

**SECOND PROJET
RÈGLEMENT 626-26**

**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 veut s'assurer que les eaux de ruissellement et de surface ne créent pas d'impact négatif sur les réseaux souterrains municipaux ainsi que sur les cours d'eau, et que la réglementation provinciale qui les touche sera respectée;

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;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le 28 mai 2026 ;

**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

A) OBJECTIFS RELIÉS À L'URBANISME

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.

B) OBJECTIFS RELIÉS AUX RÉSEAUX SOUTERRAINS ET À LA GESTION DES EAUX DE SURFACE

Le projet doit intégrer la mise en place d'infrastructures et d'aménagements permettant l'infiltration, l'évaporation, la réutilisation, la prise en charge temporairement ou permanente des eaux de ruissellement et de surface qui doivent être acheminées vers les réseaux d'égout et/ou vers les cours d'eau. Les dispositifs de gestion durable des eaux de ruissellement et pluviales tels que les noues, les zones humides, les jardins de pluie, les toitures végétalisées, les bassins de rétention et autres types d'aménagement facilitent la gestion de ces eaux. Toute exigence de la réglementation provinciale doit être respectée en plus des présents objectifs.

Le promoteur peut se référer aux guides suivants ou à d'autres guides :

https://ceriu.qc.ca/system/files/2023-02/Guide-integration-gestion-durable-des-eaux-pluviales-2e-edition-02-2023_0.pdf

*<https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/pluviales/guide-gestion-eaux-pluviales.pdf>
https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/urbanisme/guide_gestion_eaux_pluie_complet.pdf*

Le propriétaire d'un immeuble qui réalise un projet de construction résidentielle, commerciale, industrielle ou institutionnelle ou tout changement d'usage d'une partie ou de la totalité d'une propriété dont les eaux de ruissellement sont ou seront rejetées en un ou plusieurs points pour se rendre à un cours d'eau, que ce cours d'eau soit sur la propriété ou ailleurs, peu importe, la superficie du projet doit, au préalable, s'assurer de remettre une étude. Cette étude réalisée par un membre de l'ordre des ingénieurs du Québec devra attester que le débit entrant dans un cours d'eau en provenance de ce projet de développement pour une pluie de conception d'une récurrence de 25 ans ne causera pas d'impact négatif sur un cours d'eau et que le réseau souterrain municipal est en mesure d'accepter ces eaux. S'il existe un problème connu par la municipalité d'eau de ruissellement et de surface sur la propriété avant le dépôt du projet, ce problème doit être pris en compte dans les solutions proposées.

Si l'étude démontre que le cours d'eau ou le réseau municipal ne peut recevoir ces eaux sans impacts, le propriétaire doit prévoir et inclure dans son projet des mesures visant à contrôler les eaux de ruissellement et de surface par toute méthode reconnue afin de minimiser ces impacts. Les ouvrages de contrôle doivent être conçus pour des pluies de conception d'une récurrence de 25 ans. De plus, si une problématique d'érosion des berges et/ou du lit du cours d'eau récepteur en aval est déjà connue, ou si le cours d'eau récepteur en aval présente une sensibilité particulière aux phénomènes d'érosion (de par la texture du sol par exemple), les ouvrages de contrôle devront aussi être dimensionnés pour une pluie de conception d'une récurrence de 2 ans. L'étude signée devra mentionner que les exigences du présent règlement sont respectées quant à la gestion des eaux de ruissellement et de surface, et aux services souterrains municipaux. À chacune des phases du projet, une attestation de conformité signée et scellée par un membre d'un ordre compétent en la matière qui a conçu le projet devra être

remise, attestant que le système de captage et de contrôle des eaux de ruissellement et de surface est conforme au présent règlement et aux règlements provinciaux.

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 TERMINOLOGIE

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

1.5 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève *du fonctionnaire désigné 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.).

9° *tout document exigé à la réglementation provinciale ainsi qu'au présent règlement concernant la gestion des eaux de ruissellement et de surface;*

10° *tout document que le conseil municipal croit nécessaire à la bonne compréhension du projet en vertu des impacts sur les réseaux souterrains municipaux et aux eaux de surfaces.*

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. *D'autres documents pourraient être demandés pour la bonne compréhension du projet pendant le processus d'étude et d'approbation.*

2.5 DEMANDE COMPLÈTE

Une demande de projet particulier est considérée comme étant complète lorsque tous les documents et les plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné et que les frais d'études ont été acquittés.

2.6 VÉRIFICATION DE LA DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 PROCÉDURE D'APPROBATION DE LA RÉOLUTION DE PROJET PARTICULIER

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter. La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de la MRC.

2.11 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 prise en charge des eaux de ruissellement et de surface sur la propriété à l'étude en utilisant les méthodes appropriées, incluant la ou les sections de la propriété qui ne font pas partie du projet si nécessaire;*

6° *la prise en compte la capacité des réseaux souterrains municipaux;*

7° la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévue;

8° 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 *au fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur*, à l'inspecteur en bâtiment et en environnement ainsi que tout autre officier responsable désigné à cette fin. *Le fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur, l'inspecteur en bâtiment et en environnement ainsi que tout autre* 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.

Bryan Dionne
Maire

Josée Audet
Directrice générale/Greffière trésorière