

**Règlement relatif aux usages conditionnels N° 2012-006-1**

## **Règlement relatif aux usages conditionnels**

ATTENDU QUE la Municipalité de Grosse Île a adopté, le 5 novembre 2012, un plan d'urbanisme et un règlement de zonage lesquels sont entrés en vigueur le 13 mars 2013;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement et le plan d'urbanisme révisés font de la gestion de l'urbanisation un des enjeux importants et, en ce sens, exigent de la Municipalité qu'elle mette en place un règlement sur les usages conditionnels afin de contrer l'étalement de l'habitat et les conséquences néfastes qu'entraîne ce mode d'occupation;

ATTENDU QUE le présent règlement a été soumis à la consultation lors d'une assemblée publique tenue le 11 juin 2012, et par la suite au processus d'approbation référendaire conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 2 avril 2012;

ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

POUR CES MOTIFS,

sur une proposition de Miles Clarke  
appuyée par Vanessa Goodwin  
il est résolu...

que le présent règlement portant le numéro 2012-006-1 soit et est adopté et qu'il est statué et décrété par ce même règlement, ce qui suit :

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

---

#### **Article 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT**

Le règlement numéro 2012-006-1 porte le titre de « Règlement relatif aux usages conditionnels ».

#### **Article 1.2 PRÉAMBULE ET ANNEXES**

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

#### **Article 1.3 BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de permettre dans certaines parties du territoire des usages non autorisés de plein droit par le règlement de zonage, moyennant le respect de conditions particulières.

Ce règlement constitue aussi un moyen de remplacer ou d'agrandir un usage dérogatoire, protégé par droits d'acquis, qui n'est pas autorisé par le règlement de zonage tout en respectant certaines conditions.

#### **Article 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Municipalité de Grosse Île.

#### **Article 1.5 PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

#### **Article 1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou de la province de Québec.

#### **Article 1.7 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS**

Tout ouvrage édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux s'y rapportant.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

---

#### Article 2.1 **TERMINOLOGIE**

Pour l'application du présent règlement, les définitions contenues à l'article 2.3 TERMINOLOGIE du règlement de zonage no 2012-002 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici intégralement reproduites.

#### Article 2.2 **ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur municipal et/ou le directeur général de la Municipalité, mais l'émission des permis demeure la responsabilité du fonctionnaire désigné selon les dispositions prévues au « Règlement relatif à l'émission des permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction » en vigueur dans la municipalité.

#### Article 2.3 **DEVOIRS DU REQUÉRANT**

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux ou de services sont ceux qui lui sont attribués au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur, ainsi que les suivants :

- 1° préalablement à la délivrance du permis, le requérant doit informer la Municipalité, par écrit, de son accord aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation de son projet.
- 2° le requérant doit aussi soumettre, s'il y a lieu, les détails d'un protocole d'entente avec la Municipalité relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation de l'usage conditionnel.

#### Article 2.4 **PROCÉDURE RELATIVE À LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat relatif à un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel, conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement municipal applicable.

#### Article 2.5 **PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

Une demande écrite visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'autorité compétente. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

**Article 2.6 DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL LIÉE À UN PROJET DE CONSTRUCTION**

Parallèlement à une demande d'usage conditionnel, une demande de permis ou de certificat doit être présentée à la Municipalité, conformément au règlement municipal sur les permis et certificats en vigueur, pour tout projet de lotissement, de construction ou de démolition.

**Article 2.7 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS**

Une demande d'usage conditionnel soumise pour analyse et recommandation au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement doit comprendre, suite à la demande du fonctionnaire désigné, une ou toutes les informations générales suivantes :

1. le nom, le prénom et l'adresse du ou des propriétaires ou de son ou leurs mandataires autorisés;
2. une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
3. le cas échéant, le nom, le prénom et l'adresse du ou des professionnels ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
4. l'identification du terrain visé par la demande d'usage conditionnel;
5. des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, du site ainsi que des terrains adjacents;
6. des plans, élévations, coupes montrant l'architecture de toute construction projetée, incluant les couleurs;
7. des perspectives visuelles de l'intervention projetée, à partir de la route d'accès;
8. un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement.

**Article 2.8 FRAIS D'ÉTUDE**

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel sont fixés à 300 \$, ce qui inclut l'avis public prévu au présent règlement et le cas échéant, le permis autorisant les travaux.

En aucune situation, ces frais sont remboursables une fois la demande déposée.

**Article 2.9 MODIFICATION DES TRAVAUX**

Une fois approuvés par le conseil, les travaux relatifs à un usage conditionnel ne peuvent être modifiés, à moins de faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation selon les modalités prévues au présent règlement.

## **Article 2.10 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **1. Demande complète**

La demande d'approbation d'un usage conditionnel au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'étude ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

### **2. Vérification de la demande**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme. Sur requête du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute l'information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exception de l'usage envisagé, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise celui-ci que la procédure de vérification de la demande avant sa transmission au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement est interrompue afin qu'il fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

### **3. Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement**

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme et d'environnement pour avis, dans les trente (30) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

### **4. Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement**

Le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

### **5. Avis public**

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier doit, au moyen d'un avis public, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et d'une affiche placée à 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 municipal.

## **6. Approbation par le conseil municipal**

Le conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu au point 5 après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'environnement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde 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.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution, par laquelle le conseil municipal refuse la demande, précise les motifs du refus.

## **7. Émission du permis ou du certificat**

Le permis ou le certificat ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de l'usage visé, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS**

### **Dispositions Relatives à L'admissibilité, aux champs d'application et aux critères d'évaluation**

---

#### **Article 3.1 Principes généraux**

Le territoire de la Municipalité de Grosse Île se caractérise par une dispersion de l'habitat qui amène son lot d'impacts, notamment en regard du coût des services publics ainsi que de la protection des terres agricoles, du couvert forestier et des paysages exceptionnels qui sont à la base du produit touristique offert aux visiteurs.

L'objectif visé par le présent chapitre est de permettre des habitations unifamiliales isolées à l'extérieur de la trame urbaine, conditionnellement au respect de normes et de critères spécifiques.

#### **Article 3.2 CHAMPS D'APPLICATION**

Dans les zones agricoles A et forestières F apparaissant au plan de zonage de la Municipalité et faisant partie intégrante du règlement N° 2010-08, pourront être autorisées, à titre d'usages conditionnels, les habitations unifamiliales isolées de faible impact sur le paysage si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées.

#### **Article 3.3 ADMISSIBILITÉ**

##### **3.3.1 Règle générale**

Aux fins du présent règlement, on entend par la catégorie d'habitation unifamiliale isolée de faible impact sur le paysage, un projet qui respecte les éléments normatifs suivants :

- le terrain destiné à l'habitation unifamiliale isolée de faible impact sur le paysage, possède une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup> (32 291 pi<sup>2</sup>);
- la hauteur d'une habitation unifamiliale isolée est limitée à deux (2) étages et sa superficie au sol n'excède pas 82.1 m<sup>2</sup> (884 p<sup>2</sup>);
- le nombre de bâtiment accessoire rattaché à l'usage habitation est limité à un à condition de ne pas excéder un étage et une superficie au sol de 37 m<sup>2</sup> (400 p<sup>2</sup>);

#### **Article 3.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

##### **3.4.1 Critères relatifs à l'implantation**

- l'accès au site et l'implantation des constructions s'intègrent au milieu naturel (topographie, végétation, boisé, etc.) et favorisent des méthodes de construction qui minimisent les travaux de remblai et de déblai;



- l'implantation projetée doit être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement au site d'accueil de façon à éviter que la construction domine le site;
- l'implantation projetée doit tenir compte du potentiel agricole du sol et de la présence de couvert forestier s'il y a lieu;
- la localisation des bâtiments est planifiée de manière à minimiser leur impact visuel et à préserver les lignes de crête;

#### **3.4.2 Critères relatifs au raccordement aux services publics**

- le raccordement aux réseaux électriques et de cablodistribution entre le réseau principal et le bâtiment à raccorder doit privilégier le souterrain.

## CHAPITRE 4

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AGRANDISSEMENT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS**

#### **Dispositions relatives à l'admissibilité, aux champs d'application et aux critères d'évaluation**

---

##### **Article 4.1 Principes généraux**

Parce que l'occupation des Îles-de-la-Madeleine s'est faite en l'absence de règles d'urbanisme (jusqu'à l'entrée en vigueur de la réglementation de zonage en 1994), on retrouve sur le territoire bon nombre d'usages dérogatoires protégés par droits acquis. Cette situation, en vertu des règles de zonage actuelles, rend difficile l'utilisation optimale des bâtiments abritant des usages dérogatoires et empêche même la réalisation de projets intéressants et parfois novateurs lorsque les dispositions standards associées à la gestion des droits acquis doivent s'appliquer.

L'objectif du présent chapitre est de permettre l'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire, plus acceptable ou moins contraignant en fonction des principes suivants :

##### Dans le cas d'un remplacement :

- le remplacement présente un impact plus compatible avec les usages autorisés dans le voisinage que celui généré par l'usage dérogatoire existant et protégé par un droit acquis.

##### Dans le cas d'un agrandissement :

- l'agrandissement ne représente pas pour le voisinage une augmentation des impacts négatifs générés par l'usage dérogatoire existant et protégé par un droit acquis.

##### **Article 4.2 CHAMPS D'APPLICATION**

Sur l'ensemble du territoire pourra être autorisé, à titre d'usage conditionnel, l'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées.

##### **Article 4.3 ADMISSIBILITÉ**

###### **4.3.1 Règle générale**

Pour être admissible, une demande doit respecter les conditions suivantes :

- le requérant doit démontrer que l'usage dérogatoire bénéficie de droits acquis, préalablement à l'amorce de l'analyse de sa demande de remplacement;
- l'usage dérogatoire de remplacement doit entraîner vers la cessation de tout usage dérogatoire protégé par droit acquis en lui substituant un autre usage qui apparaît plus près d'un usage autorisé de plein droit que de l'usage dérogatoire existant;
- l'usage dérogatoire agrandi doit améliorer la situation du point de vue des nuisances que peut générer l'usage dérogatoire existant.

## **Article 4.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

### **4.4.1 Critères relatifs à l'intégration fonctionnelle du site**

L'agrandissement ou le remplacement proposé, contribue à l'harmonisation du voisinage et n'engendre pas d'incidence négative significative sur le milieu environnant ou en atténue les contraintes par rapport à l'usage dérogatoire agrandi ou remplacé, en ce qui concerne :

- les caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie des bâtiments, couleurs, matériaux et pentes de toits);
- l'aménagement du terrain;
- l'achalandage généré par l'usage agrandi ou remplacé;
- les opérations générées par l'usage agrandi ou remplacé;
- la circulation de transit dans le milieu.

### **4.4.2 Critères relatifs à l'intégration au milieu**

- le concept d'affichage et de signalisation proposé est discret et contribue tant à la mise en valeur du bâtiment et du site qu'à l'intégration au milieu environnant;
- les espaces extérieurs et les constructions accessoires sont localisés et aménagés de façon à minimiser les nuisances;
- l'éclairage extérieur n'affecte pas le voisinage;
- les équipements servant à entreposer les matières résiduelles ou tout autre équipement sont localisés à des endroits où le risque de causer des nuisances est à son plus faible.

### **4.4.3 Critères relatifs à l'architecture du bâtiment d'accueil**

- les bâtiments principaux ou secondaires sont construits, agrandis, rénovés ou transformés dans un style architectural qui rehausse la valeur intrinsèque des bâtiments, et ce, dans le respect du paysage dans lequel il est implanté.

### **4.4.4 Critères relatifs au stationnement**

- le site sur lequel est situé l'usage dérogatoire dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux exigences de l'usage agrandi ou remplacé, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;
- L'emplacement et l'accessibilité des espaces de stationnement par rapport aux rues publiques sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble et sont dissimulés par l'intégration de bandes paysagées.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS FINALES**

---

#### **Article 5.1 AMENDE**

Quiconque contrevient ou permet qu'il soit contrevenu à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais; le montant de cette amende étant établi comme suit :

- 1- S'il s'agit d'une personne physique :
  - Pour une première infraction, une amende de 100 \$ et maximale de 1000 \$.
  - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 300 \$ et maximale de 2000 \$.
- 2- S'il s'agit d'une personne morale :
  - Pour une première infraction, une amende de 600 \$ et maximale de 2000 \$.
  - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 1000 \$ et maximale de 4000 \$.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

#### **Article 5.2 CONSTAT D'INFRACTION**

Lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction. Il en transmet une copie au contrevenant.

#### **Article 5.3 RECOURS JUDICIAIRES**

La Municipalité peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

#### **Article 5.4 INITIATIVE DES POURSUITES CIVILES**

Le conseil est seul habilité à autoriser les poursuites civiles.

#### **Article 5.5 RECOURS CIVIL OU PÉNAL**

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

#### **Article 5.6 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1)

---

Rose Elmonde Clarke  
Mairesse

---

Janice Turnbull  
Directrice Générale

AVIS DE MOTION : Le 2 avril 2012  
ADOPTION : Le 14 janvier 2013  
PUBLICATION : Le 25 mars 2013