

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	2
ARTICLE 1 PRÉAMBULE.....	3
ARTICLE 2 OBJET .....	3
ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3
ARTICLE 4 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION – PREMIÈRE ÉTAPE .....	3
ARTICLE 5 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION – DEUXIÈME ÉTAPE .....	5
ARTICLE 6 CRITÈRES D'ÉVALUATION .....	6
ARTICLE 7 CONSULTATIONS .....	7
ARTICLE 8 RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION.....	8
ARTICLE 9 CONTRAVENTION .....	8
ARTICLE 10 AMENDES .....	8
ARTICLE 11 POURSUITE PÉNALE.....	9
ARTICLE 12 PROCÉDURE PÉNALE.....	9
ARTICLE 13 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS .....	9
ARTICLE 14 INFRACTION CONTINUE.....	9
ARTICLE 15 NULLITÉ.....	9
ARTICLE 16 ENTRÉE EN VIGUEUR .....	10

## RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

### Ville de Baie-Comeau Règlement numéro 2009-760

#### PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT que ce règlement s'appuie sur une vision articulée du territoire inscrit au plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet d'adopter des règlements autorisant des projets immobiliers qui respectent les objectifs du plan d'urbanisme, sans qu'il soit par ailleurs nécessaires de modifier les normes d'usage ou d'implantation du Règlement de zonage s'ils contreviennent aux normes du milieu environnant ;

CONSIDÉRANT que la procédure actuelle découle de l'application des articles 124 et suivants la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 17 novembre 2008 ;

CONSIDÉRANT que l'adoption du présent projet de règlement par résolution a eu lieu à la séance du conseil municipal tenue le 9 décembre 2008 ;

CONSIDÉRANT que l'assemblée publique présidée par le maire aux fins de consultation sur le présent règlement a eu lieu le 13 janvier 2009 ;

CONSIDÉRANT que l'adoption d'un deuxième projet de règlement a eu lieu à la séance du conseil municipal tenue le 19 janvier 2009 ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

#### À ces causes:

Monsieur le conseiller Jean Thériault propose, appuyée par madame la conseillère Christine Brisson d'adopter le Règlement 2009-760 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

## **ARTICLE 1 PRÉAMBULE**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

## **ARTICLE 2 OBJET**

Le conseil municipal peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de la municipalité, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), à l'exception :

- 1° des dispositions de l'article 5.2 du Règlement 2003-645 concernant le lotissement intitulé « Cession de terrain pour fins de parcs ou de terrains de jeux » ;
- 2° du Règlement 2003-646 concernant la construction ;

## **ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie du règlement 2003-644 concernant le zonage sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. *(Remplacé par le Règlement 2018-941, art. 2)*

Toutefois, aucune partie ainsi délimitée ne peut inclure une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. *(Modifié par le Règlement 2018-941, art. 2)*

## **ARTICLE 4 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION – PREMIÈRE ÉTAPE**

En vue d'obtenir l'autorisation prévue à l'article 2, une demande doit être présentée à l'inspecteur des bâtiments, et ce, de la façon suivante :

- 1° Le formulaire fourni par la Municipalité à cette fin doit être rempli en entier et doit être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire.
- 2° Le tarif fixé doit être payé au moment du dépôt de la demande. Ce tarif est de 2 000 \$. *(Modifié par le Règlement 2021-1028, art. 2)*

3° Les documents suivants doivent être fournis :

- a) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier ;
- b) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document spécifiant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Municipalité, une preuve d'intention d'achat agréée par le responsable des biens immobiliers de la Municipalité ;
- c) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique ;
- d) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- e) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier ;
- f) dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au sous-paragraphe e), la liste des locataires des douze derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi ;
- g) un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé.

La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme dans le délai prescrit. Dans ce cas, les documents fournis lui sont remis.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque, le requérant peut en présenter une nouvelle à condition de payer à nouveau le tarif.

La date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée, conformément à toutes les exigences ci-haut mentionnées. L'inspecteur des bâtiments notifie cette date par écrit au requérant.

## **ARTICLE 5 PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION – DEUXIÈME ÉTAPE**

Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit déposer auprès de l'inspecteur des bâtiments le projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir par écrit les renseignements suivants :

- 1° L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine.
- 2° Les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger.
- 3° La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain.
- 4° La volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti.
- 5° Les occupations du domaine public à prévoir.
- 6° Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine.
- 7° Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues.
- 8° Les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacles.
- 9° Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations, dont entre autres une étude d'impact sur la circulation pour tout projet commercial de moyenne ou de grande surface comprenant un établissement d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 mètres carrés et plus.
- 10° 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.

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.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, l'inspecteur des bâtiments 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 120 jours, lequel commence à courir à la date à laquelle l'inspecteur des bâtiments avise le requérant de cette exigence. Les documents fournis en application du présent article demeurent la propriété de la Municipalité.

La date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis. L'inspecteur des bâtiments notifie cette date au requérant.

## **ARTICLE 6 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

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

- 1° Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion, notamment sur la structure commerciale existante.
- 2° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux.
- 3° Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine.
- 4° Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations.
- 5° Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation.
- 6° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité.
- 7° Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet.
- 8° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

## **ARTICLE 7 CONSULTATIONS**

Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, l'inspecteur des bâtiments transmet un exemplaire du projet au comité consultatif d'urbanisme (CCU) avec ou sans commentaires.

Après étude du projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme soumet au conseil municipal 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.

L'inspecteur des bâtiments transmet un exemplaire du projet particulier au conseil municipal, accompagné de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser en précisant les motifs du refus.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 8 RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION**

L'inspecteur des bâtiments de la Municipalité est responsable de l'application du présent règlement et est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires prévues par la loi pour en assurer la stricte observance.

### **ARTICLE 9 CONTRAVENTION**

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des amendes qui y sont prévues.

### **ARTICLE 10 AMENDES**

Toute personne physique ou morale contrevenant à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

#### **Personne physique :**

- a) Pour une première infraction : 100 \$
- b) Pour une récidive, le coût de l'amende précédente portant sur le même sujet, si elle a lieu au cours de la dernière année, plus 100 \$ jusqu'à concurrence de l'amende maximale de 1 000 \$.

#### **Personne morale :**

- c) Pour une première infraction : 300 \$
- d) Pour une récidive, le coût de l'amende précédente portant sur le même sujet, si elle a lieu au cours de la dernière année, plus 300 \$ jusqu'à concurrence de l'amende maximale de 3 000 \$.

## **ARTICLE 11 POURSUITE PÉNALE**

Le conseil municipal autorise de façon générale l'inspecteur des bâtiments ou ses adjoints ou représentants autorisés ainsi que le procureur de la Municipalité à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et autorise ces personnes à délivrer les constats d'infraction.

## **ARTICLE 12 PROCÉDURE PÉNALE**

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et lesdits frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., chapitre C-25.1) et autres lois du pays et leurs amendements. Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

## **ARTICLE 13 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS**

Tout administrateur peut être tenu conjointement et solidairement responsable de toute infraction au présent règlement commise par la personne morale dont il était administrateur à la date de cette infraction,.

## **ARTICLE 14 INFRACTION CONTINUE**

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et séparée et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction conformément au présent article.

## **ARTICLE 15 NULLITÉ**

Le présent règlement est décrété, tant dans son ensemble, article par article et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un article ou paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

## **ARTICLE 16 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2009-26 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 9 février 2009.

---

Monsieur Ivo Di Piazza,  
Maire

---

Monsieur François Corriveau,  
greffier