

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BEAUHARNOIS  
RÈGLEMENT N° 2018-218**

**Règlement numéro 2018-218 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble**

Tenue le 22 janvier 2019, à la salle des délibérations de l'hôtel de ville de Saint-Étienne-de-Beauharnois, conformément aux dispositions du Code municipal, à laquelle sont présents :

M. Gaétan Ménard, maire  
M. Benjamin Bourcier, conseiller  
M. Martin Dumaresq, conseiller  
M. Jacques Giroux, conseiller  
M. Mathieu Mercier, conseiller

M. Martin Couillard et M. Guy Lemieux sont absents à cette séance

Madame Ginette Prud'Homme agit à titre de greffière à cette séance.

**ATTENDU** que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à la Municipalité d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

**ATTENDU** que la Municipalité souhaite adopter un tel règlement ;

**ATTENDU** qu'un avis de motion a été donné lors de la séance du conseil du 4 décembre 2018;

**ATTENDU** qu'une consultation publique sur le projet de règlement a été tenue le 22 janvier 2019;

En conséquence,

Il est proposé par M. Jacques Giroux  
Appuyé par M. Mathieu Mercier

Et unanimement résolu

Qu'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble portant le numéro 2018-218 soit adopté et qu'il soit décrété et statué par ce qui suit :

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### **Section 1 – Disposition déclaratoires**

#### **1. Titre du règlement**

Le règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois ».

#### **2. Territoire assujetti**

Le règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois.

#### **3. Domaine d'application**

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 prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

#### **4. Lois et règlements**

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Toute personne doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal.

#### **5. Validité**

Le Conseil de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

### **Section 2 – Dispositions interprétatives**

#### **6. Tableaux, graphiques et symboles**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

#### **7. Unités de mesure**

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

#### **8. Règles de préséance des dispositions**

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance 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.
- 3° En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement, ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou que l'une de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

## **9. Règles d'interprétation**

Le présent règlement doit être interprété en tenant compte des règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- e) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- f) Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

## **Section 3 – Terminologie**

### **10. Terminologie**

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans le chapitre des dispositions interprétatives du règlement sur les permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini audit règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES**

### **Section 1 – Dispositions administratives**

#### **11. Administration du présent règlement**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

### **Section 2 – Dispositions pénales**

#### **12. Infraction et pénalité**

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction qui est passible d'une amende d'un montant minimal de 200 \$ et d'au plus 1000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 2000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 2000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1000 \$ et d'au plus 4000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

## CHAPITRE 3 – DEMANDES ADMISSIBLES

### 13. Règles générales d'admissibilité

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à l'une ou l'autre ou plusieurs des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois en vertu du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

### 14. Projets admissibles

Seuls les projets énumérés au présent article peuvent faire l'objet d'une demande en vertu du présent règlement. Peuvent faire l'objet d'une demande :

- a) Le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire;
- b) Le remplacement de l'usage d'un bâtiment accessoire ;
- c) La construction de plusieurs bâtiments principaux sur un lot de plus de 3000 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un projet intégré

## CHAPITRE 4 – CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

### Section 1 – Dépôt d'une demande

#### 15. Dépôt de la demande

Toute personne requérant l'approbation d'un projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, ci-après appelée le demandeur, doit déposer une demande écrite à l'attention du fonctionnaire désigné conformément aux dispositions de la présente section.

#### 16. Contenu de la demande

Une demande doit être accompagnée des documents et informations suivants :

- a) Une description écrite du projet particulier faisant l'objet de la demande;
- b) Un exposé écrit des motifs de la demande et des moyens utilisés pour assurer la bonne intégration du projet sans son milieu d'insertion;
- c) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- d) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- e) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- f) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- g) Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;
- h) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans,

élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain;

- i) Un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des arbres projetés et existants, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;
- j) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;

## **17. Frais exigibles**

Les frais exigibles pour l'analyse et le traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier sont de 500\$. Les frais doivent être payés au moment du dépôt de la demande.

## **Section 2 – Cheminement d'une demande**

### **18. Analyse de la demande et transmission au comité consultatif d'urbanisme**

Après réception d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, le fonctionnaire désigné s'assure que cette demande soit complète et informe au besoin le demandeur des documents et informations manquant pour compléter sa demande.

Dans les trente (30) jours suivant la réception d'une demande complète de projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble, le fonctionnaire désigné soumet la demande au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

Une demande est complète lorsqu'elle comprend tous les documents exigés au présent chapitre et lorsque les frais exigibles ont été payés.

### **19. Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande d'approbation d'un projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble. En s'appuyant sur les critères d'évaluation pertinents prescrits au chapitre 5 du présent règlement, le comité recommande au conseil municipal d'accorder ou de refuser la demande.

### **20. Décision du conseil municipal**

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présentée conformément au présent règlement. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le conseil municipal peut, avant de rendre sa décision, exiger du demandeur que celui-ci présente son projet particulier lors de la prochaine séance régulière du conseil municipal.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

### **21. Entrée en vigueur de la résolution**

Les articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande. À cette fin, la résolution est susceptible

d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au demandeur.

## **22. Affiche**

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le secrétaire-trésorier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette affiche peut être retirée au moment prévu au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 145.39 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## **23. Émission du permis ou du certificat**

Après l'entrée en vigueur de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le fonctionnaire désigné émet tout permis ou certificat nécessaire à la réalisation du projet, conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur et conformément à l'article 145.40 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

# CHAPITRE 5 – CRITÈRES D'ÉVALUATION

## **24. Plan d'urbanisme**

Tout projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la municipalité.

## **25. Critères d'évaluation**

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

- a) L'impact sur la qualité de vie dans le milieu d'insertion, notamment en matière de bruit, de circulation véhiculaire, de qualité du paysage et d'environnement;
- b) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- c) L'attention dédiée à la qualité de l'architecture et de l'aménagement du projet;
- d) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- e) L'impact du projet sur le paysage identitaire stéphanois;
- f) La gestion écologique des eaux pluviales;
- g) La qualité d'intégration des constructions existantes;
- h) Les qualités des bâtiments devant être démolis en partie ou en totalité;
- i) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES

### 26. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Gaétan Ménard  
Maire

---

Ginette Prud'Homme,  
Directrice générale  
Secrétaire-trésorière

Avis de motion : 4 décembre 2018

Adoption du projet de règlement : 4 décembre 2018

Consultation publique : 22 janvier 2019

Adoption du règlement : 22 janvier 2019

Entrée en vigueur :