



**Usages conditionnels
Règlement n° 2014-287**

Codification administrative

Avis de motion : **21 juillet 2014**
Adoption : **4 août 2014**
Entrée en vigueur : **15 octobre 2014**

Modifications incluses dans ce document	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur
2020-375	7 juillet 2020
2020-381	4 février 2021
2020-384	4 février 2021

TABLE DES MATIÈRES

	Page
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 CONDITIONNEL	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 Procédure d'approbation d'une demande	10
3.2.3 Garantie financière	11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Page

CHAPITRE 4 - ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS..... 12

Section 1 – Zones d'application..... 13

4.1.1 Dispositions générales 13

Section 2 – Critères d'évaluation 14

4.2.1 Dispositions générales 14

4.2.2 Critères d'évaluation relatifs à la zone RUR-15 14

4.2.3 Critères d'évaluation relatifs à la zone AF-2 16

4.2.4 Critères d'évaluation relatifs à la zone RUR-10 16

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

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>
Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 4 de ce règlement.	<u>DOMAINE D'APPLICATION</u>	<u>1.1.4</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.2.1</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS</u>	<u>1.2.2</u>
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.		
	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.2.3</u>
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.		
	<u>LIMITE DE ZONE</u>	<u>1.2.4</u>
Pour les 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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1.1**

L'inspecteur en bâtiment 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. 500 \$ max. 1 000 \$
Récidive : min. 1 000 \$ 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. 1 000 \$ max. 2 000 \$
Récidive : min. 2 000 \$ 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

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 l'inspecteur en bâtiment, 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 tout 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, d'une haie, d'un muret ou d'un 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.

**PROCÉDURE
D'APPROBATION
D'UNE DEMANDE** **3.2.2**

L'inspecteur en bâtiment 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'inspecteur en bâtiment doit, dans les 30 jours suivants la réception de la demande complète, transmettre celle-ci au Comité consultatif d'urbanisme.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux 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, le directeur général 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, le greffier 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'inspecteur en bâtiment 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

3.2.3

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

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 numéro 2014-278* 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 numéro 2014-278*.

Zones admissibles	Usages conditionnels pouvant être autorisés
La zone AF-2	○ Terrain de jeux de type parc médiéval, où sont tenus des « Jeux médiévaux grandeur nature » ○ Stationnement des participants
La zone RUR-10	○ Vente et restauration de véhicules de promenade.
La zone RUR-15	○ Usages des industries de classe A; ○ Usages des industries de classe B; ○ Usages des établissements de vente au détail de produits de la ferme; ○ Usages agricoles voués à la culture du sol; ○ Usages des équipements culturels; ○ Usages de restauration où la consommation se fait à l'intérieur avec des places assises.

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 RUR-15 **4.2.2**

Les usages associés aux critères de la zone RUR-15 à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères suivants :

Général

Les dispositions applicables des Règlements de zonage numéro 2014-278 et de lotissement numéro 2014-279 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.

Critères spécifiques au bâtiment

- a) Le bâtiment doit être existant, d'une superficie supérieure à 90 m², et ne peut, raisonnablement, être converti pour un usage conforme à la réglementation ;
- b) Lorsque des travaux visant à modifier l'apparence extérieure du bâtiment sont requis, notamment suite à la modification de l'usage du bâtiment, ces travaux doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à son environnement.

Critères spécifiques à l'aménagement du terrain et des activités extérieures

Les aires de stationnement et de transbordement 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 (i.e. réduction des accès, passages réservés aux piétons, etc.) ;
- e) Elles doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le cadre bâti du secteur ;
- f) Les superficies pavées sont minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure.

Autres critères spécifiques

- a) Un écran végétal d'une profondeur minimale de 5 m doit être aménagé entre les usages du groupe « Habitation » et l'usage faisant l'objet de la présente demande. Dans le cas où il y aurait déjà un écran végétal, celui-ci doit être conservé ;
- b) Les activités de l'entreprise doivent être exercées selon un horaire permettant de préserver la quiétude du milieu ;
- c) Toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur des bâtiments ;
- d) Un entreposage extérieur modéré sera toléré, si une demande est faite par le dit propriétaire des lieux, et après l'analyse de la demande par le conseil de la Municipalité de Bolton-Est, une autorisation écrite sera donnée si accepté ;
- e) Si l'usage est situé dans une zone à dominance résidentielle, une enseigne, en plus de respecter les dispositions applicables du *Règlement de zonage numéro 2014-278*, doit avoir des dimensions et un design s'harmonisant avec le caractère résidentiel du milieu ;
- f) L'usage doit avoir un impact minimum quant aux vibrations et à l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruit générées par le projet.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIFS À LA
ZONE AF-2**

4.2.3

Les usages associés aux critères de la zone AF-2 à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères suivants :

Général

Seules les activités récréatives « Jeux médiévaux grandeur nature » y sont autorisées, selon les conditions suivantes :

- a) Les aménagements et constructions sont temporaires et ne requièrent pas de fondations permanentes ;
- b) L'installation des équipements et constructions ne nécessite pas de travaux de remblai et déblai.

Critères spécifiques aux activités

- a) Les activités sont de type récréatif ;
- b) Il n'y a pas plus que 6 événements annuellement.

Critères spécifiques à l'aménagement du terrain

- a) Les aménagements et activités respectent le milieu naturel ;
- b) Les aménagements sont intégrés à la topographie naturelle du site et évitent la zone inondable, les milieux humides et l'érablière ;
- c) Le déboisement est limité au maximum ;
- d) Si nécessaire, la coupe et l'abattage d'arbres de plus de 10 cm DHP sont limités à ce qui est nécessaire pour l'installation des aménagements conformes au règlement ;
- e) L'aire de stationnement est à proximité du chemin d'accès au site.

Critères spécifiques en milieu agricole

- a) Les activités n'empiètent pas sur les terres agricoles en exploitation ;
- b) Aucun hébergement ni service de restauration ne sont offerts sur le site.

**CRITÈRES
D'ÉVALUATION
RELATIFS À LA
ZONE RUR-10**

4.2.4

Les usages associés aux critères de la zone RUR-10 à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères

suivants :

Général

Les dispositions applicables des Règlements de zonage numéro 2014-278 et de lotissement numéro 2014-279 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.

Critères spécifiques au bâtiment

- a) Le bâtiment doit être existant, d'une superficie supérieure à 90 m², et ne peut, raisonnablement, être converti pour un usage conforme à la réglementation ;
- b) Lorsque des travaux visant à modifier l'apparence extérieure du bâtiment sont requis, notamment suite à la modification de l'usage du bâtiment, ces travaux doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à son environnement.

Critères spécifiques à l'aménagement du terrain et des activités extérieures

Les aires de stationnement et de transbordement intègrent les composantes suivantes :

- a) Elles sont intégrées à la topographie naturelle du site ;
- b) Leur implantation est privilégiée dans la cour 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 (i.e. réduction des accès, passages réservés aux piétons, etc.) ;
- e) Elles doivent être valorisées par la végétation et les aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le cadre bâti du secteur ;
- f) Les superficies pavées sont minimisées afin d'éviter une accélération de l'écoulement des eaux de surface et de favoriser la présence de verdure.

Autres critères spécifiques

- a) Un écran végétal d'une profondeur minimale de 5 m doit être aménagé entre les usages du groupe « Habitation » et l'usage faisant l'objet de la présente demande. Dans le cas où il y aurait déjà un écran végétal, celui-ci doit être conservé ;
- b) Les activités de l'entreprise doivent être exercées selon un horaire permettant de préserver la quiétude du milieu ;
- c) Toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur des bâtiments ;
- d) Un entreposage extérieur modéré sera toléré, si une demande est faite par le propriétaire des lieux, et après l'analyse de la demande par le conseil de la Municipalité de Bolton-Est, une autorisation écrite sera donnée si accepté ;
- e) Si l'usage est situé dans une zone à dominance résidentielle, une enseigne, en plus de respecter les dispositions applicables du *Règlement de zonage numéro 2014-278*, doit avoir des dimensions et un design s'harmonisant avec le caractère résidentiel du milieu ;
- f) L'usage doit avoir un impact minimum quant aux vibrations et à l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruit générées par le projet.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Mairesse

Directeur général

Copie certifiée conforme.