



## **PROJET**

# **Règlement sur les usages conditionnels n°27-2024**

12 août 2024

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>4</b>
<b>SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>	<b>4</b>
1. Titre du règlement.....	4
2. Règlement remplacé.....	4
3. Territoire et personne assujettis .....	4
4. Objet du règlement .....	4
5. Respect des règlements .....	4
6. Adoption par partie .....	4
<b>SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
7. Administration du règlement .....	4
8. Règles d’interprétation.....	5
9. Mode de numérotation.....	5
10. Définition.....	5
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE .....</b>	<b>6</b>
<b>SECTION A – ADMISSIBILITÉ D’UNE DEMANDE .....</b>	<b>6</b>
11. Évaluation de l’admissibilité d’une demande d’usage conditionnel.....	6
12. Usage et zone admissibles.....	6
<b>SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE .....</b>	<b>6</b>
13. Dépôt de la demande d’usage conditionnel .....	6
14. Plan et document additionnels pour certains usages .....	7
15. Frais d’études et de publication .....	8
16. Demande complète.....	8
<b>SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE .....</b>	<b>8</b>
17. Vérification de la demande d’usage conditionnel .....	8
18. Avis du comité consultatif d’urbanisme .....	8
19. Avis public et affichage .....	8
20. Décision du conseil municipal.....	9
21. Effet de la résolution d’un usage conditionnel .....	9
22. Délivrance du permis ou du certificat .....	9
23. Modification de l’usage et des conditions .....	9
24. Caducité de la résolution autorisant l’usage conditionnel .....	9

---

<b>SECTION D – CRITÈRES D’ÉVALUATION D’UNE DEMANDE .....</b>	<b>9</b>
25. Critères d’évaluation pour un usage « Tour de télécommunication » .....	9
26. Critères d’évaluation pour un « Projet à caractère touristique de reconversion d’un bâtiment existant » .....	10
27. Critères d’évaluation pour un usage additionnel aux usages principaux des groupes Commerce, Industrie ou Public .....	11
<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>12</b>
<b>SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....</b>	<b>12</b>
28. Contraventions et pénalités .....	12
<b>SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>12</b>
29. Entrée en vigueur .....	12

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1. Titre du règlement**

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels n°27-2024 ».

#### **2. Règlement remplacé**

Le présent règlement remplace à toutes fins que de droit le *Règlement relatif aux usages conditionnels no. 08-2011* et ses modifications ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement.

Ce remplacement n'affecte pas les permis et les certificats émis sous l'autorité de ces règlements remplacés ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **3. Territoire et personne assujettis**

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de La Conception.

#### **4. Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande visant à autoriser un usage admissible à la présente procédure et qui n'est pas autorisé dans la zone concernée au *Règlement de zonage*. Il permet au conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, d'évaluer l'opportunité d'autoriser cet usage au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement et d'assujettir cette autorisation aux conditions qu'il détermine.

#### **5. Respect des règlements**

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

#### **6. Adoption par partie**

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

### **SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **7. Administration du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au *Règlement sur les permis et les certificats*.

**8. Règles d'interprétation**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut ;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut ;
4. En cas de contradiction entre un titre et le texte, le texte prévaut.

**9. Mode de numérotation**

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I : Chapitre

Section A – Section

1. Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

**10. Définition**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement sur les permis et les certificats*. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

### SECTION A – ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

#### 11. Évaluation de l'admissibilité d'une demande d'usage conditionnel

Le fonctionnaire désigné évalue si la demande d'usage conditionnel est admissible à la procédure énoncée à la présente section.

Si le fonctionnaire désigné conclut que la demande n'est pas admissible, il informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

#### 12. Usage et zone admissibles

Les usages admissibles à une demande d'usage conditionnel sont déterminés au tableau suivant. Le cas échéant, les groupes, classes ou codes d'usage réfèrent à la classification des usages principaux à la section A du chapitre II du *Règlement de zonage*.

Le tableau suivant détermine également les zones où une demande d'usage conditionnel est admissible. Les zones réfèrent au plan de zonage annexé au *Règlement de zonage*.

**Tableau 1 : Usage et zone admissibles**

Usage admissible :	Zone admissible :
Tour de télécommunication (note 1)	Toutes les zones
Projet à caractère touristique de reconversion d'un bâtiment non résidentiel existant visant l'exercice d'un usage du groupe Commerce, de la classe d'usages I1 « Industrie à contraintes limitées » ou du code d'usage I2-01 « Industrie de la brasserie et de la distillerie » (note 2)	RR-01 à RR-16
Usage additionnel aux usages principaux des groupes Commerce, Industrie ou Public	Toutes les zones

Notes relatives au tableau :

- (1) Vise la construction ou l'installation d'une tour de télécommunication dont la hauteur à partir du sol est supérieure à 20 mètres ou l'agrandissement d'une tour existante qui a pour effet de porter à plus de 20 mètres la hauteur de la tour.
- (2) Pour être admissible, il doit s'agir de la reconversion d'un bâtiment non résidentiel existant en date du 17 avril 2012 aux fins d'exercer un usage du groupe Commerce, de la classe d'usage I1 « Industrie à contraintes limitées » ou du code d'usage d'usages I2-01 « Industrie de la brasserie et de la distillerie ». Ce bâtiment doit être implanté sur un terrain contigu à un corridor touristique. De plus, l'usage qui peut être soumis à une demande d'usage conditionnel doit contribuer à l'attrait touristique par le caractère particulier des produits ou des services ou en offrant des produits ou de services aux visiteurs du territoire et de la région.

### SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE

#### 13. Dépôt de la demande d'usage conditionnel

Le requérant d'une demande d'usage conditionnel doit soumettre sa demande auprès du fonctionnaire désigné en remplissant et en signant le formulaire à cette fin.

La demande, soumise en une (1) copie papier ou en format numérique (PDF), doit être accompagnée des plans et des documents suivants (il revient au fonctionnaire désigné de déterminer si certains plans et documents ne sont pas requis compte tenu de la nature de la demande) :

1. Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé ;
2. Un plan d'implantation du projet, préparé par un arpenteur-géomètre, illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, boisés, servitudes, etc.) ;
3. La description du contexte d'insertion, notamment des usages et bâtiments existants sur les terrains situés dans un rayon de 100 mètres de l'immeuble visé ;
4. Une description de l'usage projeté, en indiquant de manière non limitative, les bâtiments et constructions requis, les espaces de stationnement requis, les aménagements extérieurs requis et les enseignes projetées ;
5. Une description des impacts anticipés sur le milieu environnant et, le cas échéant, les mesures d'atténuation ou de cohabitation proposées ;
6. Un document justifiant la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
7. La capacité actuelle et projetée de l'installation septique et de l'installation de prélèvement d'eau ;
8. Une illustration de l'intervention projetée à l'aide d'une ou plusieurs perspectives visuelles (minimalement à partir de la rue) lorsque le projet requiert la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'une construction projeté ;
9. Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet ;
10. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme ;
11. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

#### **14. Plan et document additionnels pour certains usages**

En plus des plans et des documents requis pour le dépôt de la demande d'usage conditionnel, les plans et les documents suivants doivent accompagner la demande pour certains usages :

1. Tour de télécommunication :
  - a) La démonstration et les motifs techniques justifiants qu'il n'y a pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structure existante pouvant accueillir la nouvelle antenne ;
  - b) Une illustration de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication à l'aide de plusieurs perspectives visuelles autour de la tour ;
  - c) Une illustration de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication à l'aide de plusieurs perspectives visuelles à partir des éléments du paysage mentionné aux critères d'évaluation ;
  - d) Le profil de l'antenne de télécommunication sur sa tour illustrant son élévation et les motifs du profil de l'antenne retenu ;
  - e) Une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques ;

- f) Un engagement à procéder au démantèlement de la tour, du chemin d'accès et des bâtiments afférents après la cessation de l'usage, incluant l'aménagement de l'espace et la remise en état du terrain.

#### **15. Frais d'études et de publication**

Les frais d'études d'une demande d'usage conditionnel et les frais relatifs à la publication des avis publics sont déterminés au *Règlement régissant l'usage et la tarification pour l'utilisation d'un bien, d'un service ou d'une activité*.

Dans tous les cas, ces frais ne sont pas remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires exigés pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

#### **16. Demande complète**

Une demande d'usage conditionnel est considérée comme étant complète lorsque tous les documents et les plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné et que les frais d'études ont été acquittés.

### **SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

#### **17. Vérification de la demande d'usage conditionnel**

Le fonctionnaire désigné vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme dans les 60 jours suivant la date où la demande d'usage conditionnel est complète. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et les documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande. Si les plans et les documents ne sont pas transmis dans un délai de 120 jours suivant cet avis, la demande d'usage conditionnel est annulée et une nouvelle demande devra être soumise auprès du fonctionnaire désigné.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

#### **18. Avis du comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard de la demande d'usage conditionnel au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement. S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal des conditions d'approbation du projet eu égard à la compétence de la municipalité.

#### **19. Avis public et affichage**

Le greffier-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le conseil municipal doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, faire publier un avis conformément à la loi qui régit la municipalité et procéder à l'affichage sur le site visé par la demande.

L'avis et l'affiche indiquent la date, l'heure et lieu de la séance du conseil municipal ainsi que la nature de la demande demandée. Ils contiennent également la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionnent que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

Le présent article ne s'applique pas si une demande vise uniquement la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection.



**20. Décision du conseil municipal**

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, autorise ou refuse la demande d'usage conditionnel par résolution.

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise la demande d'usage conditionnel peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution refusant la demande doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant de la demande.

**21. Effet de la résolution d'un usage conditionnel**

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise l'usage a pour effet d'autoriser spécifiquement l'usage qui peut être exercé sous réserve du dépôt d'une demande de permis ou de certificat ainsi que le respect des conditions d'implantation et d'exercice de cet usage.

La résolution s'applique à l'immeuble visé ou à une partie de celui-ci, le cas échéant, et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

**22. Délivrance du permis ou du certificat**

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1. Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise l'usage ;
2. Si les conditions énoncées à la résolution sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à cette résolution ;
3. S'il est conforme aux modalités du *Règlement sur les permis et les certificats*, à l'exception de l'usage autorisé.

**23. Modification de l'usage et des conditions**

La modification de dispositions incluses à la résolution de l'usage doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

**24. Caducité de la résolution autorisant l'usage conditionnel**

La résolution autorisant l'usage est nulle et caduque si le titulaire de la résolution ne dépose pas une demande de permis ou de certificats dans les 24 mois suivant la date de la résolution. De plus, la résolution autorisant l'usage est nulle et caduque si le titulaire du permis ou du certificat obtenu ne réalise pas les travaux dans le délai imparti par le *Règlement sur les permis et les certificats*.

**SECTION D – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE****25. Critères d'évaluation pour un usage « Tour de télécommunication »**

Une demande d'usage conditionnel pour un usage « Tour de télécommunication » est évaluée à partir des critères suivants :

1. La construction de la tour projetée se justifie par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question ;
2. La tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs ;

3. Aux fins d'atténuer son impact sur le paysage et les milieux sensibles, la tour de télécommunication est située :
  - a) À plus de 100 mètres d'un bâtiment dont l'usage fait partie du groupe Habitation, de la classe C5 « Hébergement », de la classe d'usages P1 « Institution et service administratif », du code d'usages P2-01 « Administration et services municipaux », du code d'usages P2-02 « Centre culturel ou communautaire, bibliothèque », du code d'usages P2-04 « Service et équipement municipaux liés aux sports et aux loisirs » et de la classe d'usages P3 « Service lié au culte » ;
  - b) À plus de 100 mètres d'un corridor touristique
  - c) À plus de 100 mètres du parc linéaire Le P'tit Train du Nord ;
  - d) À l'extérieur d'une unité de paysage comportant de grandes ouvertures visuelles perceptibles d'un corridor touristique ou de villégiature ;
  - e) À l'extérieur des entrées du cœur villageois ;
  - f) À un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt ;
  - g) À l'extérieur de milieux fragiles, tels milieux humides, les habitats fauniques, les ravages de cerfs et la zone d'inondation.
4. Le projet propose l'emploi de structure de moindre impact visuel ;
5. Les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et de ses bâtiments afférents permettent d'en atténuer l'impact visuel de la tour de télécommunication ;
6. Le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement ;
7. Le déboisement se limite à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents ;
8. Les mesures proposées advenant la cessation de l'usage et le démantèlement de la tour, le chemin d'accès et ses bâtiments afférents permettent que l'espace libre soit remis en état et aménagé conformément au chapitre XII du *Règlement de zonage*.

**26. Critères d'évaluation pour un « Projet à caractère touristique de reconversion d'un bâtiment existant »**

Une demande d'usage conditionnel pour un usage « projet à caractère touristique de reconversion d'un bâtiment existant » est évaluée à partir des critères suivants :

1. Le projet contribue à l'attrait touristique par le caractère particulier des produits ou des services ou en offrant des produits ou des services aux visiteurs du territoire et de la région ;
2. Le projet respecte les objectifs du *Règlement sur le plan d'urbanisme* ;
3. Le projet est prévu sur un terrain situé à l'extérieur d'une zone de contrainte naturelle ;
4. Le projet n'implique pas la démolition du bâtiment ou des travaux majeurs de transformation ou d'agrandissement ;
5. Le projet n'entraîne pas d'entreposage extérieur ;
6. Le projet peut inclure un étalage extérieur conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* ;
7. Le projet est planifié de façon à améliorer la qualité architecturale du bâtiment ;
8. Le projet est planifié de façon à rehausser les aménagements des espaces libres existants ;

9. Le projet inclut une proposition afin de bonifier l'aménagement des espaces libres, particulièrement dans les cours adjacentes au corridor touristique, et à augmenter le nombre d'arbres et d'espaces naturels sur le terrain ;
10. Les différentes fonctions à être exercées sur le site sont bien distinguées les unes des autres ;
11. Les espaces de stationnement sont clairement délimités, bien que camouflés, en fonction des autres aires aménagées du site. Le cas échéant, une mise aux normes de l'espace de stationnement est proposée ;
12. Dans le cas d'un projet prévu sur un terrain adjacent à un lac ou un cours d'eau, des mesures sont prévues pour juger de la compatibilité et de l'impact de l'exploitation projetée dans son milieu ;
13. L'accès au site est sécuritaire et tient compte de l'achalandage créé par l'exploitation même du commerce projeté et du débit de circulation du corridor touristique affecté. Le cas échéant, une mise aux normes de l'espace de stationnement est proposée.

**27. Critères d'évaluation pour un usage additionnel aux usages principaux des groupes Commerce, Industrie ou Public**

Une demande d'usage conditionnel pour un usage additionnel aux usages principaux des groupes Commerce, Industrie ou Public est évaluée à partir des critères suivants :

1. L'usage additionnel permet d'accroître l'offre de produits ou de services pour le secteur ou de renforcer la position économique ou sociale de l'usage principal ;
2. La compatibilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment :
  - a) Les nuisances appréhendées liées à l'exercice de l'usage additionnel, notamment au niveau du bruit, de la poussière et des odeurs ;
  - b) Les impacts appréhendés au niveau de la circulation véhiculaire dans le secteur et la disponibilité des cases de stationnement sur le terrain visé par la demande ;
  - c) Les impacts appréhendés au niveau de l'achalandage induit par les livraisons et le camionnage sur les immeubles voisins, particulièrement où un usage du groupe Habitation ou Public est exercé ;
  - d) Les dégagements par rapport aux immeubles voisins, particulièrement où un usage du groupe Habitation ou Public est exercé ;
  - e) Les propositions d'aménagement extérieur afin de dissimuler certains équipements ou constructions liés à l'usage (ex. : espace de stationnement, équipement mécanique, aires dédiées aux matières recyclables et résiduelles, etc.) ;
  - f) La proposition d'éclairage extérieure du bâtiment et des enseignes, laquelle est adaptée à la vocation dominante du milieu (ex. : un éclairage distinct et de faible intensité dans un secteur à dominance résidentielle) ;
  - g) Dans le cas d'une nouvelle construction, l'intégration du volume proposé pour le bâtiment dans le milieu d'insertion ;
  - h) Les mesures d'atténuation et de compatibilité de l'usage additionnel proposées.
3. La capacité actuelle et projetée de l'installation septique et de l'installation de prélèvement d'eau ou, le cas échéant, des infrastructures municipales.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES**

### **SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS**

#### **28. Contraventions et pénalités**

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, à une condition incluse à une résolution autorisant l'usage conditionnel ou réalise des travaux ou une occupation non conformément à une résolution autorisant l'usage conditionnel, incluant, le cas échéant, les plans qui y sont liés, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ et d'au plus de 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 1 000 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant minimal de 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Les frais encourus s'ajoutent au montant de l'amende.

### **SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR**

#### **29. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.