



VILLE DE MASCOUCHE

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231



Juin 2024

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE**

Résolution
180917-25

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1231
RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

ATTENDU QUE le pouvoir habilitant pour l'adoption d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) se trouve aux articles 145.36 à 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec* ;

ATTENDU QUE le règlement sur les PPCMOI vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme ;

ATTENDU QUE ce règlement représente un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou pour ceux présentant une complexité inhérente à leurs caractéristiques particulières ;

ATTENDU QUE les projets doivent respecter les objectifs du plan d'urbanisme et qu'aucun projet particulier ne peut être autorisé dans une zone de contrainte ;

ATTENDU QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec*, le Conseil municipal de la Ville de Mascouche peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sur le territoire de la Ville ;

CONSIDÉRANT QU' avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance tenue le 20 août 2018 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 180820-37;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par monsieur le conseiller Don Monahan appuyé par madame la conseillère Louise Forest

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le Règlement numéro 1231, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-2
ARTICLE 4	RENOIS.....	1-2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-1
ARTICLE 5	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	2-1
ARTICLE 6	CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉ.....	2-1
CHAPITRE 3	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	3-1
SECTION 1	ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION.....	3-1
ARTICLE 7	AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL	3-1
ARTICLE 8	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE.....	3-1
ARTICLE 9	FRAIS EXIGIBLES	3-1
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE.....	3-1
ARTICLE 10	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE PROJET PARTICULIER	3-1
ARTICLE 11	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	3-2
ARTICLE 12	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS	3-4
ARTICLE 13	DISPENSE	3-5
ARTICLE 14	CADUCITÉ D'UNE DEMANDE	3-5
ARTICLE 15	EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	3-5
ARTICLE 16	EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME	3-5
ARTICLE 17	TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL.....	3-6
ARTICLE 18	EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	3-6
ARTICLE 19	CONSULTATION PUBLIQUE	3-6
ARTICLE 20	MODES DE CONSULTATION	3-7
ARTICLE 21	ENTRÉE EN VIGUEUR DU PROJET PARTICULIER.....	3-7

ARTICLE 22	GRANTIE FINANCIÈRE DE RÉALISATION	3-7
ARTICLE 23	ENCAISSEMENT	3-8
ARTICLE 24	REMISE	3-8
ARTICLE 25	TRANSMISSION DE LA DÉCISION	3-8
ARTICLE 26	PERMIS ET CERTIFICATS	3-8
ARTICLE 27	DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION	3-9
ARTICLE 28	MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ.....	3-9
CHAPITRE 4	CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	4-1
SECTION 1	CRITÈRES D'ÉVALUATION	4-1
ARTICLE 29	CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	4-1
CHAPITRE 5	ENTRÉE EN VIGUEUR	5-1
ARTICLE 30	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	5-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

ARTICLE 2 DOMAINE D'APPLICATION

Le Conseil municipal peut autoriser, sur demande, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après : « projet particulier ») situé sur le territoire de la Ville, qui déroge à une ou plusieurs dispositions des règlements suivants :

- a) Règlement de zonage ;
- b) Règlement de lotissement ;
- c) Règlement de construction ;
- d) Règlement sur les permis et certificats ;
- e) Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- f) Règlement sur les usages conditionnels.

La portée de cette dérogation est toutefois limitée à ce qui est nécessaire à la réalisation du projet particulier tel qu'autorisé par le Conseil municipal. Autrement, les autres dispositions des règlements énumérés au premier alinéa s'appliquent.

Malgré ce qui précède, tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.

De plus, aucun projet particulier ne peut être autorisé dans une zone de contrainte.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Seul un projet particulier visant un immeuble sis en tout ou en partie dans un secteur apparaissant au plan « Secteur de P.P.C.M.O.I. » en annexe A du présent règlement peut faire l'objet d'une autorisation en vertu du présent règlement.

Une annexe A et un plan joint au présent règlement en font partie intégrante.

SECTION 2 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 4 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 présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 5 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Ville relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement.

Les représentants autorisés du Service de l'aménagement du territoire forment l'autorité compétente. Ces représentants autorisés sont le Directeur du Service de l'aménagement du territoire, le Chef de division permis et inspections, le Chef de division urbanisme, ou tout autre personne désignée par le Conseil municipal. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « Service de l'aménagement du territoire » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

ARTICLE 6 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉ

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins trois cents dollars (300,00 \$) et d'au plus mille dollars (1 000,00 \$), lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins six cents dollars (600,00 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction.

En cas de récidive, l'amende est d'au moins six cents dollars (600 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins deux mille dollars (2 000,00 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 7 AUTORISATION DU CONSEIL MUNICIPAL

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier est assujettie à l'approbation du Conseil municipal.

ARTICLE 8 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

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

ARTICLE 9 FRAIS EXIGIBLES

Les frais inhérents à une demande de changement d'un règlement d'urbanisme pour l'étude de la demande et pour la procédure d'adoption, tel qu'établi dans le règlement sur la tarification, s'appliquent à une demande d'autorisation d'un projet particulier, avec les adaptations nécessaires.

De plus, sont à la charge du requérant les frais reliés à la conception, la réalisation et à l'installation d'une enseigne placée sur l'emplacement visé par la demande annonçant la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 10 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE PROJET PARTICULIER

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit faire l'objet d'une étude préliminaire par le Service de l'aménagement du territoire et doit minimalement comprendre les renseignements et documents suivants :

- a) L'identification, l'adresse et les coordonnées du propriétaire ou du mandataire formulant la demande ;
- b) L'identification du terrain visé par la demande ;
- c) Le paiement du tarif fixé au règlement sur la tarification en vigueur ;
- d) Le certificat de localisation, y compris la désignation technique ;

- e) Un exposé sur les motifs et les justificatifs de la demande ainsi que les arguments supportant le projet et sa valeur ajoutée ;
- f) Un concept d'organisation spatiale s'appuyant sur :
 - une analyse du lieu, soit les potentiels et les contraintes du site concerné et de son environnement, accompagnée d'un relevé photographique ;
 - un plan d'aménagement exposant les enjeux et les objectifs visés par les interventions proposées ;
 - les meilleures pratiques de développement et d'occupation durable du territoire favorisant, entre autres, la préservation des milieux et composantes naturelles, la biodiversité, la compacité du cadre bâti, l'efficacité énergétique, la réduction des îlots de chaleur, la gestion des eaux de ruissellement et le transport actif ;
- g) Les phases de développement, les estimations des investissements et des retombées économiques ;
- h) Les impacts anticipés sur la circulation et les améliorations proposées, si nécessaire ;
- i) des photos d'inspirations ou de projets similaires précédemment réalisés par le demandeur, le cas échéant.

ARTICLE 11

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE
DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Toute demande visant l'approbation d'un projet particulier doit comprendre, en plus de ceux exigés lors de la demande préliminaire, les renseignements et documents suivants :

- a) Les échéanciers de planification et de réalisation ;
- b) Un plan d'implantation et tout document ou étude en support au projet comprenant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle ;
 - l'identification cadastrale du terrain faisant l'objet de la demande de projet particulier et des terrains adjacents aux limites de ce dernier ;
 - 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 et de déblai ;

- les éléments naturels du terrain, tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus ;
- les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé ;
- les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain ;
- la densité d'occupation du sol brut en termes de nombre de logements à l'hectare, de superficie de plancher résidentielle, commerciale, industrielle ou autre ;
- la volumétrie et la hauteur en étage et en mètre des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte ;
- l'analyse nécessaire à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations ;
- les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, la description des essences choisies de mise en valeur et la protection des plantations existantes et prévues ;
- les mesures ou ouvrages de gestion des eaux de ruissellement sur le site ;
- 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 ;
- 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 (ex. stationnement, entrée ou accès au site, voie de circulation, etc.) ;
- les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement ;
- l'emplacement des services publics existants et projetés tels que les lignes électriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent ;
- une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée, entre autres, sur les documents cartographiques disponibles ;

- L'emplacement et les capacités prévus pour les bacs de collecte de matière organique, recyclable et de déchets ;
- c) Les plans, élévations, coupes, perspectives couleur et devis requis pour une compréhension claire du projet. Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, une ou des simulations visuelles en couleurs du ou des bâtiments projetés dans son environnement immédiat ;
- d) Dans le cas d'une rénovation, d'une réparation ou d'une transformation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment :
 - des photographies récentes du bâtiment visé par la demande, de même que des photographies des façades des bâtiments situés sur les lots adjacents ;
 - les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
- e) Les propositions d'affichage indiquant la localisation, les dimensions, les couleurs et le type d'éclairage de toute enseigne projetée et ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés ;
- f) Les débits projetés, les impacts sur les équipements et infrastructures et les améliorations proposées, le cas échéant.

Les plans fournis pour une demande d'un projet particulier doivent être à l'échelle 1 : 500 à 2 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Trois (3) copies papier ainsi qu'une (1) copie numérique en format original éditable et en PDF de tous les documents ou études soumis à la Ville sont requises.

ARTICLE 12

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet particulier.

Outre les renseignements et documents minimalement exigés, l'autorité compétente peut exiger que le requérant fournisse tout renseignement ou document qu'elle juge pertinent afin d'assurer une bonne compréhension du projet particulier et d'en mesurer les impacts.

L'autorité compétente peut aussi exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Elle doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours qui commence à courir à la date à laquelle elle avise le requérant de cette exigence.

ARTICLE 13 DISPENSE

L'autorité compétente peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements ou documents énumérés aux articles 10 et 11 du présent règlement lorsqu'elle estime que les caractéristiques d'un projet particulier font en sorte qu'ils ne sont pas nécessaires ou pertinents afin de l'évaluer.

ARTICLE 14 CADUCITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'autorisation devient caduque si le requérant n'a pas déposé un dossier d'évaluation complet pour le projet particulier visé par cette demande à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois à partir du dépôt d'une demande préliminaire.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque, le requérant doit à nouveau payer les frais relatifs à une demande. À défaut de le faire dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai, il est réputé s'être désisté de sa demande.

La date de réception du dossier d'évaluation est celle à laquelle la demande a été dûment complétée et déposée au Service de l'aménagement du territoire, conformément à toutes les exigences du présent règlement.

Lorsque le requérant se désiste de sa demande, les documents fournis lui sont remis.

ARTICLE 15 EXAMEN PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis.

Si les renseignements et documents sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée complète à la date de réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, l'autorité compétente transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 16 EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères d'évaluation prévus à l'article 29.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander, si nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant. Il peut également s'adjoindre

toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente. Il peut aussi visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations. Il peut suggérer des conditions d'approbation aux membres du conseil.

ARTICLE 17 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Suivant la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, son secrétaire transmet la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil municipal.

ARTICLE 18 EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Suivant la transmission de la demande, le Conseil municipal doit accorder ou refuser la demande de projet particulier.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Le conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe ou que des garanties financières soient fournies.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus et prend effet au moment de son adoption.

La résolution accordant la demande de projet particulier entre en vigueur après son approbation par les personnes habiles à voter et par la MRC.

ARTICLE 19 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* s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande.

De surcroît, 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 Ville doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne 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 cesse lorsque le conseil adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

ARTICLE 20

MODES DE CONSULTATION

Outre les mécanismes de consultation publique prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Service de l'aménagement du territoire peut établir, selon le projet particulier, des mécanismes de consultation et de participation citoyenne complémentaires propres à chaque projet, telles des rencontres de travail ou des séances publiques en amont du processus soutenant l'assemblée de consultation publique prévue à la loi.

Le Service de l'aménagement du territoire peut, le cas échéant, déterminer :

- le nombre, le type et le déroulement des rencontres de travail ou des séances publiques selon les enjeux ou les parties prenantes impliquées ou intéressées ;
- les responsabilités du requérant formulant la demande de projet particulier lors des séances de travail ou des séances publiques ;
- les documents visuels nécessaires ou les publications pouvant favoriser la compréhension du projet ;
- tout autre mécanisme facilitant le processus de consultation.

ARTICLE 21

ENTRÉE EN VIGUEUR DU PROJET PARTICULIER

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le Conseil municipal adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

ARTICLE 22

GRANTIE FINANCIÈRE DE RÉALISATION

Le Conseil municipal peut imposer au requérant de fournir une garantie financière. Le cas échéant, le Conseil municipal en fixe le montant. Celui-ci ne peut cependant excéder la valeur de la propriété inscrite au rôle d'évaluation.

Cette garantie financière est faite sous l'une ou l'autre des formes suivantes :

- a) un chèque visé payable à l'ordre de la Ville ;
- b) une lettre de garantie émise par une institution financière.

Le requérant doit remettre cette garantie financière à l'autorité compétente au moment de la demande du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

Aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne pourra être émis sans avoir obtenu le dépôt en garantie.

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

ENCAISSEMENT

Lorsque le requérant ne respecte pas l'échéancier de réalisation ou l'une des conditions prévues dans la résolution autorisant son projet particulier, ou encore fait défaut de respecter l'une des obligations prévues au présent règlement, la Ville peut, au terme d'un préavis dans lequel elle met le requérant en demeure de remédier à la situation dans un délai raisonnable, encaisser le chèque ou la lettre de garantie bancaire qu'elle détient.

ARTICLE 24

REMISE

Dans les trente (30) jours suivants, la fin des travaux, le requérant doit en aviser l'autorité compétente. La Ville procède à la remise de la garantie financière si :

- a) les conditions et exigences prévues à la résolution d'acceptation du projet particulier ont été respectées ;
- b) aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

ARTICLE 25

TRANSMISSION DE LA DÉCISION

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution du Conseil municipal autorisant le projet particulier, le Greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

ARTICLE 26

PERMIS ET CERTIFICATS

L'autorité compétente délivre le permis ou le certificat au demandeur si les conditions prévues à ladite résolution sont respectées et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 27 DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

La résolution autorisant le projet particulier devient nulle et sans effet si une demande complète de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée au Service de l'aménagement du territoire dans un délai maximum de douze (12) mois suivants l'adoption de la résolution.

Une demande de délai supplémentaire peut être approuvée par le Conseil municipal. Le délai de validité supplémentaire accordé est fixé par la résolution.

ARTICLE 28 MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ

Toute modification, relative aux usages, à la densité d'occupation du sol, à la structure d'implantation des bâtiments, aux matériaux de revêtement, à la hauteur du cadre bâti ou au nombre d'étages, apportée à un projet particulier autorisé par résolution du Conseil municipal, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution autorisant les changements par le Conseil municipal.

Lorsque l'autorité compétente constate des modifications mineures aux plans d'exécution déposés dans le cadre d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation, en comparaison aux plans et documents préliminaires approuvés par le Conseil municipal et que ces modifications n'ont pas pour effet de dénaturer le projet de manière importante, les plans d'exécution seront réputés recevables.

CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

SECTION 1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 29 CRITÈRES D'ÉVALUATION

1231-2
24-06-19

L'évaluation de toute demande d'approbation d'un projet particulier est réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

- a) le respect des objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur ;
- b) le respect du Plan directeur des milieux naturels ;
- c) la compatibilité et l'optimisation des occupations et des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion ;
- d) la contribution à enrichir le patrimoine historique, architectural, naturel et paysager de la ville ;
- e) la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- f) l'utilisation de techniques de performance environnementale s'inspirant des critères LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ou toute autre certification reconnue ;
- g) la contribution à la mise en valeur du domaine public et la création d'un environnement sécuritaire ;
- h) les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres ;
- i) les avantages des propositions d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre et des propositions d'affichage, en privilégiant un affichage sobre, discret et à l'échelle du piéton ;
- j) la protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier ;

- k) la qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en harmonie avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) ;
- l) le caractère minimal des impacts visuels et des opérations de déblais et de remblais nécessaires ;
- m) les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ;
- n) les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal ;
- o) la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, eu égard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement) ;
- p) la minimisation des impacts négatifs sur la circulation et dans le cas d'un projet générateur de déplacements, les conclusions d'une étude démontrant les impacts sur le réseau routier et des conflits potentiels amenés par les nouveaux déplacements ;
- q) les mesures proposées visant à favoriser les déplacements effectués en modes de transport alternatif aux véhicules motorisés privés ;
- r) la minimisation des impacts négatifs du projet résultants de l'émission de bruits, fumé, odeurs ou toutes autres nuisances perceptible depuis le voisinage ;
- s) la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
- t) la conception du projet dans une optique d'accessibilité universelle ;
- u) la rentabilité financière du projet compte tenu des coûts d'entretien et de maintien des infrastructures requises;

- v) le projet inclut l'intégration de logements sociaux ou abordables et contribue ainsi à répondre aux objectifs et enjeux identifiés à la Politique municipale d'habitation de la Ville de Mascouche.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut, selon le contexte, accorder plus ou moins de poids à l'un ou l'autre de ces critères lorsqu'il doit se prononcer sur une demande. Aucun de ces critères d'évaluation, sauf le critère a), n'est en soi déterminant.

CHAPITRE 5 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 30 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

(Signé)

Guillaume Tremblay, maire

(Signé)

M^e Raynald Martel, greffier et directeur des
services juridiques

ENTRÉE CONFORME :

Avis de motion : 180820-37 / 20 août 2018
Adoption Projet : 180820-38 / 20 août 2018
Adoption : 180917-25 / 17 septembre 2018
Approbation MRC Les Moulins : 11 octobre 2018
Entrée en vigueur : 11 octobre 2018