

Second projet de règlement numéro 2020-324 sur les usages conditionnels

- CONSIDÉRANT QU'** il est difficile d'encadrer efficacement l'implantation de certains usages peu courants avec un règlement de zonage rigide;
- CONSIDÉRANT QU'** en vertu la section X du chapitre IV du titre I de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Municipalité peut, par règlement, autoriser de façon discrétionnaire l'exercice de certains usages;
- CONSIDÉRANT QUE** ce type de règlement lui permet de contrôler de manière qualitative l'implantation de certains usages lorsque leur implantation rencontre certains objectifs et certaines conditions, plutôt que de normes fixes;
- CONSIDÉRANT** le projet de règlement 2020-322 modifiant le modifiant le plan d'urbanisme 2007-192 afin de définir une affectation Cœur économique historique;
- CONSIDÉRANT** le projet de règlement 2020-323 modifiant le règlement de zonage afin de créer la zone M-21 à partir des zone M-6 et M-7 et d'y autoriser certaines activités industrielles comme usages conditionnels;
- CONSIDÉRANT** l'obligation prévue à l'article 110.4 de la loi susdite d'adopter tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité au plan modifié;
- CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage 2007-193 prévoit une évaluation conditionnelle au respect de certains critères préalablement à l'exercice de certains usages récréatifs en zone agroforestière;
- CONSIDÉRANT QUE** ces conditions devraient plutôt se retrouver au règlement sur les usages conditionnels;
- CONSIDÉRANT QU'** en vertu de l'arrêté 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux du 2 octobre 2020, une consultation écrite est possible en remplacement de l'assemblée de consultation exigée par la loi susdite;
- EN CONSÉQUENCE,** il est proposé par monsieur Denis Vachon et résolu à l'unanimité des conseillers présents :
- QUE** le projet de règlement numéro 2020-324 sur les usages conditionnels soit édicté comme suit;
- QUE** l'assemblée de consultation exigée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* soit remplacée par une consultation écrite d'au moins 15 jours.

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre et numéro du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 2020-324 sur les usages conditionnels ». Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.1.2. Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Vallée-Jonction.

1.1.3. Intervention gouvernementale

Le présent règlement n'a pas pour effet d'encadrer certaines interventions du gouvernement du

Québec et de ses mandataires, par exemple, les interventions d'Hydro-Québec sur ses réseaux, pour lesquelles des processus de consultation impliquant le secteur municipal et des processus d'évaluation des impacts environnementaux sont prévus.

1.1.4. Invalidité partielle de ce règlement

La Municipalité déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

1.1.5. But, contexte et interrelation avec les autres règlements

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Il vise à harmoniser l'implantation de certains usages à ceux déjà existant dans le respect des orientations et objectifs du plan d'urbanisme.

Découlant des orientations et objectifs d'aménagement énoncés plan d'urbanisme de la Municipalité, le présent règlement fait partie intégrante du corpus réglementaire de la Municipalité de Vallée-Jonction et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Le présent règlement prévoit ainsi des mécanismes permettant de mieux contrôler la qualité des interventions à l'aide d'objectifs et de critères d'évaluation plutôt qu'en ayant recours à des normes strictes. À cette fin, le présent règlement permet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation à l'approbation d'usages conditionnels. Les exigences contenues au présent règlement s'ajoutent notamment à celles des autres règlements d'urbanisme.

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, applicables en l'espèce.

1.2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. Du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-dessous, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle :

- 1° L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- 3° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue.

Pour l'interprétation du règlement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est donné par un dictionnaire usuel, sauf si :

- 1° Le texte force un sens différent du sens usuellement admis;
- 2° Le terme est défini à l'index terminologique du règlement de zonage ou d'un autre règlement d'urbanisme de la municipalité.

1.2.2. Des tableaux et des illustrations

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits, en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, c'est le texte qui prévaut.

1.2.3. Unité de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international d'unité (SI).

1.2.4. Incompatibilité entre certaines dispositions et règles de prévalence

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent prioritairement.

En cas de contradiction entre le texte, un plan ou une image, les documents prévalent dans l'ordre suivant :

- 1° Le texte du règlement;
- 2° Le plan;
- 3° L'image.

Cette règle de prévalence ne peut toutefois pas avoir pour effet de soustraire un projet à l'application des normes établies pour une zone de contrainte naturelle ou anthropique, ou établie afin de préserver la sécurité du public.

1.2.5. Incompatibilité entre certains règlements

Les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel.

1.3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1. Personne en charge de l'application

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne désignée par le Conseil pour ce faire, et nommée ci-après « inspecteur en bâtiments ». Toute personne désignée par résolution du Conseil et nommée ci-après « fonctionnaire désigné », a les mêmes pouvoirs et devoirs.

Les pouvoirs de l'inspecteur en bâtiment sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats* de la Municipalité.

1.3.2. Contenu minimal de la demande

1.3.2.1. Dispositions générales

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de l'occupant s'il est différent du propriétaire;
- 2° Le numéro de lot de l'immeuble visé par la demande et son adresse, lorsque disponible;
- 3° L'usage existant et l'usage projeté du terrain ou du bâtiment ou de la partie de bâtiment ou de terrain visé par la demande ;
- 4° Lorsque le terrain visé est déjà construit, un certificat de localisation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations mentionnés pour une demande de permis de construction aux *Règlements sur les permis et certificats*;
- 5° Un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations mentionnés pour un permis de construction aux *Règlements sur les permis et certificats*;
- 6° Les plans, coupes, élévations et détails architecturaux mentionnés pour un permis de construction aux *Règlements sur les permis et certificats*;
- 7° Des photographies des bâtiments existants sur l'emplacement et sur les terrains contigus;
- 8° Les délais et les phases de réalisation projetés;
- 9° Le coût estimé du projet;
- 10° Une auto-évaluation sommaire des critères applicable à la demande.

L'inspecteur en bâtiment et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) sont également autorisés à exiger du requérant tout autre document ou information ainsi que des photos, plans, croquis ou dessins destinés à avoir une bonne compréhension du projet et à assurer une intégration harmonieuse de celui-ci au milieu environnant, en lien avec les objectifs et critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

1.3.2.2. Contenu spécifique

1.3.2.2.1. Contenu spécifique aux demandes pour un usage conditionnel du groupe « Récréatif » en zone agroforestière

En plus des documents prévus par les dispositions générales, une demande d'autorisation d'usage conditionnel du groupe « Récréatif » en zone agroforestière doit être accompagnée d'une étude démontrant les impacts sur l'activité agricole notamment à l'égard du potentiel agricole des sols du site visé, et des contraintes environnementales (p. ex. odeurs inhérentes à certaines activités agricoles, protection des sources d'eau potable, etc.).

1.3.2.2.2. Contenu spécifique aux demandes pour des usages conditionnels « Vente en gros » ou « Industriel » en zone mixte

En plus des documents prévus par les dispositions générales, une demande d'autorisation d'usage conditionnel « Vente en gros » ou « Industriel » en zone mixte doit être accompagnée des informations sur les mesures d'atténuation des effets de l'implantation d'une industrie ou d'un commerce de vente en gros sur le voisinage.

1.3.3. Procédure applicable

1.3.3.1. Obligation de produire une demande d'usage conditionnel

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé par le présent règlement est assujettie à l'approbation préalable du Conseil.

1.3.3.2. Transmission de la demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais non remboursables d'étude de la demande, qui sont fixés à 200,00 \$.

1.3.3.3. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'inspecteur en bâtiment vérifie la conformité de la demande d'usage conditionnel à l'égard de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité. Il s'assure aussi que la demande est complète. À partir du moment où la demande est conforme et complète, l'inspecteur en bâtiment dispose d'un délai de 15 jours pour les transmettre au CCU.

1.3.3.4. Affichage public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément *Code municipal* (RLRQ, c. C-27.1) 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.

En plus des frais d'étude qui doivent être versés lors de la présentation de la demande, le secrétaire-trésorier facture, au coût réel encouru, le requérant pour les frais de publication.

1.3.3.5. Comité consultatif d'urbanisme

Le CCU évalue la demande d'usage conditionnel en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés au chapitre 3. Il peut exiger une rencontre avec le requérant. Le CCU transmet au Conseil, par écrit, son évaluation de la demande d'usage conditionnel. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'autoriser ou de refuser la demande. Lorsqu'il recommande de refuser la demande, le comité fournit les motifs. Il peut également suggérer des modifications pour l'usage conditionnel conforme à ses orientations. Le CCU peut assortir sa recommandation au Conseil de conditions de réalisation.

1.3.3.6. Conseil

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 refuse la demande précise les motifs du refus.

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

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage, notamment :

- 1° La prise en charge par le requérant du coût des infrastructures et des équipements publics nécessaires à la réalisation du projet;
- 2° La fixation d'un délai maximal de réalisation du projet;
- 3° La fourniture par le requérant de garanties financières.

1.3.3.7. Émission du permis

Une fois la résolution d'approbation adoptée par le Conseil, l'inspecteur des bâtiments émet les permis ou certificats requis conformément au *Règlement sur les permis et certificats* lorsque la demande est conforme aux autres règlements d'urbanisme de la Municipalité et à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

2. CHAMP D'APPLICATION

2.1. USAGES DONT L'EXERCICE REQUIERT UNE AUTORISATION

Lorsque prescrit à la grille des spécifications du règlement de zonage 2007-193, une autorisation d'usage conditionnel est requise.

Un usage spécifiquement interdit par la grille des spécifications du *Règlement de zonage* ne peut faire l'objet d'une autorisation d'usage conditionnel.

3. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'EXERCICE DE CERTAINS USAGES

3.1. CHAMP D'APPLICATION

Lorsque requis par la grille des spécifications du *Règlement de zonage*, les demandes d'usages conditionnels doivent être analysées en fonction des objectifs et des critères d'évaluation énoncés au présent sous-chapitre.

3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGROFORESTIÈRE (AF)

3.2.1. Dispositions relatives à l'exercice d'un usage du groupe Récréatif

Dans une zone agroforestière (AF), l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel du groupe Récréatif doit être faite en fonction de l'atteinte des objectifs et conditions suivants :

Objectifs d'aménagement	Conditions
<p>3.2.1.1. Diversifier l'économie locale.</p> <p>3.2.1.2. Attirer les touristes à séjourner sur le territoire.</p> <p>3.2.1.3. Développer des activités récréatives attrayantes pour la population.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Le projet est complémentaire à un établissement agrotouristique; — Le stationnement a la capacité d'accueillir l'ensemble des visiteurs escomptés; — L'accès au stationnement n'est pas susceptible d'engendrer des problèmes de sécurité ou de fluidité routières; — Le projet minimise les impacts sur le milieu environnant, notamment sur les activités agricoles; — Le potentiel agricole des sols du site visé par le projet est faible; — Le projet minimise l'atteinte aux ressources agronomiques eau et sol.

3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MIXTE (M)

3.3.1. Dispositions relatives à l'exercice d'un usage du groupe Industriel ou de l'usage Vente en gros

Dans une zone mixte, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel de la classe Industriel ou de l'usage Vente en gros doit être faite en fonction de l'atteinte des objectifs et conditions suivants :

Objectifs d'aménagement	Conditions
<p>3.3.1.1. Maintenir la vitalité de la rue Principale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître la présence historique d'industries localisées en cœur de village ; • Assurer une vitalité à la rue Principale par le maintien de ses emplois; • Placer la cohabitation et la qualité de vie au cœur des priorités de développement de la rue Principale. 	<ul style="list-style-type: none"> — L'usage permet la réutilisation d'un bâtiment destiné à des fins industrielles ou de vente en gros; — L'usage apporte une activité économique structurante pour la rue Principale; — Les opérations de manutention et de livraison n'est pas susceptible d'engendrer des problèmes de sécurité ou de fluidité routières;
<p>3.3.1.2. Diversifier le développement de la fonction industrielle sur le territoire municipal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la cohabitation des usages à l'intérieur du milieu urbain; • Assurer la quiétude des résidents du village. 	<ul style="list-style-type: none"> — L'usage ne génère pas de nuisance (fumée, poussières, particules en suspension dans l'air, odeur, chaleur, vapeur, gaz, éclat de lumière, vibration, bruit, etc.) susceptible d'être perçue au-delà des limites de propriété; — Les opérations de manutention et de livraisons ne génèrent pas de nuisances.

4. DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES

4.1. CARACTÈRE OBLIGATOIRE

Tout projet approuvé par le Conseil en vertu des dispositions du présent règlement lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, selon le cas, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon les plans tel qu'approuvés.

Après que les plans ont été approuvés par le Conseil, toute modification que l'on voudrait apporter à une partie d'un projet assujettie aux dispositions du présent règlement doit être soumise pour approbation selon la procédure décrite à la section 1.3.

Advenant le cas où le permis ou le certificat pour lequel l'approbation préalable était requise deviendrait nul et non avenu en vertu des dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*, l'approbation par le Conseil sera elle aussi considérée comme nulle et non avenu.

4.2. PÉNALITÉS, PROCÉDURES ET RECOURS

Toute personne qui contrevient au présent règlement est passible d'une amende minimale de 250 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et minimale de 500 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale et pour une récidive ces montants sont portés au double.

4.3. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

4.4. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur de la manière prévue par la Loi et conformément à celle-ci.

Julie Cliche, directrice générale

Réal Bisson, maire

Avis de motion et dépôt et adoption du premier du 2 novembre 2020

Adoption second projet le 7 décembre 2020

Transmission MRC 9 décembre 2020

Certificat de conformité

Affichage