

**VILLE DE
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

**RÈGLEMENT RELATIF AUX
USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 0657**

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

RÈGLEMENT NUMÉRO 0657
RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES
CONDITIONNELS

AVIS DE MOTION : 19 mars 2007

ADOPTION : 27 mars 2007

ENTRÉE EN VIGUEUR : 20 juin 2007

Modifications apportées	
<i>Numéro du règlement</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>
0746	10 juillet 2008

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-1
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
Article 1 Titre du règlement.....	1-1
Article 2 Territoire assujetti	1-1
Article 3 Domaine d'application	1-1
Article 4 Tableaux, graphiques, symboles	1-1
SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1-2
Article 5 Unités de mesure.....	1-2
Article 6 Règles de préséance des dispositions	1-2
Article 7 Règle de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage.....	1-2
Article 8 Renvois.....	1-2
Article 9 Terminologie	1-2
SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-3
Article 10 Application du règlement	1-3
Article 11 Pouvoirs et devoirs de l'officier municipal.....	1-3
Article 12 Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	1-3
CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	2-1
SECTION I ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION	2-1
Article 13 Obligation.....	2-1
Article 14 Transmission d'une demande.....	2-1
Article 15 Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel.....	2-1
Article 16 Examen par le fonctionnaire désigné.....	2-1
Article 17 Examen par le Comité consultatif d'urbanisme.....	2-2
Article 18 Transmission au Conseil municipal	2-2
Article 19 Avis public.....	2-2
Article 20 Examen par le Conseil.....	2-3
Article 21 Transmission de la décision du Conseil.....	2-3
Article 22 Permis et certificats	2-3
CHAPITRE 3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	3-1
SECTION I LOGEMENT ADDITIONNEL	3-1
Article 23 Zones d'application	3-1
Article 24 Usages conditionnels pouvant être autorisés	3-1
Article 25 Critères d'évaluation applicables à un logement additionnel.....	3-1
SECTION II REMPLACEMENT D'USAGES DÉROGATOIRES	3-3
Article 26 Zones d'application	3-3
Article 27 Usages conditionnels pouvant être autorisés	3-3
Article 28 Critères d'évaluation	3-3
SECTION III ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION	3-4
Article 29 Zones d'application	3-4
Article 30 Usages conditionnels pouvant être autorisés	3-4
Article 31 Critères d'évaluation	3-4

SECTION IV	PANNEAU-RÉCLAME	3-5
Article 32	Zones d'application	3-5
Article 33	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	3-5
Article 34	Critères d'évaluation.....	3-5
SECTION V	USAGE I2-05-06 « PRODUCTION D'ÉNERGIE PAR ÉOLIENNES »	3-6
Article 34.1	Zones d'application	3-6
Article 34.2	Usage conditionnel pouvant être autorisé	3-6
Article 34.3	Objectifs et critères d'évaluation	3-6
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES		4-1
Article 35	Entrée en vigueur	4-1

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre III de ce règlement.

ARTICLE 4 TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 5 UNITES DE MESURE

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système international d'unités (si).

ARTICLE 6 REGLES DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 7 REGLE DE PRESEANCE DES DISPOSITIONS SUR CELLES DU REGLEMENT DE ZONAGE

Les règles du règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel, même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le 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 règlement.

ARTICLE 9 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 au chapitre III du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 10 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 11 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 12 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION I ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 13 OBLIGATION

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

ARTICLE 14 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 Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le règlement.

ARTICLE 15 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGES POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement de permis et certificats.

ARTICLE 16 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DESIGNE

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 suivants la réception de la demande.

ARTICLE 17 EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME

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

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs.

ARTICLE 18 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la dite recommandation au Conseil municipal.

ARTICLE 19 AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* 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 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.

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE CONSEIL

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, 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.

ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DECISION DU CONSEIL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

ARTICLE 22 PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION I LOGEMENT ADDITIONNEL

ARTICLE 23 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones visées à la section XVII du chapitre V et à l'article 298 du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 24 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ETRE AUTORISES

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages additionnels de type logement secondaire, visés à la section XVII du chapitre V et à l'article 298 du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 25 CRITERES D'EVALUATION APPLICABLES A UN LOGEMENT ADDITIONNEL

R. 0746

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

- 1° l'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant;
- 2° dans un même secteur, le degré de concentration des usages additionnels de type logement secondaire est limité, de manière à conserver la typologie d'habitation dominante qui est l'habitation unifamiliale;
- 3° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'égout municipal, les terrains doivent être de dimensions suffisantes pour assurer la pérennité des installations individuelles de traitement des eaux usées;
- 4° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'aqueduc municipal, la quantité et la qualité d'eau potable provenant d'un puits de captage doivent être acceptables;
- 5° le bâtiment principal doit conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale;
- 6° l'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment doivent respecter les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 7° l'ajout d'un logement secondaire, impliquant l'agrandissement d'un bâtiment principal, doit se réaliser dans le respect des caractéristiques architecturales de la résidence existante;

- 8° les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent s'apparenter avec ce qui est normalement érigé ou aménagé pour une habitation unifamiliale;
- 9° l'usage proposé ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété.

SECTION II REMPLACEMENT D'USAGES DÉROGATOIRES

ARTICLE 26 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones dont l'affectation principale est le groupe agricole (A) au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 27 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

PV de correction
résol. 2007-08-0540

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages de remplacement, autorisés à l'item 5 du tableau 35 de l'article 481 du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 28 CRITÈRES D'ÉVALUATION

R. 0746

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° le bâtiment principal visé ne peut, raisonnablement, être converti en une habitation unifamiliale;
- 2° s'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à son environnement;
- 3° s'il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage de remplacement, ces derniers doivent améliorer l'intégration du terrain à son environnement;
- 4° l'usage de remplacement ne doit nécessiter aucun entreposage extérieur;
- 5° l'incidence sur le milieu, en terme de nuisances (apparence générale, bruit, odeurs, poussière, circulation, achalandage, etc.), doit être de moindre impact que l'usage dérogatoire existant;
- 6° l'usage de remplacement doit être compatible avec le milieu agricole environnant;
- 7° l'usage de remplacement ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété.

SECTION III ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION

ARTICLE 29 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans l'ensemble des zones du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 30 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Une antenne, un équipement de télécommunication ou un bâti d'antenne qui atteint une hauteur de plus de 12 m, par rapport au niveau du sol adjacent, est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, le présent règlement ne vise pas une antenne ou un équipement de télécommunication de moins de 90 cm de diamètre, installé à une hauteur de plus de 12 m par rapport au niveau du sol adjacent, en autant qu'il soit apposé directement sur le mur ou sur le toit d'un bâtiment.

ARTICLE 31 CRITÈRES D'ÉVALUATION

R. 0746

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° l'ajout de nouveaux bâtis d'antenne doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des bâtiments existants, pour supporter l'équipement de télécommunication;
- 2° les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme des bâtis d'antenne doivent permettre d'en atténuer l'impact visuel;
- 3° l'équipement est localisé à un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;
- 4° l'équipement est localisé à un endroit qui est de moindre impact pour les milieux résidentiels et autres usages sensibles;
- 5° l'ajout de nouveaux bâtis d'antenne et d'une antenne de télécommunication ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété;
- 6° les antennes de télécommunication ne sont pas implantées à proximité des secteurs de développement domiciliaire projetés et inclus au plan d'urbanisme.

SECTION IV PANNEAU-RÉCLAME

ARTICLE 32 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans l'ensemble des zones du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 33 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les panneaux-réclame, visés à la section IX du chapitre X du règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 34 CRITÈRES D'ÉVALUATION

R. 0746

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° un panneau-réclame doit être implanté le long d'une autoroute, d'une artère ou d'une rue collectrice achalandée;
- 2° un panneau-réclame doit s'intégrer harmonieusement à son environnement;
- 3° un panneau-réclame ne doit pas être utilisé pour de l'affichage permanent, sauf dans le cas d'établissements à caractère récréotouristique, agrotouristique ou communautaire;
- 4° un panneau-réclame doit être localisé à un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;
- 5° un panneau-réclame doit être localisé à un endroit qui est de moindre impact pour les milieux résidentiels et autres usages sensibles;
- 6° un panneau-réclame doit être implanté à un endroit qui évite la concurrence et les conflits avec l'affichage commercial en place;
- 7° un panneau-réclame, construit comme une enseigne rattachée au bâtiment, doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture de ce dernier;
- 8° un panneau-réclame, construit comme une enseigne détachée, est pourvu d'un aménagement paysager distinctif et diversifié au pourtour de sa base qui, dans la mesure du possible, permet d'amoinrir la visibilité de la partie inférieure de sa structure;
- 9° un panneau-réclame, construit comme une enseigne détachée, présente un style recherché et élégant; sa structure n'est pas dominante par rapport à l'enseigne qu'elle supporte;
- 10° le panneau-réclame ne doit pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur droit de propriété.

SECTION V USAGE I2-05-06 « PRODUCTION D'ÉNERGIE PAR ÉOLIENNES »

R. 0746

ARTICLE 34.1 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones A-1733, A-1737, A-1738, A-2585, A-2586, A-4001, A-4002, A-4003, A-4009, A-4995, A-4996, A-4999, A-5008, A-5039 et A-5526.

Les dispositions de la présente section s'appliquent uniquement à l'usage I2-05-06 « Production d'énergie par éoliennes » effectué à partir d'un parc éolien.

ARTICLE 34.2 USAGE CONDITIONNEL POUVANT ETRE AUTORISE

Dans les zones visées à la présente section, l'usage I2-05-06 « Production d'énergie par éoliennes » est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du règlement.

ARTICLE 34.3 OBJECTIFS ET CRITERES D'EVALUATION

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des objectifs et critères d'évaluation suivants :

- 1° s'assurer que l'implantation d'un parc éolien ne dépasse pas le seuil de saturation et la capacité d'accueil du paysage :
 - a) dans un paysage moins saturé, la création d'un parc éolien plus dense est favorisée;
 - b) dans un paysage dont la capacité d'accueil est restreinte, les parcs éoliens sont implantés de façon à favoriser des grappes d'éoliennes plus faciles à intégrer dans un paysage;
 - c) le nombre d'éoliennes commerciales dans un même parc éolien tient compte de la capacité d'accueil du paysage et n'excède pas son seuil de saturation;
- 2° tenir compte, dans le choix du type d'implantation des éoliennes commerciales, des structures géomorphologiques et paysagères afin d'assurer une bonne visibilité du paysage :
 - a) lorsque des éléments rectilignes forts ou des lignes de force (routes, lisières de culture, etc.) sont présents dans le paysage, l'implantation des éoliennes commerciales favorise une implantation parallèle à ces éléments afin de les mettre en valeur;

- e) le nombre et la présence de bâtiments de service, de clôtures et d'équipements sont limités. Leurs implantations favorisent le camouflage de ces éléments et les intègrent à l'environnement et au paysage;
 - f) les revêtements perméables des chemins d'accès sont favorisés;
 - g) le nombre de chemins d'accès est limité par parc éolien;
- 7° prendre en considération les éléments d'intérêt des acteurs socioéconomiques concernés par les impacts d'un projet de parc éolien :
- a) la présence du parc éolien n'entre pas en conflit avec les activités agrotouristiques actuelles ou permises sur le territoire agricole de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;
 - b) la localisation de nouveaux parcs éoliens, en tenant compte de la présence de tous les parcs éoliens situés sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu ou sur le territoire des municipalités environnantes, n'entre pas en conflit avec les corridors privilégiés ou les sites d'atterrissage connus des montgolfières, particulièrement dans le cadre du Festival International de montgolfières de Saint-Jean-sur-Richelieu;
 - c) la localisation d'un parc éolien n'entre pas en conflit avec toute activité agricole autre que la culture, toute activité récréotouristique ou toute autre activité qui s'exerce actuellement ou qui serait permise par le règlement de zonage à proximité d'une aire d'accueil.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 35 ENTREE EN VIGUEUR

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