Province de Québec
MRC de Témiscamingue
Municipalité de Duhamel-Ouest

RÈGLEMENT no. 287

Règlement sur les usages conditionnels

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel-Ouest 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 Municipalité de Duhamel-Ouest 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 14 juillet 2021, conformément à l'article 445 du Code municipal;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de règlement a été adopté en date du 14 juillet 2021;

CONSIDÉRANT QU'une consultation écrite s'est déroulée du 20 août 2021 au 8 septembre 2021;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique s'est déroulée le 8 septembre 2021 à 19 h 30;

CONSIDÉRANT QU'un second projet de règlement a été adopté en date du 8 septembre 2021;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Gilles Laplante,
appuyé de Pierre-Louis Gilbert-Gauthier
et résolu unanimement par les conseillers;

QUE le présent Règlement soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

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 à l'article 2.8 « Terminologie » du Règlement de zonage numéro 196 de la Municipalité de Duhamel-Ouest. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cet article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Aux fins de l'application du présent règlement, les termes suivants se définissent comme suit :

Lien de parenté : Personne qui a un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Application du règlement

Les Éditions Juridiques FD, Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030

L'inspecteur des bâtiments est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Pouvoirs de la personne en charge 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 notamment, ilpeut :

- Émettre tout permis et certificat pour les travaux conformes aux règlements d'urbanisme. Refuser d'émettre on révoquer tout permis et certificat pour les travaux non conformes.

- Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou 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 y 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 on tout intéressé, de suspendre les travaux ainsi que, ou, le cas échéant, de se conformer immédiatement ou dans un délai qu'il impartit.

- En tout temps, il peut exiger que le propriétaire exécute on 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 et d'inspections et études.

- Procéder aux vérifications requises pour veiller à l'application du présent règlement, au règlement de construction, au règlement de lotissement, au règlement de zonage et à tout autre règlement d'urbanisme. Il peut procéder à des inspections, avant, pendant ou 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 ou mobilière 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'USAGE CONDITIONNEL

Domaine d'application

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

Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant on 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'usage conditionnel relative à un logement accessoire dans un garage

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

1º le formulaire de demande pour un usage conditionnel dûment rempli et signé.

2º 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.

3º un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes, s'il y a lieu :

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 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;

4º un plan de construction détaillé comprenant la 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.

5º une esquisse de l'architecture du ou des bâtiments.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à 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 de cinq cents (500) dollars 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 Municipalité de Duhamel-Ouest. Il doit également vérifier si la demande est conforme au Règlement de construction, au Règlement de lotissement ainsi qu'au Règlement de zonage de la Municipalité. Il doit également vérifier si la demande est conforme aux exigences d'admissibilité prévues à l'article 6 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 et les documents au Comité consultatif d'urbanisme.

Recommandation

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander à l'inspecteur des bâtiments désigné toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'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 7 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 secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au

Les Éditions Juridiques FD, Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030

moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci 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 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 toutes conditions, eu égard aux compétences de la Municipalité, auxquelles le Conseil municipal 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 municipal rend sa décision doit être transmise au requérant.

Délivrance du permis ou certificat

Lorsque requis et 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 certificats.

La demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être conforme à tout autre règlement d'urbanisme applicable qui ne fait pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

ARTICLE 5 : ZONES ADMISSIBLES

Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

Les zones admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont ceux indiqués au tableau qui suit :

	Zones admissibles	Usages conditionnels pouvant être autorisés
1	Zone commerciale Ca	Logement accessoire dans un garage

ARTICLE 6 : EXIGENCES D'ADMISSIBILITÉS

Exigences d'admissibilité / Logement accessoire dans un garage

1º occupé pour une courte durée (moins de trente jours) par une personne ayant un lien de parenté avec le propriétaire ;

2º doté d'un système d'évacuation des eaux usées conforme au Règlement sur le traitement et l'évacuation des eaux usées des résidences isolées (RLRQ c. Q-2 r.22) ;

3º aucune location à court ou long terme n'est permise ;

4º le garage doit respecter les marges de recul applicable à un bâtiment principal.

ARTICLE 7 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

Critères d'évaluation / Logement accessoire dans un garage

Toute demande d'autorisation faite en vertu du présent règlement doit répondre aux critères suivants:

1° le projet ne doit pas avoir d'incidences gênantes pour le voisinage;

2° l'aménagement de l'aire de stationnement ne doit pas avoir pour effet de causer un impact important en termes de déboisement;

3º l'usage doit être complémentaire ou accessoire à l'usage principal résidentiel.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS PÉNALES

Infraction et pénalité

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 cinq cents dollars (500 $) et d'au plus mille cinq cents dollars (1 500 $) et, en cas de récidive, dans les deux ans, d'une amende de mille (1 000 $) à deux milles dollars (2 000 $). Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins mille dollars (1 000 $) et d'au plus deux mille cinq cents dollars (2 500 $) et, en cas de récidive, dans les deux ans, d'une amende de mille cinq cents dollars (1 500 $) à quatre mille dollars (4 000 $).

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

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité 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 9 : ENTRÉE EN VIGUEUR

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

ADOPTÉ lors de la séance du conseil de la Municipalité de Duhamel-Ouest tenue le 6 octobre 2021

Guy Abel, maire — Lise Perron, directrice générale et secr.-trés.

Avis de motion :	14 juillet 2021
Adoption du 1er projet de règlement :	14 juillet 2021
Résolution :	21-07-118
Transmission à la MRCT :	16 juillet 2021
Avis de consultation publique :	20 août 2021
Consultation publique :	8 septembre 2021
Adoption du second projet de règlement :	8 septembre 2021
Résolution :	21-09-147
Transmission à la MRCT :	15 septembre 2021
Avis de demande référendaire :	20 septembre 2021
Adoption finale du règlement :	6 octobre 2021
Résolution :	21-10-168
Approbation-certificat de conformité MRC :	3 novembre 2021
Entrée en vigueur :	3 novembre 2021
Avis public :	3 décembre 2021

Les Éditions Juridiques FD Farnham (Québec) - www.fdenligne.com - 1-800-363-9251 - No. F030