
La RSG, les taxes et le permis d'affaires

Mise à jour Juin 2018

Document original présenté au conseil sectoriel des RSG du 1er et 2 novembre 2012

La taxe d'affaires

Plusieurs RSG nous ont interpellés au cours des dernières années afin de vérifier si les municipalités pouvaient exiger une taxe d'affaires découlant de l'exploitation d'un milieu familial à l'intérieur des limites de son territoire. Dans un premier temps, nous devons vérifier de quelle loi la municipalité tire son droit de taxation et sous quelles conditions.

Plusieurs lois régissent le domaine municipal dont voici les principales :

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme L.R.Q., chap. A-19.1
- Loi sur les cités et villes L.R.Q., chap. C-19
- Code municipal du Québec L.R.Q., chap. C-27.1
- Loi sur les compétences municipales L.R.Q., chap. C-47.1
- Loi sur la fiscalité municipale L.R.Q., chap. F-2.1

Le pouvoir de taxation des municipalités découle de la loi sur la fiscalité municipale dont voici quelques extraits :

L.R.Q., chapitre F-2.1

LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE (extrait), SECTION III - TAXE D'AFFAIRES

232. Toute municipalité locale peut, par règlement, imposer une taxe d'affaires sur toute personne inscrite à son rôle de la valeur locative qui exerce, à des fins lucratives ou non, une activité économique ou administrative en matière de finance, de commerce, d'industrie ou de services, un métier, un art, une profession ou toute autre activité constituant un moyen de profit, de gain ou d'existence, sauf un emploi ou une charge.

La taxe est imposée, selon le rôle, à l'occupant de chaque établissement d'entreprise sur la base de la valeur locative de celui-ci, au taux fixé dans le règlement.

L'article 232 de cette loi nous indique que la municipalité peut par règlement imposer une taxe d'affaires sur toute personne inscrite à son rôle.

Cependant, l'article 236 de la même loi impose certaines restrictions aux municipalités dont les RSG vont bénéficier;

236. La taxe d'affaires ne peut être imposée en raison:

1° d'une activité exercée par:

h) une personne reconnue à titre de responsable d'un service de garde en milieu familial, en vertu de la loi mentionnée au sous-paragraphe g, et qui constitue une activité propre à la mission d'un tel responsable;

La loi étant assez claire on peut facilement conclure que la RSG, ne peut être assujettie à la taxe d'affaires.

La taxe compensatoire

Force est de constater que les municipalités respectent généralement les dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale quant à la taxe d'affaire, du moins à ce qu'il nous est possible de constater jusqu'à maintenant.

Néanmoins, plusieurs municipalités sont inventives lorsqu'arrive le moment de générer davantage de revenus. C'est ainsi que nous avons observé que certaines municipalités ou villes imposent plutôt des droits tarifaires pour compenser un service rendu par exemple pour : les égouts, l'aqueduc, les matières résiduelles, le compostage ou les matières recyclables, c'est ce que l'on appelle la «taxe compensatoire».

Pour y arriver, les municipalités s'appuient sur les dispositions prévues aux articles 244.1 à 244.3 de la Loi sur la fiscalité municipale pour octroyer le droit d'imposer une surcharge fiscale aux RSG situées sur son territoire.

SECTION III.1

TARIFICATION

1988, c. 76, a. 68.

244.1. Dans la mesure où est en vigueur un règlement du gouvernement prévu au paragraphe 8.2° de l'article 262, toute municipalité peut, par règlement, prévoir que tout ou partie de ses biens, services ou activités sont financés au moyen d'un mode de tarification.

Elle peut, de la même façon, prévoir qu'est ainsi financée tout ou partie de la quote-part ou d'une autre contribution dont elle est débitrice pour un bien, un service ou une activité d'une autre municipalité, d'une communauté, d'une régie intermunicipale ou d'un autre organisme public intermunicipal.

Elle peut également, de la même façon, prévoir qu'est ainsi financée tout ou partie de la somme qu'elle doit verser en contrepartie de tout service que lui fournit la Sûreté du Québec.

1988, c. 76, a. 68; 1991, c. 32, a. 160; 1996, c. 77, a. 54; 2003, c. 19, a. 192.

244.2. Constitue un mode de tarification toute source locale et autonome de recettes, autre qu'une taxe basée sur la valeur foncière ou locative des immeubles ou des établissements d'entreprise, dont l'imposition n'est pas en soi incompatible avec l'application de l'article 244.3.

Sont notamment des modes de tarification:

1° une taxe foncière basée sur une autre caractéristique de l'immeuble que sa valeur, comme sa superficie, son étendue en front ou une autre de ses dimensions;

2° une compensation exigée du propriétaire ou de l'occupant d'un immeuble;

3° un prix exigé de façon ponctuelle ou sous forme d'abonnement pour l'utilisation d'un bien ou d'un service ou pour le bénéfice retiré d'une activité.

Le seul mode de tarification que peut prévoir une municipalité régionale de comté n'agissant pas à titre de municipalité locale en vertu de l'article 8 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale (chapitre O-9) est un prix visé au paragraphe 3° du deuxième alinéa ou exigé selon des modalités analogues à celles d'un abonnement.

1988, c. 76, a. 68; 1991, c. 32, a. 126; 1996, c. 77, a. 55; 1999, c. 40, a. 133.

244.3. *Le mode de tarification doit être lié au bénéfice reçu par le débiteur.*

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement. Cette règle s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'un bien, d'un service ou d'une activité qui profite ou est susceptible de profiter non pas à la personne en tant que telle mais à l'immeuble dont elle est propriétaire ou occupant. L'extension donnée par le deuxième alinéa au sens de l'expression «bénéfice reçu» ne s'applique pas si le mode de tarification est un prix exigé de façon ponctuelle pour l'utilisation du bien ou du service ou pour le bénéfice retiré d'une activité. L'activité d'une municipalité qui consiste à étudier une demande et à y répondre est réputée procurer un bénéfice au demandeur, quelle que soit la réponse, y compris lorsque la demande a pour objet un acte réglementaire ou que la réponse consiste dans un tel acte.

1988, c. 76, a. 68; 1991, c. 32, a. 127; 2004, c. 20, a. 172.

C'est ce type de taxation qui a fait l'objet d'un recours en déclaration de nullité dans la municipalité de Carleton-sur-Mer, où 15 RSG ont contesté la légalité du règlement décrétant les prévisions budgétaires de l'exercice 2013, l'imposition d'un régime d'impôt foncier à taux variés et la tarification de compensation du service d'aqueduc-égout et de la cueillette de matières résiduelles adopté par le conseil municipal.

Ce litige a été réglé par entente au cours du mois de juin 2018 dans laquelle la municipalité s'est engagée entre autres, à retirer la catégorie «Service de garde» de la tarification municipale et à appliquer exclusivement la taxation pour un usage de type «Résidence et logement domiciliaire».

Si vous êtes aux prises avec une situation de ce type, nous vous proposons la démarche suivantes afin d'évaluer le recours approprié. Chaque cas doit faire l'objet d'une évaluation globale car des circonstances particulières pourraient justifier l'imposition d'une telle taxation par une municipalité.

Démarche syndicale proposée

Constitution d'un dossier pour chaque municipalité concernée par l'imposition d'une taxation d'affaires ou d'une taxation compensatoire en relation avec l'utilisation de services municipaux.

Documents ou informations à colliger

- Nom et coordonnées de la RSG;
- Copie du compte de taxes;
- Copie du règlement municipal qui impose la taxation concernée;
- Avis d'évaluation municipale et compte de taxes pour l'année concernée;
- Copie de la lettre adressée à la municipalité contestant l'imposition de la taxe concernée;
- Copie de la réponse transmise par la municipalité;
- Liste chronologique des interventions ou communications effectuées;
- Toute autre information pertinente au dossier.

Transmettre le dossier à la conseillère syndicale ou au conseiller syndical régional au dossier pour évaluation et suivi.

Le permis d'affaires

L'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* L.r.q., chap. S-4.1.1. prévoit qu'un conseil d'une municipalité locale peut par règlement, malgré toute réglementation de zonage **et aux conditions qu'il impose**, permettre l'octroi de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments à des fins de centre de la petite enfance ou de garderie au sens de la présente loi et le terme «aux conditions qu'il impose» est très révélateur.

Voici un extrait de la loi :

SECTION V AMÉNAGEMENT ET URBANISME

134. *Le conseil d'une municipalité locale peut par règlement, malgré toute réglementation de zonage et aux conditions qu'il impose, permettre l'octroi de permis pour l'utilisation de terrains ou la construction, la modification ou l'occupation de bâtiments à des fins de centre de la petite enfance ou de garderie au sens de la présente loi.*

Aucun règlement municipal pris en vertu d'une loi générale ou spéciale ne peut avoir pour effet d'empêcher :

1° l'instauration ou le maintien d'un service de garde en milieu familial pour le seul motif qu'il s'agit d'un service de garde en milieu familial ;

2° le maintien d'une garderie tenue par une personne qui est titulaire d'un permis permettant d'exploiter un centre d'accueil appartenant à la classe de centres de garderie délivré par le ministre de la Santé et des Services sociaux avant le 29 novembre 1979 ;

3° le maintien d'un centre de la petite enfance tenu par une personne qui est titulaire d'un permis de garderie délivré par l'Office des services de garde à l'enfance avant le 1er septembre 1997.

Le deuxième alinéa prévaut sur toute loi générale ou spéciale et sur tout règlement municipal pris en vertu d'une loi générale ou spéciale.

2005, c. 47, a. 134.

Le principe d'imposition ou d'exigence d'un permis est donc établi à partir de cet énoncé de la loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance.

Cependant le pouvoir d'exiger un permis ne relève pas du Ministère de la Famille mais bien du domaine municipal. Nous devons donc nous référer à une autre loi pour en savoir un peu plus.

Il s'agit de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, dont vous trouverez ci-après quelques extraits qui pourraient nous éclairer.

L.R.Q.,

chapitre A-19.1

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (extrait),

TITRE PRÉLIMINAIRE INTERPRÉTATION

1.1. *Dans la présente loi, on entend par «municipalité», sauf dans l'expression «municipalité régionale de comté», une municipalité locale.*

Une municipalité régionale de comté dont le territoire comprend un territoire non organisé est une municipalité locale à l'égard de ce dernier, conformément à l'article 8 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale (chapitre O-9). Toutefois, les dispositions de la présente loi, autres que celles qui visent spécifiquement un territoire non organisé, s'appliquent à une telle municipalité locale avec les adaptations suivantes:

1° la municipalité régionale de comté n'a pas le pouvoir ni l'obligation d'adopter un plan d'urbanisme à l'égard de ce territoire;

2° un document qui doit être transmis par un tiers à la municipalité et à la municipalité régionale de comté peut valablement n'être transmis qu'une fois, dans le délai et selon la procédure les plus exigeants pour le tiers si les délais et les procédures sont différents pour la transmission à la municipalité et pour celle à la municipalité régionale de comté;

3° une disposition prévoyant qu'un règlement d'une municipalité doit être approuvé ou certifié conforme par la municipalité régionale de comté ne s'applique pas; dans un tel cas, le règlement est réputé approuvé et certifié conforme dès son adoption;

4° (paragraphe abrogé).

1982, c. 63, a. 69; 1988, c. 19, a. 216; 1993, c. 3, a. 2; 1996, c. 2, a. 30.

SECTION IV

PERMIS ET CERTIFICATS



119. *Le conseil d'une municipalité peut, par règlement:*

1° interdire tout projet de construction, de transformation, d'agrandissement ou d'addition de bâtiments sans l'obtention d'un permis de construction;

2° interdire tout projet de changement d'usage ou de destination d'un immeuble ainsi que toute opération visée aux paragraphes 12°, 12.1°, 13°, 14°, 15°, 16° et 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 sans l'obtention d'un certificat d'autorisation;

3° interdire l'occupation d'un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage sans l'obtention d'un certificat d'occupation;

4° interdire toute demande d'opération cadastrale sans l'obtention d'un permis de lotissement;

5° prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande de permis ou de certificat;

6° établir un tarif d'honoraires pour la délivrance des permis et des certificats, ou d'une catégorie d'entre eux établie suivant le type de construction ou d'usage projeté;

7° désigner un fonctionnaire municipal responsable de la délivrance des permis et certificats.

1979, c. 51, a. 119; 1993, c. 3, a. 59; 1996, c. 25, a. 56; 1997, c. 43, a. 875; 1997, c. 93, a. 26; 2005, c. 6, a. 133.

SECTION X

LES USAGES CONDITIONNELS

2002, c. 37, a. 26.

145.31. *Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les usages conditionnels.*

Toutefois, le règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.
2002, c. 37, a. 26.

145.32. *Le règlement doit:*

1° indiquer toute zone prévue par le règlement de zonage où un usage conditionnel peut être autorisé;
2° spécifier, pour chaque zone indiquée en vertu du paragraphe 1°, tout usage conditionnel qui peut être autorisé;

3° prévoir la procédure relative à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, notamment les documents qui doivent accompagner la demande;

4° prévoir les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

Le règlement peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone.

2002, c. 37, a. 26.

145.33. *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 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.

2002, c. 37, a. 26.

145.34. *Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.*

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

2002, c. 37, a. 26.

145.35. *Malgré les articles 120, 121 et 122, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire visé à l'un ou l'autre de ces articles délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à cet article sont remplies, sous réserve du deuxième alinéa, en outre le cas échéant de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.*

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme à un règlement visé au paragraphe 1° de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ce règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

2002, c. 37, a. 26.

1. La municipalité ne peut imposer à la RSG la taxe d'affaires basée sur la valeur locative de la résidence où est exploité le milieu familial selon l'article 236 de la loi sur la fiscalité municipale et si jamais cela s'était produit la RSG pourrait demander un remboursement de taxe foncière (voir document ville de Mirabel).
2. Dans le cas de l'imposition d'une taxe compensatoire pour les égouts, l'aqueduc, les matières résiduelles, le compostage ou les matières recyclables, nous vous suggérons la démarche syndicale indiquée à la page 3 afin d'évaluer le recours approprié avec l'aide de votre conseillère syndicale ou de votre conseiller syndical.
3. Cependant en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme la municipalité selon les articles 119,145.31 et suivant la municipalité peut établir un tarif d'honoraire pour la délivrance des permis et certificats suivant le type de construction ou d'usage projeté sur son territoire. (voir document du ministère des Affaires municipales, Outils de réglementation).

Préparé par Carol Dufour
Conseiller syndical FSSS-CSN

Mis à jour en juin 2018 par
Claude Bosset
Conseiller syndical FSSS-CSN

Complément d'information (Usages conditionnels)

Utilité

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 la réglementation à chaque fois.

[Le zonage traditionnel](#) ne laisse guère aux municipalités que le choix, dans un territoire donné, de permettre ou de refuser un usage. En vertu de la règle de l'uniformité, les usages sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone en question, soit complètement prohibés. Par contre, certains usages pourraient très bien s'intégrer à d'autres à condition qu'on exerce un contrôle adéquat sur leur implantation et leur exercice.

Par exemple, le Règlement sur les usages conditionnels pourrait permettre, à certaines conditions, des usages tels que « dépanneur », « services professionnels » ou « établissement culturel » dans une zone où seul l'usage « habitation unifamiliale » est autorisé de plein droit.

En définitive, une municipalité peut se prévaloir d'une réglementation sur les usages conditionnels afin de favoriser une utilisation optimale de la valeur des terrains, encourager une plus grande mixité d'usages pour créer des milieux de vie stimulants, prévoir un aménagement particulier pour atténuer les conséquences reliées à l'insertion d'un nouvel usage, etc.

Caractéristiques

Dans ce domaine, le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le Règlement de zonage prévoit des usages qui sont permis et d'autres qui sont prohibés. Mais, en plus, il pourrait évoquer de façon générale, par un renvoi au Règlement sur les usages conditionnels, le fait que certains usages peuvent être permis dans telle ou telle zone, et ce, à certaines conditions.

Toutefois, bien que ce soit permis par la réglementation, une personne désirant se prévaloir de cette possibilité doit suivre une procédure particulière où elle aura à se conformer à certaines conditions avant d'obtenir une autorisation d'exercer l'usage en question.

Cette autorisation est accordée sur une base discrétionnaire et elle peut dépendre de conditions particulières qui ne sont pas prévues par les règlements de la municipalité.

Le terme « conditionnel » se rattache donc au fait que le conseil municipal peut, compte tenu des compétences de la municipalité, imposer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une fois que le conseil municipal a autorisé la mise en place d'un usage conditionnel et que le projet est réalisé, ce dernier possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire, l'usage sera protégé par les [droits acquis](#).

Un Règlement sur les usages conditionnels ne peut viser les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans une zone établie en vertu de cette loi.

Une municipalité pourra toutefois exercer son pouvoir sur les usages conditionnels à l'égard des activités « non agricoles » en zone agricole seulement après que le schéma d'aménagement et de développement aura intégré les orientations gouvernementales visant à favoriser la protection des activités agricoles.

Conditions préalables

Pour qu'une municipalité puisse autoriser un usage conditionnel, deux conditions doivent être remplies :

- la constitution d'un [comité consultatif d'urbanisme](#) (CCU);
- l'adoption d'un Règlement sur les usages conditionnels.

Règlement général

Outre la procédure régissant toute demande d'autorisation d'un tel usage, le Règlement sur les usages conditionnels doit prévoir :

- dans quelles zones délimitées par le Règlement de zonage il peut y avoir des usages conditionnels et, pour chacune, quels sont les usages admissibles;
- les documents devant accompagner la demande;
- sur quels critères sera évaluée chaque demande d'autorisation.

Le Règlement sur les usages conditionnels peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone. Cela fait en sorte que les règles peuvent être adaptées aux diverses situations.

Par exemple, le Règlement sur les usages conditionnels pourrait prévoir :

- que soient associés à une zone d'habitation des cabinets de services professionnels ou d'affaires ainsi que des dépanneurs du groupe d'usages « commerce de voisinage ». Il pourrait en être de même d'une école primaire du groupe « équipements collectifs et institutionnels »;
- que soient associés à une zone industrielle une clinique médicale, un centre d'activités physiques, une institution financière, un débit de boissons alcooliques et un restaurant du groupe « commerce »;
- que les terrasses soient considérées comme des usages conditionnels s'ils sont rattachés, dans les zones commerciales, à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.

Bien entendu, les critères d'évaluation pourront être aussi diversifiés qu'il y aura de situations et d'objectifs poursuivis initialement par la municipalité dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'urbanisme. Par exemple, les critères seront sans doute différents selon que la municipalité souhaite autoriser l'insertion d'usages commerciaux en milieu résidentiel afin de favoriser la mixité des fonctions et la viabilité des quartiers ou selon qu'elle veuille favoriser l'exploitation d'une entreprise particulière à l'intérieur des résidences (p. ex., représentations artistiques).

Voici des exemples de critères pouvant être utilisés :

- l'usage proposé doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant et en être complémentaire;
- le projet doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
- l'implantation de l'usage conditionnel permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins;
- le terrain n'est pas adjacent à une zone où est autorisée une catégorie d'usages de la famille « habitation »;
- le local ne doit pas être occupé par un logement;
- dans le cas d'un usage conditionnel implanté dans une zone où est autorisée, comme catégorie principale d'usages, une catégorie de la famille « habitation », il est préférable que l'usage soit exercé sur un terrain adjacent à un terrain occupé par un usage d'une autre famille, sur un terrain adjacent à une voie de circulation importante ou sur un terrain de coin;

- l'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur la zone d'habitation située à proximité en tenant compte : 1) de l'emplacement des entrées pour les véhicules sur le terrain en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins; 2) de l'emplacement et de la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir; 3) de l'aménagement paysager du terrain et de la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;
- l'aire d'entreposage n'est pas située dans une cour avant : elle est clôturée et paysagée pour atténuer l'effet visuel;
- le terrain est adjacent à une voie de camionnage;
- l'aire de vente ou d'étalage ou la terrasse doit s'harmoniser avec le milieu urbain environnant. Les aménagements et le mobilier doivent être conçus de manière à en faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins.

Le Règlement sur les usages conditionnels doit être soumis à la consultation publique et est susceptible d'approbation référendaire selon les mêmes règles de procédure applicables à une modification au Règlement de zonage (c'est-à-dire qu'il y a possibilité pour les personnes des zones visées ou contiguës habilitées à voter de déposer des demandes de participation à un référendum).

Il doit aussi être soumis à la MRC pour approbation. Il est sujet à l'examen de conformité à l'égard du plan d'urbanisme dans une perspective de concordance.

Évaluation d'une demande d'autorisation

Une fois le Règlement sur les usages conditionnels en vigueur, le conseil peut se prononcer sur une demande après avoir préalablement consulté le CCU.

L'évaluation d'une demande d'usage conditionnel a pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver tout en tenant compte du site sur lequel l'usage s'exercera et de ses répercussions sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement. Ceux-ci peuvent porter sur divers objets comme :

- la nature et le degré de concentration des usages implantés dans la zone;
- l'emplacement de l'usage à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur d'un bâtiment; la nature des modifications apportées à la construction pour accueillir le nouvel usage; les caractéristiques du bâtiment occupé et celles qui sont reliées à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
- l'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de clientèle et d'heures d'ouverture;
- les émissions de bruit et de lumière de même que l'emplacement des accès.

L'article 145.33 de la LAU prévoit le droit pour toute personne intéressée à se faire entendre au cours de la séance durant laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel. À cette fin, l'article précise la manière de procéder pour informer les citoyens. Cette publicité particulière prend deux formes : la publication d'un avis annonçant la date, l'heure et le lieu de la séance ainsi que l'installation d'une affiche ou d'une enseigne sur l'emplacement visé par la demande.

La décision du conseil est rendue par résolution dont une copie certifiée conforme doit être transmise au requérant le plus tôt possible après son adoption. Selon que la décision est positive ou négative, la résolution doit contenir certains éléments. Dans le premier cas, elle doit énoncer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Les conditions peuvent être de tout genre pourvu qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité. Dans le second cas, elle doit préciser les motifs du refus.

Par exemple, dans sa résolution autorisant une demande d'utiliser une résidence à des fins de représentations artistiques (lieu de concerts), le conseil pourrait imposer des conditions relativement au délai de réalisation du

projet, aux heures de représentation, aux espaces de stationnement, au bruit, à l'affichage, à l'aménagement paysager, etc.

Dans sa résolution autorisant une demande de rattacher une terrasse à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques, le conseil pourrait imposer des conditions relatives :

- à son emplacement (uniquement dans la cour avant du bâtiment);
- à la superficie occupée (n'excède pas 50 % de la superficie occupée par l'établissement auquel la terrasse se rattache);
- aux dates d'exploitation (aucun équipement utilisé pour son exploitation ne doit être laissé sur place, à l'extérieur, du 1^{er} novembre au 1^{er} avril);
- aux activités qui y sont interdites (les concerts, la cuisson d'aliments, la danse, les représentations cinématographiques et théâtrales, les spectacles, la sonorisation).

Ainsi, bien qu'elle n'ait adopté aucun Règlement sur les nuisances, la municipalité pourrait imposer comme condition l'interdiction d'émettre des bruits perceptibles de l'extérieur à certaines heures. Car, pour imposer de telles conditions, la municipalité n'est pas obligée d'avoir un Règlement sur les nuisances; le fait qu'elle soit compétente dans ce domaine suffit.

Délivrance des permis et certificats

L'article 145.35 de la LAU prévoit les règles particulières concernant les conditions de délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Si la résolution prévoit qu'une certaine condition doit être remplie au moment de la demande de permis ou de certificat (par exemple, le dépôt d'une garantie financière), il va de soi que le respect de cette condition constitue la première exigence à satisfaire pour obtenir le [permis ou le certificat](#).

Par ailleurs, les conditions normales déjà prévues par l'article de la LAU qui traite du permis ou du certificat demandé doivent en principe être remplies.

Références

- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) , (LRQ., c. A-19.1), articles 145.31 à 145.35, 123 et 130, cinquième alinéa.
- [Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal](#) , (LQ., c.37, 2002) , article 291 (dispositions transitoires et finales).
- SAINT-AMOUR, Jean-Pierre, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Éditions Yvon Blais, 2006.
- BOUCHER, Isabelle, Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). [Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(2.7 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 89 p.
- BOUCHER, Isabelle (2010). [La gestion durable des eaux de pluie, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable \(12.0 Mo\)](#), ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.