



PREMIER PROJET

**Règlement sur les
usages conditionnels n°507**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	4
SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
1. Titre du règlement.....	4
2. Territoire et personne assujettie	4
3. Objet du règlement	4
4. Respect des règlements	4
5. Adoption par partie	4
SECTION B – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	4
6. Administration du règlement	4
7. Règles d'interprétation.....	4
8. Mode de numérotation.....	5
9. Définition	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE	6
SECTION A – ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE	6
10. Évaluation de l'admissibilité d'une demande d'usage conditionnel	6
11. Usage et zone admissibles.....	6
SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE	7
12. Dépôt de la demande d'usage conditionnel	7
13. Frais d'études et de publication	8
14. Demande complète.....	8
SECTION C – CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	8
15. Vérification de la demande d'usage conditionnel	8
16. Avis du comité consultatif d'urbanisme	8
17. Avis public et affichage	8
18. Décision du conseil municipal.....	9
19. Effet de la résolution d'un usage conditionnel	9
20. Délivrance du permis ou du certificat	9
21. Modification de l'usage et des conditions	9
22. Caducité de la résolution autorisant l'usage conditionnel	9
SECTION D – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE	10
23. Critères d'évaluation pour une « Activité agrotouristique »	10
CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES	11
SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	11

24. Contraventions et pénalités	11
SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR	11
25. Entrée en vigueur	11

DOCUMENT DE TRAVAIL

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°507 ».

2. Territoire et personne assujettie

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire du Village de Senneville.

3. 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.

4. 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.

5. 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

6. 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 certificats*.

7. Règles d'interprétation

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

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.

8. 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

9. 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 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

10. 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.

11. 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 du chapitre 2 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 :
1. Usage accessoire « Activité agrotouristique » (voir note 1)	A-01, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07

Notes relatives au tableau :

(1) Pour être admissible, l'usage doit satisfaire aux conditions suivantes :

- a) L'activité agrotouristique doit s'exercer sur un terrain où est exercé un usage principal de la classe « A1 – Activités agricoles », telle que définie au *Règlement de zonage* ;
- b) L'activité agrotouristique doit permettre de mettre en relation le producteur agricole ou la personne qui exerce l'usage « A1 – Activités agricoles » avec des visiteurs permettant ainsi à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par l'accueil que leur réserve leur hôte et l'information qu'il leur donne ;
- c) L'activité agrotouristique doit correspondre à l'une ou l'autre des activités suivantes :
 - La vente de produits agricoles dont au moins 25% des produits proviennent de la ferme sur lesquels ils sont vendus ;
 - Un service de repas à la ferme de type « table champêtre » avec un maximum de 20 sièges et dont le menu inclut des produits qui proviennent de la ferme ;
 - Une visite à la ferme, incluant les projets éducatifs et de valorisation du territoire et des activités agricoles ;
 - Une réception à la ferme ;
 - La randonnée à cheval, incluant les sentiers requis, lorsque l'usage est lié à une écurie.

- d) Toute activité d'hébergement à la ferme ou toute autre forme d'hébergement est interdite, sauf celle liée à un gîte touristique si l'usage est autorisé par le *Règlement de zonage* ;
- e) Tout spectacle est interdit à l'extérieur d'un bâtiment ;
- f) L'activité agrotouristique ne doit pas avoir pour effet d'assujettir une nouvelle unité d'élevage ou l'accroissement des activités d'une unité d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs ;
- g) L'activité agrotouristique doit être conforme à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) et à ses règlements d'application et, si elle ne l'est pas, le requérant doit obtenir une autorisation en vertu de cette loi. Dans le cas d'une réception à la ferme, l'activité doit être conforme aux conditions énoncées au *Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec* (RLRQ, c. P-41.1, r. 1.1).

SECTION B – CONTENU DE LA DEMANDE

12. 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. La description du contexte d'insertion, notamment des usages et bâtiments existants sur les terrains situés dans un rayon de 500 mètres de l'immeuble visé ;
3. Une description de l'usage projeté, en indiquant de manière non limitative, la nature des activités, la fréquence et l'achalandage anticipé, les bâtiments et constructions requis, les espaces de stationnement requis, l'éclairage, les aménagements extérieurs requis et les enseignes projetées ;
4. Dans le cas d'une activité agrotouristique, une démonstration que l'usage permet de mettre en relation le producteur agricole ou la personne qui exerce l'usage « A1 – Activités agricoles » avec des visiteurs permettant ainsi à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par l'accueil que leur réserve leur hôte et l'information qu'il leur donne ;
5. Un plan illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, arbres, servitudes, écoterritoire, etc.). Le plan doit indiquer l'endroit où se dérouleront les activités visées par la demande ;
6. Une description des impacts anticipés sur le milieu environnant et, le cas échéant, les mesures d'atténuation ou de cohabitation proposées ;
7. Un document justifiant la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement ;
8. La capacité actuelle et projetée de l'installation septique et de l'installation de prélèvement d'eau ;

9. 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 ;
10. Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet ;
11. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme. Notamment, le fonctionnaire désigné peut exiger le dépôt d'une étude de circulation en considérant notamment l'achalandage anticipé ainsi que les mesures d'atténuation nécessaires ;
12. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

13. 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 sur les tarifs, pour l'année en vigueur.

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

14. 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

15. 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.

16. 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.

17. Avis public et affichage

Le greffier ou 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 et mentionnent que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande lors de la séance. L'avis contient également la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

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.

18. 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.

19. 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.

20. Délivrance du permis ou du certificat

Pour exercer l'usage autorisé par la résolution, le requérant doit soumettre une demande de permis ou de certificat conformément au *Règlement sur les permis et certificats*.

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 certificats*, à l'exception de l'usage autorisé.

21. 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.

22. 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 certificats*.

SECTION D – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

23. Critères d'évaluation pour une « Activité agrotouristique »

Une demande d'usage conditionnel pour un usage « Activité agrotouristique » est évaluée à partir des critères suivants :

1. L'activité agrotouristique proposée est directement en lien avec les activités agricoles sur le site et contribue à la mise en valeur de la ferme et ses produits ;
2. L'intensité de l'activité agrotouristique proposée est en adéquation avec la quiétude du Village et la faible occupation du territoire ;
3. La compatibilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment :
 - a) Les nuisances appréhendées liées à l'exercice de l'usage, notamment au niveau du bruit, de la poussière et des odeurs ;
 - b) L'achalandage anticipé en considérant la fréquence, l'intensité et la durée des activités ;
 - c) Les impacts appréhendés au niveau de la circulation véhiculaire dans le secteur, particulièrement sur le chemin de Senneville ;
 - d) La disponibilité des cases de stationnement sur le terrain visé par la demande ;
 - e) La sécurité des déplacements véhiculaires sur le site et l'accès au site ;
 - f) Les dégagements par rapport aux immeubles voisins, particulièrement où un usage du groupe Habitation est exercé ;
 - g) Les propositions d'aménagement extérieur afin de dissimuler certaines constructions ou équipements liés à l'usage (ex. : espace de stationnement, construction accessoire, etc.), et ce, particulièrement à partir du chemin de Senneville ;
 - h) 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) ;
 - i) Dans le cas d'une nouvelle construction, l'intégration du volume proposé pour le bâtiment dans le milieu d'insertion ;
 - j) Les mesures d'atténuation et de compatibilité de l'usage proposées.
4. La démonstration que l'installation septique et l'installation de prélèvement d'eau ont la capacité, actuelle ou projetée, pour desservir l'usage sans par ailleurs diminuer la ressource en eau pour les activités agricoles du secteur.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

24. 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

25. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.