



Projet de règlement no.489

RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

Avis de motion présenté le
1^{er} projet de règlement adopté le
Assemblée publique de consultation tenu le
2^{ième} projet de règlement adopté le
Adoption du règlement le
Réception de la conformité de la M.R.C. le
Entrée en vigueur le

**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ
DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**

**CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 489
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

1. CONSIDÉRANT les articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoyant la possibilité d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;
2. CONSIDÉRANT que les membres du conseil municipal souhaitent se munir de cet outil discrétionnaire;
3. CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'adopter un règlement-cadre sur les usages conditionnels et de prévoir dans ce règlement des sections permettant l'autorisation d'usages conditionnels dans certaines zones prévues par le règlement de zonage, le tout en complément de la réglementation d'urbanisme;
4. CONSIDÉRANT que des dispositions de ce règlement sont susceptibles d'approbation référendaire;
5. CONSIDÉRANT que les membres du conseil décrète que l'assemblée publique de consultation requise en vertu de l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) sera remplacée par une consultation écrite de 15 jours annoncée au préalable par un avis public tel que le prévoit l'arrêté ministériel 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du 7 mai 2020;
6. CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été déposé le _____ à une session du conseil;
7. CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement a été adopté le _____ à une session du conseil;
8. CONSIDÉRANT que les membres du conseil déclarent avoir reçu une copie du présent règlement au moins deux jours avant la séance du conseil, l'avoir lu et dispensent l'assemblée de la lecture du présent règlement;

Il est proposé par _____
Appuyé par _____ et résolu :

D'adopter le règlement no.489 relatif aux usages conditionnels.

JEAN CHENEY
MAIRE

JAMES LANGLOIS LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
& SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ
DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**

**CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 489
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur des zones déterminées au chapitre 3 en fonction des dispositions du règlement de zonage en vigueur dans le territoire de la Municipalité.
2. Les catégories d'usages conditionnels sont celles établies en vertu du chapitre 3. Lorsqu'applicables, tous les usages, bâtiments ou parties de bâtiments, tous les travaux de construction, d'agrandissement, de réaffectation, de généralisation d'un usage à l'intérieur d'un bâtiment ou d'extension d'un usage sur un terrain doivent être effectués, de même que tous les terrains ou parties de terrains doivent être aménagés ou utilisés conformément aux dispositions du présent règlement en ce qui concerne les usages conditionnels.
3. Toutes les demandes de permis ou de certificat auxquelles s'applique le présent règlement doivent être conformes à toutes les dispositions des autres règlements d'urbanisme en vigueur dans le territoire de la Municipalité.

La mise en œuvre et l'exercice d'un usage conditionnel autorisé sont sujets au respect des autres dispositions réglementaires applicables, sous réserve des prescriptions du présent règlement et des conditions d'autorisation que peut déterminer la résolution du conseil en vertu de l'article 15.

Une autorisation pour la réalisation d'un usage conditionnel sur un immeuble ne peut valoir qu'à l'endroit précis de l'immeuble dont elle fait l'objet.

4. Le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements de zonage, de construction et de lotissement sur l'ensemble ou une partie du territoire de la Municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville est chargé de l'application du présent règlement, avec les mêmes droits, pouvoirs et fonctions.
5. À titre complémentaire, les règlements d'urbanisme applicables sur le territoire de la Municipalité peuvent être utilisés pour les fins d'interprétation des dispositions du présent règlement. Toutefois, en cas d'incompatibilité, le texte du présent règlement prévaut en ce qui a trait aux usages conditionnels.
6. Une autorisation au présent règlement ne soustrait pas une personne à l'obtention de toute autre autorisation requise et au respect de toute loi ou règlement du Canada ou du Québec.

CHAPITRE II – PROCÉDURES D'EXAMEN ET D'APPROBATION

7. La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation selon le cas, pour toute catégorie d'usage conditionnel, que cet usage soit exercé dans ou à l'extérieur d'un bâtiment, est assujettie à l'adoption d'une résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'usage conditionnel que lui adresse un requérant et à la signature d'une entente avec ce requérant indiquant toute condition prévue dans la résolution d'autorisation.
8. 8.1. Un fonctionnaire désigné qui reçoit une demande pour un usage conditionnel doit :
 - a) Informer le requérant que sa demande est soumise aux dispositions du présent règlement et est assujettie à une autorisation du conseil municipal;

- b) S'assurer que les exigences de l'article 9 sont satisfaites et que les plans et documents soumis sont conformes aux règlements d'urbanisme;
- c) Dès que la demande est complète, l'étudier et la transmettre, dans les trente (30) jours, au secrétaire du comité consultatif d'urbanisme avec un rapport de ses observations des avantages et contraintes du projet proposé au regard de la réglementation applicable et du plan d'urbanisme;
- d) Conserver une copie du dossier de toute demande relative à l'application du présent règlement;
- e) Fournir toute information que peut requérir le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil municipal.

8.2 Un fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions, visiter et examiner, entre 7h00 et 19h00, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si les règlements et une résolution accordant un usage conditionnel y sont appliqués.

9. 9.1 Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit comporter :

- a) Le nom et l'adresse du ou des requérants, l'adresse de l'immeuble concerné par la demande ;
- b) Le titre de propriété ou une copie d'offre d'achat ;
- c) Une lettre de procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à intervenir dans le dossier au nom du propriétaire, que le demandeur soit ou non propriétaire des terrains concernés par l'objet de la demande ;
- d) Une lettre exposant clairement la nature du projet faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel, en fonction des critères d'évaluation du présent règlement.

9.2 Sous réserve des exigences particulières indiquées au chapitre 3 pour certains usages, la demande doit également être accompagnée des informations suivantes :

- a) La localisation de toute partie de terrain ou de construction où doit être situé l'usage conditionnel projeté ;
- b) Les usages existants sur le terrain visé par la demande et les terrains situés dans un voisinage de cent (100) mètres ;
- c) Les informations relatives à l'accès, à l'achalandage, au bruit, à la poussière, à l'entreposage et autres nuisances projetées selon la nature de l'activité, ainsi que toute information ou document qui peut être requis comme indiqué au chapitre 3.

9.3. Le fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme ou le conseil municipal peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou des aspects du projet requis pour en avoir une meilleure compréhension.

9.4. Le requérant doit acquitter les frais d'honoraires d'examen de son dossier, lesquels s'établissent à **250\$** en plus des frais des avis prévus au règlement. Cette somme n'est pas remboursable, même dans le cas où la demande est refusée.

9.5. Si la demande d'un usage conditionnel est aussi sujette à l'acceptation d'une dérogation mineure ou à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, l'étude du dossier peut être menée en même temps que la demande d'autorisation de l'usage conditionnel, mais l'usage conditionnel ne peut être autorisé que si la dérogation mineure est accordée ou le plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé.

10 A la première séance qui suit la réception par le secrétaire du comité consultatif d'urbanisme d'une demande d'usage conditionnel, accompagnée des plans et documents requis ainsi que du rapport sur les observations du fonctionnaire désigné et d'une attestation du paiement frais d'honoraires d'examen du dossier, le comité consultatif d'urbanisme examine le dossier et doit, au plus tard trente (30) jours après la première séance d'étude du dossier, formuler un avis. Cet avis doit évaluer la demande, eu égard aux

critères indiqués au chapitre 3 et, proposer, le cas échéant, toute condition qui peut être appropriée dans les circonstances quant à l'implantation ou à l'exercice de l'usage proposé.

- 11.** Dans les trente (30) jours de la réception de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, accompagné des documents mentionnés à l'article 9 et du rapport sur les observations du fonctionnaire désigné, le conseil les étudie.
- 12.** Le requérant peut, en tout temps, modifier ses plans et documents et les soumettre de nouveau pour approbation. Les articles 9, 10, 11 et 13 s'appliquent alors en effectuant les adaptations nécessaires.
- 13.** Dans les dix (10) jours suivant la réception des documents mentionnés à l'article 9, le secrétaire-trésorier ou le fonctionnaire désigné doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer l'étude du dossier par le conseil municipal et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à cette demande d'usage conditionnel.
- 14.** À la suite de la consultation du comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, de toute personne qui a demandé à être entendue, le conseil municipal peut autoriser l'usage ou les usages demandés s'ils sont conformes au présent règlement et en satisfont les critères, ou les refuse dans le cas contraire.

La résolution refusant l'usage doit préciser les motifs du refus.
- 15.** Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'autorisation de l'usage conditionnel demandé, que le requérant :
 - a) Prenne à sa charge le coût des éléments contenus à sa demande et qui impliquent des travaux municipaux, en plus, le cas échéant, de fournir des garanties financières quant à l'exécution de ces travaux municipaux, en conformité du règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux;
 - b) Réalise son projet dans le délai que le conseil fixe;
 - c) Respecte toute autre condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.
- 16.** Lorsque le conseil municipal impose l'une quelconque condition d'autorisation, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Municipalité. Ce protocole contient les conditions d'autorisation exigées par la Municipalité et précise que si le demandeur fait défaut de respecter ses obligations, la Municipalité peut, outre la possibilité de réaliser les garanties financières, s'il en est, exercer tous ses droits et recours.
- 17.** Sous réserve de toute condition indiquée dans ce protocole d'entente ou dans une résolution et de toute réglementation d'urbanisme applicable au projet visé par la demande, le fonctionnaire désigné délivre les permis de construction et les certificats d'autorisation ou d'occupation, lorsque :
 - a) Le conseil a adopté une résolution autorisant la demande d'usage conditionnel;
 - b) Le demandeur a dûment signé le protocole d'entente prévu à l'article 16.
 - c) Projet est conforme à toutes autres dispositions réglementaires applicables.
- 18.** L'usage ayant fait l'objet de la demande d'usage conditionnel doit débiter dans les six (6) mois suivants la résolution du conseil l'autorisant à défaut de quoi la résolution devient caduque et le requérant doit alors présenter une nouvelle demande.

Malgré le premier alinéa, si un permis ou un certificat est délivré dans les six (6) mois de la résolution autorisant l'usage, la résolution devient caduque si l'usage autorisé n'a pas débuté dans les six (6) mois de la délivrance du permis ou du certificat délivré.

CHAPITRE III – CRITÈRES D'ÉVALUATION DES USAGES CONDITIONNELS

20. Toute demande d'usage conditionnel visée à ce chapitre doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants pourvu que des mesures d'atténuation soient proposées:

20.1 Peut être autorisé, à titre d'usage conditionnel, prévu à le paragraphe 12 de l'article 29.2 du règlement de zonage 452, sujet cependant aux exigences et restrictions d'admissibilité et limites à l'exercice de l'usage comme indiqué à l'article 20.1.3 et à toute condition que le conseil municipal peut prescrire dans une résolution d'autorisation d'un usage conditionnel notamment :

20.1.1 L'article 20.1 s'applique exclusivement à la zone Rec-201 au sens du règlement de zonage no.452, tel que modifié.

20.1.2 En plus des informations ou documents requis en vertu de l'article 9, le requérant doit fournir les informations ou documents suivants :

- a) Un plan d'aménagement du lot, de la localisation des usages projetés, des ouvrages et constructions à être aménagées, des plantations à être effectuées ainsi que des activités de remblai ou de déblai nécessaire.
- b) Un échancier projeté de l'aménagement du site.
- c) Un programme d'atténuation des contraintes d'exploitations indiquant les mesures proposées pour :
 1. L'atténuation des contraintes posées par les activités (bruit, poussière, circulation, etc.), tant sur les lieux d'exploitation que le voisinage (incluant les chemins publics);
 2. Le contrôle de la sécurité des lieux (clôture, guérite, affichage);
- d) Une proposition d'horaire régulier pour la tenue des activités prévues à l'usage

20.1.3 Exigences et aménagement

- a) Conserver une marge minimale de 700 mètres entre l'usage exercé dans la zone REC-201 et toute zone résidentiel touchant celle-ci;
- b) Interdiction de couper tout arbre situé dans la marge de 700 mètres entre l'usage exercé dans la zone REC-201 et toute zone résidentiel touchant celle-ci.
- c) Interdiction de toute opération de déblai dans la marge de 700 mètres entre l'usage exercé dans la zone REC-201 et toute zone résidentiel touchant celle-ci.

20.1.4 Dans l'objectif de préserver la qualité de vie des citoyens, les critères suivants serviront à évaluer l'acceptabilité d'un usage conditionnel et sa capacité de s'insérer harmonieusement dans son voisinage :

- a) Minimisation des nuisances résultant ou occasionnées par les activités (bruit, poussière, circulation, etc.);
- b) Suffisance des aménagements pour assurer la sécurité des usagers et de l'environnement;
- c) Respect de la volumétrie du cadre bâti du voisinage;
- d) Fluidité de la circulation d'accès et de d'évacuation lors de la tenue d'événements attirant de nombreux spectateurs;
- e) Intégration des installations dans le milieu champêtre et forestier environnant.

CHAPITRE IV – DISPOSITION MODIFICATRICE

- 21.** Le deuxième alinéa de l'article 29.2 du règlement de zonage 452 tel que modifié est de nouveau modifié en remplaçant les paragraphes 9, 10 et 11 par le suivant :

« 12 Piste d'accélération, de go-kart, de dérapage contrôlé, de moto-cross ou tout autre piste de même nature dans le cadre de l'application du règlement sur les usages conditionnels. »

- 22.** La grille d'usage REC-201 est modifié par l'ajout de la note 3 applicable au groupe d'usage R-2

« Note 3 : Certains de ces usages ne sont autorisés que dans le cadre du règlement sur les usages conditionnels. »

CHAPITRE V – SANCTIONS ET RECOURS

- 23.** Sous réserve de toute disposition applicable des autres règlements d'urbanisme, toute personne qui ne respecte pas une résolution, un protocole d'entente ou l'une des dispositions du présent règlement ou fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés prévus au présent règlement commet une infraction.

Toute personne physique qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 300,00\$ et d'au plus 1 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$.

Toute personne morale qui commet une infraction est passible d'une amende, avec ou sans frais, d'au moins 600,00\$ et d'au plus 2 000,00\$ et, en cas de récidive dans l'année, d'une amende d'au moins 1 200,00\$ et d'au plus 4 000,00\$.

Lorsqu'une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

- 24.** Le fonctionnaire désigné peut délivrer un constat d'infraction et intenter pour et au nom de la Municipalité un recours pénal à l'encontre d'une personne qui contrevient au présent règlement.

- 25.** La délivrance d'un constat d'infraction n'empêche pas la Municipalité d'intenter un recours prévu à la loi ou à d'autres règlements applicables.

La Municipalité peut, afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE VI – ENTRÉE EN VIGUEUR

- 26.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE VI
ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jean Cheney, Maire

James L.Lacroix, Directeur-général & Secrétaire-trésorier

Signé le _____

En vigueur le _____

PROJET