



## PROVINCE DU QUÉBEC

### RÈGLEMENT# 2017-263 RELATIF AU USAGES CONDITIONNELS

**CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de Clarendon est régie par les dispositions du Code Municipal du Québec;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut adopter un règlement relatif aux usages conditionnels concernant les dispositions des règlements de zonage;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a existence d'un Comité Consultatif d'Urbanisme;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu, par la même occasion, de créer un règlement relatif aux usages conditionnels;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné préalablement à la séance du conseil tenue le 12 décembre 2017;

**EN CONSÉQUENCE** il est proposé par le conseiller Walsh secondé par le conseiller Dagg et résolu unanimement par le conseil municipal que le règlement #2017-263 intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels » de la Municipalité de Clarendon soit **Adoptée**.

#### **CHAPITRE 1 - ADMINISTRATION**

##### **ARTICLE 1.1: Objectif du règlement**

Dans le règlement de zonage actuellement en vigueur, les usages sont soit autorisés ou prohibés dans une zone entière. Ce cadre réglementaire ne laisse aucune place à la mise en œuvre d'usages non autorisés mais qui pourrait bien s'intégrer dans son environnement. Afin d'offrir plus d'accommodements dans l'application de ses règlements, la municipalité a adopté le présent règlement sur les usages conditionnels pour amener plus de flexibilité et de diversification sur le territoire de la municipalité tout en maintenant la pérennité des activités déjà établies.

##### **ARTICLE 1.2: Territoire et personne assujettis**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité de Clarendon. Sur ce territoire, le présent règlement s'applique à la fois aux particuliers et aux personnes morales de droit public ou privé.

##### **ARTICLE 1.3: Domaine d'application**

Le présent règlement régit les procédures et les conditions d'analyse d'une demande d'usage conditionnel au règlement de zonage en vigueur. Il réglemente les exigences d'admissibilité et de recevabilité d'une telle demande. Toute demande d'usage conditionnel doit être soumise et étudiée conformément au présent règlement. Le présent règlement ou tout règlement qui modifie ou remplace le règlement sur les usages conditionnels est également sujet à approbation par voie référendaire.

#### **ARTICLE 1.4: Règles d'interprétation du texte**

Ce règlement est rédigé selon les principes mentionnés aux articles 38 à 62 de la Loi d'interprétation (L.R.A., chapitre I-16). Par conséquent, le texte de ce règlement doit être interprété conformément à la présente loi.

#### **ARTICLE 1.5: Terminologie**

Aux fins d'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné au chapitre 2 du « *Règlement d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme* » en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

**Usages conditionnels:** usage conditionnel désigne une activité, une opération ou une amélioration spéciale proposée dans un bâtiment, un aménagement ou un site, qui est permise par les règlements de zonage dans lequel il est situé, sous réserve de l'approbation d'un permis d'usage conditionnel prévu à la section X, articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19-1).

#### **ARTICLE 1.6: Administration et application du règlement**

L'administration et l'exécution du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé en vertu des dispositions du chapitre 3 du *Règlement d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

Toute demande d'usage conditionnel doit respecter les objectifs du *Schéma d'aménagement*. Ce règlement ne peut toutefois s'appliquer aux activités agricoles au sens de la Loi sur la *Protection du Territoire et des Activités Agricoles* dans une zone agricole établie en vertu de cette loi. Cependant, une municipalité peut exercer son pouvoir sur des usages conditionnels à l'égard d'activités non agricoles dans une zone agricole puisque le *Schéma d'aménagement* du territoire favorise la protection des activités agricoles.

Une fois que le conseil municipal autorise la mise en œuvre d'un usage conditionnel et que le projet est réalisé, cet usage conditionnel a les mêmes droits que toute autre usage permis dans la zone. Par conséquent, l'adoption ou l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire ne s'appliquerait pas à l'usage conditionnel puisqu'elle serait protégée par des droits acquis.

### **CHAPITRE 2 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

#### **ARTICLE 2.1: Obligation et frais**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation pour un usage conditionnel mentionné dans le présent règlement est sujette à une recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) et à l'approbation du Conseil Municipal de Clarendon.

Le demandeur doit également remplir le formulaire de demande d'usage conditionnel et fournir une copie signée à la municipalité avec un chèque au montant de 500,00 \$ à l'ordre de la Municipalité de Clarendon pour couvrir les frais d'examen et les frais de publication requis.

#### **ARTICLE 2.2: Présentation de la demande**

Une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être soumise par le demandeur ou son représentant autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée

par le demandeur ou son représentant autorisé et être accompagné des informations et documents requis dans le présent règlement.

### **ARTICLE 2.3: Contenu de la demande**

Une demande d'approbation d'usage conditionnel peut inclure les informations et documents suivants:

1. Nom, prénoms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de l'occupant s'il diffère du propriétaire.
2. L'adresse civique et le numéro du lot cadastral de la propriété visée par la demande.
3. L'utilisation existante et l'usage proposée du terrain ou du bâtiment ou partie du terrain ou bâtiment visé par l'application.
4. Copie du plan du lot cadastral officiel du terrain.
5. Copie du certificat de localisation du site concerné.
6. Copie d'un plan d'implantation indiquant, pour le site concerné, les renseignements énumérés dans le *Règlement d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme*, chapitre 4 relatifs à l'émission des permis et de certificats.
7. Copie des plans architecturaux, des élévations et des détails pertinents énumérés dans le *Règlement d'interprétation et d'administration des règlements d'urbanisme*, chapitre 4 relatifs à l'émission des permis et de certificats.
8. Photographies ou étude d'intégration architecturale des bâtiments existants sur le site et sur les sites avoisinants.
9. Calendriers et évolution du projet proposés pour la mise en œuvre de l'usage demandé.
10. Une description détaillée et une présentation de l'usage projetée.
11. Coût estimatif du projet.
12. Tout autre document jugé nécessaire à la bonne compréhension du projet.

Selon la nature de la demande, le fonctionnaire désigné peut indiquer au demandeur les informations et/ou documents, parmi ceux énumérés précédemment, qui ne sont pas requis pour l'évaluation de sa demande et, par conséquent, n'ont pas besoin d'être soumis. Cependant, les documents ci-haut énumérés ne se limite pas à; le fonctionnaire désigné peut également exiger au demandeur des documents supplémentaires si requis. Si les informations et documents requis sont incomplets ou inexacts, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les informations et documents soient soumis par le demandeur. La demande est alors considérée comme reçue à la date de réception de ces informations ou documents supplémentaires.

### **ARTICLE 2.4: Transmission du dossier au Comité Consultatif d'Urbanisme**

À compter de la date à laquelle tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été remis, le fonctionnaire désigné dispose de trente (30) jours pour transmettre le dossier au Comité Consultatif d'Urbanisme.

### **ARTICLE 2.5: Étude de la demande par le Comité Consultatif d'Urbanisme**

Le Comité Consultatif d'Urbanisme examine la demande. Après avoir analysé la demande, le Comité doit donner une recommandation écrite en tenant compte des conditions et des critères énoncés dans le présent règlement.

Si le Comité conclut que la demande d'usage conditionnel n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, il doit rejeter la demande.

La résolution énonçant la recommandation du Comité doit être soumise dans les soixante (60) jours suivant la date à laquelle la demande d'usage conditionnel, accompagnée de tous les renseignements et documents requis ainsi que le montant couvrant le coût de

l'analyse ont été reçue par le fonctionnaire désigné.

### **CHAPITRE 3 – USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **ARTICLE 3.1: Abréviations**

Usages dominants tels que décrits au règlement de zonage en vigueur:

1. Groupe Résidentiel (RE)
2. Groupe Commerciale (C)
3. Groupe Récréo-Touristique (RT)
4. Groupe Industriel (I)
5. Groupe Public (P)
6. Groupe Agricole (AG)

#### **ARTICLE 3.2: Critère d'évaluation**

##### ZONES D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent dans toutes les zones.

##### USAGE CONDITIONNEL POUVANT ÊTRE AUTORISÉE

Le type d'usage conditionnel autorisée sera évalué cas par cas.

##### CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Une demande d'usage conditionnel doit, dans tous les cas, être évaluée en fonction des critères suivants:

1. Dans le cas d'une structure existante ou nouvelle, la composition architecturale doit être adaptée en fonction de l'usage projeté et des exigences du règlement de zonage et de construction en vigueur.
2. La marchandise exposée ou l'entreposage extérieur de la marchandise peut être autorisé selon l'usage conditionnel demandé et le zonage dans lequel il se trouve.
3. La qualité de l'intégration du projet dans son environnement particulièrement dans son aspect extérieur, de l'aménagement paysager et de l'utilisation des espaces extérieurs.
4. L'intensité de l'usage, notamment en termes de surface de plancher, de fréquentation, de volume de circulation des piétons et de véhicules, de temps d'utilisation et d'heures d'ouverture, ne devant pas perturber la sérénité du milieu environnant.
5. Les entrées existantes et proposées pour les piétons et les véhicules doivent être conçues dans le respect de l'environnement.
6. L'utilisation doit être compatible et complémentaire avec son environnement, en tenant compte des éléments suivants:
  - a. L'emplacement de l'usage dans le secteur, sur le terrain et/ou à l'intérieur du bâtiment.
  - b. La nature et le degré de concentration des autres usages et usages conditionnels existants dans le bâtiment et dans le secteur.
  - c. Les emplacements des entrées du site et des entrées du bâtiment.
  - d. Les caractéristiques du bâtiment occupé, ainsi que celles de l'aménagement paysager et de l'utilisation des espaces extérieurs.
  - e. Les vibrations et l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruit générés par le projet.
  - f. La proximité des zones résidentielles.
  - g. La superficie du terrain en termes de l'usage conditionnel demandée.
  - h. Toute signalisation proposée doit être discrète et respecter les dispositions applicables énumérées dans le Règlement de zonage en vigueur.
  - i. L'accessibilité et la disponibilité d'espace de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.
7. Le projet ne doit pas être source d'irritation ou de nuisance pour le quartier.

## **CHAPITRE 4 - AUTORISATION**

### **ARTICLE 4.1: Avis public**

Le directeur général de la municipalité doit, au plus tard quinze (15) jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, faire publier un avis conformément à la loi régie par la municipalité en vertu de l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LRQ, c A-19.1) et placer une affiche ou un panneau sur le lieu visé par la demande, en indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et que toute personne intéressée peut être entendue à la séance au sujet de la demande.

### **ARTICLE 4.2: Décision du Conseil**

Avant de prendre sa décision, le Conseil ou le fonctionnaire désigné doit expliquer la demande d'usage conditionnel. Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer au sujet de la demande et avoir pris connaissance de la recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme, le conseil prend sa décision. Le Conseil n'est pas lié par la recommandation du Comité Consultatif d'Urbanisme.

Une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil a rendu sa décision doit être transmise par le directeur général de la municipalité au demandeur et au fonctionnaire désigné dans les quinze (15) jours suivant son adoption par le conseil.

### **ARTICLE 4.3: Délivrance du permis ou du certificat**

Lorsque la résolution du Conseil accorde l'usage conditionnel demandé, le fonctionnaire peut alors délivrer le permis de construction ou le certificat d'autorisation requis, à condition que la demande soit conforme à toutes les dispositions des règlements d'urbanisme.

### **ARTICLE 4.4: Registre**

La demande d'usage conditionnel et la résolution du Conseil sont rapportées dans le registre établi à cette fin.

### **ARTICLE 4.5: Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion:	12 décembre 2017
Dépôt du premier projet de règlement:	9 janvier 2018
Réunion Public :	6 février 2018
Dépôt du deuxième projet de règlement:	13 février 2018
Adoption du règlement:	27 mars 2018
Certificat de conformité de la MRC:	18 avril, 2018
Date de publication:	9 mai, 2018

---

Maire, John Armstrong

---

Directeur Général, Mike Guitard