



RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

Règlement n° 2017-05

Codification administrative (en date du 5 juillet 2023)

Avis de motion : **3 juillet 2017**

Adoption : **5 septembre 2017**

Entrée en vigueur : **19 septembre 2017**

MODIFICATIONS	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2019-03	4 juillet 2019
2023-03	6 avril 2023
2024-11	6 mars 2025
2025-04	14 février 2025

N.B. 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.

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'EASTMAN**

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

À une session spéciale du Conseil municipal de Municipalité d'Eastman, tenue à l'hôtel de ville, le _____ 2017, conformément à la loi *sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillers (ères), _____, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Yvon Laramée, maire et de Madame, Ginette Bergeron, directrice-générale.

RÈGLEMENT N° 2017-05

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux usages conditionnels sur son territoire;

ATTENDU QU'il y a des usages qui peuvent bien s'intégrer à d'autres usages à condition qu'un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice soit réalisé;

ATTENDU QUE la Municipalité juge opportun de se doter de cet outil réglementaire pour tenir compte de situations particulières pouvant survenir sur son territoire;

ATTENDU QUE le règlement relatif aux usages conditionnels agit comme un complément à la réglementation d'urbanisme existante en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation;

ATTENDU QUE la Municipalité a un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires.....	2
1.1.1 Titre.....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Validité.....	2
1.1.4 Domaine d'application.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives.....	3
1.2.1 Système de mesure.....	3
1.2.2 Règles de préséance des dispositions.....	3
1.2.3 Définition.....	3
1.2.4 Limite de zone.....	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1.1 Application du règlement.....	5
2.1.2 Infraction et pénalité.....	5
CHAPITRE 3 - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE RELATIVE AUX USAGES CONDITIONNELS.....	7
Section 1 – Assujettissement et transmission.....	8
3.1.1 Usage conditionnel.....	8
3.1.2 Transmission d'une demande.....	8
Section 2 – Procédure de traitement d'une demande.....	9
3.2.1 Documents requis.....	9
3.2.2 Tarification.....	10
3.2.3 Procédure d'approbation d'une demande.....	10
3.2.4 Garantie financière.....	12

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
CHAPITRE 4 - ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS.....	13
Section 1 – Zones d'application.....	14
4.1.1 Dispositions générales	14
Section 2 – Critères d'évaluation	15
4.2.1 Dispositions générales	15
4.2.2 Critères d'évaluation relatifs à la zone « V-18 ».....	15

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Eastman.	<u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.1.2</u>
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, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-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.	<u>VALIDITÉ</u>	<u>1.1.3</u>
Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 4 de ce règlement.	<u>DOMAINE D'APPLICATION</u>	<u>1.1.4</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.2.1</u>
En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage, le présent règlement a préséance.	<u>RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS</u>	<u>1.2.2</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.	<u>DÉFINITION</u>	<u>1.2.3</u>
Pour les fins du présent règlement, lorsqu'une propriété est traversée par une limite de zone, un usage conditionnel permis dans une zone est réputé être autorisé pour la totalité de la propriété.	<u>LIMITE DE ZONE</u>	<u>1.2.4</u>

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT **2.1.1**

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ **2.1.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de relatif aux usages conditionnels commet une infraction.

Lorsqu'une infraction au présent règlement est constatée, l'officier municipal peut envoyer à la personne concernée tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou ordre dans les 24 heures qui suivent sa signification, la personne est passible d'une amende.

Le montant des amendes est fixé comme suit :

- | | | |
|----------------------|-----------------|---------------|
| a) personne physique | : min. 500 \$ | max. 1 000 \$ |
| récidive | : min. 1 000 \$ | max. 2 000 \$ |
| b) personne morale | : min. 1 000 \$ | max. 2 000 \$ |
| récidive | : min. 2 000 \$ | max. 4 000 \$ |

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3

Traitement d'une demande relative aux usages conditionnels

CHAPITRE 3

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE RELATIVE AUX USAGES CONDITIONNELS

SECTION 1

ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

USAGE CONDITIONNEL **3.1.1**

Un usage conditionnel est un usage qui, malgré qu'il soit dérogatoire à une ou plusieurs dispositions du règlement de zonage, est autorisé si certaines conditions, identifiées par résolution du conseil municipal, sont respectées.

TRANSMISSION D'UNE DEMANDE **3.1.2**

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 à cet effet par la Municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée du paiement, ainsi que les renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2

PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

DOCUMENTS REQUIS

3.2.1

La personne qui fait une demande d'usage conditionnel doit soumettre une copie papier et une version .pdf des documents :

1. Un plan d'implantation ou un plan d'aménagement réalisé par un professionnel habilité en la matière, indiquant :
 - a) les limites du terrain et les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;
 - b) le relief du sol exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés (dont les travaux de remblai ou de déblai);
 - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, les éléments de contraintes tels que les zones à risques d'érosions ou les plaines inondables, etc.;
 - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, lignes hydroélectriques, télécommunications, etc. ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions;
 - g) le nombre d'arbres approximatifs à couper, les peuplements forestiers présents sur le terrain (incluant le groupement d'essence, l'âge moyen et l'état de la régénération), la zone d'intervention (localisation des arbres à couper), la superficie du déboisement, les méthodes utilisées pour effectuer la coupe, les mesures de compensation.
2. L'emplacement de toute infrastructure ou tout ouvrage projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, à savoir :
 - a) la localisation, les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation sur le

terrain destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;

- b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou panneau-réclame ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - c) la localisation, les dimensions de toute clôture, d'une haie, d'un muret ou d'un mur de soutènement;
 - d) la localisation et la description de tous les ouvrages relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain à savoir :
 - les superficies gazonnées;
 - les superficies boisées;
 - les superficies paysagères (végétation ornementale);
 - la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, entrées, etc.).
3. Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude;
4. Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages du bâtiment et celui du terrain.

TARIFICATION

3.2.2

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'ouverture du dossier, lesquels sont indiqués au règlement 2025-01 fixant, pour les taxes et tarifs de l'année 2025, les taux pour les services, les modalités de paiement, les taux d'intérêt sur les arrérages et toute autre facture émise par la municipalité ainsi que les montants relatifs aux frais d'administration.

De plus, des frais supplémentaires seront exigés du requérant pour couvrir, s'il y a lieu, les coûts d'engagement de professionnels. Les frais supplémentaires exigés sont payables avant la décision rendue par résolution du conseil municipal.

PROCÉDURE D'APPROBATION

D'UNE DEMANDE **3.2.3**

L'inspecteur en bâtiment doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme déposée lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'inspecteur en bâtiment doit, dans les 30 jours suivants la réception de la demande complète, transmettre celle-ci au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le Comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Le Comité transmet son avis au Conseil municipal par résolution.

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, la directeur (trice) général de la Municipalité doit, au moyen d'un **avis public** donné conformément au *Code municipale* (L.R.Q., c.C-27.1) et **d'une affiche ou d'une 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.

L'avis situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

À la suite de la transmission de la recommandation du 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.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, la directrice générale en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

La résolution par laquelle le Conseil autorise 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. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Sur présentation de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande d'autorisation pour l'usage conditionnel, l'inspecteur en bâtiment délivre le permis ou le

certificat conformément aux conditions d'implantation de l'usage conditionnel et aux dispositions de la réglementation d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel (article 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

**GARANTIE
FINANCIÈRE**

3.2.4

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le Conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits à la section 2 du chapitre 4, le Conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt préalablement à l'émission du certificat de changement d'usage ou de destination d'un immeuble d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle en faveur de la Municipalité d'Eastman, émise par une institution financière légalement reconnue au Canada, laquelle ne pourra excéder la somme de 15 000 \$. Cette lettre de garantie bancaire demeurera effective jusqu'à l'exécution de l'ensemble des conditions du présent Règlement et des règlements municipaux et sera payable sur présentation en cas de défaut.

CHAPITRE 4

Zones d'application des usages conditionnels

CHAPITRE 4

ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS

SECTION 1

ZONES D'APPLICATION

**DISPOSITIONS
GÉNÉRALES**

4.1.1

Un usage non autorisé aux grilles des spécifications du règlement de zonage numéro 2012-08 peut être permis s'il respecte les critères du présent règlement et s'il a suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces critères tendent à assurer une harmonisation du milieu en tenant compte des situations particulières existantes sur le territoire.

L'ensemble des dispositions présentes dans le règlement de zonage s'appliquent à l'usage conditionnel autorisé par le présent règlement et les critères assujettis à cet usage s'appliquent en surplus (ou complémentarité aux) des dispositions du règlement de zonage.

Les situations où une demande d'autorisation d'un usage conditionnel pourra être étudiée sont les suivantes. Les numéros de zone font référence au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2012-08.

Zones admissibles	Usages conditionnels pouvant être autorisés
V-18	Habitation multifamiliale
V-13	Habitation multifamiliale isolée

SECTION 2

CRITÈRES D'ÉVALUATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1

La présente section indique les critères d'évaluation applicables à chaque situation où une demande d'usage conditionnel pourrait être demandée. Les critères font référence à la colonne « Zones admissibles » du tableau de l'article 4.1.1.

CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE « V-18 »

4.2.2

Règlements 2019-03, 2023-03

Les usages associés aux critères de la zone « V-18 » à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères suivants :

1. Général

Le projet doit répondre favorablement au principe de complémentarité et d'harmonie des usages.

2. Usages

- L'usage « habitation multifamiliale » est contingenté à un seul dans la zone;
- L'usage « culture du sol » est autorisé dans la zone;
- L'usage « camp de vacances » n'est pas autorisé sur la propriété ayant un usage « habitation multifamiliale »;
- Le nombre de logements maximum dans une habitation multifamiliale est de 25, sans agrandissement extérieur du bâtiment;
- Un seul bureau de professionnel intégré à un logement est autorisé dans l'ensemble du bâtiment;
- Un seul service intégré à un logement est autorisé dans l'ensemble du bâtiment;
- La vente de produits de la ferme n'est pas autorisée sur une propriété ayant une habitation multifamiliale;

- Un gîte touristique n'est pas autorisé dans une habitation multifamiliale;
- La location de chambres ou d'un logement à court terme (moins de 31 jours) n'est pas autorisée dans une habitation multifamiliale.

3. Bâtiment accessoire

- Le nombre maximum de remises autorisées correspond au nombre de logements construits dans l'habitation multifamiliale (1 remise par logement);
- Afin de diminuer l'impact visuel de l'implantation des remises, celles-ci doivent être érigées en groupe de 6 remises maximum. Lorsqu'il y a plus de 3 remises, celles-ci doivent être adossées;
- La dimension maximale d'une remise est de :
 - Hauteur : 2,44 m
 - Largeur : 1,80 m
 - Profondeur : 3,00 m
- Une remise doit être implantée uniquement en cour latérale sud et arrière de façon à diminuer l'impact visuel sur les terrains périphériques. Il est interdit d'implanter des remises dans les cours adjacents au chemin des Pruches;
- Un aménagement paysager doit être effectué afin de créer un écran visuel au pourtour des remises;
- L'implantation ou la construction de bâtiments accessoires autres qu'une remise est priorisée en cour arrière.

4. Stationnement

- L'implantation des aires de stationnement doit s'effectuer dans la cour avant adjacente au chemin des Pruches et dans la cour latérale sud;
- L'aménagement paysager au pourtour des aires de stationnement doit être supérieur aux **normes minimales demandées au règlement de zonage.**

5. Bâtiment principal

- L'agrandissement d'un bâtiment principal n'est pas autorisé dans la cour avant.

**CRITÈRE
D'ÉVALUATION
RELATIFS À LA
ZONE « V-13 »** **4.2.3**
Règlement 2024-11

Les usages associés aux critères de la zone « V-13 » à l'article 4.1.1 pourraient être acceptés s'ils sont conformes aux critères suivants :

1. Général

Le projet doit répondre favorablement au principe de complémentarité et d'harmonie des usages.

2. Usages

- L'usage « habitation multifamiliale isolée » est contingenté à un seul dans la zone ;
- Le nombre de logements maximum dans une habitation multifamiliale isolée est de 3, sans agrandissement extérieur du bâtiment ;
- Un seul bureau de professionnel intégré à un logement est autorisé dans l'ensemble du bâtiment ;
- Un seul service intégré à un logement est autorisé dans l'ensemble du bâtiment ;
- Un gîte touristique n'est pas autorisé dans une habitation multifamiliale ;

La location de chambres ou d'un logement à court terme (moins de 31 jours) n'est pas autorisée dans une habitation multifamiliale.

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 séance tenue le 5 septembre 2017.

Maire

Directrice générale

Copie certifiée conforme.