

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

RÈGLEMENT NUMÉRO #2005-327 ET SES AMENDEMENTS VERSION AVEC MISE À JOUR

MISE EN GARDE

Cette version avec mise à jour signifie que le texte ici présenté est une intégration des modifications effectuées au texte réglementaire initialement adopté. Cette version a pour objectif de faciliter la lecture du règlement en vigueur au moment de la date de mise à jour indiquée en bas de page.

La version avec mise à jour mentionne en marge de droite l'article du règlement modifié et par quel règlement d'amendement il l'a été. Le texte en italique identifie un texte ajouté ou de remplacement. Lorsque la mention de «Mise à jour» apparaît en marge d'un article du règlement sans qu'on retrouve de texte en italique, cela signifie qu'une partie du texte de cet article a été abrogé (retiré) par amendement.

La version avec mise à jour ne remplace pas le texte initial adopté et les amendements adoptés par règlement au fil des ans par le conseil municipal, lesquels représentent les versions officielles et légales. En cas de contradiction, d'omission, d'erreur ou de différence entre la présente mise à jour et les versions originales des règlements adoptés, ces derniers ont préséance en tout temps. De plus, il est de la responsabilité de chacun de référer aux versions originales des textes adoptés. Finalement, en aucun moment la version avec mise à jour ne peut être utilisée à des fins autres qu'utilitaires.

Municipalité du Canton de Potton

ADOPTION DU RÈGLEMENT #2005-327

Numéro du règlement : 2005-327	Numéro du règlement : 2005-327-A
Date de l'avis de motion : 7 mars 2005	Date de l'avis de motion : 4 juin 2007
Date d'adoption : 4 avril 2005	Date d'adoption : 1 ^{er} octobre 2007
Date d'entrée en vigueur : 13 juin 2005	Date d'entrée en vigueur : 16 novembre 2007
Objet(s) du règlement : adoption d'un règlement sur les usages conditionnels précisant les zones, les usages et les critères applicables.	Objet(s) du règlement : rendre admissible certains usages de la zone I-2 au processus d'évaluation par critères.
Code de mise à jour : intégré	Code de mise à jour : intégré

Numéro du règlement : 2005-327-B	Numéro du règlement :
Date de l'avis de motion : 3 mars 2008	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption : 5 mai 2008	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : 13 mai 2008	Date d'entrée en vigueur :
Objet(s) du règlement : rendre admissible certains usages de la zone AF-1 au processus d'évaluation par critères.	Objet(s) du règlement :
Code de mise à jour : intégré	Code de mise à jour :

TABLE DES MATIÈRES

	Article
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
Titre du règlement	1.
Territoire assujetti	2.
Validité	3.
Domaine d'application	4.
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	
Règles de préséance	5.
Renvois	6.
Système de mesure	7.
Terminologie	8.
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
Application du règlement	9.
Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	10.
CHAPITRE 4 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	
SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION	
Obligation	11.
Transmission d'une demande	12.
SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	
Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel	13.
Examen par le fonctionnaire désigné	14.
Examen par le comité consultatif d'urbanisme	15.
Transmission au conseil municipal	16.
Avis public	17.
Décision du conseil et transmission de la décision	18.
Permis et certificats	19.
CHAPITRE 5 : ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	
SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES	
Zones admissibles et usages conditionnels autorisés	20.
SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION	
Critères d'évaluation relatifs à la zone AF-3	21.
Critères d'évaluation relatifs aux usages conditionnels de la zone I-2	22.
Critères d'évaluation relatifs aux usages conditionnels de la zone AF-1	23.
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	
Entrée en vigueur	24.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la municipalité du Canton de Potton ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

3. VALIDITÉ

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. Si un chapitre, une section, un paragraphe ou un 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.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 5.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage numéro 2001-291 et ses amendements. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement dans une zone indiquée doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au règlement de zonage numéro 2001-291.

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

7. SYSTÈME DE MESURE

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

8. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 1 ou au chapitre 5 du règlement de zonage numéro 2001-291. Si un mot ou expression n'y est pas spécifiquement défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment, nommé fonctionnaire désigné au présent règlement. Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

10. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné à l'application du règlement sont définis au règlement sur les permis et certificats numéro 2001-294 et au règlement de zonage numéro 2001-291.

CHAPITRE 4 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

11. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel.

12. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

13. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1° un document indiquant les informations suivantes :

- a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire de l'immeuble, des propriétaires des entreprises concernées et des professionnels retenus, le cas échéant ;
- b) la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé (superficie totale, superficie par fonction industrielle, superficie à l'intérieur et à l'extérieur, le type de produits);
- c) La description de l'entreprise industrielle (expérience, sites industriels exploités, type de produits, procédés industriels généraux)
- d) L'impact du projet sur les emplois industriels et sur la viabilité industrielle de l'immeuble visé (nombre d'emplois, variations saisonnières, spécialités d'emploi, perspectives de croissance)
- e) Une évaluation du coût du projet;

2° un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes:

- a) les limites et ses dimensions de chaque établissement industriel et les fonctions industrielles de chaque établissement ;
- b) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades) ;

- c) toute modification à la localisation des aires d'accès et d'entreposage actuelles à l'immeuble ;
- d) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

14. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

15. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

16. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au conseil.

17. AVIS PUBLIC

Le secrétaire-trésorier de la municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément au Code municipal et d'une affiche ou d'un enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et 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 doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

18. DÉCISION DU CONSEIL ET TRANSMISSION DE LA DÉCISION

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, en 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 doit préciser les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le secrétaire trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

19. PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au Règlement de zonage numéro 2001-291, au Règlement de lotissement numéro 2001-292 et au Règlement sur les permis et certificats numéro 2001-294 sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 5 : ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES

20. ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

Les zones admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont ceux qui suivent :

Numéro	Zone admissible	Usages conditionnels pouvant être autorisés
1 ^o	AF-3	Usages, activités ou immeubles industriels destinés à l'assemblage, la transformation, la préparation, la réparation et/ou la distribution de produits, matières ou biens de première, deuxième ou troisième transformation manufacturés sur place, à la condition d'être situé dans un immeuble dont une vocation industrielle était reconnue au 1 ^{er} janvier 2004.
2 ^o	I-2	Usages, activités ou immeubles répondant aux catégories industrielle identifiées I1, I2, et I4 au règlement de zonage.
3 ^o	I-2	Usages, activités ou immeubles répondant aux catégories commerciales et de produits identifiées C1.3, C2.1, C2.2, C3.4b, C6 au règlement de zonage.
4 ^o	AF-1	<i>Usages, activités ou immeubles de la catégorie industrie de matières premières correspondant à la catégorie I1 du règlement de zonage et reliée au secteur de la foresterie.</i>

*Modif.
Règlement
2005-327-B
(05-2008)*

Les zones à laquelle réfère cet article sont celles délimités au règlement de zonage numéro 2001-291.

SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

21. ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

Dans la zone AF-3, les critères suivants sont ceux devant permettre l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel industriel :

- a. le projet industriel doit préciser le type d'activité prévu, le nombre d'établissements prévu et le pourcentage d'occupation prévu par établissement sur l'immeuble visé par la demande ;
- b. la nature de chaque établissement industriel doit générer peu ou pas d'impact à l'extérieur du bâtiment ;
- c. le requérant doit démontrer que l'activité industrielle totale, occupera plus de 50% de l'espace à l'intérieur du bâtiment ;
- d. la proportion d'activités d'entreposage extérieur doit demeurer inférieure à la

- superficie de l'activité industrielle exercée dans le bâtiment pour un même établissement ;
- e. les changements requis au bâtiment respectent les caractéristiques actuelles du bâtiment ;
 - f. toute occupation des espaces extérieurs par des activités d'entreposage doit engendrer un minimum d'impacts visuels et sur le voisinage;
 - g. toutes les émissions susceptibles d'émaner de l'usage industriel proposé ne doivent pas créer d'effets négatifs sur le voisinage;
 - h. le projet doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
 - i. les activités reliées à l'administration ou à la vente de biens manufacturés sur place ne doivent pas restreindre l'espace industriel disponible dans le bâtiment existant ;
 - j. toute modification dans l'étendue ou la localisation des aires d'entreposage ne devrait pas se faire dans la cour avant. Si tel est le cas, des mesures d'atténuation doivent être proposées ;
 - k. le projet industriel présenté doit favoriser l'ajout d'emplois industriels dans la municipalité;
 - l. le projet industriel présenté doit démontrer une stabilité de l'entreprise ou des perspectives de croissance intéressantes ;
 - m. la viabilité du projet présenté doit être raisonnablement démontrée.

22. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS DE LA ZONE I-2

Dans la zone I-2, les critères suivants sont ceux devant permettre l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel industriel répondant aux catégories identifiées I1, I2, et I4 au règlement de zonage:

*Modif.
Règlement
2005-327-A
(11-2007)*

- a. *le projet doit préciser le type d'activité prévu, le nombre d'établissements différents prévus et le pourcentage d'occupation prévu par établissement sur l'immeuble visé par la demande ;*
- b. *chaque établissement industriel proposé doit générer peu ou pas d'impact à l'extérieur du bâtiment reliés au bruit et aux émanations;*
- c. *les activités d'entreposage extérieur doivent être peu ou pas visibles à partir des voies de circulation et des résidences contigües;*
- d. *le projet doit démontrer que les risques à la santé et à la sécurité des biens et des personnes sont minimales et que les mesures ont été prises pour encadrer adéquatement ces risques;*

- e. *l'activité industrielle totale, devra occuper plus de 50% de l'espace intérieur du bâtiment ou des bâtiments;*
- f. *la proportion d'activités d'entreposage extérieur doit demeurer inférieure à la superficie de l'activité industrielle exercée dans le bâtiment pour un même établissement ;*
- g. *les changements requis au bâtiment doivent s'intégrer aux caractéristiques des bâtiments existants sur le site visé ;*
- h. *toute occupation des espaces extérieurs par des activités d'entreposage doit engendrer un minimum d'impacts visuels sur le voisinage;*
- i. *toutes les émissions susceptibles d'émaner de l'usage industriel proposé ne doivent pas créer d'effets négatifs sur le voisinage;*
- j. *le projet doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;*
- k. *toute modification dans l'étendue ou la localisation des aires d'entreposage ne devrait pas se faire dans la cour avant. Si tel est le cas, des mesures d'atténuation doivent être proposées ;*
- l. *le projet industriel présenté doit favoriser la création d'emplois industriels dans la municipalité;*
- m. *le projet industriel présenté doit démontrer une stabilité de l'entreprise ou des perspectives de croissance intéressantes ;*
- n. *la viabilité du projet présenté doit être raisonnablement démontrée.*

23. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS DE LA ZONE AF-1

Dans la zone AF-1, les critères suivants sont ceux devant permettre l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel de type industrie de matières premières correspondant à la catégorie I1 du règlement de zonage et reliée au secteur de la foresterie:

- a. *le projet industriel doit préciser le type d'activité prévu, le nombre d'établissements prévu et le pourcentage d'occupation prévu par établissement sur l'immeuble visé par la demande si plus d'un établissement est demandé ;*
- b. *Le requérant doit démontrer que l'activité industrielle totale, ne dépassera pas 50% du terrain abritant cette activité (bâtiments, stationnements, aires d'entreposage, zones de chargement/déchargement);*
- c. *la localisation et la hauteur des composantes du bâtiment portant sur la ventilation, le chauffage, l'éclairage extérieur, la mécanique du bâtiment cherchent à minimiser les impacts sur le voisinage immédiat;*

*Modif.
Règlement
2005-327-B
(05-2008)*

- d. *toutes les émissions susceptibles d'émaner de l'usage industriel proposé ne doivent pas créer d'effets négatifs sur le voisinage;*
- e. *le projet doit démontrer que les risques à la santé et à la sécurité des biens et des personnes sont minimes et que les mesures ont été prises pour encadrer adéquatement ces risques;*
- f. *les activités d'entreposage extérieur doivent être peu ou pas visibles à partir des voies de circulation et des résidences contiguës;. De plus, toute modification dans l'étendue ou la localisation des aires d'entreposage devrait éviter la cour avant. Si tel est le cas, des mesures d'atténuation doivent être prévues. L'installation de clôtures, murets, haies peut être considérée dans l'atteinte de ce critère;*
- g. *le projet ou ses nouvelles composantes doivent s'intégrer et respecter les caractéristiques physiques du site existant et s'harmoniser aux composantes industrielles existantes sur le terrain visé;*
- h. *le projet industriel présenté doit favoriser le maintien, voir l'ajout d'emplois industriels.».*

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

24. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

*Modif.
Règlement
2005-327-B
(05-2008)*

Fait et adopté par le conseil de la municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Claude Laplume, maire

Danielle Gilbert, directrice générale