

2^e projet

2025-02-12

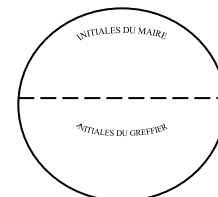
**PROJET DE RÈGLEMENT
CONCERNANT DIVERSES MODIFICATIONS
À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2003-643 concernant le plan 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 2003-645 concernant le lotissement;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2003-646 concernant la construction;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de modifier le Règlement 2003-649 concernant les dérogations mineures;
- CONSIDÉRANT QUE** les membres du comité consultatif d'urbanisme ont émis une recommandation favorable;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 20 janvier 2025;
- CONSIDÉRANT QUE** l'adoption d'un premier projet de règlement a eu lieu à la séance publique du conseil municipal tenue le 20 janvier 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 11 février 2025;
- CONSIDÉRANT QUE** l'adoption d'un second projet de règlement a eu lieu à la séance publique du conseil municipal tenue le 17 février 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 2003-643 CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

ARTICLE 2

La planche 2 de 4 du secteur Mingan, en annexe du Règlement 2003-643 concernant le plan d'urbanisme, est modifiée de la façon suivante :

- Agrandissement de l'affectation « Résidentielle à densité forte », donnant sur la rue Maurice-Parent, à même une partie du terrain du parc Napoléon-Paul-Otis compris dans les affectations « Institutionnelle et communautaire », « Tourisme, parc et récréation » et « Commerce et services », le tout tel qu'illustré sur le plan PU-1 ci-joint.

CHAPITRE II

RÈGLEMENT 2003-644 CONCERNANT LE ZONAGE

ARTICLE 3

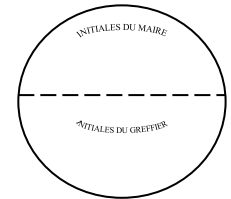
L'article 2.2 intitulé « Plan de zonage et grille des spécifications » est modifié de la façon suivante :

- En modifiant le nombre de feuillets à 16;
- En ajoutant « et Annexe 1 » à la suite du numéro 12.

ARTICLE 4

L'article 2.3 concernant les plans de zonage est modifié de la façon suivante :

- Agrandissement de la zone 56 R à même la zone 58 CO, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-1;
- Agrandissement de la zone 58 CO à même la zone 60 R, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-2;
- Agrandissement de la zone 60 R à même les zones 2p C et 58 CO, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-3;
- Agrandissement de la zone 108 CO à même la zone 105 R, afin que la zone 105 R n'excède pas les limites du périmètre urbain, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-4 ci-joint;
- Agrandissement de la zone 140 R à même la zone 127 C, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-5 ci-joint;
- Remplacement de la zone 178 C par l'agrandissement de la zone 105 R, et agrandissement de la zone 105 R à même une partie de la zone 106 P, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-4 ci-joint;
- Agrandissement de la zone 193 R à même la zone 192 P, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-6 ci-joint;



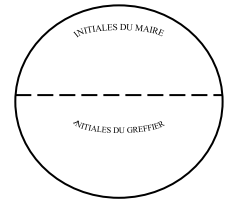
- Remplacement de la zone 326 C par la zone 285 C, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-7 ci-joint;
- Remplacement de la zone 327 I par la zone 326 I, le tout tel qu'illustré sur le plan Z-8 ci-joint.

ARTICLE 5

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

- En ajoutant l'annexe 1 à la fin des feuillets, regroupant toutes les notes générales et particulières contenues dans les 15 feuillets et en enlevant la colonne de chacun des feuillets concernant ces notes;
- En ajoutant, aux feuillets 2, 3, 4, 5, 6.1, 7, 10, 10.1 et 11 de 12, la nouvelle ligne nommée « Lieux de retour », au groupe « usage spécifiquement autorisé » ainsi qu'un point « ● » à cette même ligne aux colonnes des zones « 29 C, 40 C, 110 C, 125 C, 127 C, 133 C, 150 C, 190 C, 209 C, 213 C, 214 C, 267 C, 282 C et 313 C »;
- En ajoutant, à la ligne 57 du feuillet 2 de 12, les mots « de villégiature » à la suite des mots « Résidence unifamiliale » et le chiffre « -6.0 » à la suite du chiffre « 6.0 » à la colonne 39 V et en supprimant la ligne 60 concernant les marges latérales d'une résidence de villégiature;
- En ajoutant, au feuillet 6 de 12, une nouvelle ligne nommée « logement dans la demie arrière d'un bâtiment commercial », au groupe « usage spécifiquement autorisé », un point et la note N-16 « ● N-16 » à cette même ligne à la colonne de la zone « 161 CV »;
- En ajoutant, au feuillet 6.1 de 12, un point à la ligne 17 sous la colonne 190 C;
- En supprimant, à la ligne 42 du feuillet 7 de 12, les mots « de type loft » au nom de l'usage et en ajoutant la note N-16 à la suite du point « ● N-16 » à la colonne de la zone « 219 CV »;
- En ajoutant la colonne 285 C, au feuillet 10.1 de 12, avec les mêmes points que la zone 326 C et en ajoutant les chiffres 6.0 aux lignes 41 et 44, les chiffres 4.0-4.0 à la ligne 47, les chiffres 0.5 à la ligne 58, le chiffre 2 à la ligne 59 et l'abréviation « PIIA » à la ligne 65;
- En ajoutant, à la ligne 50 du feuillet 11 de 12 concernant la marge riveraine, la note « N-2 » à la colonne de la zone 313 C;
- En supprimant, au feuillet 12 de 12, la colonne 326 C et la ligne 33 nommée « Réparation et entretien de véhicules automobiles »;
- En remplaçant, au feuillet 12 de 12, la zone 327 I par la zone 326 I;
- En ajoutant, à l'annexe 1 contenant les notes de la grille des spécifications, la note particulière suivante :

« **N-16** Usage autorisé seulement pour un bâtiment contigu à un autre bâtiment commercial. ».



ARTICLE 6

L'article 2.9 intitulé « Interprétation des mots, termes ou expressions » est modifié en remplaçant la définition d'opération cadastrale par la suivante :

« Opération cadastrale (lotissement)

Une modification cadastrale visée au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*. ».

ARTICLE 7

Le premier alinéa de l'article 5.5.8.7 concernant le stationnement de véhicules lourds est modifié de la façon suivante :

- En ajoutant le mot « lourds » à la suite des mots « Le stationnement de véhicules »;
- En supprimant les mots « de plus d'une tonne de charge utile, de machinerie lourde, de tracteurs (à l'exclusion des appareils de tonte de pelouse), d'autobus et de fardiens, de camions à vidange, de camions-citernes, de camions à boîtes fermées » précédant les mots « est prohibé dans les zones résidentielles. ».

ARTICLE 8

Le paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 5.6.4 concernant les services aux ménages autorisés en usage secondaire à l'habitation est modifié en ajoutant le sous-paragraphe i) suivant :

- « i) Un service de déménagement de biens usagés de maison et de bureau (48421), pourvu que les conditions énumérées à l'article 5.6.5 sont respectées. ».

ARTICLE 9

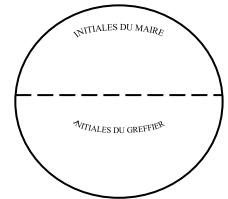
L'article 5.6.5 concernant les bureaux d'entrepreneurs autorisés en usage secondaire à l'habitation est modifié de la façon suivante :

- En ajoutant, au premier alinéa, les mots « ou en aménagement paysager et déneigement (56173) » à la suite des mots « en construction (23) »;
- En ajoutant le paragraphe 9 suivant :

« 9. Les normes relatives au stationnement de remorques et de véhicules lourds prévues au présent chapitre sont respectées. ».

ARTICLE 10

Le premier alinéa de l'article 11.2.2.2 concernant les amendes prévues pour l'abattage d'arbres est modifié en remplaçant le nombre « 2 500 » par « 500 ».



CHAPITRE III

RÈGLEMENT 2003-645 CONCERNANT LE LOTISSEMENT

ARTICLE 11

L'article 2.2 intitulé « Plan de zonage et grille des spécifications » est modifié de la façon suivante :

- En modifiant le nombre de feuillets à 16;
- En ajoutant « et Annexe 1 » à la suite du numéro 12.

ARTICLE 12

L'article 2.8 intitulé « Interprétation des mots, termes ou expressions » est modifié en remplaçant le texte de l'article par le suivant :

« Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur les dispositions interprétatives du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Baie-Comeau.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

Par ailleurs, dans le présent règlement, les mots, termes et expressions qui suivent signifient :

Chaussée

Partie d'une rue comprise entre les accotements, les bordures, les trottoirs, les terre-pleins ou une combinaison de ceux-ci et composée de voies destinées à la circulation de véhicules routiers.

Îlot

Un ou plusieurs emplacement(s) borné(s) en tout ou en partie par des emprises de rues, de voies ferrées, une ligne de transport d'énergie électrique, par un lac ou cours d'eau ou d'autres barrières physiques.

Règlement

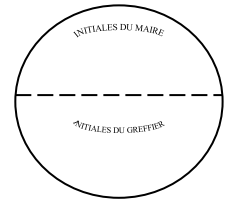
Règlement de lotissement de la Ville de Baie-Comeau. ».

ARTICLE 13

L'article 5.7 suivant est ajouté :

« 5.7 TERRAIN INSCRIT SUR LA LISTE DES TERRAINS CONTAMINÉS

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, dans le cas où le terrain visé est inscrit sur la liste des terrains contaminés et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ou d'une déclaration de conformité en vertu de l'article 2.4 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (chapitre Q-2, r. 37), la demande doit être accompagnée d'un rapport signé par un professionnel établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation ou de la déclaration de conformité. ».



CHAPITRE IV RÈGLEMENT 2003-646 CONCERNANT LA CONSTRUCTION

ARTICLE 14

L'article 3.1 intitulé « Lois, règlements et codes spécifiquement applicables » est modifié de la façon suivante :

- En remplaçant les paragraphes 1 et 2 du premier alinéa par le paragraphe 1 suivant :

« 1. la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) et les règlements édictés sous son empire;

- a. le Code de construction du Québec, chapitre 1, Bâtiment et les amendements en vigueur est applicable à tout bâtiment nouvellement construit, bâtiment modifié ou réparé sur le territoire de la Ville de Baie-Comeau et s'applique également à tout bâtiment existant construit, modifié ou réparé de façon dérogatoire aux normes de construction alors en vigueur sauf dans les cas décrits à l'article 3.1.2.

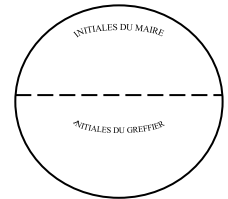
Sous réserve des règles relatives aux droits acquis (Chapitre 11 du Règlement 2003-644 concernant le zonage), le Code de construction du Québec, chapitre 1, Bâtiment est aussi applicable à tout bâtiment qui était conforme à une certaine époque aux normes de construction alors en vigueur et que suite à l'entrée en vigueur de nouvelles normes plus sévères, est devenu dérogatoire;

- b. le Code de sécurité du Québec, chapitre VIII – Bâtiment, et Code national de prévention des incendies et les amendements en vigueur. »;

- En abrogeant les paragraphes 5, 7, 8, 11 et 13 et du premier alinéa;
- En supprimant, au paragraphe 6 du premier alinéa, l'abréviation « ACNOR »;
- En remplaçant, au paragraphe 9 du premier alinéa, les mots « (1979, C.45) » par « (c. N-1.1) »;
- En remplaçant, au paragraphe 10 du premier alinéa, les mots « (1979, C.63) » par « (c. S-2.1) » et en ajoutant « et ses amendements » à la fin du paragraphe;
- En remplaçant le paragraphe 12 du premier alinéa par le suivant :

« 12. La Loi et le Règlement sur les produits pétroliers (c. P-30.01) »;
- En ajoutant, au premier alinéa, le paragraphe 14 suivant :

« 14. La Loi et le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles (c. S-3.1.02). »;
- Au deuxième alinéa, en supprimant les mots « et sont reproduits à l'annexe I, » et « aux paragraphes 1, 2, 5, 7 et 10. ».



ARTICLE 15

L'article 3.5 intitulé « Traitement et entretien des surfaces extérieures » est abrogé.

ARTICLE 16

Le texte de l'article 3.8 concernant la finition extérieure des bâtiments est remplacé par le suivant : « La finition extérieure de tout bâtiment ou partie de bâtiment doit être complétée dans les 24 mois de l'émission du permis de construction ou dans les 12 mois de l'émission du certificat d'autorisation et de l'approbation de la déclaration de travaux. ».

ARTICLE 17

L'article 3.9 intitulé « Étanchéité des fondations » est abrogé.

ARTICLE 18

L'article 3.18 concernant la protection incendie et les mesures compensatoires est modifié de la façon suivante :

- En remplaçant, au premier alinéa, les mots « Code national de prévention des incendies du Canada, édition 1995 » par « Code de sécurité du Québec, chapitre VIII – Bâtiment, et Code national de prévention des incendies »;
- En remplaçant les paragraphes 1 à 3 du quatrième alinéa pour les suivants :
 - « 1. l'inspecteur en bâtiment;
 - 2. le coordonnateur à l'urbanisme;
 - 3. le chef aux opérations du Service de la sécurité publique et protection incendie; ».

CHAPITRE V RÈGLEMENT 2003-649 CONCERNANT LES DÉROGATIONS MINEURES

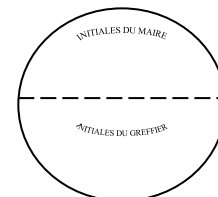
ARTICLE 19

L'article 2.4 intitulé « Interprétations des mots, termes ou expressions » est modifié en remplaçant le texte de l'article par le suivant :

« Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur les dispositions interprétatives du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Baie-Comeau.

Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

Par ailleurs, dans le présent règlement, les mots, termes et expressions qui suivent signifient :



Densité

Disposition du règlement de zonage référant à l'occupation au sol réelle ou théorique des usages principaux sur un emplacement et exprimés dans ce règlement de zonage, soit comme densité résidentielle ou comme indice d'occupation au sol. En vertu du présent règlement, toute disposition qui ferait en sorte de ne pas permettre le respect des densités prescrites au règlement de zonage doit être considérée comme affectant la densité d'occupation du sol, telle qu'elle est entendue au sens de l'article 145.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dérogation mineure

Dérogation que le conseil juge de portée mineure eu égard à la disposition du règlement de zonage ou de lotissement concernée, en tenant compte de l'avis du comité consultatif d'urbanisme ; ladite dérogation montre un écart peu important par rapport à la norme des règlements de zonage ou de lotissement en cause et se justifie par le préjudice sérieux causé par ladite disposition du règlement de zonage ou du règlement de lotissement à la personne qui en fait la demande. En outre, son attribution ne fait pas en sorte de porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. ».

ARTICLE 20

L'article 3.1.1 portant sur les dispositions du règlement de zonage pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure est modifié de la façon suivante :

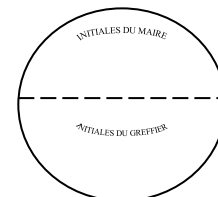
- Sous le chapitre 4, au paragraphe 4, les chiffres (4.5.4) sont remplacés par (4.10);
- Sous le chapitre 5, le paragraphe 2 suivant est ajouté :
« 2. les dispositions s'appliquant à la superficie et aux dimensions minimales d'un bâtiment principal (5.3); »;
- Sous le chapitre 10, au paragraphe 2, les mots « à l'exception de celles portant » sont ajoutés à la suite des mots « et communications (10.3) ».

ARTICLE 21

Le premier alinéa de l'article 3.2.2 intitulé « Informations, documents ou pièces requises » est remplacé par le suivant :

« La demande de dérogation mineure doit notamment comprendre les documents et renseignements suivants :

1. Les noms, prénoms et adresses du requérant et du propriétaire;
2. L'identification de l'immeuble ou du lot visé;
3. La ou les dispositions réglementaires qui ne peuvent être respectées et faisant l'objet de la présente demande;
4. La nature de la dérogation demandée et les motifs pour lesquels elle est requise;
5. Les raisons pour lesquelles il est impossible ou particulièrement difficile de se conformer à la disposition réglementaire visée ou, le cas échéant, la nature du préjudice causé au requérant advenant l'application de la disposition réglementaire;



6. Un plan indiquant l'identification cadastrale de l'emplacement concerné, sa position par rapport à la (aux) rue(s), ses dimensions et sa superficie, la description, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants et projetés sur l'emplacement, de même que l'identification de la dérogation mineure demandée; ce plan doit, en outre, montrer la situation des emplacements voisins contigus à l'emplacement concerné, identifier et localiser les bâtiments existants sur ces emplacements;
7. Des photographies claires, récentes et en couleur de l'immeuble visé par la demande de dérogation mineure et permettant de bien identifier la dérogation demandée;
8. Dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, un document, signé par le propriétaire, attestant qu'il autorise le requérant à présenter la demande;
9. Tout autre document pouvant être exigé pour assurer une bonne compréhension de la nature de la demande ou pour attester des faits allégués. ».

ARTICLE 22

L'article 3.2.3.4 suivant est ajouté :

« 3.2.3.4 Décision de la MRC

Lorsque le conseil accorde une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général, la municipalité doit transmettre une copie de cette résolution à la Municipalité régionale de comté (ci-après nommée la MRC).

Le conseil de la MRC peut, dans les 90 jours suivant la réception de la copie de la résolution, s'il estime que la décision autorisant la dérogation a pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général :

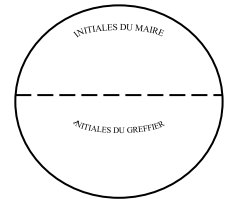
1. Imposer toute condition dans le but d'atténuer ce risque ou cette atteinte ou modifier, à ces fins, toute condition prévue par le conseil de la municipalité;
2. Désavouer la décision autorisant la dérogation, lorsqu'une atténuation du risque ou de l'atteinte n'est pas possible.

Une copie de toute résolution prise par la MRC en vertu du deuxième alinéa est transmise, sans délai, à la municipalité.

Une dérogation mineure dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général prend effet :

- a) à la date à laquelle la MRC avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir des pouvoirs prévus au deuxième alinéa;
- b) à la date de l'entrée en vigueur de la résolution de la MRC qui impose ou modifie des conditions applicables à la dérogation;
- c) à l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa, si la MRC ne s'est pas prévalu, dans ce délai, des pouvoirs prévus à cet alinéa.

La municipalité doit transmettre au requérant la résolution de la MRC ou, en l'absence d'une telle résolution, l'informer de la prise d'effet de sa décision accordant la dérogation. ».



ARTICLE 23

Le texte de l'article 3.2.4.3 intitulé « Conditions associées aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme » est remplacé par le suivant :

« Une dérogation mineure peut être accordée seulement si :

1. elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. l'application du règlement de zonage et de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
3. elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
4. elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
5. Les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

Dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, une dérogation mineure ne peut être accordée à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. ».

ARTICLE 24

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par la résolution 2025-_____ lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le _____ 2025.

MICHEL DESBIENS
MAIRE

CLÉMENCE RICHARD
GREFFIÈRE PAR INTÉRIM

Entrée en vigueur le _____ 2025