

Présenté le mardi 27 mai 2025/ Presented on Tuesday, May 27, 2025



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION/PUBLIC CONSULTATION MEETING

**Premier projet Règlement N° 507 sur les usages
conditionnels/First draft By-law No. 507 on conditional uses**

Présenté par Sébastien Blanche, directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement/ Presented
by Sébastien Blanche, director of Urban Planning and Environment Department

Déroulement

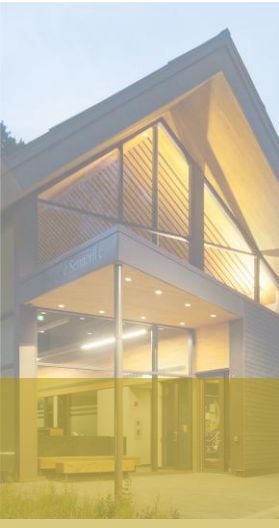
Course of Action

Ouverture et mot de bienvenue

1. Présentation du premier projet de Règlement No 507
2. Prochaines étapes
3. Période de questions

Opening and word of welcome

1. Presentation of draft By-law No. 507
2. Next steps
3. Question period



Qu'est-ce qu'un règlement sur les usages conditionnels?

What is a conditional use by-law?

Ce règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande visant un usage admissible à la présente procédure, alors que cet usage n'est pas permis 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.

The purpose of this by-law is to allow a person to submit an application for a use that is eligible for this procedure, although the use is not permitted under the *Zoning By-law*. It allows the Municipal Council, after receiving the recommendation of the planning advisory committee, to evaluate the opportunity to authorize this use with regard to the evaluation criteria set out in this by-law.



Pourquoi adopter un tel règlement?

Why adopt such a by-law?

Le conseil souhaite, au cas par cas, évaluer les opportunités d'autoriser ou non un usage lié aux **activités agrotouristiques**, et ce, à partir de critères d'évaluation. Également, il souhaite pouvoir y prévoir des conditions d'exercice de l'usage au besoin.

Or, l'approche normative via le règlement de zonage ne permet pas au conseil municipal d'autoriser, à partir de critères d'évaluation, un usage à certaines conditions sur un lot.

On a case-by-case basis, the Council would like to assess whether or not to authorize a use related to agritourism activities, based on evaluation criteria. Council would also like to be able to specify the conditions under which the use may be carried out, if necessary.

In comparison, the normative approach of the zoning by-law does not allow the Municipal Council to authorize, based on evaluation criteria, a use with certain conditions on a lot.

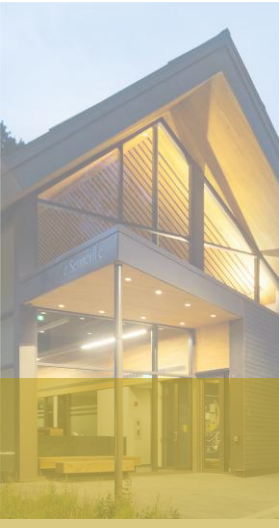


Pourquoi adopter un tel règlement? (suite)

Why adopt such a by-law? (continued)

Dans ce contexte, le conseil municipal souhaite utiliser l'approche des usages conditionnels pour permettre le dépôt d'une demande d'exercice d'un usage « Activité agrotouristique ». Si le conseil autorise l'usage, le requérant pourra alors soumettre la demande de permis ou de certificat pour exercer cet usage aux conditions énoncées à la résolution d'autorisation.

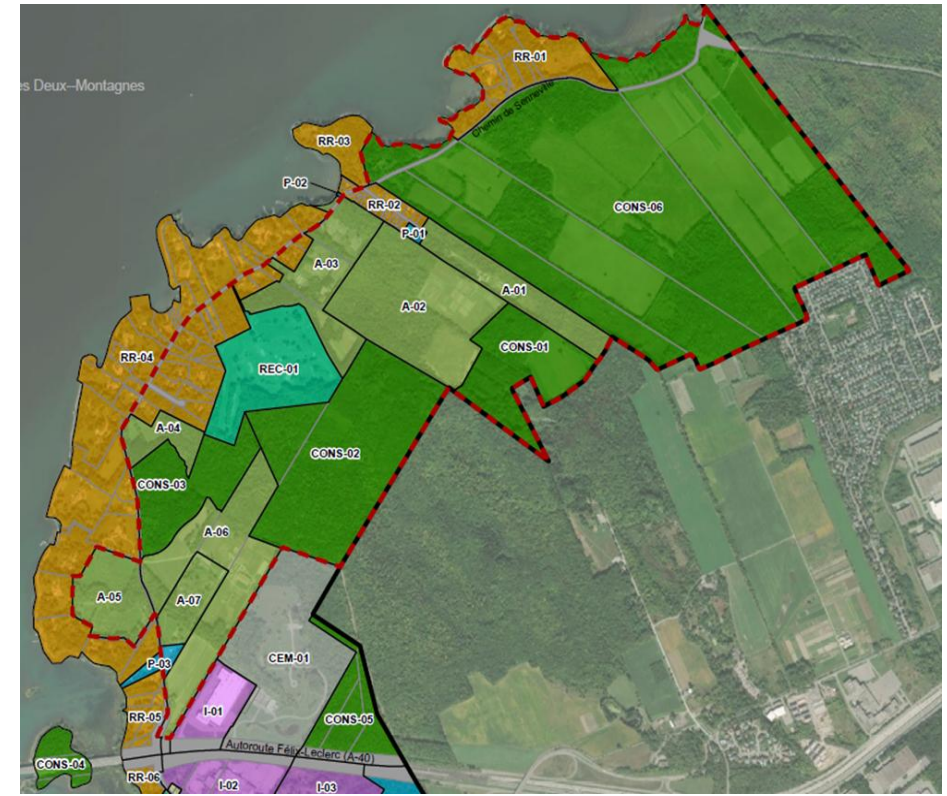
In this context, the Municipal Council wants to use the conditional use approach to allow the deposit of an application for an "agrotourism activity" use. If the Council authorizes the use, the applicant will then be able to submit an application for a permit or certificate to exercise this use, subject to the conditions set out in the authorization resolution.



Quels sont les usages visés par le règlement? What uses are covered by the by-law?

L'article 11 permet le dépôt d'une demande d'usage conditionnel pour un **usage accessoire « Activité agrotouristique »**. Cet **usage accessoire est admissible** dans les zones suivantes : A-01, A-03, A-04, A-05, A-06 et A-07

Article 11 allows the deposit of a conditional use application for an **"Agrotourism activity" accessory use**. This **accessory use is permitted** in the following zones: A-01, A-03, A-04, A-05, A-06 and A-07



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » 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* ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions:

- a) The agritourism activity must be carried out on a property where a main use of class “A1 – Agricultural Activities” is exercised, as defined in the *Zoning By-law*;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 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 ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions:

- b) The agritourism activity must establish relations between the agricultural producer or person exercising the use “A1 – Agricultural activities” and visitors, thereby allowing the latter to discover the agricultural community, agriculture and its production through the reception and the information offered by their host;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

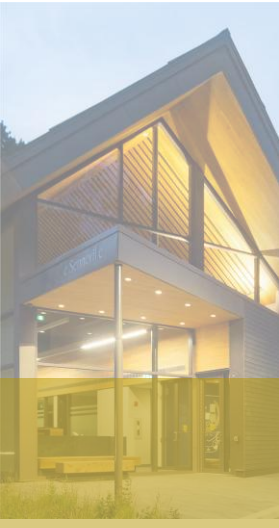
c) L'activité agrotouristique doit correspondre à l'une ou l'autre des activités suivantes :

- La vente de produits agricoles dont au moins 25% des produits proviennent de la ferme sur lesquels ils sont vendus ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions:

c) The agritourism activity must correspond to one of the following activities:

- The sale of agricultural products, at least 25% of which come from the farm at which they are sold;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

c) L'activité agrotouristique doit correspondre à l'une ou l'autre des activités suivantes (suite) :

- 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 ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions :

c) The agritourism activity must correspond to one of the following activities (continued):

- A “country table” type meal service at the farm, with a maximum of 20 seats and a menu including products from the farm;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

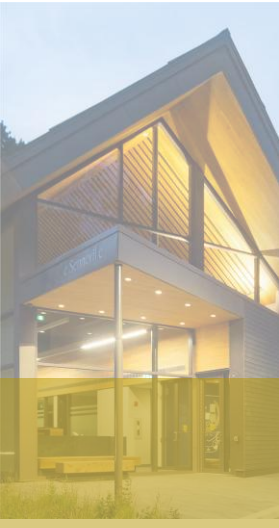
c) L'activité agrotouristique doit correspondre à l'une ou l'autre des activités suivantes (suite) :

- Une visite à la ferme, incluant les projets éducatifs et de valorisation du territoire et des activités agricoles ;
- Une réception à la ferme ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions :

c) The agritourism activity must correspond to one of the following activities (continued):

- A visit to the farm, including educational projects and the enhancement of the territory and the agricultural activities;
- A reception at the farm;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

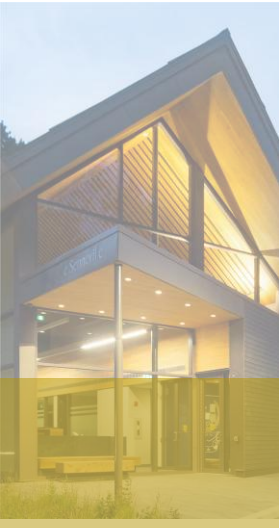
c) L'activité agrotouristique doit correspondre à l'une ou l'autre des activités suivantes (suite):

- La randonnée à cheval, incluant les sentiers requis, lorsque l'usage est lié à une écurie.

To be eligible, the accessory "Agritourism Activity" must meet the following conditions :

c) The agritourism activity must correspond to one of the following activities(continued):

- A horse riding outing, including the required trails, when the use is connected with a stable.



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

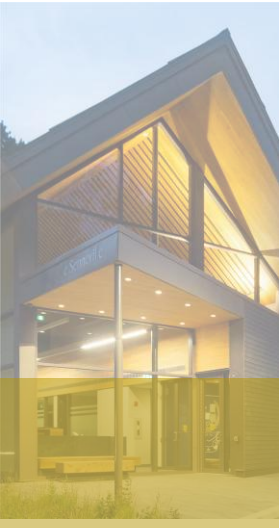
What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 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.

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions:

- d) Any lodging activity at the farm or any other form of lodging is prohibited, except if it relates to a bed and breakfast if the use is authorized under the *Zoning By-law*;
- e) Any shows are forbidden outside a building.



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 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 ;

To be eligible, the accessory use “Agritourism Activity” must meet the following conditions:

- f) The agritourism activity must not have the effect of subjecting a new breeding unit or the expansion of activities in an existing breeding unit to a standard of separation distance requirements related to odours;



Quels sont les usages visés par le règlement? (suite)

What uses are covered by the by-law? (continued)

Pour être admissible, l'usage accessoire « Activité agrotouristique » doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 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).

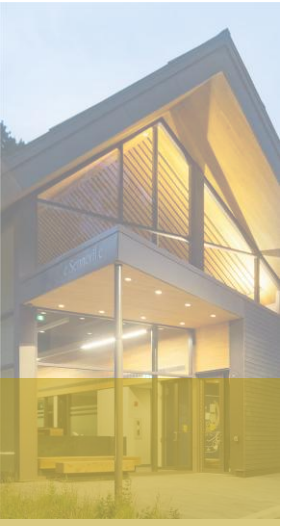
To be eligible, the accessory use "Agritourism Activity" must meet the following conditions:

- g) The agritourism activity must comply with the *Act respecting the preservation of agricultural land and agricultural activities* (RLRQ, c. P-41.1) and its applicable regulations, and if it does not, the applicant must obtain authorization in accordance with this law. In the case of a reception at the farm, the activity must comply with the conditions set out in the *Regulation respecting the authorization for the alienation or use of a lot without the authorization of the Commission de protection du territoire agricole du Québec* (RLRQ, c. p-41.1, r. 1.1).



Quel est le cheminement de la demande?

What is the application process?

- 
1. Dépôt de la demande d'usage conditionnel, incluant les plans et documents requis (description, justification, impacts anticipés, etc.) et le paiement des frais;
 2. Vérification de la demande par le fonctionnaire désigné;
 3. Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) sur l'atteinte des critères d'évaluation;
-
1. Deposit of the application for conditional use, including plans and required documents (description, justification, anticipated impacts, etc.) as well as payment of fees;
 2. Verification of application by the designated officer;
 3. Recommendation from the Planning Advisory Committee (PAC) on whether the evaluation criteria have been met;



Quel est le cheminement de la demande? (suite)

What is the application process? (continued)

4. Décision du conseil municipal par résolution, avec ou sans condition.

Si le conseil autorise l'usage, le requérant pourra soumettre, par la suite, une demande de permis ou de certificat.

4. Decision of the Municipal Council by resolution, with or without conditions.

If the Council authorizes the use, the applicant may subsequently submit an application for a permit or certificate



Quels sont les critères d'évaluation?

What are the evaluation criteria?

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

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 ;

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law:

1. The proposed agritourism activity is directly linked to agricultural activities on the site and helps enhance the farm and its products;
2. The intensity of the proposed agritourism activity is in keeping with the quiet nature of the Village and the low occupancy of the territory;



Quels sont les critères d'évaluation? (suite)

What are the evaluation criteria? (continued)

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

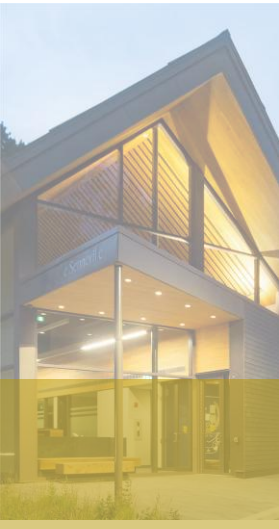
3. La comptabilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment:

- 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 ;

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law:

3. The compatibility of the use in the integration environment, specifically considering:

- a) Expected nuisances related to the exercise of the use, notably in regard to noise, dust and odours;
- b) Anticipated traffic, considering the frequency, intensity and the duration of the activities;
- c) Expected impacts in relation to vehicular traffic in the area, particularly on Senneville Road;



Quels sont les critères d'évaluation? (suite)

What are the evaluation criteria? (continued)

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

3. La comptabilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment (suite):
 - 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 ;

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law :

3. The compatibility of the use in the integration environment, specifically considering (continued):
 - d) The availability of parking spaces on the property cited in the application;
 - e) The safety of vehicular traffic on the site and access to the site;
 - f) Setbacks in relation to neighbouring buildings, particularly where a residential use is in place;



Quels sont les critères d'évaluation? (suite)

What are the evaluation criteria? (continued)

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

3. La comptabilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment (suite):
- g) Les propositions d'aménagement extérieur afin de dissimuler certaines constructions ou équipements liés à l'usage (ex.: espace de stationnement, 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);

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law:

3. The compatibility of the use in the integration environment, specifically considering (continued):
- g) Proposed exterior landscaping or site design intended to conceal certain constructions or equipment related to the use (e.g. parking space, accessory construction, etc.) and this, particularly from Senneville Road;
 - h) The outdoor lighting proposed for the building and the signage, which is adapted to the environment's main vocation (e.g. distinct, low-intensity lighting in a predominantly residential area);



Quels sont les critères d'évaluation? (suite)

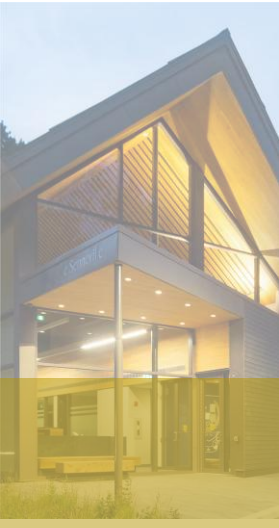
What are the evaluation criteria? (continued)

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

3. La comptabilité de l'usage dans le milieu d'insertion en considérant, notamment (suite):
 - 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.

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law:

3. The compatibility of the use in the integration environment, specifically considering (Continued):
 - i) In the case of a new construction, the integration of the volume proposed for the building in the insertion environment;
 - j) Mitigation and compatibility measures proposed for the use.



Quels sont les critères d'évaluation? (suite)

What are the evaluation criteria? (continued)

Les critères d'évaluation sont énoncés à l'article 23, soit :

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.

The evaluation criteria are set out in article 23 of the by-law:

4. The demonstration that the septic system and the installation of the water withdrawal system have the capacity, real or projected, to serve the use without reducing water resources for agricultural activities in the area.



Prochaines étapes

Next Steps

À la suite de la présente assemblée publique de consultation, le conseil municipal pourra adopter le second projet de règlement.

Un avis public sera publié après l'adoption du second projet de règlement. Les personnes habiles à voter des zones visées (A-01, A-03, A-04, A-05, A-06 et A-07) et de leurs zones contiguës pourront alors demander une approbation référendaire sur le contenu du règlement en vue de la tenue d'un registre. En l'absence de demande, le règlement sera adopté à une séance subséquente et réputé avoir été approuvé par les personnes habiles à voter.

Following this public consultation meeting, the Municipal Council may adopt the second draft by-law.

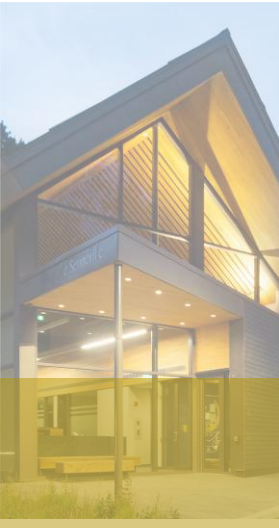
A public notice will be published following the adoption of a second draft by-law. Those eligible to vote in the zones concerned (A-01, A-03, A-04, A-05, A-06 and A-07) and their contiguous zones will then be able to request referendum approval of the by-law's content for the purpose of keeping a register.



Prochaines étapes (suite) Next Steps (continued)

Pour l'entrée en vigueur, le Village devra également attendre la délivrance du certificat de conformité de l'agglomération de Montréal (conformité au schéma d'aménagement).

To come into force, the Village will also have to wait for the agglomeration of Montreal to issue a certificate of conformity (conformity with the « schéma d'aménagement »).





Période de questions
Question Period