



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE TÉMISCAMINGUE
VILLE DE VILLE-MARIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 606

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Ville-Marie a le pouvoir en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1) d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Ville-Marie s'est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE l'application d'un règlement sur les usages conditionnels s'avère un complément à la réglementation d'urbanisme existante applicable;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance du Conseil du 19 février 2024 conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par M. Sébastien Lebel, conseiller, et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

D'ADOPTER le présent règlement comme suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

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 à l'article 2.8 du règlement de zonage numéro 458 de la Ville de Ville-Marie. Si un mot n'est pas spécifiquement défini à cet article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Application du règlement

L'inspecteur des bâtiments est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Pouvoirs de la personne responsable de l'application

L'inspecteur des bâtiments est chargé de l'application du présent règlement. À cet égard, il exerce tout pouvoir qui lui est confié par le présent règlement et il peut notamment :

- Émettre tout permis et certificat pour les travaux conformes aux règlements d'urbanisme. Refuser d'émettre ou révoquer tout permis et certificat pour les travaux non conformes;
- Visiter ou examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, ouvrages ou constructions pour constater si le présent règlement, le règlement de construction, le règlement de lotissement, le règlement de zonage et les autres règlements d'urbanisme sont respectés;
- Dans le cas où il constate qu'un bâtiment, un ouvrage ou une construction contrevient à une disposition réglementaire applicable, il peut donner, de main à main ou par la poste, un avis écrit au contrevenant, qu'il soit propriétaire, entrepreneur ou tout autre intéressé, lui ordonnant de suspendre les travaux, ainsi que, le cas échéant, de se conformer immédiatement ou dans un délai qu'il impartit;
- En tout temps, il peut exiger que le propriétaire exécute ou fasse exécuter, à ses frais, les essais, les études et les inspections nécessaires pour démontrer qu'un bâtiment, construction ou ouvrage s'avère conforme aux documents soumis lors de la demande de permis ou de certificat. Le propriétaire doit alors faire parvenir, sans délai, à l'inspecteur des bâtiments, copie de tous les rapports d'essais, d'inspections et d'études;
- Procéder aux vérifications requises pour veiller à l'application du présent règlement, du règlement de construction, du règlement de lotissement, du règlement de zonage et de tout autre règlement d'urbanisme. Il peut procéder à des inspections, avant, pendant et après les travaux et ouvrages pour vérifier si les dispositions des règlements d'urbanisme sont observées. Ces inspections peuvent avoir lieu sur un bâtiment, une construction ou un ouvrage projeté ou existant et, dans ce dernier cas, même si aucune demande de permis ou de certificat n'a été présentée.

Obligation du propriétaire ou de l'occupant d'un immeuble

Les propriétaires ou occupants de toute propriété immobilière sont obligés de laisser pénétrer l'inspecteur des bâtiments pour qu'il puisse constater si le présent règlement, le règlement de construction, le règlement de lotissement, le règlement de zonage et les autres règlements d'urbanisme y sont observés.

ARTICLE 4 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

Transmission d'une demande

Une demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'inspecteur des bâtiments. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

Documents et renseignements exigés pour toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel

Toute demande qui vise l'autorisation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1) Le formulaire de demande d'autorisation d'un usage conditionnel dûment rempli et signé;
- 2) Un document contenant la description du voisinage accompagné de photographies, ainsi qu'une description des mesures d'atténuation qui seront mises en place s'il y a lieu;
- 3) Un plan d'implantation sur lequel on peut voir :
 - a. Les limites et les dimensions du terrain;
 - b. L'emplacement des constructions existantes ou projetées;
 - c. La topographie du terrain;
 - d. L'emplacement des lacs et cours d'eau;
 - e. L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - f. L'emplacement, la forme et les dimensions des aires de stationnement, des cases de stationnement et des voies de circulation;
 - g. L'emplacement de l'aménagement paysager proposé ainsi que l'emplacement des arbres et arbustes à planter et de tous les autres éléments du paysage;
 - h. Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.
- 4) Un plan de construction détaillé comprenant une vue en plan et la division des pièces de chacun des étages du bâtiment ainsi qu'une vue en coupe de chacune des faces extérieures du bâtiment s'il y a lieu;
- 5) Une esquisse de l'architecture du ou des bâtiments.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être d'une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est déterminé dans le règlement sur la tarification des services rendus et autres revenus en plus des frais de publication. Ces sommes ne sont pas remboursables.

Vérification de la demande

L'inspecteur des bâtiments doit vérifier si la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement ainsi que le règlement sur les permis et certificats de la Ville de Ville-Marie. Il doit également vérifier si la demande est conforme au règlement de construction, au règlement de lotissement, au règlement de zonage de la Ville. Il doit également vérifier si la demande est conforme aux exigences d'admissibilité prévues à l'article 5 du présent règlement. Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate que la demande est admissible et est dûment complétée et accompagnée de tous les documents requis, il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Recommandation

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander à l'inspecteur des bâtiments toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant objet de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, formule par écrit ses recommandations et les transmet au Conseil municipal en tenant compte notamment des critères d'évaluation de l'article 5 du présent règlement. L'avis doit préciser les facteurs qui justifient les recommandations du Comité.

Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier ou le greffier-trésorier de la Ville doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci et d'une affiche et d'une 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 à 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.

Décision du Conseil

Après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit par résolution, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

Si le Conseil accorde la demande, la résolution doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, auxquelles le Conseil assujettit l'implantation ou l'exercice de cet usage.

Si le Conseil refuse la demande, la résolution précise les motifs du refus.

Copie de la résolution

Le plus tôt possible après l'adoption, une copie de la résolution par laquelle le Conseil rend sa décision doit être transmise au requérant.

Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution autorisant l'usage conditionnel, l'inspecteur des bâtiments délivre au requérant le permis ou le certificat d'autorisation prévu au règlement sur les permis et les certificats.

La demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être conforme aux dispositions applicables d'un règlement d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

ARTICLE 5 USAGES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE

Usage admissible	Zone admissible
Bâtiment comportant un maximum de deux (2) logements de plus ou de moins que le nombre prescrit.	Ra, Rb, Rc

Exigences d'admissibilité

- Les logements ne doivent pas servir à la location à court terme ou l'hébergement touristique, sauf dans le cas d'un établissement de résidence principale que la municipalité doit autoriser en vertu de la Loi sur l'hébergement touristique.

Critères d'évaluation

- L'usage conditionnel demandé doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
- L'usage conditionnel doit être complémentaire et compatible avec le milieu d'insertion;
- L'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des occupants des immeubles voisins;
- L'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale d'un bâtiment existant;
- Le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage conditionnel ne doit pas être nuisible au milieu d'insertion;
- L'impact de l'usage conditionnel ne doit pas avoir pour effet de réduire la superficie et la qualité des logements projetés;
- Une case de stationnement par logement supplémentaire doit être prévue dans le projet.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS PÉNALES

Infractions et pénalités

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$ et, en cas de récidive dans les deux ans, d'une amende de 200 \$ à 1 500 \$. Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 400 \$ et d'au plus 2 000 \$ et, en cas de récidive dans les deux ans, d'une amende de 500 \$ à 2 500 \$.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Ville, sur l'autorisation du Conseil.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale, et ce, sans limitation.

ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté ce 8 avril 2024

ORIGINAL SIGNÉ

Martin Lefebvre
Maire

ORIGINAL SIGNÉ

Karine Demers
Directrice générale et
greffière-trésorière

Certificat du maire et de la greffière-trésorière (*Loi sur les cités et villes*, art. 357, al.3)

Avis de motion

Séance du 19 février 2024

Résolution n° 028-02-24

Adoption du premier projet de règlement

Séance du 19 février 2024

Résolution n° 029-02-24

Séance publique de consultation : 11 mars 2024

Adoption du second projet de règlement

Séance du 11 mars 2024

Résolution n° 049-03-24

Avis des personnes habiles à voter : 2 avril 2024

Adoption du règlement

Séance du 8 avril 2024

Résolution n° 074-04-24

Certificat de conformité émis par la MRC de Témiscamingue : 3 avril 2024

Publication : 10 avril 2024

ORIGINAL SIGNÉ

Martin Lefebvre
Maire

ORIGINAL SIGNÉ

Karine Demers
Directrice générale et
greffière-trésorière