande ;
- b) n'a pas déposé des demandes de permis de construction complètes et conformes au règlement sur les permis et certificats dans les 90 jours de la résolution du Conseil autorisant le projet particulier ;
- c) n'a pas débuté les travaux de construction autorisés par le permis dans le délai de validité de ce permis.

Si une demande devient caduque, une nouvelle demande est requise si le requérant veut réactiver le projet.

**Article 17 Objectifs du plan d'urbanisme**

Le projet particulier ne peut être autorisé s'il ne respecte pas les objectifs du plan d'urbanisme.

**Article 18 Critères d'évaluation**

Les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

1. La compatibilité des usages prévus avec ceux du milieu d'insertion ;
2. Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture, l'intégration au milieu d'insertion dans ses aspects d'implantation, de volumétrie, de densité et d'aménagement des lieux ;
3. Si 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 ;
4. Les impacts sur la circulation ;
5. Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission du bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel ;
6. La contribution à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire ;
7. L'enrichissement du patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville ;
8. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
9. La qualité et l'organisation fonctionnelle du projet au regard notamment du stationnement, de l'éclairage, des accès et de la sécurité ;
10. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
11. Lorsque le projet est situé à 152 mètres ou moins d'un bien patrimonial cité ou d'un site patrimonial visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)* ou d'un immeuble patrimonial classé ou d'un site patrimonial en vertu de cette loi, il doit contribuer à sa mise en valeur.

### Article 19 **Infraction**

L'autorisation que peut donner le Conseil en vertu de l'article 14 n'a pas pour effet de soustraire les travaux effectués avant cette autorisation à l'application des autres règlements en vigueur, de sorte que les contraventions à ces règlements à toute étape antérieure à l'autorisation demeurent assujetties aux dispositions de ces règlements incluant celles concernant les contraventions.

Tous les travaux non visés par un projet particulier dûment autorisé, effectués en contravention à un autre règlement de la Ville, demeurent sous l'autorité de ces règlements et des recours que la Ville peut prendre en vertu de ces règlements.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une résolution adoptée en vertu du présent règlement commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 500\$ et maximale de 1000\$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1000\$ et maximale de 2000\$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

### Article 20 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

**ANNEXE A CARTE DU TERRITOIRE D'APPLICATION**

1008-001, a. 2.



Annexe A  
Secteurs d'application

 Secteur d'application

Date de production: 2020-01-27

Format: 18 po x 24 po

Produit par: Marie-Josée Dion, urbaniste  
Vérifié par: Éliane Lessard, urbaniste

