

1^{er} projet

2025-12-04

**PROJET DE RÈGLEMENT
CONCERNANT DIVERSES MODIFICATIONS
À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2003-644 concernant le zonage;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2015-880 sur les permis et certificats;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2024-1117 concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance publique du conseil municipal tenue le 15 décembre 2025;
- CONSIDÉRANT QUE** l'adoption d'un premier projet de règlement a eu lieu à la séance publique du conseil municipal tenue le 15 décembre 2025;
- CONSIDÉRANT QUE** l'assemblée publique présidée par le maire ou son représentant aux fins de consultation sur le présent règlement a eu lieu le 7 janvier 2026;
- CONSIDÉRANT QUE** l'adoption d'un second projet de règlement a eu lieu à la séance publique du conseil municipal tenue le _____ 2025;
- CONSIDÉRANT QUE** le présent règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

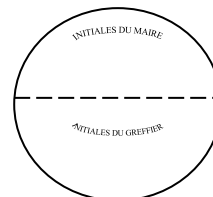
Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**CHAPITRE I
RÈGLEMENT 2003-644 CONCERNANT LE ZONAGE**

ARTICLE 2

L'article 2.3 concernant le plan de zonage est modifié de la façon suivante :

- Agrandissement de la zone 47 I à même la zone 27 F, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-1 ci-joint;
- Remplacement de la zone 264 CO située au sud de l'avenue Fraser par la zone 286 CO, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-2 ci-joint.



ARTICLE 3

L'article 2.4 concernant la grille des spécifications est modifié de la façon suivante :

- En ajoutant, au feuillet 3 de 12, une nouvelle ligne nommée « entreposage », au groupe « usage spécifiquement autorisé », ainsi qu'un point et la note N-17 « ● N-17 » à cette même ligne à la colonne de la zone « 101 I »;
- En ajoutant la colonne 286 CO au feuillet 10.1 de 12, avec les mêmes points « ● » et chiffres que ceux de la colonne 264 CO;
- En ajoutant, à l'annexe 1 contenant les notes de la grille des spécifications, la note particulière suivante : « N-17 Usage autorisé seulement à l'intérieur d'un bâtiment ayant une superficie maximale de 350 m². ».

ARTICLE 4

L'article 2.9 concernant l'interprétation des mots, termes ou expressions est modifié en remplaçant la définition suivante :

« Abri sommaire

Bâtiment ou ouvrage servant de gîte, sans fondation permanente, qui comporte les caractéristiques suivantes :

- a) il ne possède aucune dépendance autre qu'une remise d'une superficie maximale de 6 m² et un cabinet à fosse sèche, sans communication intérieure avec le bâtiment ou l'ouvrage principal;
- b) il n'est pas raccordé à un réseau de distribution d'électricité;
- c) il est dépourvu de toute alimentation en eau;
- d) sa superficie n'excède pas 30 m², excluant les galeries. ».

ARTICLE 5

L'article 11.1.3.8 concernant l'agrandissement d'une construction de villégiature dérogatoire sur terres de propriété publique est modifié à la dernière ligne en remplaçant le chiffre « 20 » par « 30 ».

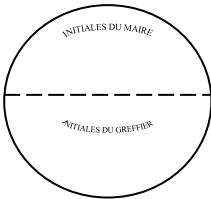
CHAPITRE II RÈGLEMENT 2015-880 SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

ARTICLE 6

L'article 9.3.1 concernant la tarification des permis de construction des usages résidentiels est modifié en remplaçant le paragraphe 1 par le suivant :

« 1. Nouvelle construction :

- a) Coût de construction de 0 \$ à 999 999 \$: 50,65 \$ pour le premier 50 000 \$ et 2 \$ le 1 000 \$ pour l'excédent;
- b) Coût de construction de 1 000 000 \$ et plus : 1 950,65 \$ pour le premier 1 000 000 \$ et 0,50 \$ le 1 000 \$ pour l'excédent, jusqu'à concurrence du coût de construction égal à 100 000 000 \$. ».



ARTICLE 7

L'article 9.4.1 concernant la tarification des certificats d'autorisation des usages résidentiels est modifié en remplaçant le paragraphe 13 par le suivant :

« 13. Ajout de logements : 50,65 \$ par logement. »

ARTICLE 8

L'article 10.2 concernant les pénalités en cas d'infraction au règlement est modifié de la façon suivante :

- En remplaçant, au premier alinéa, les mots « de cent à mille dollars (100 \$ à 1 000 \$) » par les mots « minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$ »;
- En remplaçant, au premier alinéa, les mots « de deux cents à deux mille dollars (200 \$ à 2 000 \$) » par les mots « minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ »;
- En remplaçant, au deuxième alinéa, les mots « cent dollars (100 \$) » par les mots « 200 \$ ».

CHAPITRE III
RÈGLEMENT 2024-1117 CONCERNANT
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 9

Le paragraphe 2 de l'article 10 concernant l'entretien de la toiture est modifié au sous-paragraphe b. en remplaçant les mots « en partie ou partiellement » par « partiellement ou totalement ».

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

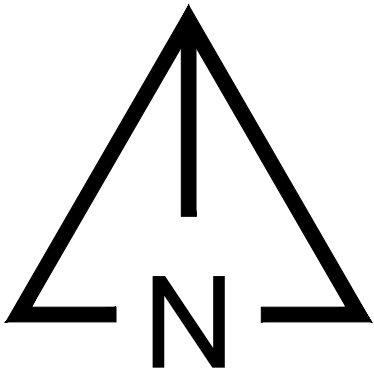
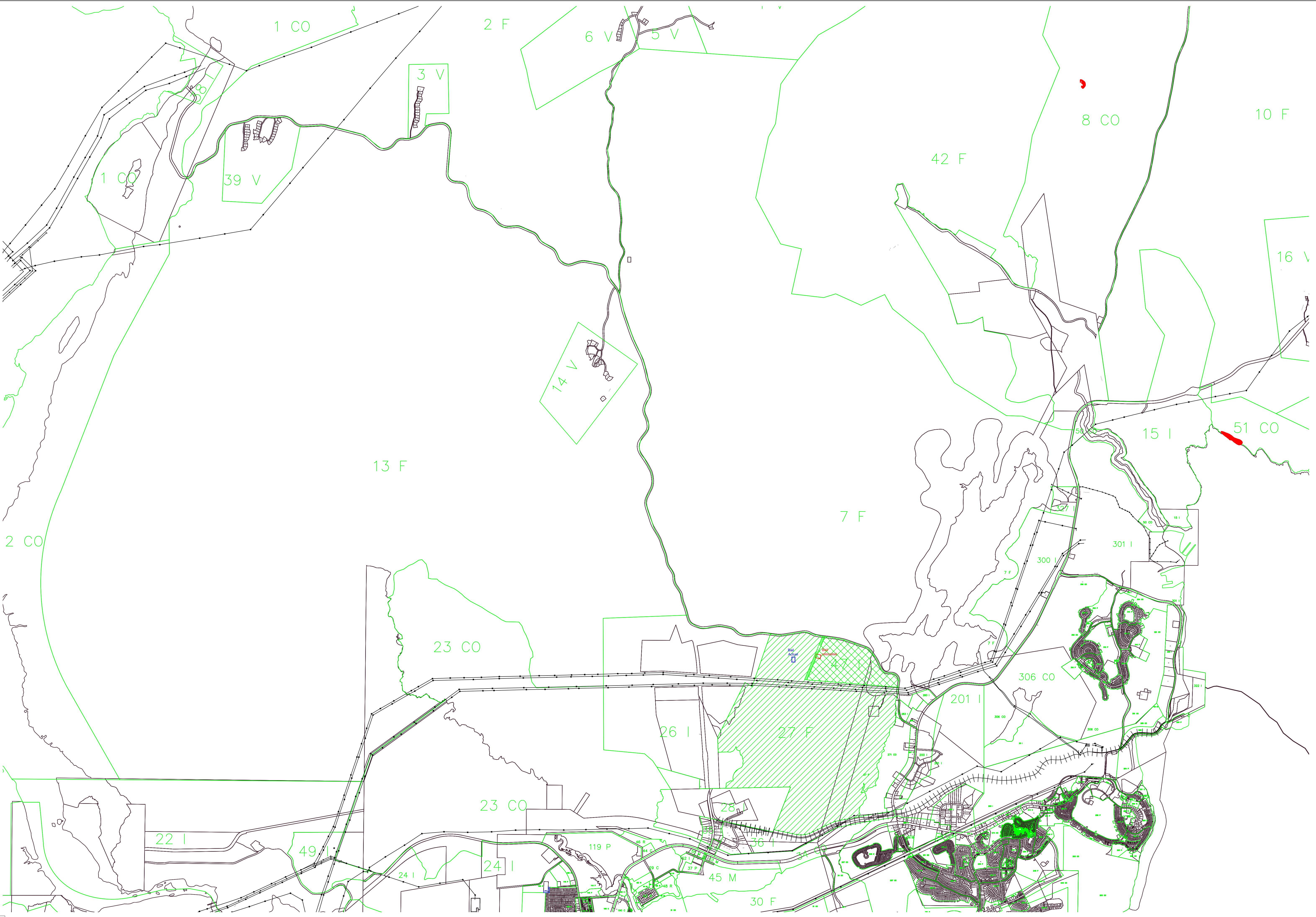
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2026-_____ lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le _____.

MICHEL DESBIENS
MAIRE

CLÉMENCE RICHARD
GREFFIÈRE

Entrée en vigueur le _____ 2026



RÈGLEMENT N° 2025-XXXX

Agrandissement de la zone 47 I à même la zone 27 F.

Date: XXXX 2025

Échelle: 1: 25 000

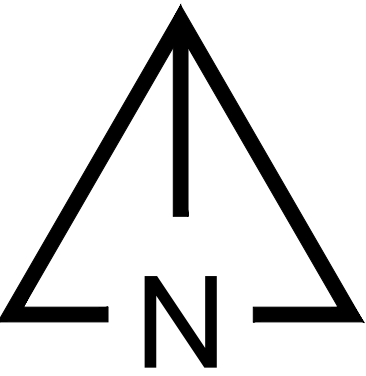
Annexe n° Z-1

Signature du maire

Signature de la greffière

Par: Service de l'ingénierie

35-3-XXXX



RÈGLEMENT N° 2025-XXXX

Remplacement de la zone 264 CO située au sud de l'avenue Fraser par la zone 286 CO.

Date: XXXX 2025

Échelle: 1: 2 500

Annexe n° Z-2

Signature du maire

Signature de la greffière

Par: Service de l'ingénierie

35-3-414

USAGES		ZONES																			
CLASSES ET SOUS-CLASSES		100 R	101 I	102 CO	103 P	104 P	105 R	106 P	107 R	108 CO	109 R	110 C	111 CO	112 P	113 R	114 P	115 P	116 I	117 C	118 R	119 P
RESIDENTIEL																					
1	unifamilial isolé et jumelé	●								○	○				●					●	
2	bifamilial isolé									○	○				●					●	
3	trifamilial isolé																				
4	bifamilial et trifamilial jumelé																				
5	unifamilial contigu																				
6	bifamilial et trifamilial contigu																				
7	multifamilial																				
8	habitation collective																				
9	maisons mobiles						○		●												
10	de villégiature			○																	
COMMERCES ET SERVICES																					
11	commerce de détail											●							●		
12	commerce de gros											●						●	●		
13	commerce d'équipements mobiles lourds																				
14	services											●							●		
15	hébergement et restauration											●							●		
16	communications et transports en commun											●									
COMMUNAUTAIRE																					
17	services publics													●				●			
18	conservation et récréation extensive				●					●			●				●				●
19	territoire d'intérêt remarquable																				
RECREATION, SPORTS ET LOISIRS																					
20	services à caractère socio-culturel				●									●			●				
21	parcs publics, centres récréatifs et installations sportives				●	●		●						●		●	●				●
22	équipements d'accueil spécifiquement touristiques				●																
INDUSTRIE																					
23	peu ou non contraignante																	●			
24	contraignante																	●			
25	liée à la disposition des déchets et au recyclage																				
26	extractive																				
TRANSPORTS, COMMUNICATIONS, ENERGIE																					
27	22111 production d'électricité		●																		
AGRICOLE ET FORESTIER																					
28	agriculture																				
29	forêt																				
30	chasse, pêche et piégeage																				
USAGE SPECIFIQUEMENT AUTORISE																					
31	62191 services d'ambulances											●									
32	location de véhicules sans service mécanique											●									
33	marchands de véhicules automobiles et de leurs pièces																		●		
34	récupération de matières résiduelles (moins de 40 000 kg)				●													●			
35	fourrière																	●			
36	établissement de soins infirmiers																		●		
37	vente de produits du cannabis											●									
38	lieux de retour											●									
39	entreposage		● (N-17)																		
USAGE SPECIFIQUEMENT EXCLU																					
40	tout usage impliquant la vente de boissons alcoolisées											●							●		
MARGES		100 R	101 I	102 CO	103 P	104 P	105 R	106 P	107 R	108 CO	109 R	110 C	111 CO	112 P	113 R	114 P	115 P	116 I	117 C	118 R	119 P
Avant																					
41	Générale	6.0	15.0	12.0	12.0	12.0	4.0	12.0	4.0	10.0	6.0	12.0	12.0	12.0	6.0	12.0	12.0	10.0	12.0	6.0	12.0
42	Résidences multifamiliales			4.0																	
43	maisons mobiles																				
Arrière																					
44	Générale	6.0	10.0	10.0	10.0	10.0	2.0	10.0	2.0	10.0	6.0	6.0	10.0	10.0	6.0	10.0	10.0	10.0	6.0	6.0	10.0
45	Résidences multifamiliales																				
46	maisons mobiles			2.0																	
Latérales																					
47	Générale	2.0-4.0	10.0-10.0	10.0-10.0	10.0-10.0	10.0-10.0	2.0-3.0	10.0-10.0	1.0-3.0	6.0-6.0	2.0-4.0	3.0-6.0	10.0-10.0	10.0-10.0	2.0-4.0	10.0-10.0	10.0-10.0	10.0-10.0	3.0-6.0	2.0-4.0	10.0-10.0
48	Résidence unifamiliale et bifamiliale isolée																				
49	Résidence trifamiliale isolée																				
50	Résidence multifamiliale																				
51	Commerce d'équipements mobiles																				
52	Usages communautaires, de récréation, sport et loisirs																				
53	maisons mobiles			2.0-3.0																	
Riveraine																					
54	Générale		N-2	N-2	N-2								N-2								N-2
55																					
DENSITE																					
56	densité résidentielle faible	●					●		●		●				●					●	
57	densité résidentielle moyenne																				
58	densité résidentielle forte																				
59	indice maximal d'occupation au sol		0.50	0.10	0.50	0.50		0.50		0.25		1.0	0.10	0.50		0.50	0.50	0.50	1.0		0.50
AUTRES NORMES																					
60	Hauteur en étages (maximum)	2					1		1	2	2				2					2	
61	Hauteur en mètres (maximum)																				
62	Zone tampon prescrite	N-12																			
63	Zone de protection prescrite																				
64	Présence d'aires à risque de mouvement de sol																				
65	Présence d'aires à risque d'inondation																				
66	Présence de territoires d'intérêt (archéologique, esthétique, écologique)																				
67	Plan d'aménagement d'ensemble requis pour les usages indiqués			●						●											
68	Programme particulier d'urbanisme																				
69	Autre: Zonage																				
70	Lotissement																				
71	Construction																				
AMENDEMENT																					
72	NUMERO DU REGLEMENT																				
73	MODIFICATION A LA ZONE (LIMITES, NOUVELLE)																				
74	MODIFICATION AUX USAGES																				
75	AUTRE																				

* N.B. Les notes à la grille réfèrent aux dispositions correspondantes énoncées à l'annexe 1 de la grille.

Cette grille fait partie intégrante des règlements de zonage (2003-644), de lotissement (2003-645), de construction (2003-646), portant sur les permis et certificats (2015-880), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2003-650, 2003-659 et 2009-759), sur les dérogations mineures (2003-649), sur les plans d'aménagement d'ensemble (2003-648) et sur les usages conditionnels (2006-698).

Adopté par le Règlement 2025-1129 modifiant le Règlement 2003-644 concernant le zonage, art. 4

Signé

MONSIEUR MICHEL DESBIENS, MAIRE

Signé

MADAME CLÉMENCE RICHARD, GREFFIÈRE



NOTES GÉNÉRALES	NOTES PARTICULIÈRES
<p>Bâtiments jumelés et contigus : Dans le cas d'un bâtiment jumelé ou contigu, la marge latérale applicable est la plus élevée des marges correspondantes spécifiées.</p> <p>Règles d'exception : Les règles d'exception prévues à la réglementation quant aux marges s'appliquent nonobstant les marges spécifiées à cette grille.</p> <p>Références à des articles des règlements : Les références sont à titre indicatif et ne peuvent soustraire quiconque à l'application des dispositions réglementaires.</p> <p>Établissement offrant des spectacles érotiques : Les établissements offrant des spectacles érotiques sont spécifiquement autorisés dans certaines zones. Ils sont interdits ailleurs.</p> <p>Expansion d'une cour arrière : L'expansion d'une cour arrière est autorisée à l'extérieur de la zone, dans le cas des usages existants.</p> <p>Salle de jeux électroniques et jeux de hasard : Les salles de jeux électroniques et les jeux électroniques (71312), de même que les salles de jeux de hasard et de loterie et ces jeux (7132) sont autorisés exclusivement à l'intérieur d'un centre commercial (centre d'achats).</p> <p>Extension d'une cour arrière d'un usage résidentiel : L'extension d'une cour arrière d'un usage résidentiel est autorisée à l'intérieur de la zone résidentielle, dans une zone publique (P) ou de conservation (CO).</p> <p>Garderies : Les garderies sont autorisées dans toutes les zones à titre d'usage principal ou secondaire. Les dispositions de la Loi sur les centres de la petite enfance et autres services de garde à l'enfance et des règlements édictés sous son empire doivent être respectés.</p> <p>Logements à l'intérieur de bâtiments commerciaux : À l'exception des stations services, les logements sont autorisés aux étages d'un immeuble commercial excluant le rez-de-chaussée et le sous-sol. Ils ne peuvent toutefois être implantés sur le même étage qu'un usage de commerce ou de service.</p> <p>Marge avant donnant sur une route du réseau supérieur : La marge avant générale pour un usage résidentiel, institutionnel, touristique ou récréatif donnant sur une route du réseau supérieur est d'un minimum de 7 m. À l'extérieur du périmètre urbain, cette marge est d'un minimum de 10 m.</p> <p>Vente de cannabis : Un seul établissement de vente au détail du produit du cannabis est autorisé par secteur (Mingan: zones 29 C, 44 C et 100 à 199, Marquette: zones 200 à 299).</p> <p>Multifamilial et habitation collective dans une zone CV : Ces usages ne sont autorisés qu'en implantation isolée.</p> <p>○ Usages autorisés dans le cadre d'un plan d'aménagement</p>	<p>N-1 Coupe forestière de conservation seulement.</p> <p>N-2 Marge riveraine La marge riveraine doit permettre de respecter les dispositions de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables édictée en vertu de la Loi sur la qualité de l'Environnement. Elle doit correspondre à la rive telle que définie à la section 2.2 de cette politique.</p> <p>N-3 Commerce à grande surface seulement (superficie minimale l'ordre de 4 000 m²). Les petites surfaces sont aussi autorisées lorsqu'au moins deux établissements à grande surface sont construites ou en construction ou que le promoteur fournisse les garanties financières que le conseil municipal détermine.</p> <p>N-4 La marge arrière ne peut être moindre que 10 m. Elle doit faire en sorte que la cour arrière ait au moins 25 % de la superficie de l'emplacement.</p> <p>N-5 Marges latérales Lorsqu'un bâtiment a 4 étages ou moins, la largeur de chacune des marges latérales doit être au moins égale à la moitié de la hauteur. Dans le cas d'un bâtiment de plus de 4 étages, chacune des marges latérales doit avoir une largeur minimale de 4,5 m et la somme des 2 marges doit être égale ou supérieure à 12 m. De plus, le dégagement entre 2 bâtiments, dans un ensemble, doit être de dimension égale ou supérieure à la hauteur moyenne des 2 bâtiments concernés.</p> <p>N-6 Le remplacement d'une maison mobile seulement.</p> <p>N-7 Emplacements transversaux Dans le cas des emplacements transversaux, dans la cour avant ne donnant pas sur la façade principale, on peut exercer les mêmes usages que ceux autorisés dans la cour arrière sous réserve que les bâtiments accessoires soient implantés à au moins un 1 m d'une ligne de lot et à au moins 3 m du bâtiment principal.</p> <p>N-8 Aucun quai de chargement ou de déchargement n'est autorisé en cour avant y compris sur les emplacements d'angle.</p> <p>N-9 L'exercice d'un tel usage est soumis à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.</p> <p>N-10 Dans le cas d'un bâtiment contigu, la ou les marges latérales peut (peuvent) être nulle(s). Toutefois, les dispositions du règlement de zonage relatives notamment à la densité, au stationnement et aux aires libres aux fins d'agrément doivent être respectées.</p> <p>N-11 Dans une bande de 50 m mesurée depuis le centre de l'emprise, l'abattage de tiges commerciales est limité à un maximum du tiers des tiges calculés sur une période de 10 ans. Nonobstant ce qui précède, les équipements ferroviaires tels que les quais sont autorisés.</p> <p>N-12 À l'intérieur de la zone tampon illustrée au plan de zonage, aucun bâtiment principal ne peut être implanté. Toutefois, on peut y exercer des usages accessoires associés aux usages résidentiels implantés dans la zone.</p> <p>N-13 Les enseignes publicitaires (panneaux réclames) sont spécifiquement autorisées dans les zones identifiées sous la note 13.</p> <p>N-14 L'usage ne dégage ni fumée, ni odeur, ni pollution, ni bruit, perceptible aux limites de l'emplacement.</p> <p>N-15 L'implantation doit se faire dans la moitié arrière du lot et doit respecter une marge minimale avant de 50 m.</p> <p>N-16 Usage autorisé seulement pour un bâtiment contigu à un autre bâtiment commercial.</p> <p>N-17 Usage autorisé seulement à l'intérieur d'un bâtiment ayant une superficie maximale de 350 m².</p>

Cette grille fait partie intégrante des règlements de zonage (2003-644), de lotissement (2003-645), de construction (2003-646), portant sur les permis et certificats (2015-880), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2003-650, 2003-659 et 2009-759), sur les dérogations mineures (2003-649), sur les plans d'aménagement d'ensemble (2003-648) et sur les usages conditionnels (2006-698).

Adopté par le Règlement 2025-1129 modifiant le Règlement 2003-644 concernant le zonage, art. 4

Signé

MONSIEUR MICHEL DESBIENS, MAIRE

Signé

MADAME CLÉMENCE RICHARD, GREFFIÈRE

 Ville de
Baie-Comeau