

RÈGLEMENT ADOPTÉ À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VALCOURT À L'HÔTEL DE VILLE DE VALCOURT, LE LUNDI 03 AVRIL 2017 À 19:00 HEURES ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:

Mesdames et Messieurs les Conseillers

JACQUES BLANCHARD	siège 1	MARIE-ÈVE ROGER	siège 2
PIERRE TÉTRAULT	siège 3	LISE BOLDUC	siège 4
DANY ST-AMANT	siège 5		

L'assemblée est sous la présidence de

RENALD CHÊNEVERT MAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 602

« RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS »

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil d'une municipalité peut adopter un règlement sur les usages conditionnels en spécifiant au règlement de zonage, toute zone où tout usage conditionnel qui peut être autorisé au présent règlement;

ATTENDU QU' un comité consultatif d'urbanisme a été constitué, conformément aux articles 146 à 148 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par règlement numéro 594;

ATTENDU QUE le présent règlement a fait l'objet d'une consultation selon les articles 123 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné régulièrement donné par monsieur le conseiller Pierre Tétrault à la séance du 06 février 2017;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE LISE BOLDUC, APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER PIERRE TÉTRAULT ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU' un règlement portant le numéro 602 et intitulé : « **RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS** » soit adopté et qu'il soit décrété pour ce règlement ce qui suit:

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	3
1.1 Titre	3
1.2 Territoire touché par ce règlement	3
1.3 Autre loi, règlement ou disposition applicable	3
1.4 Plan de zonage.....	3
Section 2 - Dispositions interprétatives	4
1.6 Système de mesure.....	4
1.7 Divergences entre les règlements relatifs aux usages conditionnels et de zonage	4
1.8 Interprétation des tableaux	4
1.9 Définitions.....	4
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
2.1 Application du règlement	5
2.2 Pouvoir de la personne responsable de l'application	5
2.3 Infraction et pénalité	5
CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	6
3.1 Obligation	6
3.2 Tarification	6
3.3 Transmission d'une demande.....	6
3.4 Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel	6
3.5 Examen par l'officier municipal	8
3.6 Examen par le comité consultatif d'urbanisme	8
3.7 Transmission au Conseil municipal.....	8
3.8 Avis public	8
3.9 Examen par le Conseil municipal	8
3.10 Délivrance du permis ou certificats d'autorisation	9
CHAPITRE 4 - ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	10
Section 1 – CRITÈRES D'ÉVALUATION	10
4.1 Critères généraux	10
Section 2 – ZONES ADMISSIBLES.....	11
4.2 Zones admissibles, usages conditionnels autorisés et critères spécifiques.....	11
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES	16
5.1 Entrée en vigueur	16

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

	TITRE	1.1
<p>Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels».</p>		
	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	1.2
<p>Le présent règlement s'applique aux zones : R-11, R-23, R-3, R-4, R-8, CV-1, CV-2, CV-4, R-34, R-36, P-2 et P-7.</p>		
	AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE	1.3
<p>Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.</p>		
	PLAN DE ZONAGE	1.4
<p>Le plan n° VALV-010-Z01 daté du 7 mai 2012, dûment signé par le maire et la directrice-générale de la Ville, est annexé au présent règlement et en fait partie intégrante.</p>		

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement sur les usages conditionnels et du règlement de zonage, la disposition du règlement sur les usages conditionnels prévaut.

S'il y a incompatibilité entre une norme générale et une norme particulière, la disposition de la norme particulière prévaut.

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, en fait partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles ou autres formes d'expression, le texte prévaut.

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception de ceux définis au règlement de zonage, auquel cas ces définitions font partie intégrante du présent règlement.

SYSTÈME DE MESURE 1.5

**DIVERGENCES ENTRE LES
RÈGLEMENTS SUR LES
USAGES CONDITIONNELS
ET DE ZONAGE 1.6**

**INTERPRÉTATION DES
TABLEAUX 1.7**

DÉFINITIONS 1.9

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

**APPLICATION DU
RÈGLEMENT 2.1**

L'officier municipal, nommé par le Conseil municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.

**POUVOIR DE LA
PERSONNE
RESPONSABLE DE
L'APPLICATION 2.2**

L'officier municipal, dans l'exercice de ses fonctions, est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater s'ils sont conformes à la réglementation municipale.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer l'officier municipal aux fins d'inspection et de répondre à ses questions.

**INFRACTION ET PÉNALITÉ
2.3**

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, en plus des frais.

- a) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 250,00 \$ et maximale de 1 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.
- b) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 000,00 \$ et maximale de 2 000,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000,00 \$ et maximale de 4 000,00\$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, elle continue, jour après jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

OBLIGATION 3.1

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé par le présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal.

TARIFICATION 3.2

Le tarif exigé pour l'examen d'une demande d'usage conditionnel est fixé à deux cents dollars 200.00 \$ à l'exception d'un organisme à but non lucratif pour qui, le tarif est de 25.00\$. Ce montant n'est pas remboursable, même si la demande n'est pas accordée par le Conseil municipal.

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE 3.3

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'officier municipal, sur le formulaire fourni par la municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements exigés au présent règlement.

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL 3.4

La personne qui désire soumettre toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit soumettre en une (1) copie numérique en format PDF/A ou TIFF pour les plans, en format papier ou PDF/A pour les documents et en format papier ou JPG pour les photos :

- a) l'identification du demandeur : nom, prénom et adresse du propriétaire ou du mandataire autorisé;
- b) la nature de l'usage conditionnel prévu (superficie totale, superficie par fonction, superficie intérieure et extérieure)
- c) le nombre de cases de stationnement fourni lié à l'usage;
- d) une évaluation du coût du projet;
- e) Un plan d'implantation montrant :
 - la limite du terrain visé par la demande et son identification cadastrale;
 - la projection au sol de chaque bâtiment existant ou futur bâtiment sur le terrain visé par la demande;

- le détail de toute transformation intérieur et extérieur de l'immeuble pour desservir le nouvel usage;
- l'impact du projet sur le milieu (nuisances possibles), le bâtiment (intégration, adaptation), la durabilité du projet, les emplois (nombre, spécialité), l'originalité (projet similaire);
- description de l'entreprise, s'il y a lieu (expérience, sites exploités, etc.);
- tout autre détail requis pour assurer la bonne compréhension du projet;
- tout document exigé au règlement de permis et certificats.

Document de travail

**EXAMEN PAR L'OFFICIER
MUNICIPAL 3.5**

L'officier municipal examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le règlement ont été fournis.

Dans le cas où la demande est incomplète, l'examen de cette dernière est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, l'officier municipal transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

**EXAMEN PAR LE COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME 3.6**

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères applicables du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme doit transmettre ses recommandations au Conseil municipal.

**TRANSMISSION AU
CONSEIL MUNICIPAL 3.7**

Dans les trente (30) jours suivants, la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet le rapport faisant état de ses recommandations au Conseil municipal.

AVIS PUBLIC 3.8

Le greffier de la ville doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les Cités et Villes* et d'une affiche ou d'un enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

**EXAMEN PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL 3.9**

Dans les trente (30) jours suivant la transmission de la demande par le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme au Conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu

égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.
La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

**DÉLIVRANCE DU PERMIS
OU CERTIFICAT 3.10**

Dans le cas où l'autorisation est accordée, l'officier municipal délivre le permis ou certificats, dans le cas où la demande est conforme à tous autre règlement et sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat en vertu de la résolution du Conseil municipal accordant la demande d'usage conditionnel.

La résolution autorisant l'usage conditionnel devient caduque si l'usage ou les travaux ne sont pas commencés dans un délai de douze (12) mois suivant la date d'adoption de la résolution municipale.

Document de travail

CHAPITRE 4

ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Section 1 - CRITÈRES D'ÉVALUATION

CRITÈRES GÉNÉRAUX 4.1

Les critères généraux s'appliquent à l'ensemble des usages prévus au présent règlement et servent de lignes directrices pour l'évaluation des projets. D'une part, le comité consultatif d'urbanisme et d'autre part, le Conseil municipal se baseront sur ces critères pour définir les conditions liées à l'usage, soit :

- a) la compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant et les impacts potentiels sur les zones contiguës;
- b) la nature et le degré de concentration des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
- c) la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'agencement et à l'occupation des espaces extérieurs;
- d) le volume de la circulation engendrée par le projet;
- e) les vibrations, l'émission des odeurs et de poussière, le bruit et la lumière générés par le projet;
- f) L'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle et d'heure d'ouverture;
- g) L'assurance d'une qualité du cadre bâti et la préservation de l'homogénéité au niveau des usages et des densités d'occupation du sol.

Section 2 – ZONES ADMISSIBLES

ZONES ADMISSIBLES, USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES 4.2 (Amendé 602-1-03 avril 2018)

Le tableau suivant présente les zones du *Règlement de zonage* pour lesquels, les usages conditionnels sont admissibles au présent règlement pour chaque zone. Des critères d'évaluations spécifiques s'appliquent pour chaque zone en plus des critères d'évaluation généraux.

ZONE ADMISSIBLES	USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS	CRITÈRES D'ÉVALUATIONS SPÉCIFIQUES
R-11 – R-23	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations multifamiliales (isolée, jumelées, en rangée) – maximum 6 logements 	<ul style="list-style-type: none"> a) La densité idéale à atteindre est de 35 logements à l'hectare, attribué au(x) lot(s) développé(s); b) Prévoir de la végétation en limite de lot (surtout latérales) afin d'atténuer l'intensité liée à la densité résidentielle;
R-3, R-4 et R-8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations bifamiliales (isolée, jumelée, en rangée) ▪ Habitations multifamiliales (isolées, jumelées, en rangée) – maximum 6 logements 	<ul style="list-style-type: none"> a) Le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural particulier, de sorte à s'intégrer à l'environnement naturel immédiat.
CV-1 et CV-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrepreneur en construction ▪ Habitations bifamiliales (isolées, jumelées, en rangées) ▪ Habitations multifamiliales (isolée) ▪ Services personnels/soins non médicaux ▪ Établissement de court séjour 	<ul style="list-style-type: none"> a) Préserver l'usage résidentiel aux étages supérieurs; b) Maintenir l'usage commercial au rez-de-chaussé ; c) Pour l'usage entrepreneur en construction, une superficie maximale de 500m² pour la zone; d) Les stationnements doivent être aménagés

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établissement de restauration ▪ Établissement agrotouristique ▪ Salle de spectacle ▪ Activités intérieures à caractères commercial ▪ Gîte touristique 	<p>en façade latérale ou arrière;</p> <p>e) L'usage doit assurer une revitalisation du centre-ville.</p> <p>f) Les façades commerciales doivent être animées.</p>
CV-4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrepreneur en construction ▪ Salle de spectacle ▪ Activités intérieures à caractères commercial ▪ Gîte touristique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour l'usage entrepreneur en construction, une superficie maximale de 500m² pour la zone; ▪ Les stationnements doivent être aménagés en façade latérale ou arrière; ▪ L'usage doit assurer une revitalisation du centre-ville. ▪ Les façades commerciales doivent être animées.
R-34	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations unifamiliales (jumelées, en rangées) ▪ Habitations bifamiliales (jumelée, en rangée) ▪ Habitations multifamiliales (isolées, jumelées, en rangée) – maximum 6 logements 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La densité idéale à atteindre est de 35 logements à l'hectare, attribué au(x) lot(s) développé(s); ▪ Prévoir de la végétation en limite de lot (surtout latérales) afin d'atténuer l'intensité liée à la densité résidentielle;
R-36	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations unifamiliales jumelées ▪ Habitations multifamiliales isolées (maximum 4 logements) ▪ Bureaux de professionnels ▪ Services d'entretien d'objets personnels et soins non médicaux de la personne 	<p>a) Toute activité commerciale doit être adaptée à un environnement résidentiel, c'est-à-dire que les activités devraient être faibles ou nulles entre 23h et 7h;</p> <p>b) L'implantation d'une activité commerciale doit se faire en démontrant que l'endroit est mieux adapté que sur la rue principale;</p> <p>c) Prévoir un maximum de 500m² pour la zone, pour les usages commerciaux;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Services de soins médicaux de la personne ▪ Garderie en installation ▪ Institutions ▪ Établissement de court séjour 	d) Encourager l'implantation de services de soins médicaux de la personne afin de créer un pôle de services connexe à la zone P-4.
P-2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marché public 	<ul style="list-style-type: none"> a) Le marché public doit être un usage temporaire; b) Maximiser les espaces verts autour du parc afin de pouvoir utiliser le parc à son plein potentiel;
P-7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stationnement municipal pour véhicules récréatifs 	<ul style="list-style-type: none"> a) Rentabiliser l'espace de stationnement, sans toutefois nuire à l'usage initial, en fonction des périodes de l'année; b) Assurer un service d'hébergement de courte durée; c) Assurer une délimitation de l'espace de sorte que l'usage conditionnel soit clairement défini dans l'espace; d) Utiliser l'espace sur le site le moins achalandé.

CV-1, CV-3, CV-4, R-1, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-22, R-24, R-26, R-28, R-29, R-30, R-31, R-32, R-33, R-34, R-35, R-36, R-37, R-38, R-40	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement accessoire 	<p>Malgré le nombre de logement maximal inscrit à la grille des usages et des constructions autorisés par zone, le nombre maximal de logements est de deux (2), à la condition de satisfaire aux critères d'évaluation suivants sont satisfaits :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) L'usage de logement accessoire doit être complémentaire à un usage principal du groupe résidentiel, d'habitation unifamiliale isolée ;
--	---	---

		<p>b) L'usage de logement accessoire doit s'exercer sur le même lot que l'usage principal ;</p> <p>c) La superficie de plancher minimale est de 50 m²;</p> <p>d) La superficie habitable maximale est limitée à 70% de la superficie du logement principal ;</p> <p>e) La superficie habitable du sous-sol ne peut excéder 50% de la superficie totale habitable;</p> <p>f) Un maximum de deux chambres est autorisé ;</p> <p>g) l'implantation du logement accessoire doit mettre en valeur le bâtiment principal existant. Le bâtiment peut être rattaché, détaché ou isolé. Dans ce dernier cas, une distance suffisante doit être laissée entre les deux bâtiments afin de permettre la circulation entre ces derniers;</p> <p>h) le nouveau bâtiment ou l'agrandissement du bâtiment principal existant doit respecter les marges de recul prescrites pour la zone et pour un bâtiment principal;</p> <p>i) la superficie du terrain doit être suffisante pour assurer la présence de deux logements ;</p> <p>j) les caractéristiques architecturales du bâtiment principal existant et du voisinage doivent être respectées dans le traitement architectural du nouveau bâtiment ;</p>
--	--	---

		<p>k) La volumétrie du nouveau bâtiment ou de l'agrandissement doit s'intégrer au milieu environnant ;</p> <p>l) Une entrée indépendante doit être prévue au logement accessoire et elle doit être localisée sur la façade avant ;</p> <p>m) les aménagements extérieurs du logement accessoire (incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, clôtures et autres constructions accessoires), doivent s'harmoniser avec les aménagements extérieurs du bâtiment principal existant ;</p> <p>n) la réalisation de bâtiments accessoires doit respecter les dispositions relatives à un usage d'habitation unifamiliale isolée et un maximum de cinq (5) bâtiments accessoires est autorisé pour le terrain;</p> <p>o) l'aménagement paysager réalisé à proximité du nouveau bâtiment s'apparente aux aménagements du secteur environnant. Un minimum d'un (1) arbre supplémentaire à ceux déjà exigés doit être planté;</p> <p>p) le logement accessoire doit avoir la même entrée de service pour l'aqueduc, les égouts, ou le gaz naturel que celle du bâtiment principal existant.</p>
--	--	--

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

ENTRÉE EN VIGUEUR 5.1

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté par les résolutions 080-17-04-03 et 091-18-04-03

COPIE VRAIE ET CONFORME SIGNÉE À VALCOURT, CE DIXIÈME JOUR DU MOIS D'AVRIL DE L'AN DEUX MIL DIX-SEPT.

Renald Chênevert, maire

Manon Beauchemin, greffière

CE RÈGLEMENT EST UNE VERSION DE TRAVAIL À JOUR EN DATE DU 14 MAI 2018

CE RÈGLEMENT INCLUT LE RÈGLEMENT 602 ET 602-1