



Règlement sur les usages conditionnels

PROJET

Numéro 2025-146

Ville de Daveluyville



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	5
1.1 Dispositions déclaratoires	5
1.1.1 Titre du règlement	5
1.1.2 But du règlement	5
1.1.3 Annulation.....	5
1.1.4 Territoire assujetti	5
1.1.5 Unité de mesure	5
1.1.6 Renvoi	5
1.2 Dispositions interprétatives	5
1.2.1 Interprétation du texte.....	5
1.2.2 Terminologie.....	6
1.3 Dispositions administratives	6
1.3.1 Rôle de l'officier responsable	6
1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable.....	6
1.3.3 Modification à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	6
CHAPITRE 2- OBJET ET CONDITIONS D'UN USAGE CONDITIONNEL.....	7
2.1 Usages pouvant faire l'objet d'un usage conditionnel.....	7
2.1.1 Secteur d'application	7
2.2 Conditions requises pour l'attribution d'un usage conditionnel	7
2.2.1 Paiement des frais d'étude et de publication	7
CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	8
3.1 Procédure de demande.....	8
3.1.1 Dépôt d'une demande	8
3.1.2 Frais d'étude.....	8
3.1.3 Documents requis.....	8
3.2 Cheminement de la demande.....	9
3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable	9
3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme	9
3.2.3 Affichage.....	9
3.2.4 Décision du Conseil.....	9
3.2.5 Acceptation.....	9
3.2.6 Refus	10
3.2.7 Transmission de la résolution au requérant	10
3.3 Renouvellement annuel	10
3.3.1 Délivrance et renouvellement du certificat d'autorisation	10
3.3.2 Révocation du certificat d'autorisation.....	10

CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION	11
4.1 Résidence de tourisme	11
4.1.1 Critères d'évaluation.....	11
4.2 Unité d'habitation accessoire détachée.....	12
4.2.1 Critères d'évaluation.....	12
CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES	13
5.1 Dispositions finales.....	13
5.1.1 Amendes minimales et maximales.....	13
5.1.2 Ordonnances	13
5.1.3 Autres recours	13
5.1.4 Entrée en vigueur	14
Table des tableaux	
Tableau 1 - Usages conditionnels pouvant être autorisés	7

PROJET

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement numéro 2025-146 est désigné sous le nom *Règlement sur les usages conditionnels*.

1.1.2 But du règlement

Ce règlement vise à permettre, sur demande et à certaines conditions, que certains usages soient implantés ou exercés dans certaines zones déterminées.

1.1.3 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

1.1.4 Territoire assujéti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Daveluyville et touche toute personne.

1.1.5 Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (système métrique).

1.1.6 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans ce présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

1. Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
2. L'emploi de verbes au présent inclut le futur;

3. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
4. Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
5. Le mot « QUICONQUE » désigne toute personne morale ou physique;
6. Le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la Ville;
7. Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.2 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au Chapitre 1 sur la terminologie du *Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, expression, terme ou mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Rôle de l'officier responsable

Nommé par le Conseil, l'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tout autre loi et règlement applicables.

1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable

Les pouvoirs de l'officier responsable sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

1.3.3 Modification à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La Ville désire être en mesure de pouvoir émettre des dérogations mineures sur tous les éléments que permet la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ainsi, toutes dispositions en vigueur en vertu de cette Loi ou de toute autre loi traitant des dérogations mineures augmentant ou limitant le pouvoir de la Ville en cette matière sont réputées être reproduites ici et ont préséance sur les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 2- OBJET ET CONDITIONS D'UN USAGE CONDITIONNEL

2.1 Usages pouvant faire l'objet d'un usage conditionnel

2.1.1 Secteur d'application

Les usages conditionnels pouvant être autorisés et les secteurs à l'intérieur desquelles ceux-ci peuvent être implantés sont identifiés au tableau suivant :

Tableau 1 - Usages conditionnels pouvant être autorisés

Usages conditionnels	Secteurs d'application
Résidence de tourisme	Dans l'ensemble du territoire
Unité d'habitation accessoire détachée	Dans les zones R et M du périmètre urbain

2.2 Conditions requises pour l'attribution d'un usage conditionnel

2.2.1 Paiement des frais d'étude et de publication

Un usage conditionnel ne peut être accordé que si les frais pour fins d'étude et de publication ont été acquittés par le requérant.

CHAPITRE 3- PROCÉDURE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

3.1 Procédure de demande

3.1.1 Dépôt d'une demande

Toute demande d'usage conditionnel doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les documents requis énoncés au présent règlement.

3.1.2 Frais d'étude

Le requérant doit, au moment du dépôt de sa demande à l'officier responsable, acquitter les frais de 350 \$.

3.1.3 Documents requis

Les documents ci-dessous doivent être fournis pour toute demande d'usage conditionnel :

1. Le formulaire de demande d'usage conditionnel comprenant les renseignements suivants :
 - a) l'adresse de la propriété visée par la demande;
 - b) l'identification du requérant et ses coordonnées;
 - c) la description détaillée du projet.
2. Un plan à l'échelle, le cas échéant, identifiant :
 - a) l'identification cadastrale du lot, ses dimensions et sa superficie;
 - b) l'implantation des bâtiments, constructions et des aménagements extérieurs existants et projetés;
 - c) les marges de recul et/ou les distances pertinentes des lignes de terrain avant, latérales et arrière, le cas échéant;
 - d) les caractéristiques naturelles du site, telles que les aires boisées, les talus, les milieux hydriques et humides.
3. Des plans, élévations, croquis et/ou simulations visuelles, le cas échéant, illustrant :
 - a) l'architecture et l'apparence extérieure du bâtiment;
 - b) les bâtiments, les constructions et les aménagements existants et projetés.
4. Spécifiquement pour une demande d'usage conditionnel de résidence de tourisme, les documents suivants sont exigés :
 - a) une copie de la demande d'attestation à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ);
 - b) un croquis/plan et photos de l'aménagement intérieur du bâtiment;
 - c) un engagement du propriétaire qu'il doit s'assurer que le *Règlement G-100 harmonisé sur le territoire de la MRC d'Arthabaska* soit respecté par ses locataires.
5. Tout autre document contenant des renseignements utiles à l'évaluation de l'usage conditionnel par rapport aux critères d'évaluation;

6. Une procuration dûment signée, lorsque le requérant n'est pas propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, l'habilitant à présenter une telle demande;
7. Tout autre document ou renseignement additionnel jugé nécessaire par l'officier responsable pour la bonne compréhension de la demande par le comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal.

3.2 Cheminement de la demande

3.2.1 Examen de la demande par l'officier responsable

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, l'officier responsable procède à une vérification du contenu et à son analyse préliminaire, en regard de sa conformité au présent règlement de même qu'à l'ensemble des règlements d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du *Plan d'urbanisme* en vigueur. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

3.2.2 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande lors d'une réunion et peut demander à l'officier responsable ou au requérant des renseignements additionnels afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande d'usage conditionnel après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables à l'usage conditionnel.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage conditionnel.

3.2.3 Affichage

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, le greffier doit faire publier, aux frais du requérant, un avis public et annoncer, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur le terrain visé par la demande, la nature de celle-ci, la date, l'heure et le lieu de la séance et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

3.2.4 Décision du Conseil

Après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou désapprouve la demande d'usage conditionnel.

3.2.5 Acceptation

S'il est favorable à la demande, le Conseil adopte une résolution. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de la demande d'usage conditionnel.



3.2.6 Refus

La résolution par laquelle le Conseil désapprouve la demande doit être motivée.

3.2.7 Transmission de la résolution au requérant

Une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision est transmise au requérant.

3.3 Renouvellement annuel

3.3.1 Délivrance et renouvellement du certificat d'autorisation

Lorsque le Conseil approuve l'usage conditionnel « Résidence de tourisme », le certificat d'autorisation délivré est valide pour une période de 24 mois.

Pour renouveler l'usage conditionnel « Résidence de tourisme », le requérant doit formuler une nouvelle demande d'usage conditionnel.

3.3.2 Révocation du certificat d'autorisation

L'usage conditionnel « Résidence de tourisme » peut être révoqué lorsque l'un ou l'autre des cas suivants est rencontré :

1. Lorsque les conditions édictées dans la résolution du Conseil autorisant l'usage conditionnel ne sont pas ou n'ont pas été respectées;
2. Lorsque le requérant n'obtient pas l'attestation de classification auprès de la CITQ dans les six mois suivant la résolution du Conseil;
3. Lorsque trois plaintes fondées sont transmises à la Ville.

CHAPITRE 4- CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.1 Résidence de tourisme

4.1.1 Critères d'évaluation

L'autorisation de l'usage conditionnel « Résidence de tourisme » est soumise aux critères suivants :

1. À l'extérieur du périmètre urbain, l'usage est autorisé seulement dans une résidence unifamiliale isolée;
2. À l'intérieur du périmètre urbain, l'usage est autorisé seulement dans les habitations unifamiliales (H1), bifamiliales (H2) et multifamiliales (H3);
3. Une personne responsable doit assurer le respect du *Règlement G-100 harmonisé sur le territoire de la MRC d'Arthabaska* par les locataires. Cette personne doit pouvoir être rejointe par la Ville en cas de besoin;
4. Les constructions, aménagements, installations ou activités proposés s'intègrent au milieu environnant;
5. Les aménagements tels que les terrasses, galeries, spas, piscines et foyers extérieurs doivent être pensés de manière à limiter les vues sur les propriétés voisines;
6. L'usage ne doit pas avoir pour effet de perturber la quiétude du voisinage;
7. Le nombre de cases de stationnement hors rue doit être suffisant pour le nombre de locataires;
8. L'éclairage extérieur doit être installé de façon à orienter la lumière vers le sol et ne doit pas incommoder les voisins;
9. Le requérant doit obtenir une attestation de classification auprès de la CITQ. Le panneau fourni par la CITQ doit être affiché et visible de l'extérieur du bâtiment principal;
10. Si la résidence n'est pas desservie par le réseau d'égout municipal, une installation septique doit être conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q.2, r-22)*. Une attestation d'un membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, indiquant que l'installation septique est apte à desservir le nouvel usage, est nécessaire;
11. Le nombre de bacs pour les matières résiduelles est suffisant et disposé de façon à être accessible par les locataires
12. Le terrain doit être accessible par une rue publique ou par une servitude de passage si l'accès se fait par un chemin privé qui n'appartient pas au propriétaire.

4.2 Unité d'habitation accessoire détachée

4.2.1 Critères d'évaluation

L'autorisation de l'usage conditionnel « Unité d'habitation accessoire détachée » est soumise aux critères suivants :

1. L'architecture, la forme, la volumétrie, le gabarit, les matériaux et les couleurs s'harmonisent au bâtiment principal existant;
2. L'usage proposé s'intègre au milieu environnant;
3. Les aménagements extérieurs doivent être pensés de manière à limiter les vues sur les propriétés voisines et assurer une intimité aux occupants;
4. L'implantation de l'usage permet une préservation des arbres matures sur le terrain;
5. L'éclairage extérieur doit être installé de façon à orienter la lumière vers le sol et ne doit pas incommoder les voisins;
6. Peu d'inconvénients sont générés en matière de voisinage, par exemple l'intégration visuelle, la circulation, le bruit et le bien-être général des personnes.

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS FINALES

5.1 Dispositions finales

5.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur les usages conditionnels* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

5.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville aux frais de ce contrevenant.

5.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le Conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la Loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatibles avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

5.1.4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté par le Conseil municipal, le _____

Maire

Greffière

Certifié copie conforme

Entrée en vigueur le _____

PROJET