

RÈGLEMENT 1785

SUR LES USAGES CONDITIONNELS

INCLUANT MODIFICATION DU 1^{ER} MAI 2023 – RÈGLEMENT NO 1832
LA MODIFICATION DU 22 JANVIER 2024 – RÈGLEMENT NO 005-24
ET LA MODIFICATION DU 15 SEPTEMBRE 2025 – RÈGLEMENT NO 027-25

LE LUNDI, seizième jour du mois d'août deux mille vingt-et-un, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Plessisville, tenue à l'hôtel de ville de Plessisville, à laquelle étaient présents les membres du conseil :

Sylvain Beaudoin, Yolande St-Amant, Jean-Félique Nadeau, Pierre Fortier, Martin Nadeau et Martine Allard.

Formant quorum sous la présidence du maire, monsieur Mario Fortin.

ATTENDU QUE les articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à une municipalité d'adopter un règlement sur les usages conditionnels visant à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage;

ATTENDU QUE le conseil désire favoriser une utilisation optimale de la valeur des terrains, encourager une plus grande mixité d'usages pour créer des milieux de vie stimulants et prévoir un aménagement particulier pour atténuer les conséquences reliées à l'insertion d'un nouvel usage;

ATTENDU QU'un tel règlement permet une souplesse dans la réglementation et permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois;

ATTENDU l'avis de motion donné par madame Yolande St-Amant, conseillère, à la séance ordinaire du 12 juillet 2021;

À CES CAUSES, le conseil de la Ville de Plessisville ordonne et statue ainsi qu'il suit, savoir :

1. Titre du règlement

Le présent règlement n° 1785 est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ».

2. But

Le présent règlement vise à autoriser, à certaines conditions et selon certaines normes, un usage dans une zone déterminée malgré qu'il soit dérogoire au règlement de zonage. La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier le règlement de zonage à chaque fois.

Dans un contexte de rareté de terrains et d'une demande en logements, l'objectif principal du présent règlement est la densification résidentielle intégrée à son milieu.

REFONDU

Règlement n° 1785

3. Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique aux zones d'affectation principale « Résidentielle » et « Commerciale » indiquées au tableau 1 de l'article 17. Une référence au moyen d'une note apparaît aux grilles des usages et normes du règlement de zonage.

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

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 et la signification qui lui sont attribués dans le règlement administratif. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

5. Registre

Un registre répertoriant les demandes d'usage conditionnel doit être maintenu par l'officier responsable.

Ce registre comprend :

- 1 ° Une copie de toutes les demandes d'usages conditionnels reçues;
- 2 ° Les résolutions, émises par la Ville, accordant ou refusant les demandes;
- 3 ° Les rapports d'inspection effectués par l'officier responsable;
- 4 ° Toute autre information jugée pertinente par l'officier responsable.

Section I Dépôt d'une demande

6. Approbation

Tout projet d'autorisation d'usage conditionnel visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation d'un usage conditionnel, ce dernier doit soumettre une nouvelle demande d'usage conditionnel à la Ville.

7. Transmission de la demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise, par le requérant ou son mandataire, à l'officier responsable. Cette demande doit être faite par écrit et obligatoirement accompagnée des informations et documents requis.

Règlement n° 1785

8. Informations et documents requis

Une demande d'usage conditionnel doit être accompagnée des informations et des documents suivants :

- 1 ° Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique du propriétaire ou de son mandataire, le cas échéant;
- 2 ° La procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire, le cas échéant;
- 3 ° Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par la demande d'usage conditionnel;
- 4 ° Un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté l'usage conditionnel et les terrains limitrophes;
- 5 ° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes principales et accessoires sur le terrain visé par la demande et les terrains limitrophes;
- 6 ° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes existantes et projetées nécessaires à l'usage conditionnel demandé, notamment à l'égard :
 - a) Des usages;
 - b) Des constructions;
 - c) Des marges;
 - d) Des densités;
 - e) Des dimensions (superficies, volumes, hauteurs, etc.);
 - f) De l'architecture;
 - g) Des stationnements et de la circulation;
 - h) Des aménagements de terrain;
 - i) Des arbres;
 - j) De l'éclairage;
 - k) Du réseau d'aqueduc et d'égouts ou de tout puits, prise d'eau potable, fosse septique et champ d'épuration;
 - l) Des servitudes.
- 7 ° Lorsqu'applicable et jugé pertinent, des plans d'architecture en élévation, des croquis couleur en perspective ou des photos et des échantillons couleur démontrant bien l'apparence, l'architecture et les matériaux de revêtement des différents éléments du projet;
- 8 ° Dans le cas d'un projet situé dans un couloir riverain, un plan montrant les niveaux de terrain actuel et, le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les zones inondables établies au règlement de zonage;
- 9 ° Lorsqu'applicable et jugé pertinent, les études nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations;
- 10 ° Tous renseignements supplémentaires jugés pertinents par l'officier responsable, le CCU ou le Conseil municipal pour assurer l'étude de la demande d'usage conditionnel (simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, rapport d'ingénieur, etc.);
- 11 ° Un document de présentation argumentaire justifiant l'usage conditionnel en tenant compte de son environnement et des critères à respecter en vertu du présent règlement.

Règlement n° 1785

Section II Procédure d'approbation d'une demande

9. Examen de la demande

L'officier responsable examine la demande et vérifie si tous les renseignements, les documents et frais exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. Dans l'éventualité où la demande est incomplète, l'officier responsable doit en informer le requérant. La demande d'usage conditionnel est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés.

10. Étude par le CCU

Dès que l'officier responsable lui transmet la demande d'usage conditionnel, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le CCU peut, à sa discrétion :

- 1 ° Demander à l'officier responsable toute autre information pouvant compléter la demande;
- 2 ° S'adjoindre toute personne qu'il juge à propos afin d'obtenir une expertise technique pertinente;
- 3 ° Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le CCU, après étude de la demande, transmet sa recommandation au Conseil municipal qui peut être accompagnée de conditions d'approbation.

11. Avis public

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou 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 de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

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

12. Décision du Conseil municipal

Après consultation de la recommandation du CCU, le Conseil municipal accorde ou refuse la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, devant être remplie relativement à la réalisation du projet. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

13. Transmission de la décision du Conseil

Dès que le Conseil adopte une résolution sur la demande d'usage conditionnel, le greffier transmet une copie certifiée conforme au requérant.

Règlement n° 1785

14. Permis et certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'officier responsable peut délivrer le permis ou le certificat aux conditions suivantes :

- 1 ° Une demande de permis ou de certificat conforme aux règlements d'urbanisme est déposée par le requérant;
- 2 ° Les frais exigibles ont été acquittés;
- 3 ° Les normes prévues aux règlements d'urbanisme concernant l'usage projeté, qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative à l'usage conditionnel, sont respectées.

Section III Conditions et délai

15. Conditions d'approbation pouvant être exigées par le Conseil

Le Conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la Ville, qui doivent être remplies pour un usage conditionnel.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

- 1 ° Échéancier des travaux et date de fin;
- 2 ° Garantie financière, lorsque l'ampleur du projet le justifie;
- 3 ° Travaux d'infrastructure (aqueduc, égouts, trottoir, etc.);
- 4 ° Architecture et volumétrie;
- 5 ° Aménagements extérieurs;
- 6 ° Stationnement et circulation;
- 7 ° Salubrité et sécurité;
- 8 ° Suivi environnemental.

16. Délai de validité

Vingt-quatre (24) mois après l'adoption de la résolution accordant l'usage conditionnel, si le projet qu'elle vise n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation selon un permis ou un certificat d'autorisation valide, cette résolution devient nulle et non avenue.

Règlement n° 1785

Règlement
1832

Section III Ajout d'un ou de plusieurs logements

17. Zones d'application et projets admissibles

Les classes d'usages du groupe « Habitation » suivantes sont autorisées comme usages conditionnels en vertu de la présente section dans les zones indiquées au tableau 1 :

Tableau 1. Usages conditionnels et zones visées	
Classes d'usages	Zones
H2 (2 logements maximum)	107-R, 115-R, 135-R, 141-R, 147-R, 150-R, 200-R, 205-R, 207-R, 211-R, 217-R, 225-R, 229-R, 233-R, 235-C, 236-R, 301.1R, 309-R
H2 (2 à 3 logements)	105-R, 108-R, 162-R, 165.1-R, 201-R, 302-R, 130-C
H3 et C5 (4 logements et plus)	105-R, 108-R, 110-R, 112-R, 113-R, 114-R, 125-R, 133-R, 145-R, 161-R, 162-R, 165.1-R, 201-R, 209-R, 212-R, 216-R, 220-R, 311-R, 132-C, 160-C, 202.1-C
H3 (5 logements et plus)	222-R
H3 et C5 (6 logements et plus)	122-R, 123-R, 126-C, 129-R
H3 et C5 (8 logements et plus)	214-C

Règlements
1832, 027-25

Règlement
1832

18. *ABROGÉ*

19. Critères d'évaluation

Des critères d'évaluation généraux s'appliquent à tous les types de projets admissibles en plus de certains critères et normes spécifiques tels que présentés au tableau 2.

Tableau 2. Critères d'évaluation par projet admissible			
Critères généraux	(Bâtiment unifamilial)	(Bâtiment 2 log. et plus)	(Bâtiment en zone commerciale)
Ensoleillement Limiter l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines au niveau de l'implantation, de la volumétrie et des alignements.	X	X	X

Règlement
027-25

Règlement n° 1785

Volumétrie Privilégier une volumétrie semblable aux bâtiments de l'environnement immédiat au niveau des hauteurs, des gabarits et des formes de toit.	X	X	X
Composition façade Favoriser un agrandissement ou une transformation qui s'intègre à la partie existante en proposant une composition architecturale d'ensemble de la façade tenant compte des jeux de volume, des saillies, de la fenestration, des alignements et des ornements.	X	X	X
Matériaux de revêtement Éviter de multiplier les types de revêtement et les couleurs. Si les matériaux d'une façade principale visible de la rue n'existent plus ou sont de moindre qualité, chercher à améliorer l'ensemble de la façade.	X	X	X
Arbres Favoriser la préservation des arbres matures existants et les intégrer au projet.	X	X	X
Stationnement Limiter l'impact visuel des espaces de stationnement par leur localisation sur le site et la présence d'aménagements paysagers.	X	X	X
Entrées de services Avoir la même entrée de service pour l'aqueduc, les égouts, l'électricité ou le gaz naturel si le nouveau logement est sur le même lot que le bâtiment principal.	X	X	X
Services d'urgence S'assurer que les services d'urgence ont les accès nécessaires.	X	X	X
Critères spécifiques	(Bâtiment unifamilial)	(Bâtiment 2 log. et plus)	(Bâtiment en zone commerciale)
Caractère unifamilial Conserver le caractère unifamilial de basse densité dans le paysage extérieur global de la rue.	X		
Cour arrière Aménager la cour arrière pour répondre aux besoins du nouveau logement tout en préservant l'intimité des cours arrière voisines.	X		
Entrée charretière Privilégier la même entrée charretière, si le nouveau logement est accessible à partir de celle existante et que l'espace soit suffisant pour aménager les espaces de stationnement. Pour les agrandissements non accessibles à partir de l'entrée charretière existante, aménager une nouvelle entrée.	X	X	

Règlement n° 1785

Voie d'accès et stationnement Limiter les conflits de cohabitation possible avec les activités commerciales en prévoyant des voies d'accès piétonnes et véhiculaires ainsi que des espaces de stationnement distincts lorsque l'ajout d'un logement est à même un bâtiment à vocation commerciale.			X
Visibilité usages commerciaux Privilégier les étages supérieurs et les espaces arrière pour l'ajout de nouveaux logements dans des bâtiments mixtes de sorte à réserver les espaces les plus visibles de la rue pour les usages commerciaux.			X
Normes spécifiques	(Bâtiment unifamilial)	(Bâtiment 2 log. et plus)	(Bâtiment en zone commerciale)
Nombre de logements Un seul logement additionnel est autorisé par bâtiment.	X		
Structure du bâtiment La structure du bâtiment peut être isolée ou jumelée.	X		
Marges arrière Le bâtiment doit respecter une marge arrière de 7 mètres minimum.	X	X	X
Nombre de cases de stationnement Une seule case de stationnement par logement supplémentaire est exigée.	X	X	X
Emplacement de la case de stationnement Le stationnement peut être aménagé en cour avant, en empiétant dans la partie située en façade du bâtiment, pourvu que cet empiètement n'excède pas 25 % de la largeur de la façade du bâtiment, ni une largeur totale de huit mètres (8 mètres).	X		

Section IV Dispositions procédurales, transitoires, modificatives et finales

20. Fonctions et pouvoirs

En plus des pouvoirs confiés par le règlement administratif, l'officier responsable exerce pour l'application du présent règlement notamment les pouvoirs suivants :

- 1 ° Ordonner des essais sur les matériaux, l'outillage, les méthodes de construction, les assemblages structuraux ou l'état des fondations; au surplus ordonner la présentation, aux frais du propriétaire, d'une démonstration ou preuve suffisante, si cela s'impose, visant à déterminer si les matériaux, l'outillage, les dispositifs, les méthodes de construction, les assemblages structuraux ou l'état des fondations sont conformes aux prescriptions du présent règlement;

Règlement n° 1785

- 2 ° Prendre tout moyen provisoire, aux frais du propriétaire ou de l'occupant, nécessaire pour assurer la protection du public en attendant qu'une ordonnance d'un juge de la Cour supérieure soit émise, lorsqu'un bâtiment, une construction, une excavation présente un danger parce qu'il est découvert ou sans surveillance ou encore lorsqu'il y a risque d'incendie ou d'accident parce qu'il est en ruine, délabré, mal construit, abandonné ou autrement et qu'un avis de remédier à la situation dûment signifié n'a pas été respecté;
- 3 ° Lorsqu'un défaut surgissant sur une construction, un bâtiment ou toute autre structure ou sur un terrain cause ou pourrait causer une blessure ou une perte de vie, exiger du propriétaire du bâtiment ou du terrain qu'il soumette un rapport indiquant :
 - a) Son nom et son adresse;
 - b) L'adresse ou l'emplacement du bâtiment ou du terrain où a surgi le défaut;
 - c) Le nom et l'adresse de l'entrepreneur;
 - d) La nature du défaut;
 - e) La liste des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation et leur délai d'exécution.
- 4 ° Obliger tout propriétaire ou occupant à clôturer un terrain vacant où il existe une excavation présentant un danger pour le public, à bloquer aussi longtemps que le danger subsiste, tout trottoir, toute rue publique ou partie de rue publique.

21. Infractions et pénalités

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et encourt les amendes minimales et maximales suivantes :

- 1 ° Une amende minimale de 200 \$ et maximale de 600 \$ pour une personne physique;
- 2 ° Une amende minimale de 300 \$ et maximale de 900 \$ pour une personne morale.

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

L'amende est recouvrée selon la Loi.

22. Procédures en cas de contravention

Lorsque l'officier responsable constate que certaines dispositions du présent règlement ne sont pas respectées, il doit immédiatement en aviser le propriétaire en lui signifiant un avis à cet effet et en l'enjoignant de se conformer au règlement.

À défaut par le propriétaire de se conformer à l'avis reçu dans les délais prescrits, le Conseil peut exercer tous les recours mis à sa disposition.

Règlement n° 1785

Règlement
005-24

23. Dispositions modificatives

23.1 ABROGÉ.

23.2 Le Règlement 1703 sur le zonage, adopté le 5 mars 2018, est modifié, par l'insertion, au troisième alinéa de l'article 3.4.15, de « Usages conditionnels, » devant « PAE ou PIIA ».

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ

Donné à Plessisville, ce 17^e jour
du mois d'août 2021

La greffière adjointe,

NATHALIE FOURNIER

Le maire,

MARIO FORTIN

Règlement n° 1785

Province de Québec
M.R.C. de L'Érable
Ville de Plessisville

AVIS PUBLIC

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR L'ENTRÉE EN VIGUEUR DES RÈGLEMENTS NUMÉROS 1784 ET 1785

AVIS PUBLIC est donné que le conseil municipal a adopté, lors de la séance ordinaire du 16 août 2021 :

- le Règlement numéro 1784 « Modifiant diverses dispositions réglementaires en matière d'urbanisme »;
- le Règlement numéro 1785 « Sur les usages conditionnels ».

Que lesdits règlements ont reçu les approbations suivantes :

- Électeurs habiles à voter, le 10 août 2021;
- M.R.C. de L'Érable, à la séance du 18 août 2021.

Ces règlements sont donc en vigueur conformément à la loi, à compter de la délivrance du certificat de conformité émis par le secrétaire-trésorier de la municipalité régionale de comté de L'Érable, en date du 25 août 2021.

Ces règlements peuvent être consultés au bureau de la soussignée, aux heures normales de bureau.

PLESSISVILLE, ce 25 août 2021

La greffière adjointe,

NATHALIE FOURNIER

Règlement 1785

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussignée, Nathalie Fournier, greffière adjointe de la Ville de Plessisville, certifie sous mon serment d'office avoir affiché le présent avis public à la porte de l'hôtel de ville, le 25^e jour du mois d'août 2021, conformément à la *Charte de la Ville de Plessisville* (S.Q. 3-4 Elizabeth II, 1954-55), et l'avoir fait publier sur le site Internet de la municipalité, le même jour.

PLESSISVILLE, ce 25 août 2021

La greffière adjointe,

NATHALIE FOURNIER

CERTIFICAT D’APPROBATION

Nous soussignés, maire et greffière adjointe de la Ville de Plessisville, certifions par la présente que le Règlement numéro 1785 a reçu l'approbation suivante :

- Électeurs habiles à voter, le 10 août 2021.
- M.R.C. de l'Érable, à la séance du 18 août 2021.

PLESSISVILLE, ce 25 août 2021

NATHALIE FOURNIER
Greffière adjointe

MARIO FORTIN
Maire