

**PROVINCE DE QUÉBEC
SAINT-GEORGES**

RÈGLEMENT NUMÉRO 792-2021

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

ATTENDU : que ce conseil a adopté le projet de règlement le 18 janvier 2021;

ATTENDU : que le conseil a tenu une période de consultation du 28 janvier au 12 février 2021 en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A 19.1) et de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020;

ATTENDU : qu'avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance de ce conseil tenue le 22 février 2021;

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Jean-Pierre Fortier
APPUYÉ par monsieur le conseiller Tom Redmond
ET RÉSOLU unanimement

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1. OBJECTIF DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à habiliter le conseil à autoriser, sous certaines conditions, un projet particulier de modification ou d'occupation d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire malgré le fait que ce projet déroge au règlement de zonage en vigueur.

1.2. TERRITOIRE D'APPLICATION ET PROJETS ADMISSIBLES

Un projet particulier de modification ou d'occupation d'un immeuble peut être autorisé sur tout le territoire de la Ville de Saint-Georges.

Seuls les projets de remplacement d'un usage à l'intérieur d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire ou dont le dernier usage exercé était conforme ou protégé par droits acquis sont admissibles à une demande.

Seuls les bâtiments impossibles à reconvertir ou qui peuvent difficilement être occupés par un usage conforme sont admissibles à une demande.

En aucun cas, un projet particulier de modification ou d'occupation ne peut être autorisé sur un terrain vacant ou dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Un projet sur un terrain dont le bâtiment occupé par un usage dérogatoire a peu de valeur pourrait être refusé pour ce seul motif.

1.3. CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Un projet particulier ne peut être autorisé s'il ne respecte pas les objectifs du plan d'urbanisme.

1.4. TERMINOLOGIE

La terminologie contenue dans le règlement de zonage n°150-2005 de la Ville de Saint-Georges fait partie intégrante du présent règlement.

1.5. APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'ajoutent à celles du règlement de zonage et de tous les autres règlements découlant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1. CONTENU MINIMAL DE LA DEMANDE

Toute demande d'autorisation d'un projet particulier de modification ou d'occupation d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire doit contenir, notamment, les informations suivantes lorsqu'elles sont nécessaires à l'étude de la conformité de la demande :

- 1° Nature de l'usage dérogatoire et de l'usage de remplacement projeté;
- 2° Démonstration de l'impossibilité ou des difficultés à remplacer l'usage par un usage conforme ;
- 3° Localisation des constructions existantes et projetées ;
- 4° État actuel du terrain et aménagement projeté, incluant les remblais et déblais ;
- 5° Plans et élévations des constructions qui feront l'objet de travaux ;
- 6° Localisation et aménagement des aires de stationnement et des aires de chargement et de déchargement ;
- 7° Localisation, forme et dimensions, type de lettrage, matériaux, couleurs et type d'éclairage des enseignes ;
- 8° Tout autre renseignement utile à l'analyse des impacts.

2.2. PROCÉDURE RELATIVE A LA DEMANDE

Étape 1 : Dépôt de la demande

Toute demande visée par le présent règlement doit être faite auprès d'un inspecteur en bâtiment et être accompagnée de tous les plans et documents exigés.

Étape 2 : Vérification de la conformité

L'inspecteur vérifie la conformité du projet et transmet une copie des non conformités y compris l'usage projeté au comité consultatif d'urbanisme.

Toute demande incomplète est rejetée par l'inspecteur.

Étape 3 : Étude de la demande par le CCU

Le comité consultatif d'urbanisme analyse le projet et peut demander au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Cette analyse doit tenir compte des critères d'évaluation contenus au présent règlement. Au besoin, le comité peut s'adjoindre les services d'un expert.

Étape 4 : Recommandations du CCU

Le comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit, au conseil municipal, ses recommandations motivées.

Le comité recommande l'acceptation, la modification ou le rejet du projet. Il peut aussi suggérer des conditions d'approbation du projet.

Étape 5 : Décision du conseil municipal

Le conseil municipal prend connaissance de l'avis du comité et approuve ou refuse la demande après avoir entendu toute personne intéressée.

La résolution approuvant la demande doit énoncer toute condition eu égard aux compétences de la municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution désapprouvant la demande doit préciser les motifs du refus.

Étape 6 : Affichage du projet sur le terrain

Suite à l'adoption d'une résolution approuvant une demande, la Ville fournira au demandeur une enseigne que ce dernier devra installer le plus rapidement possible sur l'immeuble faisant l'objet de la demande. La localisation précise de l'enseigne devra être approuvée par le greffier. Ce dernier devra être avisé dès que l'enseigne est installée.

Étape 7 : Transmission de la décision au requérant

Lorsque la procédure prévue par la Loi est complétée, le greffier transmet, dans les jours suivants, une copie de la résolution au requérant.

Étape 8 : Délivrance du permis ou du certificat

Suite à l'adoption de la résolution approuvant la demande, le permis ou le certificat peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment si les conditions sont remplies.

Toute modification au projet après l'approbation du conseil municipal et susceptible d'être non conforme ou de ne plus répondre aux critères d'évaluation nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

3.1. APPLICATION

Le projet sera évalué en fonction des impacts généralement causés par un usage de cette nature en tenant compte de son évolution probable et non pas seulement des impacts générés par l'entreprise à ses débuts.

Seuls les critères d'évaluation pertinents à chaque demande seront considérés dans l'analyse d'un projet particulier.

3.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour qu'un projet particulier de modification ou d'occupation d'un bâtiment occupé par un usage dérogatoire puisse être autorisé dans une zone, les critères suivants doivent être respectés :

- 1° L'usage proposé doit être acceptable pour les usages avoisinants.
- 2° Si l'usage proposé comporte des risques de dérangement, des mesures efficaces d'atténuation de ces dérangements doivent être prévues.
- 3° L'usage projeté sera analysé en fonction :
 - a) des heures d'ouverture ou d'opération ;
 - b) de l'achalandage prévu pour ce type d'usage ;
 - c) du type d'entreposage extérieur, de sa localisation, des méthodes envisagées pour le camoufler s'il y a lieu ;
 - d) de 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) de la présence d'aire de chargement, de sa localisation, du tablier de manœuvre.

- 4° Si un projet d'agrandissement est prévu, ce dernier ne doit pas nuire à la transformation du bâtiment vers un usage conforme et doit respecter les maximums d'agrandissement permis pour les usages dérogatoires protégés par droits acquis.
- 5° Le remisage de machinerie lourde, de camion réfrigéré, de véhicule de déneigement ou tout autre véhicule bruyant ou susceptible, de par la nature de l'usage, d'être déplacé la nuit sera analysé en fonction des impacts sur la quiétude de l'entourage immédiat.
- 6° Aucun entreposage de matières dangereuses, explosives ou susceptibles d'entraîner des inconvénients majeurs pour les résidents tels que vermine et odeurs nauséabondes n'est permis.
- 7° Lors d'une transformation en usage résidentiel dans une zone de faible densité, la création de grands logements est favorisée afin de limiter leur nombre. Dans un îlot déstructuré, un maximum de 2 logements est autorisé.
- 8° L'affichage du commerce doit respecter les dispositions du règlement de zonage relatives à l'affichage d'un usage dérogatoire ou celles applicables dans la zone.
- 9° L'éclairage de l'enseigne, du terrain et du bâtiment doit être dirigé vers le terrain pour éviter d'illuminer les terrains résidentiels à proximité ainsi que les rues.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

4.1. DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour laquelle aucune autre peine n'est prévue commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende de 250 \$ s'il s'agit d'une personne physique et de 500 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

Dans tous les cas, l'amende pour une deuxième infraction à la même disposition commise dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur est fixée au double de l'amende prévue pour une première infraction.

L'amende pour toute autre infraction subséquente est fixée au double de l'amende précédente, sans toutefois pouvoir excéder 2000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale, en plus des frais.

L'exécution du jugement envers le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions des règlements d'urbanisme et de procéder aux travaux requis, le cas échéant.

Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée et l'amende pour cette infraction peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les frais mentionnés au présent article comprennent, dans tous les cas, les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

4.2. AUTRES RECOURS

Les recours prévus à l'article précédent ne limitent en aucune façon tout autre recours que possède la Ville de Saint-Georges pour faire respecter sa réglementation.

4.3 CONSTATS D'INFRACTION

Les inspecteurs en bâtiments et les procureurs de la municipalité sont les fonctionnaires désignés autorisés à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction relative au présent règlement.

4.4 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le Règlement numéro 292-2008 adopté le 24 novembre 2008.

4.5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ

CLAUDE MORIN
Maire

JULIE CLOUTIER
Assistant-greffier

PROVINCE DE QUÉBEC
SAINT-GEORGES

AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR

RÈGLEMENT NUMÉRO 792-2021

AVIS est, par les présentes, donné par la soussignée greffière de la Ville.

Que, lors de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Saint-Georges tenue le 8 mars 2021, le conseil de cette municipalité a adopté le **Règlement numéro 792-2021 relatif aux projets particuliers de modification ou d'occupation d'un immeuble**, afin d'autoriser des projets particuliers dans toutes les zones du territoire de la ville.

Qu'un certificat de conformité a été délivré par le secrétaire-trésorier de la M.R.C. de Beauce-Sartigan en date du 9 mars 2021.

Que ce règlement est disponible pour consultation aux heures ordinaires de bureau en communiquant au bureau de la greffière par téléphone au numéro 418 228-5555 (poste 2212) ou par courriel au greffe@saint-georges.ca.

Que ce règlement est entré en vigueur conformément à la loi.

**Donné à Saint-Georges,
ce 17^e jour de mars 2021**

**M^E ISABELLE BEAULIEU, notaire
Greffière**

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée Isabelle Beaulieu, greffière de la Ville de Saint-Georges, certifie par la présente, sous mon serment d'office, que j'ai publié l'avis d'entrée en vigueur du **Règlement numéro 792-2021** dans le journal l'Éclaireur Progrès en date du 17 mars 2021 et qu'il fut affiché à l'hôtel de ville le même jour.

**En foi de quoi, je donne ce certificat,
ce 17^e jour de mars 2021**

**M^E ISABELLE BEAULIEU
Greffière**