

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2008-04**

---

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

---

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme, les modifier ou les remplacer selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun d'avoir un tel règlement qui 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 de la municipalité;

ATTENDU QU'un projet de règlement a des fins de consultation a été adopté le 3 mars 2008;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 17 mars 2008;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par Monsieur Yvan Bélanger, conseiller au siège #2, lors de la séance spéciale tenue le 17 mars 2008;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur Yvan Bélanger et résolu d'adopter le règlement numéro 2008-04 tel que déposé qui se lit comme suit :

**1. TITRE DU REGLEMENT**

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

**2. OBJET DU REGLEMENT**

Le conseil municipal est habilité à autoriser sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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., c. A-19.1).

**3. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Baie-des-Sables à l'exception des parties de territoire situées dans la zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) et des portions du territoire municipal où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

**4. CRITERES D'EVALUATION**

Les critères utilisés pour l'évaluation de toute demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont les suivants :

1. le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. les usages prévus dans le projet doivent être conformes aux grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité de Baie-des-Sables inscrites au plan d'urbanisme;

3. les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux, les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et leur intégration au contexte bâti;
4. l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment au stationnement, à l'accès et à la sécurité;
5. les impacts sur la circulation automobile et piétonne, sur le bruit ambiant, sur la végétation existante et sur l'environnement en général doivent être compatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée;
6. le projet doit apporter une contribution significative à la communauté, soit en terme de bâti ou d'attractivité, de qualité de vie.

## **5. DEMANDE D'AUTORISATION**

Une personne qui désire faire approuver un projet visé à l'article 2 doit en faire la demande par écrit.

## **6. RENSEIGNEMENTS REQUIS ET DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE**

Pour l'analyse de sa demande, le requérant doit fournir les renseignements et documents suivants, en trois exemplaires :

1. le nom, prénom et l'adresse du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
2. la localisation du projet;
3. une description détaillée du projet, incluant notamment les usages projetés;
4. l'échéancier de réalisation du projet;
5. les motifs pour lesquelles le projet ne peut se réaliser en conformité avec la réglementation applicable ;
6. un plan de lotissement ou, selon le cas, un plan projet de lotissement décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet;
7. un plan d'implantation indiquant la localisation des constructions existantes ou projetées sur lequel doivent apparaître, les accès pour véhicules automobiles, les voies de circulation, les espaces de stationnement et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés ainsi que l'implantation des constructions voisines existantes;
8. un document indiquant notamment :
  - a) la superficie totale de plancher des constructions existantes ou projetées;
  - b) les mesures de la volumétrie des constructions existantes ou projetées;
  - c) la hauteur des constructions existantes et projetées sur le terrain et, lorsque requis, sur les terrains limitrophes;
  - d) les ratios d'occupation dans le cas des constructions projetées (ex. indice d'occupation du sol, rapport plancher / terrain);
9. les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres documents requis pour décrire et illustrer :
  - a) l'apparence architecturale du projet;
  - b) les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
  - c) les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, incluant les murs de soutènement, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
  - d) les niveaux du terrain existant avant le projet et les niveaux de terrain fini après la réalisation du projet;

- e) les niveaux de plancher du bâtiment;
- f) l'identification des aires de stationnement incluant la signalisation et les accès;
- g) les propositions d'affichage sur les lieux incluant notamment la localisation des enseignes, le type, le lettrage, les couleurs, les dimensions, etc.;
- h) les phases de réalisation du projet, le cas échéant;

10. le titre de propriété du requérant à l'égard du terrain sur lequel doit se réaliser le projet ou une promesse d'achat dudit terrain ou, à défaut, une autorisation du propriétaire du terrain à présenter la demande.

## **7. FRAIS D'ETUDE DE LA DEMANDE**

Le requérant doit acquitter au moment du dépôt de sa demande, les frais d'étude de la demande. Les frais s'élèvent à 200 \$ et sont non remboursables même dans le cas où sa demande est refusée.

## **8. ÉTUDE DE LA DEMANDE**

Une fois l'ensemble des documents, renseignements et frais remis à la municipalité de Baie-des-Sables, la demande d'autorisation est étudiée selon les critères prévus au présent règlement et en fonction de la procédure et des paramètres énoncés à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## **9. DISPOSITIONS PENALES**

Toute personne qui occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible d'une amende de 500 \$ pour une personne physique et de 1 000 \$ pour une personne morale. Pour toute récidive, l'amende est de 1 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ pour une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise chaque jour constitue une infraction distincte.

## **10. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Régis Dionne  
Maire

---

Adam Coulombe, g.m.a.  
Directeur général et secrétaire-trésorier

Adoption d'un projet de règlement le 3 mars 2008  
Assemblée publique de consultation tenue le 17 mars 2008  
Avis de motion donné le 17 mars 2008  
Présentation et adoption du règlement fait le 25 mars 2008  
Certificat de conformité émis par la MRC le 2 juin 2008  
Avis public d'entrée en vigueur donné le 13 juin 2008