

RÈGLEMENT DES USAGES CONDITIONNELS

12 MARS 2009

**Comprend les règlements d'amendement :
2015-04 (maj Décembre 2015)**

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

MUNICIPALITÉ DE SAINT-DENIS-DE-BROMPTON

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
<i>Section I : Dispositions déclaratoires</i>	3
TITRE.....	3
TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS PAR ZONE.....	3
SYSTÈME DE MESURE.....	3
TERMINOLOGIE.....	3
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	3
CHAPITRE II	4
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
<i>Section I : Application du règlement</i>	4
ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	4
APPLICATION.....	4
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	4
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE.....	5
<i>Section II : Demande d'autorisation d'un usage conditionnel et cheminement du dossier</i>	6
DEMANDE D'AUTORISATION.....	6
DOCUMENTS EXIGÉS.....	6
CHAPITRE III	8
CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES USAGES CONDITIONNELS.....	8
CRITÈRES D'ÉVALUATION ASSOCIÉS À UN STATIONNEMENT ACCESSOIRE À UN USAGE COMMERCIAL.....	8
CRITÈRES D'ÉVALUATION ASSOCIÉS À UN PROJET D'HÉBERGEMENT COMMERCIAL INTÉGRÉ.....	9
CHAPITRE IV	10
INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	10
INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	10
RÉCIDIVES.....	10
RECOURS CIVILS.....	11
FRAIS.....	11
ENTRÉE EN VIGUEUR	12

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement numéro 495 sur les usages conditionnels ».		
	TERRITOIRE ASSUJETTI	2
Le présent règlement s'applique aux terrains situés à l'intérieur de la zone RFVR-6 comme délimitée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité de Saint-Denis-de-Brompton.		
	USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS PAR ZONE	3
<u>Zone</u>	<u>Usage conditionnel autorisé</u>	
RFVR-6	Stationnement comme usage accessoire à un usage commercial conforme ou protégé par droits acquis sur un terrain autre que celui étant l'assiette de l'usage commercial à desservir	
RFVC-1, RFVC-3 et RFVR-6	Projet d'hébergement commercial intégré	Règlement 2015-04
	SYSTÈME DE MESURE	4
Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).		
	TERMINOLOGIE	5
Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne, dans l'ordre de primauté : le présent règlement, le règlement de zonage et le règlement de lotissement.		
	DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	6
À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :		

« Projet d'hébergement commercial intégré » : Règlement 2015-04

Ensemble immobilier caractérisé par un regroupement de plusieurs bâtiments principaux de vocation d'hébergement commercial et par le fait que sa réalisation résulte de la mise en place d'un concept global d'aménagement, que les bâtiments aient ou non façade sur la rue (Le projet demeure un ensemble immobilier d'un seul tenant). Un projet d'hébergement commercial intégré est conçu dans le but de favoriser la mise en commun de certains espaces, services ou équipements tels que les aires de stationnement, des allées de circulation, des services d'utilité publique et des aires d'agrément.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	7
La direction générale de la municipalité est chargée de l'administration du présent règlement.		
	APPLICATION	8
L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction 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.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	9
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :		
1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement ou les résolutions y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement;		
2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparations ou corrections qui lui semble opportun pour la sécurité des lieux et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU DE
L'OCCUPANT D'UN
BIEN MEUBLE OU
IMMEUBLE**

10

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque, a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement pour fins d'examen ou de vérification, entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou résolutions du conseil de la Municipalité.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

Section II : Demande d'autorisation d'un usage conditionnel et cheminement du dossier

DEMANDE D'AUTORISATION 11

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation d'implanter et d'exercer un usage conditionnel comme autorisé à l'article 3, doit compléter une demande de permis de construire ou le cas échéant, de certificat d'autorisation conformément au règlement concernant les permis et certificats, et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 12.

DOCUMENTS EXIGÉS 12

Tout document relatif à une demande visant un usage conditionnel soumis à la municipalité doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° Dans le cas de l'usage conditionnel « stationnement comme usage accessoire à un usage commercial », il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis de construire ou de certificat d'autorisation et exigés au règlement concernant les permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

- a) Un plan d'aménagement à l'échelle d'au moins 1 : 200 du terrain de stationnement préparé par un ingénieur, avec les informations suivantes :
 - i) Le nombre d'espaces, la forme et les dimensions de ces espaces de stationnement (cases) et des allées d'accès;
 - ii) L'emplacement des entrées et des sorties;
 - iii) Le type de surface projeté des aires de stationnement ainsi qu'un plan de drainage des eaux de surface;
 - iv) Un esquisse et l'emplacement des enseignes directionnelles, panneaux de signalisation, des clôtures et bordures projetées sur le site et à l'extérieur du site le long du chemin « Côte de l'artiste » ;

- v) L'emplacement des aires de verdure projetées et leur aménagement (gazon, arbre, plantation et éclairage, le cas échéant);
 - vi) Ce plan doit montrer tous les terrains adjacents au site, ainsi que leur occupation (bâtiments, piscine, haie, stationnement, boisée, aire gazonnée...);
 - vii) L'éclairage extérieur projeté pour le stationnement (plan d'éclairage préparé par un ingénieur en électricité);
 - viii) Un plan de gestion des opérations de déneigement.
- b) Des photos montrant le site visé par la demande et les terrains adjacents, le tout en séquence avec référence sur le plan d'implantation.

2° Dans le cas de l'usage conditionnel « projet d'hébergement commercial intégré », il faut en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis de construire et exigés au règlement concernant les permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

Règlement 2015-04

- a) Un plan d'aménagement à l'échelle d'au moins 1 :200 du terrain avec les informations suivantes :
 - i) Le projet de morcellement montrant les parties de terrain destinées à l'usage commun et celles destinées à l'usage exclusif de chacun des bâtiments principaux (auberge et chalets);
 - ii) Les allées de circulation (automobile, piétons, etc.) à l'intérieur du projet intégré ainsi qu'une description en accompagnement de leurs caractéristiques (largeur, pente, conception, matériau, etc.). Cette description est préparée par un ingénieur;
 - iii) Les aires d'agrément (espace naturel indigène (ex boisé d'origine, milieu humide,), les espaces aménagés à des fins de loisirs (ex. piscine, terrain de sport, jeux de pétanque, etc.), de détente ou pour des activités communautaires (ex. jardin,

- iv) salle communautaire, etc.), les aires de stationnement public, etc. Un arrimage doit être prévu avec tout sentier piétonnier, cyclable ou toute piste de ski de fond ou de motoneige à proximité du terrain, le cas échéant. Cet arrimage doit s'harmoniser avec les aires aménagées et les espaces d'agrément dans le projet intégré;
- b) Le concept architectural proposé avec l'aide de croquis et une description sommaire des principales composantes (nature des matériaux de recouvrement et couleur, formes de toiture, nature des matériaux et couleur, types de fenestration et de galeries...
- c) Un plan de gestion des eaux de surface préparé par un ingénieur;
- d) Un plan de gestion de l'éclairage extérieur (voies d'accès, stationnement, aire de jeux, etc.).

Ces informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil d'avoir une bonne compréhension des travaux projetés et d'analyser l'acceptabilité des travaux selon les critères d'évaluation énoncés pour cet usage conditionnel visé par cette demande.

CHAPITRE III

CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES USAGES CONDITIONNELS

CRITÈRES D'ÉVALUATION ASSOCIÉS À UN STATIONNEMENT ACCESSOIRE À UN USAGE COMMERCIAL

13

L'usage conditionnel « stationnement accessoire à usage commercial » faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

1° Le terrain faisant l'objet de la demande pour aménager un stationnement accessoire à l'usage commercial, doit être situé dans un rayon maximum de 100 m du terrain étant l'assiette du commerce à desservir. Ce terrain vise à combler uniquement les besoins de l'établissement commercial à desservir;

2° L'implantation du stationnement accessoire doit prendre en compte le voisinage résidentiel de villégiature. Aussi, des aires tampons (clôture, écran végétal) doivent être proposées afin de minimiser les inconvénients liés à la présence du stationnement et des activités que cela génère, notamment l'éclairage pour les terrains avoisinants, la qualité et l'efficacité de l'aménagement proposé sont recherchées (Éviter la formation de boues et de poussières, les surfaces dures (asphaltées) ne sont pas favorisées, les amoncellements de neige suite au déneigement ne doivent pas nuire à la sécurité des automobilistes lors des manœuvres d'accès à la route, ni au voisinage immédiat...). Les eaux de surfaces doivent faire l'objet d'une gestion adéquate pour assurer un ruissellement vers le réseau pluvial municipal qui limite l'apport en sédiment et la vitesse de ruissellement;

3° Le nombre d'accès au chemin « Côte de l'artiste » est limité et préférablement à un seul accès. Cet accès est déterminé en fonction de la sécurité maximale compte tenu du tracé en courbe du chemin « Côte de l'artiste » et de l'entrée au site du commerce à desservir. Ces accès doivent être positionnés de manière à permettre une traverse sécuritaire d'un côté à l'autre du chemin « Côte de

l'artiste ». L'entretien hivernal doit prévoir une gestion sécuritaire des amoncellements des neiges usées près de l'accès;

4° La présence d'îlots de verdure avec arbres à même le stationnement est recherchée pour maintenir le caractère de villégiature du secteur;

5° Comme ce stationnement amènera les clients à traverser le chemin « Côte de l'artiste » à pied, il faudra aménager un endroit spécifique pour se faire.

Aussi de part et d'autre du chemin « Côte de l'artiste », des aménagements spécifiques doivent être prévus pour forcer la traverse des piétons à cet endroit précis (l'utilisation de signalisation au sol ou aérienne, ou même de clôture, sont à envisager).

L'éclairage est aussi à mettre à contribution. Des panneaux de signalisation sur le chemin « Côte de l'artiste » sont à prévoir de même qu'un feu clignotant au besoin. L'ensemble des mesures proposées doivent être satisfaisantes pour assurer la sécurité des automobilistes et des piétons en toutes saisons.

Règlement 2015-04

CRITÈRES D'ÉVALUATION ASSOCIÉS À UN PROJET D'HÉBERGEMENT COMMERCIAL INTÉGRÉ

13.1

L'usage conditionnel « projet d'hébergement commercial intégré » faisant l'objet d'une demande de permis sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis :

1° le terrain sur lequel est prévu un projet intégré doit être formé d'un seul lot distinct, dont les dimensions sont conformes au règlement de lotissement. La superficie minimale exigée est la somme des superficies minimales exigibles au règlement de lotissement pour chacun des bâtiments principaux selon leurs usages respectifs, le cas échéant;

2° le projet d'hébergement commercial intégré concerne uniquement les usages de type service hôteliers (pouvant comprendre des usages complémentaires tels salle de

conférence, salle d'exercice (gym), salle de détente (spa), vente au détail). Il peut comprendre une seule auberge ou un seul hôtel ainsi que des chalets touristiques. Un seul projet d'hébergement commercial intégré est permis pour l'ensemble des zones identifiées à l'article 3;

3° la distance minimale de tout bâtiment principal d'une ligne latérale et arrière du terrain faisant partie du projet d'ensemble est déterminée en lien avec la bande de tampon boisée exigée;

4° la cour avant et les cours latérales pour un projet d'hébergement commercial intégré sont délimitées à partir du bâtiment principal le plus près de la rue selon la méthode établie dans les définitions respectives des expressions «cour avant» et «cour latérale». Quant au reste du terrain, il est considéré comme une cour arrière;

5° la distance minimale entre les bâtiments principaux à l'intérieur du projet intégré est fixée en prenant soins d'assurer une certaine privauté de chaque bâtiment;

6° la densité proposée des bâtiments sur le terrain respecte celle prescrites dans le règlement de lotissement pour le secteur;

7° un maximum de 2 bâtiments accessoires d'une superficie totale combinée de 300 m² maximum sont permis pour l'ensemble du terrain comprenant le projet d'hébergement commercial intégré. Les autres normes d'implantation sont celles prescrites à l'article 28 du règlement de zonage;

8° la façade principale des bâtiments principaux doit faire face à l'allée de circulation ou à la rue. La hauteur du bâtiment principal (auberge ou hôtel) faisant face à une rue est limitée à 3 étages. À l'exception de l'auberge ou hôtel qui doit être construite sur des fondations permanentes de béton ou dalles de béton, il est permis de construire des bâtiments principaux sur pieux ou pilotis pourvu que la profondeur des pieux ou pilotis dans le sol permettent de contrer l'effet de gel. De plus, au niveau de la superficie minimale des bâtiments principaux, à l'exception de l'auberge ou hôtel qui doit respecter les normes minimales édictées à l'article 27 du règlement de zonage, la superficie minimale recherchée pour les autres bâtiments principaux

sur le terrain est d'au moins 36 m² (environ 400 pi²). La largeur minimale et la profondeur minimale sont établies à 6 m (environ 20 pieds).

Les bâtiments principaux et accessoires, le cas échéant, doivent être ressemblants en ce qui concerne le type d'architecture, la couleur et le type des matériaux utilisés ainsi que les pentes de toit de manière à ce que l'ensemble du projet présente une unité architecturale;

9° un projet d'hébergement commercial intégré doit comprendre une aire d'agrément (espace naturel indigène (ex. Boisé d'origine, milieu humide, falaise) et un espace aménagé à des fins de loisirs (ex. piscine, terrain de sport, jeux de pétanque ou de fers), de détente (ex. bancs, halte, gloriette) ou pour des activités communautaires (ex. jardin ou salle communautaire)) d'une superficie substantielle (au moins 20%). Ces espaces doivent être aménagés de façon à bien s'intégrer au concept global d'aménagement. L'aire d'agrément peut également être répartie à divers endroits sur le lot, mais en aucun cas chacune de ces aires ne peut avoir une superficie inférieure à 300 mètres carrés. À moins qu'il s'agisse d'un espace naturel indigène qui sera conservé, l'espace exigé entre les bâtiments et les lignes du lot, entre les aires de stationnement et les lignes du lot et entre les bâtiments et les aires de stationnement, ne peut pas être comptabilisé dans la superficie minimale requise pour l'aire d'agrément;

10° un terrain étant l'assiette d'un projet d'hébergement commercial intégré qui est contigu à des terrains de vocations résidentielles doit prévoir une bande tampon boisée de 20 m pour isoler les bâtiments de vocation d'hébergement commercial des résidences à proximité. Lorsque des arbres sont présents dans cette bande boisée, ils ne peuvent être abattus. Lorsque cette bande est dépourvue d'arbres ou que la densité est faible, des arbres doivent être plantés. Cette bande boisée servant d'écran végétal doit être aménagée aux limites intérieures du lot étant l'assiette du projet intégré, le long des lignes de lot latérale ou arrière dans un délai à établir suivant la date d'émission du premier permis de construction. À titre de référence utile, un écran végétal efficace doit comprendre pour chaque 30 m linéaire : 20 arbres conifères (à l'exception du mélèze) d'un minimum de 2 m de hauteur et 8 arbres feuillus d'un minimum de 6 cm de diamètre

mesuré au D.H.P. Pour chaque arbre abattu en deçà de la densité exigée, il doit y avoir un arbre de planté en remplacement. De plus, il est permis de planter d'autres arbres dans cette bande;

11° un permis de construire, pour la mise en place du premier bâtiment principal faisant partie d'un projet intégré ne peut pas être émis à moins que soit versée aux fins de parc, terrain de jeu ou espace naturel, une somme d'argent équivalente au pourcentage (%) applicable établi par le règlement de lotissement, de la valeur du terrain qui sera l'assiette du projet intégré ou que le propriétaire s'engage à céder gratuitement un terrain équivalent à ce pourcentage de la superficie du terrain, ou qu'il s'engage à la fois à céder le terrain et à effectuer le versement d'une somme dont la valeur totale du terrain à être cédé et de la somme à verser doit correspondre à ce pourcentage de la valeur du terrain. Le conseil décide dans chaque cas laquelle des options est retenue ;

12° les allées de circulation à l'intérieur du projet intégré sont conçues afin que celles-ci soient conformes aux exigences municipales relatives à la fonctionnalité 4 saisons et aux véhicules d'urgence;

13° les accès charretiers au terrain doivent être aménagés de façon à respecter le plus possible la privauté des bâtiments résidentiels à proximité. Un éloignement entre les bâtiments résidentiels à proximité et les accès charretiers est recherché;

14° l'éclairage sur le terrain doit être d'intensité faible à modérée, orienté vers le sol et ne pas éclairer les terrains avoisinants au projet. Un éclairage de qualité et discret est recherché.

CHAPITRE IV

INFRACTION ET PÉNALITÉ

INFRACTION ET PÉNALITÉ

14

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement ou d'une résolution adoptée par le conseil après consultation du comité consultatif d'urbanisme conformément à l'article 145.34 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme commet une infraction.

1° Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500\$ et maximale de 1 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 1 000\$ et maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000\$ et maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 2 000\$ et maximale est de 4 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVES

15

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS 16

Malgré les articles qui précèdent, la municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS 17

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le Conseil de la
Municipalité au cours de la
session tenue le 10 juin 2008

Mike Doyle, maire

Marc Laflamme, secrétaire-trésorier et directeur général

<i>Adoption du 1^{er} projet :</i>	<i>10 juin 2008</i>
<i>Avis public :</i>	<i>10 juin 2008</i>
<i>Assemblée de consultation :</i>	<i>4 juillet 2008</i>
<i>Adoption du 2^{ième} projet :</i>	<i>4 août 2008</i>
<i>Avis des opposants :</i>	<i>19 août 2008</i>
<i>Date de dépôt des demandes de consultation :</i>	<i>27 août 2008</i>
<i>Adoption du règlement résiduel :</i>	<i>1^{er} décembre 2008</i>
<i>Tenue de registre :</i>	<i>16 janvier 2009</i>
<i>Approbation par la MRC :</i>	<i>3 mars 2009</i>
<i>Avis public du projet final :</i>	<i>12 mars 2009</i>
<i>Entrée en vigueur :</i>	<i>12 mars 2009</i>

Modifié par règlement No. 2015-04 adopté le 1^{er} juin 2015