

Municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES

CONDITIONNELS

(Règlement numéro 306)



Août 2016

Table des matières

	Page
Partie I Dispositions générales	
Section 1 : Dispositions déclaratoires	3
Section 2 : Dispositions interprétatives	3
Section 3 : Dispositions administratives	4
Partie II Présentation et procédures d'évaluation	
Section 1 : Zones concernées	5
Section 2 : Procédures d'évaluation	6
Section 3 : Documents et critères d'évaluation	7
Partie III Dispositions finales	
Section 1 : Exclusivité et entrée en vigueur	9

Partie I ◆ **Dispositions générales****Section 1** ◆ Dispositions déclaratoires

- 1. Titre.** Le présent règlement porte le titre de « *Règlement relatif aux usages conditionnels de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington* » (Règlement numéro ...).
- 2. Objectif.** Le principal objectif du présent règlement est de favoriser l'intégration harmonieuse de certains usages avec le noyau villageois, avec le milieu agricole et avec les caractéristiques du paysage de la municipalité, afin de préserver et d'améliorer la qualité de vie des citoyens.
- 3. Amendement.** Le règlement relatif aux usages conditionnels peut être modifié ou abrogé, selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
- 4. Préséance.** Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

Partie I ◆ **Dispositions générales****Section 2** ◆ Dispositions interprétatives

- 5. Dispositions générales.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que:
- a) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
 - b) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
 - c) Le masculin comprend les deux genres;
 - d) L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif;
 - e) Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- 6. Unités de mesure.** Les mesures apparaissant dans ce règlement sont indiquées en mesures métriques.
- 7. Validité.** Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.
- 8. Terminologie.** À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au règlement de zonage de la municipalité.

Partie I ◆ **Dispositions générales****Section 3** ◆ Dispositions administratives

9. Application du règlement. L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du Conseil municipal.

10. Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné. Les fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement relatif aux permis et aux certificats de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.

Partie II ◆ **Zones et procédures d'application****Section 1** ◆ **Zones concernées**

- 11. Zones concernées.** Suite à l'entrée en vigueur du présent règlement, un usage conditionnel peut être autorisé dans l'une des zones suivantes ; A-1 à A-6, Ac-1, Af-1, Af-2, ARi-1, R-7, R-8, R-12, R-13, R-15 et Cr-7, tel que délimité au plan de zonage, en annexe au règlement de zonage de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.
- 12. Zones et usages conditionnels autorisés.** À l'intérieur des zones mentionnées à l'article 11, les usages conditionnels autorisés sont les usages suivants :
- a) **Zone A-1 à A-6 :** Usages reliés à l'agriculture (voir définition au règlement de zonage), travaux de remblai (spécifiquement dans une perspective de mise en valeur d'une terre agricole), l'implantation d'une éolienne ou d'une tour de télécommunication.
 - b) **Zone Ac-1.** Antenne de télécommunication.
 - c) **Zone Af-1, Af-2 et ARi-1 :** Les activités de récréation extensive (voir définition au règlement de zonage).
 - d) **Zone R-7, R-12 et R-13 :** Bureau d'affaire ou professionnel, Traiteur (sans salle de réception), Atelier d'artisanat et atelier d'art.
 - e) **Zone R-8 et R-15 :** Projet résidentiel intégré (deux bâtiments unifamiliaux isolés sur un même terrain).
 - f) **Zone Cr-7 :** Projet résidentiel multifamilial, maximum de 7 logements.

Partie II ◆ **Zones et procédures d'application****Section 2** ◆ Procédures d'application

- 13. Transmission au fonctionnaire désigné.** La demande relative à l'approbation d'un usage conditionnel doit être présentée par écrit au fonctionnaire désigné, conformément au présent règlement, accompagnée d'un montant de 300 \$ payable à la municipalité à titre de frais d'analyse du dossier. Ce montant n'est pas remboursable et ne couvre pas les frais de publication encourus lors de l'application du présent règlement. Le fonctionnaire doit transmettre cette demande auprès du Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours de la réception d'une demande complète.
- 14. Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.** Le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande. Il peut demander des informations additionnelles au fonctionnaire désigné ou au requérant. Après analyse, le Comité consultatif d'urbanisme formule une recommandation par écrit concernant la demande, en considérant les critères d'évaluation du présent règlement. Cette recommandation est ensuite transmise au Conseil municipal dans les 30 jours suivant la présentation de la demande.
- 15. Avis public.** Le directeur général de la Municipalité doit, aux frais du requérant et au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur cette demande, faire publier un avis conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- 16. Décision du Conseil municipal.** Le Conseil rend sa décision à la date fixée par l'avis public, après avoir entendu tout intéressé et en considérant la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme. Le Conseil municipal n'est pas lié par la recommandation de ce comité. Le Conseil rend sa décision par résolution, et une copie doit être transmise par le directeur général au requérant et au fonctionnaire désigné.
- 17. Registre.** La demande relative aux usages conditionnels et la résolution du Conseil sont inscrites dans un registre constitué à cette fin.

Partie II ◆ **Zones et procédures d'application****Section 3** ◆ **Documents et critères d'évaluation**

18. Contenu de la demande. La demande doit être accompagnée des informations suivantes:

- 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, lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire des terrains concernés par l'objet de la demande;
- d) Une lettre exposant clairement la nature du projet faisant l'objet de la présente demande d'usage conditionnel, en fonction des critères d'évaluation du présent règlement.

19. Renseignements nécessaires. La demande doit être accompagnée des informations suivantes:

- a) L'implantation au sol des constructions projetées et existantes sur le terrain, ainsi que les implantations des bâtiments résidentiels adjacents (avec les limites, les dimensions du terrain et l'identification des servitudes existantes);
- b) La nature de l'usage conditionnel souhaité ;
- c) La hauteur des constructions, des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires, y compris les équipements mécaniques et autres;
- d) Les propositions d'aménagements paysagers existants ou projetés (les niveaux du terrain par rapport aux terrains adjacents, l'emplacement des arbres et des arbustes à planter, des clôtures et de tout autre élément du paysage);
- e) Les informations relatives à l'accès, à l'achalandage, au bruit, aux poussières, à l'entreposage et autres nuisances selon la nature de l'activité ;
- f) L'état des terrains, leurs caractéristiques (topographie, végétation, drainage, aménagement paysager);
- g) Les caractéristiques architecturales des bâtiments projetés, les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs, la forme des toits, la volumétrie, les dimensions;
- h) Le fonctionnaire désigné peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou des aspects du projet.

20. Émission du permis ou du certificat. Le fonctionnaire désigné ne sera en mesure d'émettre le permis ou le certificat relatif au projet concerné qu'après avoir reçu une copie de la résolution approuvant la demande d'usage conditionnel, et conformément au règlement relatif aux permis et certificats.

21. Critères généraux d'évaluation. Les demandes, en ce qui concerne un projet d'usage conditionnel, seront analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) La demande concerne un usage conditionnel autorisé en fonction des dispositions du présent règlement;
- b) La demande respecte les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Municipalité;
- c) Le demande est conforme aux dispositions applicables en vertu du règlement de zonage, à l'exception des dispositions relatives aux usages autorisés, selon la zone concernée;
- d) Le projet permet de protéger, de conserver la qualité de vie des citoyens de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington;
- e) Le projet s'intègre avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction et la qualité des aménagements extérieurs;
- f) Les impacts visuels et d'intégration au milieu bâti existant sont minimales;
- g) L'intensité de l'usage ne nuira pas à la quiétude du milieu environnant;
- h) La compatibilité de l'usage avec le milieu (notamment en considérant les vibrations et l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et le bruit générés par l'usage conditionnel projeté);
- i) Le requérant démontre clairement, en fonction de la nature du projet, la possibilité d'intégrer harmonieusement l'usage conditionnel projeté, aux caractéristiques du milieu et de préserver la qualité de vie des citoyens.

22. Critères d'évaluation spécifiques / usages reliés à l'agriculture. Les demandes, en ce qui concerne l'autorisation les usages reliés à l'agriculture seront également analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) L'usage ne doit pas empiéter sur une terre en culture;
- b) L'usage ne doit pas induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles ;

- c) L'activité permet de préserver la qualité du paysage agricole, notamment en limitant la visibilité de tout entreposage extérieur de la voie publique;
- d) L'accessibilité au site (localisation et qualité des aménagements) permet de limiter les conflits avec les usages existants;
- e) Le requérant confirme son engagement au respect de l'ensemble des dispositions applicables en vertu des règlements d'urbanisme;
- f) De plus, l'usage ne doit d'aucune façon contribuer à l'épuisement des sources d'eau potable et à la contamination du milieu par des rejets.

23. Critères d'évaluation spécifiques / opération de remblai (ou de déblai) en zone agricole. Les demandes, en ce qui concerne un projet les opérations de remblai (ou de déblai) seront également analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) Le projet de remblai (ou de déblai) s'inscrit spécifiquement dans une perspective de mise en valeur d'une terre agricole et des activités agricoles;
- b) La demande est accompagnée de l'ensemble des documents précisés au règlement relatif aux permis et aux certificats;
- c) Le requérant assure son entière collaboration avec la municipalité;
- d) En outre, il s'engage à autoriser, en tout temps, le fonctionnaire désigné à visiter le site au moment de la réalisation des travaux. À sa demande, le requérant s'engage à produire le document spécifique relativement à la provenance et la nature des matériaux de remblai.

24. Critères d'évaluation spécifiques / Éolienne ou tour de télécommunication. Les demandes en ce qui concerne un projet d'éoliennes ou d'une tour de télécommunication seront également analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) Les infrastructures s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques du site de leur implantation;
- b) Le projet est planifié afin de minimiser les impacts visuels et de préserver la qualité du paysage;
- c) Les bâtiments accessoires s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques du site;
- d) Les tours, les infrastructures et les bâtiments projetés respectent les normes d'implantation relatives aux bâtiments principaux du secteur de leur implantation;

- e) La volumétrie, les revêtements extérieurs et la forme de la toiture des bâtiments s'intègrent aux caractéristiques architecturales des bâtiments principaux du secteur de leur implantation ou aux caractéristiques architecturales du milieu agricole;
- f) L'aménagement du site permet de dissimuler les infrastructures de la voie publique;
- g) La protection publique et la sécurité routière sont assurées;
- h) Aucune coupe de boisés n'est prévue, sauf s'il est clairement démontré qu'il n'existe aucune autre alternative;
- i) Les tours de télécommunication sont à une distance d'au moins 100 mètres de tout bâtiment résidentiel;
- j) L'éolienne ou toute structure pour analyser les caractéristiques des vents doivent être implantées à une distance d'au moins **750 mètres** de tout bâtiment résidentiel;
- k) L'éolienne ou toute structure pour analyser les caractéristiques des vents doivent être implantées à une distance d'au moins **2,0 kilomètres** du périmètre d'urbanisation;
- l) Le projet d'antenne ou d'éolienne fait l'objet d'un certain consensus relativement à son acceptabilité sociale, économie et environnement.

25. Critères d'évaluation spécifique / Récréation extensive. Les demandes en ce qui concerne un projet «récréation extensive» seront également analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) L'usage projeté doit être relié directement à un potentiel naturel pouvant être mis en valeur à des fins récréatives ou touristiques. À titre d'exemple, un boisé de qualité peut constituer un potentiel naturel, dans la réalisation d'un projet des fins récréatives ou touristiques. Le projet doit être circonscrit spatialement;
- b) L'usage projeté doit être s'intégrer à l'environnement immédiat, en maximisant la conservation du milieu naturel et la protection des espaces boisés existants;
- c) Le projet s'intègre avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure des constructions;
- d) Le requérant doit démontrer une certaine faisabilité et une certaine rentabilité économique du projet;
- e) Le requérant doit démontrer que son projet apporte une contribution positive pour la population locale en termes de qualité de vie et de développement économique local.

26. Critères d'évaluation spécifiques / Bureau d'affaire ou professionnel, Traiteur (sans salle de réception), Atelier d'artisanat et atelier d'art. Les demandes, en ce qui concerne l'aménagement d'un bureau d'affaire ou professionnel, d'un traiteur ou d'un atelier d'artisanat et d'un atelier d'art seront également analysées en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) Le projet permet de préserver la prédominance de l'usage résidentiel à l'intérieur de la zone concernée (R-7, R-12 ou R-13);
- b) Le projet préserver la vocation résidentielle du bâtiment principal existant;
- c) L'usage conditionnel projeté est spécifiquement autorisé en vertu du présent règlement;
- d) Le projet permet de préserver le caractère résidentiel des aménagements, particulièrement au niveau de la cour arrière;
- e) Le projet respecte et préserve la qualité de vie de l'environnement résidentiel;
- f) Les aménagements extérieurs (stationnement et enseigne) s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques de la rue Saint-Patrice;
- g) Le stationnement et les enseignes pourraient faire l'objet d'une dérogation mineure. Toutefois, ces éléments s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques du milieu;
- h) Le requérant doit démontrer que son projet apporte une contribution positive pour la population locale en termes de qualité de vie et de développement économique local.

27. Critères d'évaluation spécifiques / Projet résidentiel intégré (deux bâtiments unifamiliaux isolés sur un même terrain) et multifamilial. Les projets résidentiels intégrés seront également analysés en considérant les critères d'évaluation suivants:

- a) Le projet résidentiel intégré (ou multifamilial) s'inscrit en harmonie aux critères généraux énoncés à l'article 21;
- b) Le projet résidentiel intégré s'intègre aux caractéristiques architecturales des bâtiments principaux existants dans un rayon de 100 mètres, quant:
 - I. à la forme architecturale et l'implantation des bâtiments relatifs au projet résidentiel intégré;
 - II. aux revêtements extérieurs, qui sont de même nature que les matériaux de revêtement prédominant d'un des bâtiments principaux existants;

- III. à la couleur des matériaux principaux de revêtement;
- IV. à la forme du toit et à sa pente, qui s'harmonisent à celles d'un des bâtiments principaux existants;
- V. la dimension, la forme des saillies et des ouvertures s'intègrent aux caractéristiques architecturales des bâtiments principaux existants.

- c) Le requérant propose l'implantation de deux puits d'alimentation en eau ou encore, un puits par bâtiment résidentiel, en conformité avec le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* ;
- d) La distance entre deux bâtiments principaux résidentiels dans le cadre d'un projet résidentiel intégré est de 4 mètres. De plus, le projet prévoit l'aménagement d'une cour arrière d'une profondeur minimale de 9 mètres.
- e) Le projet résidentiel intégré respecte les normes d'implantation (selon la zone concernée), comme s'il s'agissait de l'implantation d'un seul bâtiment;
- f) Le projet résidentiel intégré s'intègre harmonieusement à l'environnement résidentiel existant, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des aménagements extérieurs;
- g) La cour avant propose des aménagements paysagers de qualité (stationnement, plantation d'arbres, paysagement).

28. Exclusivité d'un usage conditionnel. Lorsqu'un requérant obtient, conformément au présent règlement, un permis pour la réalisation d'un usage conditionnel sur un immeuble, cette autorisation ne peut être utilisée à l'égard d'un autre immeuble. La réalisation d'un projet d'usage conditionnel ne permet pas de déroger aux autres dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Patrice-de-Sherrington.

De plus, les travaux ayant fait l'objet de la demande d'usage conditionnel doivent être débutés dans les 6 mois suivant la résolution du conseil les autorisant, sinon la résolution du conseil devient caduque et le requérant doit présenter une nouvelle demande.

Si l'usage conditionnel est interrompu pendant une période de plus de 6 mois, le requérant doit présenter une nouvelle demande relative aux usages conditionnels, avant de reprendre l'opération d'un usage conditionnel.

29. Recours et sanctions. Dans le cadre de l'application du présent règlement, le conseil municipal peut utiliser les recours et sanctions nécessaires conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou tout autre recours ou sanction qui lui est reconnu. Ces sanctions et recours sont définis au règlement relatif aux permis et certificats.

30. Entrée en vigueur. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Daniel Lussier
Maire

Raffaëlle Di Station
Directrice générale