

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE DELSON

RÈGLEMENT NUMÉRO 909

**RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS**

Avis de motion :	9 mai 2017
Adoption du premier projet de règlement :	9 mai 2017
Assemblée publique de consultation :	13 juin 2017
Adoption du second projet de règlement :	13 juin 2017
Adoption du règlement :	11 juillet 2017
Certificat de conformité de la MRC :	5 septembre 2017

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 2	PORTÉE DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 3	DOMAINE D'APPLICATION	4
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
ARTICLE 4	INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
ARTICLE 5	MESURES	4
ARTICLE 6	TERMINOLOGIE	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
SECTION 1	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 7	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 8	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	5
ARTICLE 9	DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	5
ARTICLE 10	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	5
SECTION 2	PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT	5
ARTICLE 11	GÉNÉRALITÉ	5
ARTICLE 12	DOCUMENTS REQUIS	5
ARTICLE 13	PROCÉDURES D'APPROBATION	5
ARTICLE 14	TARIFICATION	6
SECTION 3	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	6
ARTICLE 15	CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	6
CHAPITRE 3	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	8
SECTION 1	ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION	8
ARTICLE 16	OBLIGATION.....	8
ARTICLE 17	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	8
ARTICLE 18	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	8
ARTICLE 19	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	8
ARTICLE 20	ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	8
ARTICLE 21	TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL.....	9
ARTICLE 22	ANALYSE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	9
ARTICLE 23	TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL	9
CHAPITRE 4	USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	10
SECTION 1	LOGEMENT ACCESSOIRE	10
ARTICLE 24	ZONES D'APPLICATION.....	10
ARTICLE 25	USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS	10
ARTICLE 26	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES A UN LOGEMENT ACCESSOIRE	10
SECTION 2	CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE	11
ARTICLE 27	ZONES D'APPLICATION.....	11
ARTICLE 28	USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS	11

ARTICLE 29	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES A L'AJOUT D'UN CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE DANS LA ZONE M-126	12
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	13
ARTICLE 30	ENTRÉE EN VIGUEUR	13

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Delson».

ARTICLE 2 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 4.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 5 MESURES

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 3 «Terminologie» du règlement de zonage numéro 901.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 7 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'aménagement du territoire de la Ville de Delson.

ARTICLE 8 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'aménagement du territoire ainsi de l'inspecteur en bâtiment. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et l'inspecteur en bâtiment et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «Service de l'aménagement du territoire» équivaut à l'utilisation de l'expression «autorité compétente».

ARTICLE 9 DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les devoirs de l'autorité compétente sont ceux qui lui sont attribués au règlement en vigueur, sur les permis et certificats, de la Ville de Delson.

ARTICLE 10 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement en vigueur, sur les permis et certificats, de la Ville de Delson.

SECTION 2 PROCÉDURE CONCERNANT UN AMENDEMENT

ARTICLE 11 GÉNÉRALITÉ

Les démarches entreprises en vue d'amender le présent règlement sont soumises aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1). Le présent règlement doit être modifié ou abrogé selon les dispositions de cette loi ainsi que les dispositions de la présente section.

ARTICLE 12 DOCUMENTS REQUIS

Quiconque demande une modification au présent règlement doit déposer au Service de l'aménagement du territoire les documents suivants :

- 1° le formulaire intitulé «Formulaire de demande de modifications au règlement relatif aux usages conditionnels» dûment rempli et signé par le propriétaire concerné ou son agent dûment autorisé ;
- 2° un chèque libellé à l'ordre de la Ville de Delson, pour couvrir les frais d'étude de la demande tel que prescrit à la présente section.

ARTICLE 13 PROCÉDURES D'APPROBATION

La demande de modification au règlement relatif aux usages conditionnels doit être transmise au Service de l'aménagement du territoire. Celui-ci vérifie si la demande ne comporte aucune irrégularité au niveau de la présentation et indique au requérant les modifications à faire, s'il y a lieu. Aucune demande ne sera traitée si elle est incomplète. Lorsqu'elle est conforme et accompagnée de tous les renseignements et documents requis, le Service de l'aménagement du territoire transmet le dossier au conseil municipal.

À la demande du conseil municipal, le Comité consultatif d'urbanisme peut étudier la demande et recommander son acceptation, son refus ou formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le cas échéant, le Conseil peut approuver ou désapprouver la demande. Dans le cas d'une désapprobation, le Conseil peut formuler les modifications requises permettant d'accepter ultérieurement la demande.

Sur approbation de la demande par le Conseil, et sur réception du paiement des frais relatifs aux avis de publication, tel que prescrit à l'article suivant, le Service de l'aménagement du territoire prépare le règlement et débute les procédures légales requises pour mettre en vigueur ledit règlement.

ARTICLE 14 TARIFICATION

Le tarif pour une demande de modification au règlement relatif aux usages conditionnels devra être conforme aux dispositions du règlement décrétant l'imposition de divers tarifs relatifs aux biens et services rendus par la Ville de Delson ainsi que ses amendements.

SECTION 3 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

ARTICLE 15 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Commet une infraction au présent règlement :

- a) Quiconque commet réellement l'infraction;
- b) Quiconque conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction;
- c) Quiconque accomplit ou omet d'accomplir une chose ayant pour effet d'aider une autre personne de commettre une infraction;
- d) Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété immobilière ou mobilière qui cause, tolère ou laisse subsister une contravention au présent règlement ou dont la propriété qu'il possède, loue ou occupe n'est pas conforme à l'une de ses dispositions.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant, peu importe que celui-ci, de même que toute autre personne ayant également commis l'infraction, ait été ou non, poursuivi ou déclaré coupable.

Quiconque commet une infraction à l'une des dispositions du présent règlement est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 250,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 450,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 450,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies exécutions en matières civiles.

La Ville de Delson 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, sans limitation, la Ville de Delson peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A19.1).

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 16 OBLIGATION

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

ARTICLE 17 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente, sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au règlement.

ARTICLE 18 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement sur les permis et certificats

ARTICLE 19 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande d'usage conditionnel du présent règlement et notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies, et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis ont été fournis

L'autorité compétente analyse la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande 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.

Si une demande demeure incomplète pendant plus de soixante (60) jours suivants la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, l'autorité compétente transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 20 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut, s'il le juge nécessaire, demander des informations supplémentaires au requérant ou à l'autorité compétente. Il peut également demander à entendre le requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse la demande et vérifie si elle rencontre les critères du présent règlement applicables au projet. Peut également être pris en compte toute autre considération pour la bonification du projet, ainsi que des conditions particulières qui, bien que non prévues aux règlements d'urbanisme, peuvent être spécifiées et exigées au requérant.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs.

ARTICLE 21 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Suite à l'étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit, dans la résolution, la recommandation au Conseil municipal en tenant compte des critères prescrits au présent règlement. Il peut suggérer des conditions d'approbation. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

ARTICLE 22 ANALYSE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal statue sur une demande d'autorisation d'usage conditionnel conformément aux pouvoirs prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu toute personne intéressée lors de la séance, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise par le greffier au requérant, à l'autorité compétente, aux archives et au secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 23 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

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

CHAPITRE 4 **USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

SECTION 1 **LOGEMENT ACCESSOIRE**

ARTICLE 24 **ZONES D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones suivantes :

H-104	H-203	H-301
H-105	H-206	H-302
H-109	H-207	H-303
H-111	H-208	H-304
H-112	H-212	H-305
H-115	H-214	H-306
H-117		H-309
H-118		H-311
H-119		H-313
		H-315
		H-317
		H-320
		H-321
		H-323
		H-325
		H-326

ARTICLE 25 **USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS**

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages complémentaires de type logement accessoire visées à la sous-section 2 du chapitre 6 et à l'article 130 du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 26 **CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES A UN LOGEMENT ACCESSOIRE**

- 1° l'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant;
- 2° dans un même secteur, le degré de concentration des usages complémentaires de type logement accessoire est limité, de manière à conserver la typologie d'habitation dominante qui est l'habitation unifamiliale;
- 3° le bâtiment principal doit conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale;
- 4° l'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment doivent respecter les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 5° le terrain sur lequel le logement accessoire est aménagé doit prévoir suffisamment d'espace pour les aires de vie;
- 6° l'ajout d'un logement accessoire, impliquant l'agrandissement d'un bâtiment principal, doit se réaliser dans le respect des caractéristiques architecturales de la résidence existante;

-
- 7° l'espace utilisé par le logement accessoire occupe tout au plus 40% de la superficie de plancher totale, incluant le sous-sol, du bâtiment principal;
 - 8° le logement accessoire est accessible par l'entrée principale ou par une entrée distincte située en façade latérale ou arrière et dont l'aménagement est assez discret. Il est possible d'accéder à l'usage accessoire par l'intérieur du bâtiment principal;
 - 9° les dimensions du logement accessoire, son accessibilité et sa localisation dans le bâtiment doivent permettre des conditions de vie acceptables;
 - 10° les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent s'apparenter avec ce qui est normalement érigé ou aménagé pour une habitation unifamiliale;
 - 11° les aires de stationnement doivent être suffisantes pour ne pas entraîner de stationnement sur rue;
 - 12° l'usage proposé ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété;
 - 13° l'espace utilisé par un logement accessoire situé au sous-sol devra comprendre une fenestration abondante et suffisante afin d'assurer une bonne luminosité dans chacune des pièces aménagées au sous-sol.

SECTION 2 CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE

ARTICLE 27 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent seulement dans la zone M-126.

ARTICLE 28 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Dans la zone M-126, on retrouve actuellement un concessionnaire automobile classifié sous l'usage « Vente/location de véhicules légers domestiques – Vente au détail de véhicules automobiles neufs » de la classe Commercial artériel léger (C-2). Comme tout concessionnaire automobile, cet usage permet aussi les usages accessoires et complémentaires nécessaires à sa pratique dans son bâtiment principal, dont la vente de véhicules usagés, l'entretien mécanique, le service après-vente et l'entreposage de pièces. Afin de faciliter la compréhension de l'usage autorisé par le règlement relatif aux usages conditionnels dans la zone M-126, l'usage principal et ses usages complémentaires seront regroupés sous le terme « concessionnaire automobile ».

L'objectif de la présente section est de pouvoir autoriser un seul et unique concessionnaire automobile additionnel au concessionnaire existant dans la zone M-126 par la procédure applicable aux usages conditionnels.

Le concessionnaire automobile additionnel dans la zone M-126 devra être situé sur le lot 3 131 051 ou sur un nouveau lot créé à même le lot 3 131 051.

Cette section du règlement provient de l'amendement 909-01 et découle d'une transaction conclue entre la Ville et le propriétaire homologuée par la Cour Supérieure signée le 6 octobre 2017 par la Ville de Delson (dossier 505-17-007632-146 de la Cour supérieure du district de Longueuil). Elle est donc une procédure d'exception découlant d'une entente entre deux parties et ne peut être réclamée sur d'autres parties du territoire de la municipalité.

ARTICLE 29

CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES A L'AJOUT D'UN
CONCESSIONNAIRE AUTOMOBILE DANS LA ZONE M-126

- 1° le bâtiment doit avoir une superficie minimale de 1 500 mètres carrés;
- 2° le projet doit démontrer des standards de qualité architecturale et de construction des bâtiments;
- 3° le projet doit prévoir des aménagements paysagers de qualité pour mettre en valeur le site le long de la route 132.
(rg909-1, 5-02-2018)

CHAPITRE 5 **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

ARTICLE 30 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

Christian Ouellette, maire

M^e Chantal Bergeron, greffière