



PROVINCE DE QUEBEC
MUNICIPALITE REGIONALE DE COMTE LE VAL-SAINT-FRANÇOIS
MUNICIPALITE DE VAL-JOLI

RÈGLEMENT NO 2024-08

VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2004-6 DANS LE BUT D'AJUSTER LES CONDITIONS PERMETTANT UN USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL INTÉGRÉ À UNE HABITATION ET POUR MODIFIER LE NOMBRE DE BÂTIMENT PRINCIPAL AUTORISÉ SUR UN TERRAIN.

- CONSIDÉRANT que le règlement de zonage numéro 2004-6 est actuellement applicable au territoire de la municipalité;
- CONSIDÉRANT les pouvoirs attribués par la Loi à la municipalité de Val-Joli, de modifier son règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT que la municipalité désire modifier les conditions permettant d'inclure un usage de bureaux d'affaires et de professionnels intégrés à l'habitation et les services intégrés à l'habitation;
- CONSIDÉRANT que la municipalité désire également modifier les conditions permettant d'inclure une activité industrielle artisanale à un usage principal d'habitation;
- CONSIDÉRANT que la municipalité souhaite élargir les situations où plusieurs bâtiments principaux sont permis sur un même terrain;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a préalablement été donné par le conseiller Philippe Verly lors de la session du 6 mai 2024;
- CONSIDÉRANT une assemblée publique de consultation a été tenue le 3 juin dernier sur le projet de règlement numéro 2024-08;
- CONSIDÉRANT que le règlement a reçu l'approbation des personnes habiles à voter le 28 juin dernier;

EN CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ PAR Sylvain Côté
APPUYÉ PAR Raymond Côté
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents :

QUE le règlement numéro 2024-08 est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

L'article 1.9 intitulé « Définitions » est modifié par l'ajout du terme suivant :

« Usage complémentaire

Usage différent et ajouté à l'usage principal. L'usage complémentaire est dépendant de l'usage principal. Il ne constitue pas une prolongation normale et logique des fonctions de l'usage principal. »

Article 3

L'article 4.3 intitulé « Le groupe commercial » est modifié :

- Au paragraphe A) « *Les bureaux, soit* » au sous-paragraphe 3. « *les bureaux d'affaires et de professionnels intégrés à l'habitation, soit :* » par l'ajout des trois puces suivantes à la suite de la dernière puce :
 - « • il est autorisé l'installation d'une enseigne à plat sur le bâtiment où se situe l'activité. Cette enseigne doit avoir une superficie maximale de 0,5 m² et doit être éclairée par réflexion exclusivement;
 - lorsque l'usage implique l'utilisation d'eau évacuée par des installations septiques, celles-ci doivent être conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22);
 - il est permis d'avoir un autre usage commercial intégré à l'habitation, soit un bureau d'affaires et de professionnels intégré à l'habitation (art. 4.3 par.3) **ou** un service intégré à l'habitation (art.4.3, par. 7) **et** une activité industrielle artisanale (art.4.6, par. F) d'exercer sur son terrain. »
- Au paragraphe B) « *Les services, soit* », au sous-paragraphe 7. « *les services intégrés à l'habitation, soit :* » par l'ajout des trois puces suivantes à la suite de la dernière puce :
 - « • il est autorisé l'installation d'une enseigne à plat sur le bâtiment où se situe l'activité. Cette enseigne doit avoir une superficie maximale de 0,5 m² et doit être éclairée par réflexion exclusivement;
 - lorsque l'usage implique l'utilisation d'eau évacuée par des installations septiques, celles-ci doivent être conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22);
 - il est permis d'avoir un autre usage commercial intégré à l'habitation, soit un service intégré à l'habitation (art.4.3, par. 7) **ou** un bureau d'affaires et de professionnels intégré à l'habitation (art. 4.3 par.3) **et** une activité industrielle artisanale (art.4.6, par. F) d'exercer sur son terrain. »

Article 4

L'article 4.6 intitulé « Le groupe industriel » est modifié au paragraphe F) « *Les activités industrielles artisanales employant un maximum de 3 personnes, occupant une superficie maximale de 90 m², n'entraînant aucun bruit, odeur ou poussière perceptibles à l'extérieur et ne requérant aucun entreposage extérieur, tels :* » par le remplacement du titre et du contenu du paragraphe F).

Avant la modification, le titre et le contenu paragraphe F) se lisaient comme suit :

« F) Les activités industrielles artisanales employant un maximum de 3 personnes, occupant une superficie maximale de 90 m², n'entraînant aucun bruit, odeur ou poussière perceptibles à l'extérieur et ne requérant aucun entreposage extérieur, tels :

- ateliers de couture;
- ateliers de menuiserie;
- ateliers d'ébénisterie.

Lorsqu'exercé à l'intérieur d'une habitation :

- cet usage ne peut pas s'effectuer sur un étage autre que le sous-sol ou le rez-de-chaussée;
- cet usage ne doit pas occuper plus de 40 % de la superficie du sous-sol ou plus de 40 % de la superficie du rez-de-chaussée.

L'usage peut être exercé à l'intérieur d'une habitation ou dans un bâtiment accessoire à une habitation. »

Après la modification, le titre et le contenu paragraphe F) se liront comme suit :

« F) Les activités industrielles artisanales

1. Lorsque réalisé comme usage principal, les conditions suivantes s'appliquent :

- a. l'entreprise doit avoir un maximum de 3 employés;
- b. l'activité doit occuper une superficie maximale de 90 m²;
- c. l'activité ne doit pas être une source de nuisance par le bruit, la lumière, l'odeur, ni la poussière perceptible à l'extérieur du bâtiment où s'exerce l'activité;
- d. l'activité ne doit pas générer d'entreposage à l'extérieur du bâtiment où s'exerce l'activité.
- e. Les activités industrielles artisanales **peuvent** être les suivants ou de même nature :
 - i. atelier de couture;
 - ii. atelier de menuiserie;
 - iii. atelier d'ébénisterie;
 - iv. atelier de réparation de petits appareils électriques ou de jardins (grille-pains, rasoirs, télévisions, radios, outillage léger, scie à chaîne, sécateur, brouette, etc.);
 - v. fabriques non industrielles (sculpture, gravure, reliure, poterie, émaux, tissage, céramique et étampes).
- f. Les activités industrielles artisanales **ne peuvent pas** être les suivants ou de même nature :
 - i. commerce de vente au détail;
 - ii. commerce de restauration, traiteur, de divertissement, de location de biens ou de produits;
 - iii. commerce de réparation mécanique et de débosselage;
 - iv. commerce ou industrie reliée aux produits dangereux;
 - v. industrie de classe A;
 - vi. industrie de classe B;
 - vii. industrie de classe C;
 - viii. activité d'extraction;
 - ix. activité industrielle de récupération;
 - x. toute activité d'entreposage de matériaux quelconque.

2. Lorsque réalisé comme usage complémentaire à une habitation unifamiliale isolée, une activité industrielle artisanale doit respecter les conditions suivantes :

- a. il doit y avoir un bâtiment principal occupé par une habitation unifamiliale isolée pour se prévaloir du droit à cet usage complémentaire;
- b. cet usage doit être exercé par le ou les occupant(s) du bâtiment principal exclusivement;
- c. cet usage doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé. Ce bâtiment est inclus dans le nombre de bâtiments accessoires autorisés et il doit respecter toutes les dispositions applicables à un bâtiment accessoire prévues au présent règlement;
- d. la superficie maximale autorisée pour cet usage est de 90 m²;
- e. cet usage n'est pas une source d'inconvénients au-delà des limites du terrain, soit par le bruit, la vibration, la lumière, les odeurs ou la poussière;
- f. cet usage ne doit, en aucun cas, générer d'entreposage extérieur, de quelque nature que ce soit et pour quelque raison que ce soit;
- g. il est autorisé l'installation d'une enseigne à plat sur le bâtiment où se situe l'activité. Cette enseigne doit avoir une superficie maximale de 0,5 m² et doit être éclairée par réflexion exclusivement;
- h. le numéro civique de cet usage doit être le même que celui du bâtiment principal;

- i. lorsque l'usage implique l'utilisation d'eau évacuée par des installations septiques, celles-ci doivent être conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22);
- j. il est permis d'avoir une activité industrielle artisanale (art.4.6, par. F) d'exercer sur son terrain **et** un autre usage commercial intégré à l'habitation, soit un bureau d'affaires et de professionnels intégré à l'habitation (art. 4.3 par.3) **ou** un service intégré à l'habitation (art.4.3, par. 7);
- k. lorsqu'applicable, seuls les produits fabriqués ou produits sur place peuvent être offerts en vente ou vendus sur place. La surface de vente de ces produits est comprise dans la superficie de plancher maximale autorisée.

Article 5

L'article 7.2 intitulé « Nombre de bâtiments principaux » est modifié par le remplacement de l'expression « s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins agricoles, y compris la résidence rattachée à l'exploitation, et qui sont situés dans une zone agricole ou agro-forestière, agro-forestière dynamique. » par l'expression suivante :

- « 1. s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins agricoles, y compris la résidence rattachée à l'exploitation, et qui sont situés dans une zone agricole ou agro-forestière, agro-forestière dynamique;
- 2. s'il s'agit de bâtiments résidentiels réalisés dans le cadre d'un projet d'ensembles résidentiels intégrés;
- 3. s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins publiques, commerciales ou industrielles, pourvu que tous les bâtiments abritent un même usage ou des usages complémentaires à l'usage principal. »

Avant la modification, l'article se lisait comme suit :

« Un terrain ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal, sauf s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins agricoles, y compris la résidence rattachée à l'exploitation, et qui sont situés dans une zone agricole ou agro-forestière, agro-forestière dynamique. »

Après la modification, l'article se lira comme suit :

- « Un terrain ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal, sauf :
- 1. s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins agricoles, y compris la résidence rattachée à l'exploitation, et qui sont situés dans une zone agricole ou agro-forestière, agro-forestière dynamique;
- 2. s'il s'agit de bâtiments résidentiels réalisés dans le cadre d'un projet d'ensembles résidentiels intégrés;
- 3. s'il s'agit de bâtiments utilisés à des fins commerciales ou industrielles, pourvu que tous les bâtiments abritent un même usage ou des usages complémentaires à l'usage principal. »

Article 6

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

ADOPTÉ à Val-Joli, CE 2 juillet 2024.

ROLLAND CAMIRÉ, maire

MARIE-CÉLINE CORBEIL, Greffière-trésorière

Avis de motion : 6 mai 2024

Adoption du premier projet : 6 mai 2024

Avis public concernant l'assemblée de consultation : 14 mai 2024

Assemblée de consultation : 3 juin 2024

Adoption du second projet de règlement : 3 juin 2024

Avis ouverture de registre au phv : 19 juin 2024

Approbation des phv : 28 juin 2024

Adoption du règlement : 2 juillet 2024

Certificat de conformité de la MRC : 12 août 2024

Avis de promulgation d'entrée en vigueur : 27 août 2024