

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO 1114-15

- CONSIDÉRANT que le Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Hippolyte souhaite encadrer l'autorisation d'usages sur le territoire, à certaines conditions;
- CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au Conseil municipal d'adopter un Règlement sur les usages conditionnels afin d'autoriser un usage à certaines conditions et suivant des critères d'évaluation;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné à la séance du 7 mars 2016;
- CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 22 mars 2016.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par :

Appuyé par :

Et unanimement résolu

Que le présent règlement soit et est adoption pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il est ordonné et statué ce qui suit :

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les usages conditionnels » et le numéro 1114-15.

1.2 Objectif du règlement

Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage visé au chapitre 3 soit implanté ou exercé sur un immeuble situé dans une zone du Règlement de zonage qui n'autorise pas cet usage. Cette technique introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite de la procédure d'évaluation prévue au présent règlement, un usage acceptable pour la population et compatible avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois.

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique sur le territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte dans les zones déterminées au chapitre 3 du présent règlement.

1.4 Validité

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.5 Concurrence avec les autres lois et règlements

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.6 Administration et application du règlement

L'officier municipal désigné par le conseil municipal est en charge de l'administration et l'application du présent règlement. Les pouvoirs de l'officier municipal sont énoncés au *Règlement sur les permis et certificats*.

1.7 Intervention assujettie et certificat d'autorisation

Une demande d'usage conditionnel doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un certificat d'occupation.

Les modalités et conditions de délivrance du certificat d'occupation sont prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

1.8 Interprétation

En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique. L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue et l'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 2 : Procédure relative à une demande d'usage conditionnel

2.1 Demande d'usage conditionnel

Une demande d'usage conditionnel, autorisé par le présent règlement, doit suivre la procédure prévue au présent chapitre.

2.2 Contenu de la demande d'usage conditionnel

Le requérant d'une demande visant l'autorisation d'un usage doit déposer une demande, par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès de l'officier municipal, en deux copies. La demande doit contenir les informations suivantes :

1. Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visée;
2. La description de l'immeuble où s'exercera l'usage, soit de façon non limitative : l'usage actuel, les superficies occupées, la superficie du terrain, des bâtiments et constructions, l'aménagement du terrain, les espaces de stationnement, les distances avec les propriétés voisines, la végétation, etc.;
3. La description des activités et de l'usage souhaité, de l'achalandage anticipé, des aires d'entreposage nécessaires, des espaces de stationnement, des nouvelles constructions incluant l'affichage (sous forme de plan concept d'aménagement et de texte descriptif);
4. Dans le cas d'une construction à ériger pour l'exercice de l'usage, les plans, élévations et coupes nécessaires;
5. Une perspective visuelle (photomontage) des nouvelles constructions, le cas échéant;
6. La capacité actuelle et projetée du système de traitement et d'évaluation des eaux usées et de l'installation de prélèvement d'eau;
7. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard du présent règlement et des règlements d'urbanisme.

2.3 Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel sont fixés à 400 \$, ce qui inclut les frais de l'avis public prévu à l'article 2.6 du présent règlement. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.4 Vérification de la conformité de la demande d'usage conditionnel

La demande d'approbation d'un usage conditionnel au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'officier municipal.

L'officier municipal vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande de l'officier municipal, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exception de l'usage envisagé, l'officier municipal avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'officier municipal avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.5 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que l'officier municipal a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents inscrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

2.6 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le directeur général/secrétaire-trésorier doit, au moyen d'un avis public, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et d'une affiche 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 du conseil municipal.

L'avis doit être situé sur l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

2.7 Décision du conseil municipal

Le conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 2.6 après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande doit prévoir 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 municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

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

2.8 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat ne peut être émis par l'officier municipal qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

L'officier municipal délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de l'usage visé, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

CHAPITRE 3 : Usages admissibles et critères d'évaluation

Section 3.1 Usage complémentaire à l'habitation : entreprise artisanale et de services

3.1.1 Les usages autorisés

Aux fins d'application de la présente section, un usage complémentaire est un usage qui est exercé sur un terrain, dans un bâtiment ou une construction, subsidiairement à un usage principal ou de façon accessoire ou secondaire par rapport à un usage principal.

Un (1) usage complémentaire est autorisé à titre d'usage « complémentaire » à un usage principal habitation « unifamiliale isolée ». L'usage complémentaire doit être exercé par les occupants de l'habitation. En plus des occupants, un maximum de deux employés peut y travailler.

Les usages complémentaires « Entreprises artisanales et de services » autorisés sont les suivants :

1. Entreprise artisanale et semi-artisanale : établissement dont l'activité a pour objet la transformation, l'assemblage, le traitement, la fabrication, la confection, le nettoyage de produits finis ou semi-finis dont le traitement est effectué d'une manière artisanale, c'est-à-dire avec un minimum de machines et sans organisation complexe (manipulation, traitement, transformation, etc.);
2. Entreprise de services reliés à la construction (entrepreneur général, entrepreneur spécialisé (plomberie, plâtrier, électricien, etc.), au déneigement, à l'excavation et aux travaux de paysagement;
3. Entreprise de services de réparation de matériel électronique, d'appareils ménagers et domestiques, de machineries et systèmes simples (climatiseurs, outils, etc.) et de petits moteurs;
4. Entreprise de services de location de petits outils;
5. Entreprise de services de transport et de livraison;
6. Entreprise de services de remisage, location et entretien légers de petits équipements récréatifs et nautiques, notamment ceux reliés à la villégiature saisonnière (ex : canot, motomarine, pédalo, quai, vélos, etc.);
7. Entreprise de productions artistiques (studio d'enregistrement, studio de montage, etc.);
8. Entreprise de services de toilettage pour animaux domestiques (excluant la pension, les soins et la vente).

La superficie minimale du terrain sur lequel s'exerce l'usage est fixée à 3 000 mètres carrés.

Les eaux usées doivent être traitées conformément à la réglementation provinciale.

En plus de l'usage complémentaire visé par le présent règlement, un (1) usage complémentaire visé à l'article 6.2.1 du Règlement de zonage peut être exercé sur le terrain.

3.1.2 Les zones où l'usage complémentaire est autorisé

Une demande d'usage conditionnel pour un usage complémentaire visé à l'article 3.1.1 est admissible pour l'ensemble des zones de zonage, incluse au plan de zonage du *Règlement de zonage*, à l'exception du territoire inclus à l'intérieur de la zone agricole décrétée.

Pour être autorisé, le terrain sur lequel s'exerce l'usage complémentaire doit être adjacent à l'une des voies de circulation suivantes :

1. Chemin des Hauteurs;
2. Chemin du Mont-Rolland;
3. Chemin du Lac-Morency;
4. Chemin du Lac-de l'Achigan sauf pour la section située entre la 305^e avenue et le chemin du 10^e rang;
5. Chemin des Quatorze-Iles;
6. Chemin de Lac-Connelly sauf pour la section située entre le chemin de Kilkenny et le chemin du Lac-Bleu;
7. Chemin de Kilkenny sauf pour la section située entre le chemin Hunter et l'extrémité nord de la rue;
8. Chemin de la Carrière;
9. Chemin de la Chapelle;
10. Chemin du Lac-Bertrand;
11. Chemin du Lac-Bleu.

Un usage complémentaire « entreprise artisanale et de services » n'est pas autorisé à l'intérieur d'un développement résidentiel sous forme de projet intégré.

3.1.3 Les critères d'évaluation

Les critères d'évaluation pour l'autorisation d'un usage complémentaire sont les suivants :

1. L'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant. L'usage doit également se limiter à une superficie maximum de 30% de la superficie du bâtiment principal où il s'exerce afin de conserver la dominance résidentielle. Le cas échéant, l'usage peut s'exercer dans un bâtiment accessoire;
2. L'accès au terrain doit s'effectuer par l'une des voies de circulation visées à l'article 3.1.2. Le terrain doit être accessible directement, à partir de la voie de circulation, par les services d'urgence et de sécurité publique;
3. Le projet doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence résidentielle extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs. À cet égard, les conditions suivantes s'appliquent :
 - a) Une (1) case de stationnement supplémentaire par employé doit être aménagée. Si l'entreprise accueille des clients sur le terrain, deux (2) cases supplémentaires doivent être aménagées;
 - b) Une (1) enseigne, sans éclairage, est autorisée pour l'usage complémentaire. L'enseigne doit être de petite dimension, sobre et discrète, de manière à maintenir la vocation résidentielle du secteur;
 - c) Le stationnement ou le remisage de véhicules commerciaux ou utilitaires, reliés directement à l'usage exercé, est autorisé. Si les véhicules sont stationnés ou remisés à l'extérieur d'un bâtiment, un écran, une haie, des arbres ou toute autre structure permettant de les dissimuler de la rue et des propriétés voisines doivent être mis en place. La localisation, la hauteur et leur matérialité sont proportionnelles à l'impact visuel du véhicule;
 - d) La vente des produits confectionnés sur place et de pièces complémentaires au service offert est autorisée à l'intérieur du bâtiment (l'étalage extérieur est interdit);
4. Le choix de l'endroit où s'exerce l'usage (à l'intérieur du bâtiment principal ou accessoire), doit permettre d'atténuer les effets sonores et visuels sur les usages habitation situés à proximité en tenant compte :

- a) 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;
- b) De l'emplacement et de la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir;
- c) De l'aménagement paysager du terrain et de la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore.

L'exercice de l'usage ne cause ni fumée (à l'exception de la fumée émise par le système de chauffage), ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment; l'entreposage de matières dangereuses ou explosives est strictement prohibé.

- 5. L'exercice de l'usage ne doit pas engendrer de changements au niveau de l'architecture et de l'apparence extérieure du bâtiment principal, sauf pour l'aménagement d'un accès, en cour latérale ou arrière, donnant directement accès au lieu où est exercé l'usage. Le bâtiment principal doit demeurer d'apparence résidentielle.

Si l'usage s'exerce dans un bâtiment accessoire, l'architecture peut être adaptée à l'usage complémentaire. Cependant, l'ensemble, soit le bâtiment principal et le bâtiment accessoire, doit maintenir une apparence globale résidentielle. Les modifications proposées doivent facilement permettre le retour à un aspect résidentiel.

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

4.1 Sanctions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction. Une infraction rend le contrevenant passible des amendes suivantes (les frais de poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	400 \$	2 000 \$	800 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1)*.

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.

4.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Bruno Laroche, Maire

Christiane Côté, Directrice générale (secrétaire-trésorière)