

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE STUKLEY-SUD**

**SECOND PROJET - RÈGLEMENT N° 250-2016
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les usages conditionnels sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il y a des usages qui peuvent bien s'intégrer à d'autres usages à condition qu'un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice soit réalisé;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité juge opportun de se doter de cet outil réglementaire pour tenir compte de situations particulières pouvant survenir sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le règlement relatif aux usages conditionnels agit comme un complément à la réglementation d'urbanisme existante en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a un comité consultatif d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été régulièrement donné le 11 juillet 2016;

CONSIDÉRANT QU'un avis public donné le 20 juillet 2016 annonçant une assemblée publique de consultation tenue le 8 août 2016, à 18h30, aux personnes et organismes désirant s'exprimer sur le projet de règlement 250-2016 relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller Jean-Paul Barrette et résolu :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	2
1.1.1 Titre.....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Validité	2
1.1.4 Domaine d'application	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.2.1 Système de mesure.....	3
1.2.2 Règles de préséance des dispositions.....	3
1.2.3 Définition	3
1.2.4 Limite de zone	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4

2.1.1	Application du règlement	5
2.1.2	Infraction et pénalité	5

CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNELS.....7

•	Section 1 – Assujettissement et transmission.....	8
3.1.1	Usage conditionnel	8
3.1.2	Transmission d'une demande.....	8
•	Section 2 – Procédure de traitement d'une demande.....	9
3.2.1	Documents requis	9
3.2.2	Tarifcation	10
3.2.3	Procédure d'approbation d'une demande	10
3.2.4	Garantie financière	11

CHAPITRE 4 - ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS..... 13

•	Section 1 – Zones d'application.....	14
4.1.1	Dispositions générales	14
•	Section 2 – Critères d'évaluation	15
4.2.1	Dispositions générales	15
4.2.2	Critères d'évaluation relatifs à la zone M-5	15

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1.1</u>
---	---------------------	---------------------

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.2</u>
--	--	---------------------

Le Conseil 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 était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.	<u>VALIDITÉ</u>	<u>1.1.3</u>
---	------------------------	---------------------

DOMAINE

D'APPLICATION **1.1.4**

Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 4 de ce règlement.

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

SYSTÈME DE MESURE **1.2.1**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

RÈGLES DE PRÉÉANCE DES DISPOSITIONS **1.2.2**

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage, le présent règlement a préséance.

DÉFINITIONS **1.2.3**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

LIMITE DE ZONE **1.2.4**

Aux fins du présent règlement, lorsqu'une propriété est traversée par une limite de zone, un usage conditionnel permis dans une zone est réputé être autorisé pour la totalité de la propriété.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1.1**

L'officier municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.1.2**

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1) Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- a) première infraction : min. 100 \$ max. 1 000 \$
 récidive : min. 400 \$ max. 2 000 \$

2) Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :

- b) première infraction : min. 200 \$ max. 2 000 \$
 récidive : min. 800 \$ max. 4 000 \$

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1

ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

USAGE CONDITIONNEL **3.1.1**

Un usage conditionnel est un usage qui, malgré qu'il soit dérogatoire à une ou plusieurs dispositions du règlement de zonage, est autorisé si certaines conditions, identifiées par résolution du conseil municipal, sont respectées.

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE **3.1.2**

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'officier municipal, sur le formulaire fourni à cet effet par la Municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée du paiement du montant relatif à l'étude de la demande et des frais d'avis publics, le cas échéant, des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2

PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

DOCUMENTS REQUIS **3.2.1**

La personne qui fait une demande d'usage conditionnel doit soumettre en deux copies :

1. Un plan d'implantation ou croquis indiquant :
 - a) les limites du terrain et les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;

- b) le relief du sol exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés (dont les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc. ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions.
2. L'emplacement de toute infrastructure ou ouvrage projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, à savoir :
- a) La localisation, les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation sur le terrain destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;
 - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou panneau-réclame ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement;
 - d) la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain, à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale);
 - la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.).
3. Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
4. Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages du bâtiment et celui du terrain.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à l'échelle 1:500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

Pour toute demande relative à un usage conditionnel, une somme de 100,00 \$, plus les frais d'avis publics sont exigés. Ces frais sont non remboursables.

**PROCÉDURE
D'APPROBATION
D'UNE DEMANDE** **3.2.3**

L'officier municipal doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme déposée lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'officier municipal doit, dans les 30 jours suivant la réception de la demande complète, transmettre celle-ci au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le Comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle satisfait les critères applicables du présent règlement. Le Comité transmet ses recommandations au Conseil municipal par résolution.

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, la directrice générale de la Municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément au *Code municipal* (L.R.Q., 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.

À la suite de la transmission de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

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

La résolution par laquelle le conseil autorise 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 la demande précise les motifs du refus.

Sur présentation de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation pour l'usage conditionnel, l'officier municipal désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux conditions d'implantation de l'usage conditionnel et aux dispositions de la réglementation d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel (article 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

**GARANTIE
FINANCIÈRE** **3.2.4**

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits à la section 2 du chapitre 4, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger, du demandeur, le dépôt préalablement à l'émission du certificat de changement d'usage ou de destination d'un immeuble d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue

correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre de l'usage conditionnel.

CHAPITRE 4

ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS

SECTION 1

ZONES D'APPLICATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1

Un usage non autorisé aux grilles des usages et des normes du Règlement de zonage n° 2007-140 peut être permis s'il respecte les critères du présent règlement et s'il a suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces critères tendent à assurer une harmonisation du milieu en tenant compte des situations particulières existantes sur le territoire.

Les situations où une demande d'autorisation d'un usage conditionnel pourra être étudiée sont les suivantes. Les numéros de zone font référence au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 2007-140.

Zones admissibles	Usages conditionnels pouvant être autorisés
M-5	Bar et salle de spectacle (incluant les commerces de nature érotique)

SECTION 2

CRITÈRES D'ÉVALUATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1

La présente section indique les critères d'évaluation applicables à chaque situation où une demande d'usage conditionnel pourrait être demandée. Les critères font référence à la colonne « Zones admissibles » du tableau de l'article 4.1.1.

CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE « M-5 »

4.2.2

Les usages associés aux critères de la zone M-5 à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères suivants :

Général

Les dispositions applicables des règlements de zonage n° 2007-140, à l'exception des dispositions relatives aux usages autorisés, et de lotissement n° 2007-141 doivent être respectées à moins qu'il soit démontré l'impossibilité de respecter certaines normes.

Le projet doit répondre favorablement au principe de complémentarité et d'harmonie des usages.

Bâtiment / architecture

1. L'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'un agrandissement à un bâtiment existant se fait en relation avec les bâtiments environnants et le caractère des voies de circulation adjacentes.
2. La volumétrie du bâtiment peut être plus importante que celle des bâtiments du secteur, à la condition qu'une bande boisée soit aménagée entre les habitations et le bâtiment.
3. De façon générale, le traitement architectural du bâtiment doit s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments environnants.

Aménagement du terrain et des activités extérieures

1. Les aires de stationnement et de manutention intègrent les composantes suivantes :
 - a) Elles sont intégrées à la topographie naturelle du site;
 - b) Leur implantation est privilégiée dans les cours latérales et arrière;
 - c) Elles sont localisées de façon à minimiser les impacts sur les terrains périphériques et les résidences voisines;
 - d) Elles favorisent un déplacement sécuritaire et efficient des véhicules et des personnes (c'est-à-dire réduction des accès, passages réservés aux piétons, etc.);
 - e) Elles doivent être peu visibles de la rue;
 - f) Elles doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le cadre bâti du secteur et de la rue;
 - g) Les superficies pavées sont minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure;
 - h) La propriété doit disposer d'aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
2. L'aménagement du terrain tient compte des éléments suivants :
 - a. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé;
 - b. L'éclairage se limite à la propriété visée par l'usage conditionnel;
 - c. Une bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 10 m, composée en majorité de conifères avec une densité d'au moins un arbre par 15 m², à titre d'écran visuel et sonore, est aménagée aux limites de terrain où se situe la fonction résidentielle;
 - d. Les aménagements existants et ceux projetés contribuent à défavoriser les attroupements et autres sources potentielles de nuisances à proximité des usages résidentiels et autres usages sensibles;

- e. Les aménagements sur le terrain minimisent les risques d'incidents (éclairage, distance de visibilité, caméras de surveillance, etc.).

Autres

1. Les opérations relatives à la livraison doivent être réalisées entre 7 h et 19 h.
2. Les activités de l'établissement doivent avoir un impact minimum quant aux vibrations et à l'émission de lumière et de bruit générés par le projet.
3. Les activités réalisées sur la terrasse d'un établissement ne doivent pas générer un niveau de bruit dépassant de 25 dBA le niveau de bruit de fond établi et mesuré à la limite de propriété entre 20 h et 22 h.
4. Les activités de l'établissement ne doivent pas générer un niveau de bruit dépassant de 5 dBA le niveau de bruit de fond établi et mesuré à la limite de propriété entre 23 h et 7 h.
5. L'affichage n'est pas proéminent, il est intégré et esthétique.
6. Lorsqu'il y a présence d'une mixité d'usages dans un même bâtiment offrant de l'hébergement ou de l'habitation, les étages supérieurs sont voués à la fonction résidentielle et la fonction commerciale est offerte au rez-de-chaussée l'immeuble.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Gérald Allaire
Maire

Louise Tremblay
Directrice-générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion :	le 11 juillet 2016
Adoption du 1 ^{er} projet :	le 11 juillet 2016
Adoption du 2 ^e projet :	le 8 août 2016
Adoption du règlement :	le
Certificat de conformité de la MRC :	le
Entrée en vigueur :	le
Affichage :	le