



RÈGLEMENT NO 226-12

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Préparé par Philippe Brault, urbaniste-stagiaire
Service de l'aménagement et urbanisme
MRC de Coaticook



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE COATICOOK
MUNICIPALITÉ D'EAST HEREFORD

RÈGLEMENT NO. 226-12

**RÈGLEMENT SUR LES USAGES
CONDITIONNELS**

Avis de motion	04 juin 2012
Adoption du projet de règlement	02 juillet 2012
Avis public dans un journal (Assemblée)	25 juillet 2012
Assemblée de consultation	06 août 2012
Adoption du second projet de règlement	06 août 2012
Avis public dans un journal (référendum)	XX août 2012
Adoption du règlement	05 septembre 2012
Approbation par la MRC	17 septembre 2012
Entrée en vigueur	17 septembre 2012
Avis public dans un journal (vigueur)	XX septembre 2012

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Modification	Adoptée le :	En vigueur le :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 :	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1	Titre du règlement	1
1.2	Territoire touché	1
1.3	Invalidité partielle	1
1.4	Personnes touchées par le règlement.....	1
1.5	Plan de zonage et grille des spécifications.....	1
Chapitre 2 :	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
2.1	Le règlement et les lois	2
2.2	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	2
2.3	Unités de mesure	2
2.4	Terminologie	2
Chapitre 3 :	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL	3
3.1	Obligation	3
3.2	Transmission d'une demande	3
3.3	Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel	3
3.4	Tarif d'honoraire	4
3.5	Examen par l'inspecteur en bâtiment et en environnement.....	4
3.6	Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	4
3.7	Avis public	5
3.8	Examen par le conseil	5
3.9	Transmission de la décision du conseil municipal	5
3.10	Permis et certificats	5
3.11	Durée de validité d'une résolution approuvant un usage conditionnel	6
Chapitre 4 :	ZONES ADMISSIBLES, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	7
SECTION 1 :	LES FERMETTES.....	7
4.1	Usages conditionnels autorisés par zone.....	7
4.2	Principes généraux	7
4.3	Critères d'évaluation applicables.....	8
SECTION 2 :	LES PROJETS INTÉGRÉS [R : 251-16 / A : 3].....	9
4.4	Usages conditionnels autorisés par zone.....	9
4.5	Principes généraux	9
4.6	Critères d'évaluation applicables.....	9
Chapitre 5 :	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	10
5.1	Application du règlement.....	10
5.2	Pouvoir de la personne chargée de l'application du règlement	10
5.3	Infractions et pénalités	10
5.4	Autres recours en droit civil	11
Chapitre 6 :	DISPOSITIONS FINALES	12
6.1	Entrée en vigueur	12

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 226-12 et s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels »

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur tout le territoire de la municipalité d'East Hereford.

1.3 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.5 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

Le plan de zonage numéro EAH-2008-05-Z préparé par le service d'aménagement et d'urbanisme de la MRC de Coaticook, en date de mai 2008 signé par le maire et le(la) secrétaire-trésorier(e) de la Municipalité ainsi que la grille des spécifications mentionnée à l'article 2.7 du règlement de zonage de la Municipalité sont annexés au présent règlement et en font partie intégrante.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec et autres règlements municipaux.

2.2 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

2.3 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (métrique).

2.4 TERMINOLOGIE

Outre les termes supplémentaires définis au présent article, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage en vigueur de la municipalité d'East Hereford. Les zones auxquelles réfère le présent règlement sont celles du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

Fermette : Activité agricole s'exerçant uniquement aux fins d'agrément de l'usage résidentiel. Elle n'est pas destinée à des fins commerciales ou ouverte au public et ne nécessite aucun employé pour le fonctionnement quotidien. Cet usage comprend toute activité consistant à élever plus de 3 petits animaux parmi les lapins, les poulets, les dindons, les cailles, les faisans, les oies et les canards, ou consistant à élever au moins une chèvre, un mouton, un âne, un cheval, une vache ou un porc. Les animaux sont gardés à l'intérieur d'un bâtiment, d'un enclos ou d'un pâturage. L'élevage d'un autre type d'animaux sera assimilé à une exploitation agricole régulière.

CHAPITRE 3 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL

3.1 OBLIGATION

La délivrance d'un certificat pour l'établissement ou le déplacement d'une fermette ou la modification du nombre d'animaux d'une fermette dans une zone visée par le présent règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal.

3.2 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

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

3.3 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. Les documents requis en vertu du règlement sur les permis et certificats numéro 199-08 pour le type de permis ou certificat d'autorisation requis, le cas échéant;
2. Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation, les usages projetés ainsi que l'occupation des terrains voisins, y compris les terrains situés de l'autre côté de la rue, le cas échéant. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 mètres des limites du terrain visé par la demande;
3. Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que les terrains avoisinants, à moins de 100 mètres;
4. Une description du projet, notamment quant aux types animaux, leur nombre, la gestion de fumier, la gestion des eaux de ruissellement, l'éclairage extérieur et l'entreposage extérieur;
5. La localisation des puits d'eau potable des résidences voisines situées dans un rayon de 100 mètres.
6. Des esquisses à l'échelle montrant les élévations des différentes façades des bâtiments ou constructions projetés;
7. Un plan montrant les niveaux de terrain actuel et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation établies au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini;

8. Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
9. L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
10. Un plan montrant les servitudes et les droits de passages, s'il y a lieu;
11. L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;

3.4 TARIF D'HONORAIRE

Toute demande d'autorisation pour un usage conditionnel doit être également accompagnée d'un paiement d'un montant de 150,00\$

3.5 EXAMEN PAR L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT ET EN ENVIRONNEMENT

L'inspecteur en bâtiment et en environnement examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le 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 trente (30) jours suivant la réception de la demande.

3.6 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer les conditions qui doivent être remplies relativement à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel visant à rendre cette dernière acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement.

3.7 AVIS PUBLIC

Le (la) secrétaire-trésorier(e) de la municipalité doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément au Code municipal et d'une affiche ou d'un enseigne placé 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 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.

3.8 EXAMEN PAR LE CONSEIL

Dans les trente (30) jours suivant la transmission de la demande par le 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. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir 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 municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

3.9 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

3.10 PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au règlement de zonage, au règlement de lotissement, 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 municipal accordant la demande d'usage conditionnel.

3.11 DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE RÉOLUTION APPROUVANT UN USAGE CONDITIONNEL

La résolution du conseil approuvant un plan devient caduque après 12 mois si aucun permis de construction ou certificat d'autorisation n'a été délivré par la Municipalité.

Si un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

CHAPITRE 4 : ZONES ADMISSIBLES, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 : LES FERMETTES

4.1 USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS PAR ZONE

Les dispositions de la présente section s'appliquent spécifiquement aux fermettes utilisées comme usage accessoire à une résidence unifamiliale. Cet usage conditionnel peut être autorisé dans les zones suivantes :

- R-1 à R-6;
- M-1 et M-2;
- C-1 et C-2;
- P-1 et P-2;
- I-1.
- VF-1 à VF-3

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le périmètre urbain de la municipalité d'East Hereford compte de nombreux terrains de grande superficie. Beaucoup de ces terrains ne sont pas desservis par les services tels que l'aqueduc. De plus la Municipalité vit une quasi-stagnation de la croissance démographique ainsi que de la demande résidentielle depuis plusieurs années ce qui nuit au développement de ces terrains à des fins résidentiel. Tel que l'on observe dans les municipalités environnantes, beaucoup de résidants sont à la recherche de terrain de grande superficie afin d'y pratiquer un style de vie différent qu'en milieu urbain dense tel que les maisons de campagne avec ferme. D'un autre côté, les fermettes peuvent générer beaucoup d'impact et de nuisance pour le voisinage. Les usages conditionnels permettront donc de préserver le caractère et la vocation des secteurs tout en jugeant les projets soumis en fonction des impacts sur leur milieu et en regard aux objectifs du plan d'urbanisme que sont:

- Développer la fonction résidentielle
- Développer les activités récréo-touristiques
- Développer le milieu dans le respect de l'environnement

4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères suivants :

1. Le projet contribue à l'atteinte des objectifs et des orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Municipalité;
2. La localisation et l'entretien des cours d'exercice et amas de fumier ne génèrent aucun risque sur la santé et la sécurité des résidents du secteur, notamment quant à la distance séparatrice des puits adjacents, des pentes de terrains (ruissellement), des clôtures, la durée du stockage des amas de fumier avant leur valorisation, la fréquence de nettoyage des cours d'exercice, etc.;
3. Le nombre et le type d'animaux respectent le caractère résidentiel du secteur;
4. La conservation des boisées diminue les nuisances visuelles sur le voisinage;
5. Lorsque l'entreposage extérieur est incontournable, il est limité et circonscrit spatialement aux endroits ayant le moins d'impacts sur le voisinage;
6. La dimension, le nombre, la volumétrie et l'architecture des bâtiments respectent la dominance de la fonction résidence du secteur et s'harmonisent avec le bâtiment principal;
7. Le projet minimise les désagréments reliés aux odeurs. À cet effet, plusieurs éléments sont pris en compte, notamment la provenance des vents dominants, les haies brise-vents, les zones tampon, la conception des bâtiments, la localisation des bâtiments, les méthodes d'entreposage des fumiers, etc.;
8. La grandeur du terrain permet la réalisation du projet en respectant les superficies nécessaires généralement reconnues au bien-être des animaux tout en évitant une trop grande proximité avec les propriétés voisines;
9. Les impacts environnementaux du projet sont minimes ou inexistantes notamment quant à la superficie imperméable du sol, la gestion des eaux de ruissellement, la qualité des eaux des cours d'eau et lac environnant, la gestion du fumier, les constructions associées à la gestion de fumier et la pollution lumineuse. Minimale, la gestion des fumiers doit s'effectuer conformément aux normes prévues à cet effet au «Règlement sur les exploitations agricoles» édicté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement le tout comme si l'élevage se trouvait en zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
10. L'installation d'élevage à la capacité d'accumuler sans débordement, sur un plancher étanche recouvert d'un toit, l'ensemble des déjections animales produites entre chaque vidange;
11. La localisation des clôtures s'assure de bloquer l'accès des animaux aux cours d'eau et le type de clôture choisi est suffisant pour retenir les animaux.

SECTION 2 : LES PROJETS INTÉGRÉS [R : 251-16 / A : 3]

4.4 USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS PAR ZONE

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les usages inclus dans un projet intégré dans les zones où ceux-ci sont autorisés et identifiés au règlement de zonage.

4.5 PRINCIPES GÉNÉRAUX

La présente section vise à encadrer les divers types de projets intégrés dans une optique où la municipalité comporte plusieurs grands terrains en zone non agricole à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre urbain. Les usages conditionnels permettront donc de préserver le caractère et la vocation des secteurs tout en jugeant les projets soumis en fonction des impacts sur leur milieu et en regard aux objectifs du plan d'urbanisme que sont:

- Développer la fonction résidentielle
- Développer les activités récréo-touristiques
- Développer le milieu dans le respect de l'environnement

4.6 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères suivants :

1. Le projet contribue à l'atteinte des objectifs et des orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Municipalité;
2. La conservation des boisées diminue les nuisances visuelles sur le voisinage;
3. Lorsque l'entreposage extérieur est incontournable, il est limité et circonscrit spatialement aux endroits ayant le moins d'impacts sur le voisinage;
4. La dimension, le nombre, la volumétrie et l'architecture des bâtiments respectent la dominance de la fonction du secteur et s'harmonisent entre eux;
5. Les constructions et les aménagements sont évités dans les pentes de plus de 30% ;
6. Les impacts environnementaux du projet sont minimes ou inexistantes notamment quant à la superficie imperméable du sol, la gestion des eaux de ruissellement, la qualité des eaux des cours d'eau et lac environnant et la pollution lumineuse.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

5.2 POUVOIR DE LA PERSONNE CHARGÉE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices sont obligés de recevoir l'inspecteur et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

5.3 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1. Si le contrevenant est une personne physique :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de deuxième infraction, l'amende minimale est de 200\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - c. En cas de récidive, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
2. Si le contrevenant est une personne morale :
 - a. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - b. En cas de deuxième infraction, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.
 - c. En cas de récidive, l'amende minimale est de 400\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.

Toute personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose qui aide une autre personne à agir en contravention du présent règlement ou qui encourage, par un conseil, une permission, un consentement, une autorisation, une ratification, une tolérance ou autrement, une autre personne à agir en contravention du présent règlement, commet une infraction et est passible de la même pénalité que la personne qui contrevient au règlement.

Si une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

5.4 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la loi auront été dûment remplies.

MME DIANE LAUZON RIOUX,
SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE

M. RICHARD BELLEVILLE,
MAIRE