

**RÈGLEMENT NUMÉRO 08-2011
CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS**

Le règlement a pour but, sommairement, de :

Ce type de règlement introduit une souplesse dans la réglementation en permettant des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu

ATTENDU QU' en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement sur les usages conditionnels pour l'ensemble du territoire municipal;

ATTENDU QUE le zonage traditionnel ne laisse guère aux Municipalités que le choix, dans un territoire donné, de permettre ou de ne pas permettre un usage;

ATTENDU QU' il y a des usages qui pourraient très bien s'intégrer à d'autres usages à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice;

ATTENDU QUE le caractère discrétionnaire de ce type de règlement introduit une souplesse dans la réglementation en permettant des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu, et cela sans qu'il ne soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation;

ATTENDU QUE la Municipalité de La Conception souhaite se doter d'un nouvel outil qui permet de tenir compte de situations particulières;

ATTENDU QUE la Municipalité de La Conception possède déjà son Comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE ce projet de règlement a été soumis à chacune des étapes préalables à son adoption qui sont déterminées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Article 1 :

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit.

Article 2 :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de La Conception, selon les zones et les activités spécifiées au présent règlement. Toutefois, le présent règlement ne peut s'appliquer pour les 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. Un usage conditionnel existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement doit y être soumis pour obtenir la conformité.

Article 3 :

Le Règlement sur les usages conditionnels constitue une partie intégrante de

l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter-relié

avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1). Les règles du présent règlement ont préséances sur celles du règlement de zonage. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel, même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur. Seuls les usages conditionnels seront traités par le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) et le conseil municipal.

Article 4 :

Procédure relative à la demande et à l'autorisation d'un usage conditionnel.

Article 4.1

La demande doit être formulée par écrit, signée et datée avant d'être transmise au Service d'urbanisme et environnement de la Municipalité.

Article 4.2

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

1. La localisation de l'usage projeté sur la propriété concernée;
2. La description de l'usage actuel et celui projeté;
3. La nature des travaux projetés pour permettre l'usage;
4. La description des usages et services dans la même zone;
5. Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme pour établir le respect des critères définis au présent règlement.

Dans le cas d'une demande de permis de construction pour tous les travaux de construction ou d'implantation d'une nouvelle tour de télécommunication de plus de vingt (20) mètres, les plans et documents suivants s'ajoutent à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel :

1. La description sommaire de la tour et de ses bâtiments projetés;
2. Une description des aménagements, ouvrages nécessaires à son implantation;
3. La démonstration, les motifs techniques justifiant qu'il n'y a pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structures existantes pouvant accueillir la nouvelle antenne;
4. Un photomontage de la structure d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prise de vue – en présence de corridors touristiques à proximité, une simulation de la vue prise à partir de ces derniers est requise;
5. Le profil de l'antenne de télécommunication sur sa structure qui illustre son élévation et les motifs de son choix;
6. Une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques;
7. Un engagement à procéder au démantèlement de la structure et à remettre le terrain en bon état de propreté, lorsque plus utilisé à cette fin.

Article 4.3

Le requérant demandant un usage conditionnel doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquitter les frais de deux cents dollars (200\$). Ce montant ne peut être remboursé, et ce, malgré un refus de la demande.

Article 4.4

Au moins quinze (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.

Article 4.5

Lorsque la demande d'usage conditionnel est complétée, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.

Article 4.6

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables à l'usage conditionnel autorisé dans la zone concernée. Le Comité peut également, dans l'exercice de ses fonctions :

1. Demander des informations additionnelles au requérant afin de compléter son étude;
2. Suggérer des conditions.

Le Comité, après étude et analyse de la demande fait ses recommandations au Conseil.

Article 4.7

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 présent 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 précise les motifs du refus.

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

Article 4.8

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 délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au présent règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies, en outre de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat. Le fait de

**RÈGLEMENT NUMÉRO 08-2011
CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS**

ne pas respecter les conditions prévues à la résolution adoptée par le conseil municipal constitue une infraction au présent règlement.

Article 5

Identification des zones et des usages conditionnels

Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

Toutes les zones	Antennes et tours de télécommunication (RCI 251-2011 relatif aux antennes et tours de télécommunication)
CA-1	Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement, excluant les cliniques médicales. Résidence pour personnes âgées
CB-1	Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement, excluant les cliniques médicales. Résidence pour personnes âgées Industrie moyenne
CB-2	Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement, excluant les cliniques médicales. Résidence pour personnes âgées
FC- (1 à 5)	Terrain de camping non aménagé
FR- (1 à 3)	Terrain de camping non aménagé
HA (1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 13)	Établissement d'hébergement touristique de courte durée
HA (7, 8, 10, 11, 12)	Fermette (A-4) Établissement d'hébergement touristique de courte durée
HR-1, HR-2	Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement, excluant les cliniques médicales. Terrain de camping non aménagé Établissement d'hébergement touristique de courte durée

Cet article est susceptible d'approbation référendaire.

Article 6

Critères d'évaluation

Article 6.1

Antennes et tours de télécommunication de plus de vingt (20) mètres

- La construction de la tour projetée doit se justifier par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question;
- La tour de télécommunication doit être conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs;

**RÈGLEMENT NUMÉRO 08-2011
CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS**

- La tour de télécommunication doit être projetée à plus de 100 mètres d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation, d'édifice public, de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et services sociaux. Elle doit aussi être projetée à plus de 100 mètres d'un corridor touristique et du parc linéaire Le P'tit Train du Nord. Finalement, elle doit être projetée à l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, ravages de cerfs, zone inondable;
- La construction de la tour de communication doit favoriser l'emploi de structure de moindre impact visuel telle une tour haubanée;
- Les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure de la tour et de ses bâtiments afférents doivent être conçus de manière à en atténuer l'impact visuel;
- Le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement;
- Le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents.

Article 6.2

Résidence pour personnes âgées

- Un seul bâtiment, occupé par l'usage « résidence de soins palliatifs » est autorisé pour l'ensemble des 3 zones CA-1, CB-1 et CB-2;
- Le bâtiment occupé par l'usage « résidence de soins palliatifs » peut comprendre un maximum de 20 chambres.

Article 6.3

Industrie moyenne

- L'usage ne doit causer aucun bruit, odeur, poussière ou vibration susceptible d'être perçu par le voisinage;
- L'usage ne doit pas augmenter le risque pour la santé publique et pour la sécurité publique;
- L'usage ne doit pas nécessiter d'opérations de chargement et de déchargement entre 19h00 et 7h00 lorsque le terrain qu'il occupe se situe dans un voisinage résidentiel;
- Toute modification du bâtiment ou de l'aménagement du terrain (aires de manutention ou de stationnement par exemple) ne doit pas amplifier les inconvénients pouvant être perçus par le voisinage;
- Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage.

Article 6.4

Terrain de camping non aménagé

**RÈGLEMENT NUMÉRO 08-2011
CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS**

- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques;
- L'activité ne doit être exercée qu'à titre complémentaire de l'usage principal ;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage notamment en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile et nautique;
- L'usage projeté doit être intégré à l'environnement immédiat, en maximisant la conservation du cadre naturel et la protection des arbres existants. Pour les terrains riverains, la bande de protection riveraine doit demeurer intacte;
- Le projet doit s'intégrer avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions;
- La faisabilité et la rentabilité économique du projet doivent être démontrées;
- La densité d'occupation des sites de camping doit être relativement faible et les bâtiments de service doivent être limités et se rattacher spécifiquement aux besoins de base des usagers pour l'entretien.

Article 6.5

Établissement d'hébergement touristique de courte durée (moins de 14 jours/locataire ou groupe de locataire)

- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage notamment en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile et nautique;
- L'usage projeté doit être intégré à l'environnement immédiat en maximisant la conservation du cadre naturel et la protection des arbres existants;
- Le projet s'intègre avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions;
- La faisabilité et la rentabilité économique doivent être démontrées;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage.

Article 6.6

Soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement

- L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques;
- L'usage ne doit pas compromettre la qualité de vie du voisinage en ce qui concerne le bruit, l'achalandage et la circulation automobile;

- La faisabilité et la rentabilité économique doivent être démontrées;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment ou de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration du bâtiment et du terrain à la dominance du voisinage.

Article 6.7

Fermette

- Dans le cas d'un usage de fermette, tout enclos ou bâtiment servant à abriter les bêtes doit être situé à une distance minimale de 100 mètres de tout lac et cours d'eau permanent, à 50 mètres de tout autre cours d'eau et à 300 mètres d'une prise d'eau;
- L'activité ne doit générer aucun inconvénient sur le voisinage;
- L'activité ne doit être exercée qu'à titre complémentaire de l'habitation;
- L'activité ne peut être exercée à des fins commerciales;
- Aucun employé ne contribue à l'exercice de l'activité;
- L'activité ne concerne pas l'élevage de suidés (porcs, sangliers, etc) et d'animaux à fourrure tels que les visons.

Cet article est susceptible d'approbation référendaire.

ARTICLE 7 :

Recours et pénalités

Article 7.1

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement pour les usages conditionnels autorisés suivants : résidences de soins palliatifs, industrie moyenne et lourde, terrain de camping non aménagé, établissement d'hébergement touristique de courte durée, soins de santé et de beauté accompagnant un commerce d'hébergement et fermette commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende minimale de cent cinquante dollars (150.00\$) et maximale de mille dollars (1000.00\$) si le contrevenant est une personne physique ou d'une amende de deux cents dollars (200.00\$) et maximale de deux mille dollars (2000.00\$) si le contrevenant est une personne morale. Pour toute récidive, ces montants sont le double de ceux fixés pour la première infraction.

Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Article 7.2

Dans le cas où quiconque enfreint les dispositions liées à l'usage d'antennes et tours de télécommunication commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais.

Le montant de ladite amende est fixé par la Cour à sa discrétion. Cependant, pour une première infraction, ladite amende ne peut être

**RÈGLEMENT NUMÉRO 08-2011
CONCERNANT LES USAGES CONDITIONNELS**

inférieure à quatre cents dollars (400\$) si le contrevenant est une personne physique et à huit cents dollars (800\$) si le contrevenant est une personne morale et, elle ne peut être supérieure à mille dollars (1000\$) si le contrevenant est une personne physique et à deux milles dollars (2000\$) s'il est une personne morale.

Pour une récidive, ladite amende ne peut être inférieure à neuf cents dollars 900\$ si le contrevenant est une personne physique et à mil huit cents dollars 1800\$ s'il est une personne morale et, elle ne peut être supérieure à deux milles dollars (2000\$) si le contrevenant est une personne physique et à quatre milles dollars (4000\$) s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour la réglementation et le recouvrement des amendes est celle prévue au Code de procédure pénale.(L.R.Q., C-25-1).

Ce règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Maurice Plouffe
Maire

Marie-France Brisson
Directrice générale
Secrétaire-trésorière

Avis de motion : 9 juillet 2011
1^{er} projet de règlement : 13 août 2011
Assemblée de consultation publique : 25 août 2011
Aucune demande valide reçue pour contestation
Adoption du 08-2012: 12 septembre 2011