

Lac Supérieur

MUNICIPALITÉ DE



Règlement sur les usages conditionnels

Numéro 2015-565

Juin 2015



L'ATELIER URBAIN
Aménagement et urbanisme

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR

Règlement sur les usages conditionnels

Réalisé par : L'Atelier Urbain
Sous la direction de : Louis-Michel Fournier-Renaud, urb.

Avis de motion le : 10 avril 2015
Règlement adopté le : 5 juin 2015
Entrée en vigueur le : 23 juillet 2015

Dernière mise à jour le :

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement.

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	5
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	7
Article 1	Titre du règlement.....	7
Article 2	Interaction du règlement.....	7
Article 3	Intégrité du règlement.....	7
Article 4	Objet du règlement.....	7
Article 5	Abrogation de règlements.....	7
Article 6	Territoire assujéti et zone agricole.....	7
Article 7	Personnes assujéties.....	8
Article 8	Validité.....	8
Article 9	Le règlement et les lois.....	8
Article 10	Documents de renvoi.....	8
Article 11	Entrée en vigueur.....	8
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	9
Article 12	Principes d'interprétation.....	9
Article 13	Unité de mesure.....	9
Article 14	Incompatibilité entre dispositions.....	9
Article 15	Terminologie.....	9
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	11
Article 16	Application du règlement.....	11
Article 17	Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné.....	11
Article 18	Infractions, recours et pénalités.....	11
Article 19	Demande privée de modification réglementaire.....	11
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES CONDITIONNELS.....	13
SECTION 1	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	15
Article 20	Dépôt et contenu d'une demande d'usage conditionnel.....	15
Article 21	Traitement de la demande par le fonctionnaire désigné.....	15
Article 22	Demande recevable.....	15
Article 23	Demande irrecevable.....	15
Article 24	Analyse de la demande par le CCU.....	16
Article 25	Avis public.....	16
Article 26	Approbation par le Conseil municipal.....	16
Article 27	Désapprobation par le conseil municipal.....	16
Article 28	Émission et validité du permis ou du certificat.....	17
CHAPITRE 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES.....	19
SECTION 1	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX TOURS ET ANTENNES DE TÉLÉCOMMUNICATION.....	21
Article 29	Champ d'application.....	21
Article 30	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	21
Article 31	Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande.....	21
SECTION 2	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'USAGE CONDITIONNEL RÉSIDENCE DE TOURISME.....	25
Article 32	Champ d'application.....	25
Article 33	Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande.....	25
SECTION 3	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'USAGE CONDITIONNEL CABANE À SUCRE ARTISANAL ET DE TYPE COMMERCIAL.....	27

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions déclaratoires

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels numéro 2015-565 ».

Article 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 interrelié 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.

Article 3 Intégrité du règlement

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

Article 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 :

1. L'opportunité d'autoriser les tours et les antennes de télécommunication en tant qu'usage conditionnel;
2. L'opportunité d'autoriser les résidences de touristes en tant qu'usage conditionnel;

Article 5 Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement 2011-507 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait aux usages conditionnels.

De telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

De telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 6 Territoire assujetti et zone agricole

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Lac-Supérieur.

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.

Article 7 **Personnes assujetties**

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

Article 8 **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.

Article 9 **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.

Article 10 **Documents de renvoi**

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

Article 11 **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

Article 12 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.

Article 13 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.

Article 14 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.

Article 15 Terminologie

Exception faite des mots définis dans la terminologie du règlement de zonage numéro 2015-560 tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 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 Municipalité.

Article 17 Pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats numéro 2015-559.

Article 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 2015-559.

Article 19 Demande privée de modification règlementaire

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 2015-559.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux usages conditionnels

Section 1 Traitement d'une demande d'usage conditionnel

Article 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, 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 critères d'évaluation pertinent à la demande d'usage conditionnel;
5. Une description textuelle, cartographique et visuelle du milieu d'implantation;
6. Tout autre renseignement ou document exigé plus spécifiquement par ce règlement;
7. Le montant total des frais exigibles pour une demande d'usage conditionnel.

Article 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 applicable a été acquitté.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 secrétaire-trésorier 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 Dispositions spécifiques aux tours et antennes de télécommunication

Article 29 Champ d'application

Lorsque prévu dans une zone tel qu'indiqué dans la grille des usages et des spécifications du règlement de zonage numéro 2015-560, une tour ou une antenne de télécommunication peut être autorisée en vertu du présent règlement.

Article 30 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Une antenne, un équipement de télécommunication, une tour ou un bâti d'antenne qui atteint une hauteur de plus de 20 mètres, par rapport au niveau du sol adjacent, est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, le présent règlement ne vise pas une antenne de télécommunication de moins de 90 cm de diamètre, installé à une hauteur de plus de 20 mètres par rapport au niveau du sol adjacent, qui est installée à même une structure existante.

Article 31 Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel « implantation d'une nouvelle tour ou antenne ou tour de télécommunication » est faite selon les critères suivants :

1. Critères généraux

- a. 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;
- b. La tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs.

2. Implantation – paysage

La tour de télécommunication est projetée :

- a. À plus de 100 mètres d'un bâtiment d'habitation, d'un édifice public de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et services sociaux et d'un établissement d'hébergement touristique ou d'hébergement commercial;
- b. À plus de 100 mètres d'un corridor touristique
- c. ou, tels que décrits au plan d'urbanisme 2015-546 et 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 des villes et du noyau villageois de la municipalité;
 - f. En un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;
 - g. À l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, ravages de cerfs, zone inondable;
3. Architecture
- a. Favoriser l'emploi de structure de moindre impact visuel;
 - b. 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;
4. Autres
- a. Le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement;
 - b. Le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents.
5. Documents requis
- a. La démonstration et les motifs techniques justifiants qu'il n'y a pas, dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structures existantes pouvant accueillir la nouvelle tour ou l'antenne;
 - b. Un photomontage de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prises de vue – en présence de corridors touristiques à proximité, une simulation de la vue prise à partir de ces derniers est requise;
 - c. Le profil de la tour ou de l'antenne de télécommunication sur sa tour illustrant son élévation et les motifs de son choix;
 - d. La fiche technique de la tour ou de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques;
 - e. Un engagement à procéder au démantèlement de la tour et à remettre le terrain en bon état de propreté, lorsque plus utilisé à cette fin;

- f. Tout document exigible pour l'étude d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale si le projet y est assujéti.

Section 2 Dispositions spécifiques à l'usage conditionnel Résidence de tourisme

Article 32 Champ d'application

Dans toutes les zones de la municipalité, l'usage résidence de tourisme peut être autorisé en vertu du présent règlement.

Article 33 Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage résidence de tourisme est faite selon les critères suivants :

1. Pour une nouvelle construction, la résidence doit s'intégrer harmonieusement au milieu naturel et au paysage. Pour une résidence déjà construite, la compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé avec le milieu naturel doivent être analysées.
2. Pour une nouvelle construction, le bâtiment et l'implantation sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;
3. L'implantation de la résidence de tourisme se fait en complémentarité avec les autres usages déjà en place dans son secteur;
4. Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
 - a. aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie et gabarit des bâtiments, couleurs, matériaux, pentes de toit, etc.);
 - b. à l'aménagement du terrain.
5. Pour une nouvelle construction, le bâtiment est implanté à une distance respectable d'environ 20 mètres d'un usage résidentiel afin d'atténuer les impacts de l'opération de la résidence de tourisme;
6. Pour un bâtiment existant qui n'est pas à une distance considérable d'un usage résidentiel, une zone tampon constituée d'éléments naturels d'environ 5 mètres de profondeur est aménagée afin de permettre d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation;
7. La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé;
8. L'opération de la résidence de tourisme ne constituera pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude, le repos ou la paix du secteur ou des voisins;

9. Les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les piscines et bains-tourbillon, les stationnements sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
10. Le nombre de cases de stationnement sur le terrain est suffisant pour y stationner les véhicules prévus des locataires;
11. Aucun projet d'affichage ne vient identifier l'établissement hors du site à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officielle de Tourisme Québec;
12. L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments n'affecte pas le voisinage et permet d'assurer la protection du ciel nocturne :
 - a. L'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;
 - b. Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol.
13. Le nombre de chambres proposé dans la résidence ne doit pas dépasser la capacité de l'installation septique en place;
14. Le nombre maximum de personnes pouvant occuper la résidence ne doit pas dépasser deux personnes par chambre proposée;
15. En tout temps lorsque la maison est louée, une personne responsable et résidant à proximité devra s'assurer du respect de la réglementation municipale par les locataires et devra pouvoir être rejointe par la municipalité et/ou par les résidents du secteur en cas de besoin.

Section 3 Dispositions spécifiques à l'usage conditionnel Cabane à sucre artisanal et de type commercial

Champ d'application

Dans toutes les zones de la municipalité, l'usage cabane à sucre artisanal et de type commercial peut être autorisé comme bâtiment principal, en vertu du présent règlement.

Objectifs et critères pour l'évaluation de la demande

L'évaluation de l'opportunité de permettre l'usage cabane à sucre est faite selon les critères suivants :

1. De façon générale, l'usage est compatible et complémentaire avec le milieu environnant;
2. Les activités ne causent ni bruit, ni fumée, ni odeur et ni achalandage significatif perceptible hors des limites du terrain;
3. La proportion minimale d'espace naturel à conserver est de 80 % de la superficie totale du terrain où se situe l'usage conditionnel. Pour cette fin, les bâtiments et constructions nécessaires à l'exercice de l'usage sont concentrés dans une portion du terrain qui minimise l'impact sur l'environnement et le paysage;
4. L'emplacement des aménagements ou des constructions permet de préserver la quiétude des emplacements résidentiels voisins de manière à préserver leur intimité. Pour cette fin, un espace naturel boisé d'une profondeur minimale de 30 mètres est exigé par rapport à toute ligne limitative d'un immeuble résidentiel;
5. Pour les cabanes à sucre artisanal et de type commercial, les bâtiments doivent respecter les critères suivants :
 - a. L'implantation des bâtiments s'arrime avec la topographie du site et les composantes naturelles du milieu (lac, cours d'eau, milieu humide, aire de sommets et versants de montagne) et permet de conserver une grande majorité des arbres matures existants;
 - b. La cabane à sucre n'a qu'un étage sans excéder une hauteur maximale de 7 mètres;
 - c. Seuls les produits de l'érable fabriqués sur le site peuvent être vendus ou offerts à la vente sur place;
 - d. L'entreposage extérieur est interdit, sauf pour le bois de chauffage;
 - e. Les bâtiments sont desservis par une installation septique conforme.

6. Pour les cabanes à sucre de type commercial seulement, les bâtiments doivent respecter les critères suivants :
 - a) Le style architectural des bâtiments rappelle le style « cabane à sucre » d'antan et s'arrime avec le contexte naturel et paysager du secteur. De plus, le projet propose un matériau extérieur de bois;
 - b) Seuls le service de restauration, les activités et les bâtiments accessoires reliés à l'usage de la cabane à sucre sont autorisés;
 - c) Les aires de stationnement ne sont pas ou sont très peu visibles de la rue.
7. L'usage de cabane à sucre requiert obligatoirement une aire de travail contenant des installations permanentes et conventionnelles d'évaporation et de production de sirop d'érable;
8. L'exploitation s'effectue durant la période s'étendant du 15 février au 15 avril de chaque année;
9. Le bâtiment ne peut en aucun temps servir à l'habitation.