



**PROVINCE DE QUÉBEC
GOUVERNEMENT RÉGIONAL D'EYYOU ISTCHEE
BAIE-JAMES**

**RÈGLEMENT N° 220 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (ci-après le « GREIBJ ») a le pouvoir, en vertu de l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après appelé : « Règlement de PPCMOI »);

ATTENDU QUE conformément aux dispositions des articles 146 à 148 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) le GREIBJ est doté d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE l'objet du Règlement de PPCMOI est d'habiliter le conseil 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;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un règlement de PPCMOI est susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 30 janvier 2024, un avis de motion du Règlement n° 220 a été dûment donné et le projet de règlement déposé;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été soumis à la consultation publique le 25 avril 2024 à 14 h à la salle de conférence et qu'aucun commentaire n'a été soulevé;

EN CONSÉQUENCE :

**IL EST PROPOSÉ PAR M. ALAIN POIRIER, APPUYÉ PAR
M. JONATHAN MATTSON ET RÉSOLU UNANIMEMENT :**

QUE le Règlement n° 220 est adopté et qu'il est statué et décrété par ce qui suit :



Table des matières

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ...	4
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES....	5
CHAPITRE II	PROJET PARTICULIER	7
CHAPITRE III	CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER	8
SECTION I	GÉNÉRALITÉS.....	8
SECTION II	PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE	9
SECTION III	MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ	13
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS PÉNALES	13
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES.....	14



**PROVINCE DE QUÉBEC
GOUVERNEMENT RÉGIONAL
D'EYYOU ISTCHEE BAIE-JAMES**

RÈGLEMENT N° 220

**RÈGLEMENT N° 220 RELATIF AUX PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

**CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ».

2. But du règlement

Le présent règlement vise à permettre que soit réalisé, à certaines conditions, un projet de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments, de changement d'usage ou de destination d'immeuble malgré le fait que ce projet déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme. Il vise à encadrer le développement urbain cas par cas, à faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques et à permettre une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des milieux.

3. Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire d'intervention du Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (GREIBJ). Le territoire du GREIBJ comprend le territoire borné à l'ouest par la limite ouest du Québec, au sud par le parallèle de latitude 49° 00' Nord, à l'est par les districts électoraux de Roberval, de Dubuc et de Saguenay ainsi que par le prolongement vers le nord de la limite ouest du district électoral de Saguenay et au nord par le parallèle de latitude 55° 00' Nord. Cependant, de ce territoire, sont exclus les territoires suivants :



- a. Les terres de catégorie I et II, telles que désignées dans la Loi concernant le régime des terres dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec (L.R.Q. chap. R-13.1);
- b. Toute municipalité constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le développement de la région de la Baie-James (L.R.Q., c. D-8)

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux barrages, aux centrales, aux lignes de transport et aux postes de transformation électrique, aux œuvres qui leur sont complémentaires, ni aux installations temporaires requises pour la construction de ces ouvrages et de leurs constructions complémentaires.

4. Portée du règlement

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

5. Validité

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Advenant qu'une partie du présent règlement soit déclarée nulle, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer en y apportant les ajustements nécessaires.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

6. Préséance

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;



2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

7. Interprétation du texte

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, le texte doit être interprété ainsi :

1. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, et ce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
2. Le genre masculin comprend le genre féminin;
3. L'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
4. L'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
5. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique, morale ou association de droit public ou privé.

8. Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage du GREIBJ s'appliquent au présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récit à moins que le contexte n'indique un sens différent.

En l'absence d'une définition spécifique dans les règlements et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ils doivent s'entendre dans leur sens habituel, sauf si le contexte comporte un sens différent.

9. Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international SI (système métrique).

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES



10. Administration et application du règlement

La responsabilité de l'administration et de l'application du présent règlement relève de l'inspecteur en bâtiments et en environnement, des inspecteurs adjoints ainsi que de toute autre personne spécifiquement désignée par le conseil.

11. Pouvoirs de l'officier responsable

Sans limiter la portée des pouvoirs énoncés au *Règlement sur les permis et certificats*, l'officier responsable peut :

- 1) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou édifice quelconque pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;
- 2) Lors d'une visite visée au paragraphe 1 :
 1. prendre des photographies des lieux visités et des mesures;
 2. prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
 3. exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'elle juge nécessaire ou utile;
 4. être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;
 5. être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise.
- 3) Aviser une personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un immeuble lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la continuation de l'infraction;



- 4) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise;
- 5) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'un équipement, d'une installation ou d'un immeuble afin de s'assurer de la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats, le cas échéant.

En cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, exécuter ou faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnés au présent paragraphe;

- 6) Accomplir tout autre acte nécessaire ou utile à l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement.

12. Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Le propriétaire d'un immeuble, son locataire ou son occupant doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques.

13. Registre

Un registre répertoriant les demandes de projets particuliers doit être maintenu par l'officier responsable.

Ce registre comprend :

- 1) Une copie de toutes les demandes de projets particuliers reçues;
- 2) La recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- 3) Les résolutions, émises par le GREIBJ, accordant ou refusant les projets particuliers;
- 4) Les rapports d'inspection et les documents tenus par l'officier responsable;
- 5) Toute autre information jugée pertinente par l'officier responsable.



CHAPITRE II PROJET PARTICULIER

14. Type de projet admissible

Le règlement s'applique à tout projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'une ou l'autre ou plusieurs dispositions des règlements d'urbanisme.

15. Évaluation d'une demande

Une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est évaluée en fonction des critères suivants, lorsqu'applicables :

- 1) La complémentarité et la compatibilité de l'usage ou des usages proposés avec les usages présents et autorisés dans le milieu d'insertion;
- 2) L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport positif du projet au sein de ce milieu;
- 3) L'intégration harmonieuse du projet dans le milieu bâti par son implantation, sa volumétrie et sa densité;
- 4) La valorisation du caractère particulier de la propriété par le projet;
- 5) La mise en valeur des caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment;
- 6) L'intégration harmonieuse du projet dans son environnement dont le respect de la topographie, le drainage naturel, la conservation des arbres et l'impact visuel du projet dans son milieu;
- 7) La mise en valeur du site par l'accroissement du couvert végétal, par les aménagements paysagers et les ouvrages extérieurs proposés;
- 8) L'organisation fonctionnelle et sécuritaire de la circulation sur le site, en regard des accès à la propriété, l'aménagement des aires de stationnement et des aires de transbordement, de la circulation des piétons et des cyclistes;



9) L'harmonisation du concept d'affichage avec le ou les bâtiments et le milieu;

10) La prise en compte des impacts du projet dans le milieu d'insertion, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, de l'éclairage, des émanations et de la circulation.

CHAPITRE III CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

SECTION I GÉNÉRALITÉS

16. Dépôt d'une demande

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par écrit à l'officier désigné et accompagnée du paiement d'un frais de 600 \$. La demande doit être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé.

17. Informations et documents requis

Une demande de projet particulier doit être accompagnée des informations et des documents suivants :

1. Une description du projet;
2. Une demande de permis de construction, d'occupation ou de certificat d'autorisation, incluant le paiement des frais et les documents prévus au règlement sur les permis et certificats;
3. Une décision ou un avis de conformité de la CPTAQ (si applicable);
4. Un plan à l'échelle montrant la localisation du terrain visé, des bâtiments existants et projetés, la présence de tout lac, milieu humide, cours d'eau, des installations septiques et des puits de captage d'eaux souterraines;
5. Un rapport préparé par un professionnel compétent en la matière attestant que l'installation septique correspond au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) en matière de capacité de traitement (si applicable);
6. Les plans et élévations, à l'échelle, de tout bâtiment projeté et montrant tous les éléments requis par les règlements;
7. Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et les plans des



aménagements intérieurs des bâtiments; (si applicable)

8. Une description des activités, incluant les jours et les heures d'exploitation du terrain, selon l'activité exercée;
9. L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier des travaux;
10. Toute autre information exigée par l'officier responsable ou le comité consultatif d'urbanisme;
11. Les plans projets de lotissement ou bien plan de lotissement.

SECTION II PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

18. Examen de la demande

L'officier responsable examine la demande et vérifie si tous les renseignements, les documents et les frais exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Lorsque la demande est incomplète, l'officier responsable doit en informer le requérant. La demande de projet particulier est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception des documents additionnels ayant eu pour effet de compléter la demande. Si une demande incomplète n'est pas complétée dans les 90 jours de son dépôt, celle-ci est alors retournée au requérant. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

19. Étude par le CCU

Dès que l'officier responsable lui transmet la demande de projet particulier, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le CCU peut, à sa discrétion :

1. Demander à l'officier responsable toute autre information pouvant compléter la demande;
2. Rencontrer le requérant de la demande;
3. Visiter l'immeuble visé par la demande;
4. Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le CCU, après étude de la demande, transmet sa recommandation, qui peut être accompagnée de



conditions d'approbation ou de motifs justifiant une recommandation négative, par résolution au conseil municipal.

20. Décision du conseil municipal

Après consultation de la recommandation du CCU, le conseil municipal statue sur la demande par résolution. Le conseil peut accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le conseil accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences du GREIBJ, devant être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

21. Conditions d'approbation pouvant être exigées par le conseil

Le conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences du GREIBJ, qui doivent être remplies pour un projet particulier.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

1. Garantie temporelle;
2. Garantie financière;
3. Travaux d'infrastructure (aqueduc, égout, trottoir, etc.);
4. Architecture et volumétrie;
5. Aménagements extérieurs;
6. Stationnement et circulation;
7. Salubrité et sécurité;
8. Suivi environnemental.

22. Affichage sur l'emplacement visé par la demande

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier du GREIBJ doit, au moyen d'une affiche 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 obligation cesse lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où le projet de résolution adopté doit être approuvé par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

23. Assemblée de consultation publique

Suivant l'adoption du projet de résolution accordant le PPCMOI, le GREIBJ doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

24. Avis public

Au plus tard le septième jour qui précède la tenue de l'assemblée de consultation publique, le greffier affiche au bureau municipal et publie dans un journal diffusé sur son territoire un avis de la date, l'heure, du lieu et de l'objet de l'assemblée.

L'avis doit mentionner le fait qu'une copie du projet de résolution peut être consultée au bureau du GREIBJ. Il doit également mentionner le fait que le projet contient ou non une disposition propre à une résolution susceptible d'approbation référendaire.

25. Approbation des personnes habiles à voter

Le projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Dans ce cas, la procédure d'approbation référendaire prévue aux articles 128 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* doit être suivie.

26. Adoption de la résolution par le conseil municipal

Lorsque le projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet



particulier suivant l'approbation des personnes habiles à voter ou réputé approuvé.

Dans le cas contraire, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier suivant la tenue de l'assemblée de consultation publique.

27. Émission du permis ou du certificat

Sur réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande, l'officier responsable émet le permis ou le certificat si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative au projet particulier.

Un projet particulier qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé pourvu :

1. Qu'il rencontre les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
2. Que le projet soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement;
3. Que les frais exigibles ont été acquittés.

28. Fausse déclaration

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

29. Délai de validité de la résolution

La résolution accordant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble devient nulle et sans effet si une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée à l'officier désigné et complète dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution.



SECTION III MODIFICATION D'UN PROJET PARTICULIER PRÉALABLEMENT AUTORISÉ

30. Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble préalablement autorisé

Un projet particulier autorisé par résolution du conseil peut être modifié pourvu que la modification respecte intégralement les conditions émises à la résolution du conseil accordant la demande d'autorisation, qu'elle n'excède pas les dérogations accordées et qu'elle respecte les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsqu'une de ces exigences n'est pas respectée, une nouvelle résolution autorisant les changements est requise et la demande de modification est assujettie à une nouvelle procédure d'approbation.

31. Abandon d'un projet particulier préalablement autorisé

Une modification à un projet particulier autorisé par résolution du conseil visant à rendre le projet conforme de plein droit aux règlements d'urbanisme en vigueur est permise.

Dans ce cas, la résolution autorisant le projet particulier devient nulle et sans effet à partir de la date où le propriétaire obtient un permis de construction ou un certificat d'autorisation relativement à un projet conforme.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PÉNALES

32. Constat d'infraction

Toute personne responsable de l'application du règlement est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

33. Infraction

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction.

Une personne qui intervient ou participe, de quelque façon que ce soit, dans des travaux ou dans des activités doit se conformer au présent règlement.



Des recours judiciaires peuvent être entrepris, en tout temps, contre quiconque contrevient au présent règlement, et ce, sans avis ni délai.

34. Complicité pour commettre une infraction

Toute personne qui conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant que celui-ci ait été poursuivi ou non ou déclaré coupable.

35. Responsabilité des administrateurs et dirigeants

Lorsqu'une personne morale, un agent, mandataire ou employé de celle-ci ou d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée commet une infraction au présent règlement, l'administrateur ou le dirigeant de la personne morale, société ou association est présumé avoir commis lui-même cette infraction, à moins qu'il n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Pour l'application du présent article, dans le cas d'une société de personnes, tous les associés, à l'exception des commanditaires, sont présumés être les administrateurs de la société en l'absence de toute preuve contraire désignant l'un ou plusieurs d'entre eux ou un tiers pour gérer les affaires de la société.

36. Sanctions générales

Les dispositions prescrites par le chapitre « amende » du règlement relatif à l'émission des permis et certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récit.

37. Autre recours

Le GREIBJ peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour le GREIBJ, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement



n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

38. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La présidente,
Mandy Gull-Masty

L'assistante-greffière,
Aline Bougie