

---

**RELATIF AUX PROJETS  
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,  
DE MODIFICATION OU  
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

---

**CONSIDÉRANT QUE** la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permet à une municipalité d'autoriser, par résolution, des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui dérogent à certaines dispositions de ses règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Saint-Malachie s'est dotée de règlements d'urbanisme visant à assurer un développement harmonieux, durable et sécuritaire de son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** certains projets peuvent difficilement être réalisés dans le respect strict de l'ensemble des normes applicables, tout en étant compatibles avec les orientations du plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le recours à un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble constitue un outil de planification permettant d'analyser de tels projets de façon discrétionnaire et encadrée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'adoption d'un tel règlement permet de réduire le recours aux demandes de dérogation mineure et d'assurer une meilleure cohérence dans l'analyse de projets d'envergure ou atypiques;

**CONSIDÉRANT QUE** le présent règlement est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement et de développement de la Municipalité régionale de comté de Bellechasse;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal juge opportun de se doter d'un cadre réglementaire clair afin d'évaluer et d'autoriser, le cas échéant, des projets particuliers contribuant à l'amélioration du milieu et à la vitalité du territoire;

**EN CONSÉQUENCE,**

**Le Conseil de la Municipalité de Saint-Malachie décrète ce qui suit :**

## **1. CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

### **1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Malachie, à l'exception des parties du territoire situées dans des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou de protection de l'environnement, notamment :

- a) les zones inondables, incluant les zones de grand et de faible courant;
- b) les zones de contraintes naturelles, telles que les zones de glissement de terrain, d'érosion ou de sols instables;
- c) les secteurs à risques identifiés au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Bellechasse ou à tout document qui en tient lieu.

### **1.3 OBJECTIFS**

Le conseil municipal peut autoriser, sur demande, à certaines conditions et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou

d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

#### **1.4 DOMAINE D'APPLICATION**

L'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements visés, doit être délivrée conformément aux dispositions du présent règlement.

#### **1.5 RÈGLE DE PRÉSÉANCE**

Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible de l'un ou l'autre des règlements mentionnés à l'article 2.1. À moins d'indication contraire, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

1. en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut.

#### **1.6 RENVOIS**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **1.7 TERMINOLOGIE**

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récit, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

#### **1.8 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève de l'officier responsable nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

## **2. CHAPITRE II : PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER**

### **2.1 OBJET D'UNE DEMANDE**

Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements suivants :

- 1) Le règlement de zonage.
- 2) Le règlement de lotissement.
- 3) Le règlement de construction.
- 4) Le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation uniquement quant aux conditions directement liées à l'application des normes d'urbanisme visées par le projet particulier.

### **2.2 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE**

En vue de l'autorisation prévue à l'article 2.1 du présent règlement, la demande d'autorisation doit être déposée à l'officier responsable et celle-ci doit contenir les documents suivants:

1° les noms, prénoms, adresses postales et courriel, numéros de téléphone et de télécopieur, signature du requérant et de son mandataire, le cas échéant;

2° le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

3° un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier et les terrains limitrophes;

4° un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées visées par le projet particulier et les terrains limitrophes;

5° un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes du projet particulier, notamment à l'égard :

- a) des usages;
- b) des constructions;
- c) des densités;
- d) des dimensions (superficies, volumes, hauteur, etc.);
- e) des stationnements et de la circulation;
- f) des aménagements du terrain;
- g) de l'architecture;
- h) de l'affichage;
- i) de l'éclairage;
- j) des aires de manœuvres ou d'entreposage;

Les plans doivent également donner des renseignements sur les matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment projeté ou de tout bâtiment existant dont il est projeté la modification et sur les couleurs de ces matériaux.

6° Au minimum deux (2) photographies de l'immeuble ou des immeubles visés par le projet prise à partir de divers points d'observation;

7° une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande;

8° tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande de projet particulier (ex.: simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

### **2.3 FRAIS EXIGIBLE**

Le requérant doit joindre à sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est de 600 \$. Ce montant n'est pas remboursable.

### **2.4 FORME DE LA DEMANDE**

Tous les documents énumérés à l'article 2.2 du présent règlement doivent être produits en deux exemplaires.

### **2.5 TRANSMISSION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

L'officier responsable (inspecteur en bâtiment et en environnement) est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète et que les frais exigibles ont été dûment acquittés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation dans un délai maximum de 40 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

### **2.6 ÉTUDE DE LA DEMANDE D'APPROBATION PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Pour formuler sa recommandation sur un projet particulier, le Comité consultatif d'urbanisme prend en considération les critères d'évaluation énumérés à l'article 3 du présent règlement. Au besoin, le comité rencontre la personne qui demande une autorisation pour ce projet particulier. La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme doit viser l'approbation de la demande d'autorisation pour le projet particulier, assortie ou non de conditions, ou sa désapprobation.

### **2.7 APPROBATION OU DÉSAPPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER**

Après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme sur la demande d'autorisation d'un projet particulier, le Conseil municipal approuve ou désapprouve par résolution cette demande. Dans le cas d'une désapprobation, la résolution fait mention des motifs d'une telle désapprobation. Dans le cas d'une approbation, la résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie dans le cadre de la réalisation du projet particulier. À titre d'exemple, le Conseil peut notamment exiger que le projet particulier soit réalisé dans un délai qu'il fixe ou que des garanties financières soient fournies.

## **2.8 ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION**

Une résolution approuvant une demande d'autorisation d'un projet particulier entre en vigueur à la date de son adoption par le conseil municipal, sous réserve de la conformité au schéma d'aménagement de la MRC.

## **3. CHAPITRE III : CRITÈRES D'ÉVALUATION**

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

1° la démonstration de l'intégration harmonieuse, au milieu, du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;

2° la démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier au stationnement, à l'accès et à la circulation;

3° la valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;

4° l'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein du milieu;

5° la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue;

6° l'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier.

## **4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES**

### **4.1 OFFICIER RESPONSABLE**

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment et en environnement ainsi que tout autre officier responsable désigné à cette fin. L'officier responsable peut entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et pour ce faire, peut délivrer les constats d'infraction.

### **4.2 RECOURS ET SANCTIONS**

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende, plus les frais, le tout sans préjudice aux autres recours possibles de la Municipalité.

Le montant de l'amende ne doit pas excéder les limites maximales fixées par la loi, mais ne peut en aucun cas être inférieur, pour une première infraction à 300 \$ si le contrevenant est une personne physique ou à 600 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Pour une récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 600 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 200 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Toute infraction qui continue constitue une infraction séparée jour par jour et la pénalité édictée au présent règlement sera infligée pour chaque jour où l'infraction est constatée.

### **4.3 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.