

RÈGLEMENT NUMÉRO : V 643-2016-00

**RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS**

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)*, la Ville de Saint-Rémi peut adopter le présent règlement, lequel est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité;

ATTENDU que la Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Jardins-de-Napierville, offre la possibilité de mettre en place un règlement afin d'autoriser des usages non-agricoles en zone agricole sous certaines conditions;

ATTENDU que la Ville souhaite se prévaloir de cet outil discrétionnaire afin de permettre une plus grande souplesse dans l'application de ces règlements;

ATTENDU qu'avis de motion sur le présent règlement a été donné à la séance du Conseil tenue le 14 novembre 2016; il est :

PROPOSÉ PAR : madame Marie-Dominique Fortin
ET RÉSOLU : unanimement

QUE LA VILLE DE SAINT-RÉMI DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives	3
Section 1 - Dispositions déclaratoires	3
1. Titre du règlement.....	3
2. Interaction du règlement	3
3. Intégrité du règlement	3
4. Objet du règlement	3
5. Territoire assujéti et zone agricole	3
6. Personnes assujéties	3
7. Validité.....	3
8. Le règlement et les lois.....	4
9. Documents de renvoi	4
10. Entrée en vigueur.....	4
Section 2 - Dispositions interprétatives	4
11. Principes d'interprétation.....	4
12. Unité de mesure.....	4
13. Incompatibilité entre dispositions	4
14. Terminologie.....	4
15. Mode de division du règlement	4
Section 3 - Dispositions administratives	5
16. Application du règlement	5
17. Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné.....	5
18. Infractions, recours et pénalités	5
19. Demande privée de modification règlementaire.....	5
Chapitre 2 - Dispositions applicables aux usages conditionnels	5
Section 1 - Traitement d'une demande d'usage conditionnel.....	5
20. Dépôt et contenu d'une demande d'usage conditionnel	5
21. Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné	6
22. Demande recevable	6
23. Demande irrecevable	6
24. Analyse de la demande par le CCU	6
25. Avis public.....	6
26. Approbation par le Conseil municipal	6
27. Désapprobation par le Conseil municipal.....	6
28. Émission et validité du permis ou du certificat	7
Chapitre 3 - Objectifs et critères	7
Section 1 - Disposition applicable aux usages conditionnels pour les superficies sous droits acquis ou autorisation en zone agricole (A).....	7
29. Usages conditionnels autorisés	7
30. Objectifs généraux	7
31. Critères d'aménagement.....	7
Section 2 - Dispositions applicables aux usages conditionnels reliés à l'agriculture en zone agricole (A). 8	
32. Usages conditionnels autorisés	8
33. Objectifs généraux	8
34. Critères d'aménagement.....	9
Chapitre 4 - Dispositions finales	9
Section 1 - Entrée en vigueur.....	9
35. Entrée en vigueur.....	9

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 - Dispositions déclaratoires

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels numéro V 643-2016-00 ».

2. Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1). L'ensemble de cette réglementation d'urbanisme vise l'harmonisation des différentes utilisations du sol selon les orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

3. Intégrité du règlement

La page titre, le préambule, la table des matières ainsi que les annexes font partie intégrante du règlement.

4. Objet du règlement

Le présent règlement vise à autoriser, malgré les dispositions du Règlement de zonage, à certaines conditions et selon certaines normes, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage. Plus précisément, ce règlement permet :

- a) L'opportunité d'autoriser l'agrandissement d'une activité non-agricole existante en zone agricole ou un changement d'usage pour une nouvelle activité non-agricole en zone agricole sur une superficie bénéficiant de droits acquis ou ayant reçu une autorisation en vertu de la LPTAA, le tout, sous certaines conditions;
- b) L'opportunité d'autoriser des usages reliés à l'agriculture en zone agricole, sous certaines conditions.

5. Territoire assujetti et zone agricole

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Rémi.

Le présent règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1) dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.

6. Personnes assujetties

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et à tout particulier.

7. Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe ou sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, une section, un article un alinéa, un paragraphe ou un sous paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

8. Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

9. Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

10. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur après la délivrance du certificat de conformité conformément aux prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1).

Section 2 - Dispositions interprétatives

11. Principes d'interprétation

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la Loi d'interprétation (c. I-16). De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

12. Unité de mesure

S'il y a une incompatibilité entre un nombre écrit en lettre arabe et son indication en chiffre, le nombre écrit prévaut. De plus, s'il y a une incompatibilité entre une mesure donnée selon le Système international d'unité (système métrique) et impériale (pieds, pouces), le Système international d'unité prévaut.

13. Incompatibilité entre dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale. Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

14. Terminologie

Exception faite des mots définis dans la terminologie du règlement de zonage numéro V 467-07 et ses amendements, tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

15. Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes. Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est numéroté en chiffres romains minuscules.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE 1 - TEXTE 1	CHAPITRE
Section 1 - Texte 2	SECTION
SOUS-SECTION - TEXTE 3	SOUS-SECTION
1. TEXTE 4	ARTICLE
Texte 5	ALINÉA
1) Texte 6	PARAGRAPHE
a) Texte 7	SOUS-PARAGRAPHE
i) Texte 8	SOUS-ALINÉA

Section 3 - Dispositions administratives

16. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Ville.

17. Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro V 470-07 et ses amendements.

18. Infractions, recours et pénalités

Sans restreindre les pouvoirs de la municipalité, toute personne qui ne respecte pas les dispositions du présent règlement commet une infraction et s'expose aux recours et aux pénalités prévues au Règlement sur les permis et certificats numéro V 470-07 et ses amendements.

19. Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats numéro V 470-07 et ses amendements.

Chapitre 2 - Dispositions applicables aux usages conditionnels

Section 1 - Traitement d'une demande d'usage conditionnel

20. Dépôt et contenu d'une demande d'usage conditionnel

Le requérant d'un usage conditionnel, ou d'un permis ou d'un certificat nécessitant l'autorisation d'un usage conditionnel, doit transmettre au fonctionnaire désigné une demande comprenant les renseignements et documents suivants :

- 1) Le nom, le prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant ou de son mandataire dûment autorisé;
- 2) La désignation cadastrale du ou des lots visés par la demande;
- 3) Une description détaillée de l'usage conditionnel projeté et des travaux requis;
- 4) Une justification écrite de la pertinence du projet en lien avec les objectifs généraux et les critères d'évaluation pertinent à la demande d'usage conditionnel;
- 5) Une description textuelle, cartographique et visuelle du milieu d'implantation;
- 6) Le document attestant l'autorisation ou le droits acquis de la CPTAQ, lorsque requis préalablement au dépôt de la demande;
- 7) Tout autre renseignement ou document exigé plus spécifiquement par ce règlement;
- 8) Le montant total des frais exigibles pour une demande d'usage conditionnel.

21. Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande de permis ou de certificat est complète et conforme à la réglementation d'urbanisme applicable et que la demande d'usage conditionnel est complète et conforme au présent règlement. Il s'assure également que le total des frais applicables a été acquitté.

22. Demande recevable

Si la demande est complète et conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la demande.

23. Demande irrecevable

Si la demande est incomplète ou non conforme au présent règlement et à la réglementation d'urbanisme applicable, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant, par courrier, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse de nouveau la demande. Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt. À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, le traitement de la demande est suspendu. Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

24. Analyse de la demande par le CCU

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet d'usage conditionnel selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires au requérant du plan d'aménagement d'ensemble. Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, l'acceptation, les modifications ou le rejet d'un projet d'usage conditionnel. Il peut également recommander des conditions d'approbation. Les recommandations sont ensuite transmises au Conseil municipal pour approbation, dans un délai raisonnable n'excédant pas 30 jours ouvrables.

25. Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le greffier de la municipalité doit, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou 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 du Conseil.

26. Approbation par le Conseil municipal

Pour faire suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, avec ou sans condition, l'usage conditionnel par résolution, si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les objectifs ou critères énoncés au présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant qui a présenté le plan, dans un délai maximum de 15 jours ouvrables.

27. Désapprobation par le Conseil municipal

Le Conseil, après avoir reçu les recommandations du CCU, peut refuser la demande d'usage conditionnel. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de 15 jours ouvrables suivant la séance

du Conseil, et doit préciser les motifs du refus. Le Conseil peut, par ailleurs, formuler les modifications requises permettant ultérieurement d'accepter l'usage conditionnel.

28. Émission et validité du permis ou du certificat

Suite à la réception de la résolution par laquelle une demande est accordée par le Conseil, le fonctionnaire désigné peut émettre tout permis ou certificat qui nécessitait l'autorisation d'un tel usage. L'usage est alors permis aux conditions du permis ou du certificat, du respect des lois et des règlements applicables, ainsi qu'aux conditions relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage précédemment résolu par le Conseil.

Chapitre 3 - Objectifs et critères

Section 1 - Disposition applicable aux usages conditionnels pour les superficies sous droits acquis ou autorisation en zone agricole (A)

29. Usages conditionnels autorisés

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont les usages de nature commerciale, industrielle ou institutionnelle qui ne sont pas conformes au règlement de zonage.

Les cas où de tels usages peuvent être autorisés en vertu du présent règlement sont les suivants :

- a) remplacement d'un usage non-agricole par un autre usage non-agricole sur une superficie bénéficiant de droits acquis ou ayant reçu une autorisation en vertu de la LPTAA;
- b) agrandissement d'un usage non-agricole existant sur une superficie bénéficiant de droits acquis ou ayant reçu une autorisation en vertu de la LPTAA.

30. Objectifs généraux

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section doit être faite à partir des objectifs suivants :

- 1) Assurer la vocation agricole à long terme de ces territoires en limitant l'implantation d'activités non agricoles;
- 2) Maintenir une qualité de paysages;
- 3) Favoriser la pratique d'usages complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles;
- 4) Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles lorsque ces activités ne sont pas susceptibles de nuire à la pratique de l'agriculture et à son développement, d'induire des problèmes de cohabitation avec les activités agricoles ou lorsqu'il est démontré que les activités visées ne peuvent s'implanter ailleurs sur le territoire;
- 5) Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles qui offrent des services de proximité aux entreprises agricoles de la région;
- 6) Permettre l'agrandissement d'une activité sous droits acquis en zone agricole ou le changement d'usage sur un terrain sur lequel existait une activité non agricole existante avant l'entrée en vigueur de la LPTAA et bénéficiant de droits acquis en vertu de cette dernière ou ayant reçu une autorisation pour une utilisation non-agricole par la CPTAQ, et ce, sous respect des critères d'aménagement de l'article 31.

31. Critères d'aménagement

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- 1) Les usages conditionnels demandés doivent être protégés par des droits acquis ou devront détenir une autorisation de la CPTAQ avant l'émission du permis;

- 2) Dans le cas d'un changement d'usage non-agricole, les nouvelles activités proposées devront être effectuées dans un bâtiment existant;
- 3) Dans le cas d'un agrandissement d'un usage non-agricole existant, les activités pourront faire l'objet d'une nouvelle construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, conditionnellement au respect des critères suivants :
 - a. l'usage principal visé par l'agrandissement doit être identique à celui existant;
 - b. le nouveau bâtiment doit être situé sur une superficie bénéficiant de droits acquis ou ayant déjà reçu une autorisation en vertu de la LPTAA pour un usage autre qu'agricole;
- 4) Le changement d'usage ou l'agrandissement de l'usage n'entraînera pas de pression supplémentaire sur l'agriculture;
- 5) Un seul usage principal est permis par terrain;
- 6) La localisation de cet usage en zone agricole est justifiée par l'un ou l'autre des critères suivants:
 - a. Une localisation à proximité des entreprises ou des activités agricoles limite les impacts négatifs liées à la présence de véhicules lourds dans le périmètre urbain;
 - b. Une localisation à proximité des entreprises ou des activités agricoles limite les nuisances liées à l'entreposage ou la transformation de produits liée à l'agriculture;
 - c. par les grandes orientations du Plan d'urbanisme;
- 7) 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.
- 8) Tout impact négatif sur le paysage agricole ou le milieu d'insertion causé par l'implantation de tel usage ou d'un bâtiment destiné à un tel usage doit être minimisé par des aménagements ou une qualité de construction qui rehausse l'apparence à partir de la rue.
- 9) La superficie totale de plancher en zone agricole pour un commerce ou une industrie déposant une demande d'usage conditionnel ne peut dépasser 1 500 m².

Section 2 - Dispositions applicables aux usages conditionnels reliés à l'agriculture en zone agricole (A)

32. Usages conditionnels autorisés

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont :

- 1) vente d'engrais;
- 2) réparation de petits moteurs ou de machineries agricoles;
- 3) meunerie et séchoir à grains;
- 4) production et vente de produits forestiers (ex : sciage de bois, bois de chauffage);
- 5) production, vente et transbordement de terre et terreau;
- 6) production et vente de compost.

33. Objectifs généraux

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section doit être faite à partir des objectifs suivants :

- 1) Assurer la vocation agricole à long terme de ces territoires en limitant l'implantation d'activités non agricoles;
- 2) Maintenir une qualité de paysages propice à la pratique d'activités touristiques;
- 3) Favoriser la pratique d'usages complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles;
- 4) Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles lorsque ces activités ne sont pas susceptibles de nuire à la pratique de l'agriculture et à son développement, d'induire des problèmes de cohabitation avec les activités agricoles ou lorsqu'il est démontré que les activités visées ne peuvent s'implanter ailleurs sur le territoire;
- 5) Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles qui offrent des services de proximité aux entreprises agricoles de la région.

34. Critères d'aménagement

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée à la présente section doit être faite à partir des critères suivants :

- 1) La superficie maximale d'implantation de l'usage dans un bâtiment est de 160m²;
- 2) La superficie maximale d'implantation au sol d'un usage à l'extérieur d'un bâtiment est de 3 000 m²;
- 3) Le demandeur doit signer une entente de relocalisation hors de la zone agricole advenant un besoin d'agrandissement préalablement à l'émission de son certificat d'autorisation;
- 4) Ne devient pas un immeuble protégé;
- 5) Doit obtenir une autorisation de la CPTAQ;
- 6) L'usage ne doit pas empiéter sur une terre en culture;
- 7) L'usage ne doit pas induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles ;
- 8) 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;
- 9) La localisation de cet usage est justifiée par l'absence d'espace disponible pour ce type d'activité à l'intérieur du périmètre urbain ou des impacts négatifs liés à une localisation éloignée des entreprises ou des activités agricoles;
- 10) Tout impact négatif sur le paysage agricole ou le milieu d'insertion causé par l'implantation de tel usage ou d'un bâtiment destiné à un tel usage doit être minimisé par des aménagements ou une qualité de construction qui rehausse l'apparence à partir de la rue.

Chapitre 4 - Dispositions finales

Section 1 - Entrée en vigueur

35. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

(original signé)

**Sylvie Gagnon-Breton,
Mairesse**

(original signé)

**Diane Soucy, OMA
Greffière**

AVIS DE MOTION	:	14 novembre 2016
ADOPTION DU PREMIER PROJET	:	12 décembre 2016
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION	:	16 janvier 2017
ADOPTION DU SECOND PROJET	:	16 janvier 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT	:	20 février 2017
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC	:	22 février 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR	:	22 février 2017