

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 110-2008 / Version administrative

Mise à jour le 17 décembre 2018

MISE EN GARDE : Cette version administrative a été préparée uniquement pour servir de référence et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. **Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter le Service d'urbanisme.** Afin d'obtenir la version officielle du règlement et chacun de ses amendements, le lecteur devra toutefois s'adresser au Service du greffe.

NOTE : Les chiffres sous forme d'exposant et entre crochets [] signifient qu'il y a eu un amendement au règlement. Le numéro correspondant à chaque amendement se retrouve à la fin du document.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 110-2008

Règlement relatif aux usages conditionnels

1. Avis de motion et dispense de lecture	2008-02-18
2. Adoption du 1 ^{er} projet de règlement	2008-02-18
3. Transmission MRC du 1 ^{er} projet de règlement	2008-02-27
4. Publication journal Avis d'assemblée publique de consultation	2008-03-23
5. Tenue de l'assemblée publique de consultation	2008-04-07
6. Adoption du second projet de règlement-	2008-04-07
7. Transmission MRC du second projet	2008-04-10
8. Avis public (possibilité tenue de référendum)	2008-04-20
9. Certificat (absence demandes référendaires)	2008-04-30
10. Adoption du règlement	2008-05-05
11. Transmission MRC du règlement	2008-05-07
12. Émission certificat de conformité	2008-05-08
13. Publication journal – Règlement	2008-06-22
14. Entrée en vigueur-	2008-05-08
15. Transmission MRC du règlement	2008-06-11

Norman Blackburn, Maire

Madeleine Barbeau, Greffière

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 110-2008

Règlement relatif aux usages conditionnels

ATTENDU que le conseil municipal souhaite adopter une réglementation relatives aux usages conditionnels en vertu de l'article 145.31 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

ATTENDU qu'avis de motion a été donné au cours de la séance du 18 février 2008 ;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu que le présent règlement numéro 110-2008 soit et est adopté et que ce règlement règle, décrète et statue comme suit :

Article 1^{er}

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2^e

Chapitre 1 – Dispositions déclaratoires

1.1 Titre

Le présent règlement est cité sous le titre *Règlement relatifs aux usages conditionnels*.

1.2 Validité

Le conseil municipal décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous paragraphe était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.3 But du règlement

Le présent règlement vise à permettre à la Ville d'autoriser certains usages conditionnels dans certaines zones de son territoire.

Chapitre 2 – Dispositions interprétatives et administratives

2.1 Règles d'interprétation

Les titres du présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut :

- l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- le singulier comprend le pluriel et, vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi;
- le genre masculin comprend le féminin et, vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- le mot QUICONQUE inclut toute personne morale ou physique;
- le mot RÈGLEMENT désigne le présent règlement.

2.2 Règles de préséance

Les règles du présent règlement ont préséance sur celle du règlement de zonage.

2.3 Renvois

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

2.4 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué aux définitions du règlement de zonage.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

2.5 Administration

L'administration du présent règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment désigné par le conseil municipal.

Chapitre 3 – Traitement d'une demande d'usage conditionnel

3.1 Obligation

L'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à son approbation par résolution du conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

3.2 Documents et renseignements exigés

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit contenir les renseignements et documents suivants :

- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant;
- une description détaillée de la nature de l'usage projeté et des usages accessoires s'y rattachant (manutention, entreposage, etc.);
- toute illustration (plans, élévations, coupes, profils, dessins à l'échelle, photos ou autres documents) offrant une compréhension claire de l'état actuel des lieux et des modifications projetées, le cas échéant;
- tout autre document que l'inspecteur juge pertinent pour l'évaluation de la demande;
- le montant correspondant au tarif applicable.

3.3 Examen par l'inspecteur en bâtiment

L'inspecteur en bâtiment examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés ont été fournis.

Si des renseignements ou des documents sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis. 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'inspecteur en bâtiment transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme.

3.4 Avis public

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* 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.

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

3.5 Examen par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et formule une recommandation à l'intention du conseil municipal, basée sur les critères d'évaluation du présent règlement.

3.6 Examen par le conseil municipal

Le conseil municipal doit, après consultation du CCU, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande 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 refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

3.7 Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'inspecteur en bâtiment émet le permis ou le certificat faisant l'objet d'une demande complète et conforme si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie en

vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

3.8 Respect des conditions

Le fait de ne pas respecter les conditions prévues à la résolution adoptée par le conseil municipal constitue une infraction au présent règlement.

3.9 Extinction d'un droit à un usage conditionnel ^[2]

Une autorisation d'un usage conditionnel accordée par une résolution du conseil municipal est nulle et sans effet si ledit usage autorisé n'est pas exercé dans un délai de douze (12) mois suivant l'adoption de ladite résolution ou dans tout autre délai stipulé dans ladite résolution.

Le maintien d'un usage conditionnel autorisé en vertu d'une résolution adoptée en vertu du présent règlement est assujéti aux dispositions relatives à la perte des droits acquis comme s'il s'agissait d'un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis au sens du règlement de zonage.

Chapitre 4 – Zones admissibles et critères d'évaluation

4.1 Usages conditionnels autorisés dans la zone R-141, à l'intérieur d'un bâtiment principal existant, construit à des fins commerciales ou industrielles ^[4]

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés sont les usages suivants, tels que définis au règlement de zonage RRU2-2012 :

Industrie de la bière (2093); Vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication (592); Immeuble à bureaux (6000); Finance, assurance et service immobilier (61); Service de publicité (631); Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et services de recouvrement (632); Service de soutien aux entreprises (633); Service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes (638); Autres services d'affaires (639); Service juridique (652); Service informatique (655); Autres services professionnels (659); Fonction exécutive, législative et judiciaire (671); Autres services divers (699).

4.1.1 Critères d'évaluation ^[4]

Les opérations ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage.

Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés.

L'utilisation des cours doit respecter le milieu résidentiel environnant.

4.2 Usages conditionnels autorisés dans la zone A-51 ^[5]

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés sont les usages suivants, tels que définis au règlement de zonage RRU2-2012 :

Les usages de la classe DÉTAIL, ADMINISTRATION ET SERVICE (C-2) suivants:

- Immeubles à bureaux (60);
- Salle de réunions, centre de conférence et congrès (7322);
- Formation spécialisée (683);
- Vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication (592);
- Vente au détail de cadeaux, de souvenirs et de menus objets (5995).
- Centre de santé (7512), dont certaines activités comme les soins thérapeutiques et les bains peuvent être localisées dans un bâtiment accessoire ou à l'extérieur; ^[8]
- Vente au détail de fruits et de légumes (5431), incluant un kiosque de vente de produits cultivés sur place. ^[8]

Auberge ou gîte touristique (5833), dont les chambres peuvent être aménagées dans un bâtiment accessoire; ^[8]

Les usages de la classe RESTAURATION (C-6);

Les usages de la classe DÉBIT DE BOISSON (C-7);

Les usages de la classe COMMERCE DE GROS ET ENTREPOSAGE INTÉRIEUR (C-10);

L'usage de la classe INDUSTRIE LÉGÈRE (I-1) suivant: Industrie du vin et du cidre (2094).

4.2.1 Critères d'évaluation ^[5]

- L'implantation d'un usage commercial est inhérente à la présence d'un centre viticole ou d'un centre de santé. ^[8]
- Les opérations de transport de la marchandise ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage.
- Les aires de manutention et de stationnement, ainsi qu'une terrasse doivent s'harmoniser avec le milieu environnant et être aménagées de façon à minimiser les inconvénients auprès du voisinage.

4.3 Usages conditionnels autorisés dans les zones C-62, C-77, C-94, C-95, C-96, C-98, R-104, C-109, C-111, C-115, C-116, C-123, C-135, C-137, C-140, C-156, C-169, C-170 ^[6]

Dans les zones précitées, sont autorisés en usage conditionnel :

- les projets intégrés qui respectent les usages autorisés à la grille des spécifications ;
- les projets intégrés qui incluent des usages résidentiels prévus à l'annexe C (classification des usages) du règlement de zonage, à l'exception de l'usage maison mobile (H-5) ;
- les usages résidentiels prévus à l'annexe C (classification des usages) du règlement de zonage, qui ne sont pas déjà autorisés à la grille des spécifications (incluant les usages de la classe H-4 ou H-6 excédant le nombre maximum de logements), à l'exception des maisons mobiles (H-5).

4.3.1 Critères d'évaluation ^[6]

- L'usage conditionnel demandé s'intègre avec le milieu environnant.
- L'occupation du sol doit permettre l'aménagement d'espaces verts et d'infrastructures adaptés aux usages projetés.
- La demande d'usage conditionnel favorise une diversification de l'offre de logements sur le territoire.

4.3.2 Critères d'évaluation additionnels applicables à un projet intégré ^[6]

- Dans le cas d'un projet intégré à prédominance résidentielle, les contraintes de lotissement et de construction liées à la configuration du terrain et à l'accès limité à la voie publique justifient l'aménagement d'un tel projet.

- Le projet intégré ne doit pas générer d'incompatibilité au niveau des usages exercés à l'intérieur d'un même bâtiment, au sein des bâtiments qui le compose ainsi qu'avec son environnement.
- Le projet intégré doit être conçu de manière à faciliter la circulation des véhicules et des piétons.

4.4 Usages assujettis en usages conditionnels dans la zone P-100 ^[7]

Dans la zone P-100, sont assujettis en usages conditionnels les usages communautaires de la sous-catégorie *Services d'habitation et de résidence*.

4.4.1 Critères d'évaluation ^[7]

L'aménagement des lieux et du site ainsi que les soins et services associés à un usage de la sous-catégorie *Services d'habitation et de résidence* doivent favoriser l'aide, la protection et la stabilité résidentielle des occupants.

Tout nouveau bâtiment ou agrandissement d'un bâtiment existant doit s'harmoniser avec l'architecture existante ainsi qu'avec le cadre bâti environnant.

Le projet doit favoriser l'insertion et le maintien d'aménagements paysagers adaptés aux caractéristiques de l'emplacement.

4.5 Usages commerciaux autorisés, sur l'ensemble du territoire, dans une habitation unifamiliale ^[8]

Malgré les dispositions de l'article 4.1 du règlement de zonage, deux usages commerciaux peuvent être autorisés, en usage conditionnel, dans une habitation unifamiliale.

4.5.1 Critères d'évaluation ^[8]

- Les activités liées aux usages commerciaux ne doivent pas être susceptibles d'incommoder le voisinage.
- La propriété doit posséder une aire de stationnement hors rue qui, tout en desservant adéquatement les usagers, s'intègre avec le milieu.
- À l'exception du nombre d'usages commerciaux autorisé, les dispositions de l'article 4.1.4, relatives à un usage commercial

autorisé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale, doivent être respectées.

Chapitre 5 – Inspections, recours et pénalités

5.1 Inspections

L'inspecteur en bâtiment est autorisé à visiter et à examiner à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement et les résolutions adoptées en vertu de celui-ci y sont exécutés ainsi que pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville de son pouvoir d'autoriser un usage conditionnel. Tout propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, maisons, bâtiments et édifices, doit le recevoir, le laisser pénétrer et répondre à toutes questions qui leur sont posées à cette fin.

5.2 Pénalités

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 150\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 500\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ; d'une amende minimale de 300\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 1000\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale : l'amende maximale qui peut être imposée est de 1000\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2000\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ; pour une récidive, l'amende maximale est de 1000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 4000\$ si le contrevenant est une personne morale.

Constitue une récidive toute contravention à une disposition du présent règlement effectuée par une personne physique ou morale qui survient à l'intérieur d'un délai de deux (2) ans d'une déclaration de culpabilité à l'égard de cette même personne relativement à la même disposition du présent règlement.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et les frais imposés en vertu du présent article, ainsi que les conséquences du défaut de

payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

5.3 Délivrance du constat d'infraction

L'inspecteur est autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

5.4 Recours

Le conseil municipal peut mandater le procureur de la municipalité d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile et de juridiction pénale, tout recours nécessaire pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Chapitre 6 – Dispositions transitoires et finales

6.1 Tarif

Le tarif pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est fixé par le Règlement concernant le financement de certains biens, services ou activités et imposant un tarif à cette fin, en vigueur au moment de la demande.

6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Norman Blackburn, Maire

Madeleine Barbeau, Greffière

^[2] Règlement 110-2-2012, 27-02-2013

^[4] Règlement 110-4-2015, 19-01-2016

^[5] Règlement 110-5-2016, 08-02-2017

^[6] Règlement 110-6-2017, 24-01-2018

^[7] Règlement 241-2018, 09-10-2018

^[8] Règlement 110-7-2017, 06-12-2018