



---

## RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

---

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

#### 1.1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante du présent règlement.

#### 1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Règlement sur les usages conditionnels de la Ville de La Sarre.

#### 1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

#### 1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil municipal de La Sarre et portant sur le même objet, le cas échéant. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

#### 1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de La Sarre et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

#### 1.6 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, articles, alinéas ou paragraphes du présent règlement.

#### 1.7 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

## **1.8 RÈGLEMENT ET LOIS**

Aucun article ni aucune disposition du présent règlement ne peuvent avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

## **1.9 ZONES CONCERNÉES**

Les zones concernées par l'autorisation de l'un ou l'autre des usages conditionnels sont formellement identifiées au présent règlement ou au cahier des spécifications, selon les usages conditionnels autorisés.

## **1.10 APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal. Il est nommé par résolution du conseil qui peut lui adjoindre un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoint chargé de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ses pouvoirs et attributions sont déterminés au Règlement sur les permis et certificats. Il peut y avoir plusieurs inspecteurs des bâtiments.

# **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

## **SECTION I GÉNÉRALITÉS**

### **2.1 PLAN DE ZONAGE ET CAHIER DES SPÉCIFICATIONS**

Le plan de zonage est composé de deux (2) cartes portant les numéros 1 et 2 et d'un cahier de spécification formé d'un feuillet par zone au plan de zonage, authentifiés par le maire et le greffier. Ils font partie intégrante de ce règlement sur les usages conditionnels et des règlements d'urbanisme à toutes fins que de droit.

### **2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Pour des raisons de commodité, le masculin inclut le féminin. Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

### **2.3 UNITÉ DE MESURE**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I GÉNÉRALITÉS**

#### **3.1 PRÉSENTATION**

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être présentée par écrit au Service d'urbanisme et développement de la Ville de La Sarre et comprendre les documents énoncés au présent règlement et selon les modalités qu'il prescrit.

#### **3.2 INFORMATIONS, DOCUMENTS OU PIÈCES REQUISES**

La demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être produite en un (1) exemplaire et comprendre les éléments suivants :

1. L'identification du ou des requérant(s), soit nom(s), adresse(s), coordonnées téléphoniques;
2. L'état de la propriété du terrain visé (date d'acquisition, titre, etc.);
3. Un document écrit et dûment signé indiquant la nature de l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande d'autorisation et les motifs la justifiant;
4. Dans la mesure où le requérant n'est pas le propriétaire du terrain ou de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une autorisation dûment signée de ce dernier et autorisant le requérant à procéder à une demande d'autorisation en vue d'exercer un usage conditionnel autorisé en vertu du présent règlement;
5. Un plan indiquant l'identification cadastrale du terrain concerné, sa position par rapport aux routes, rues et voies d'accès, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants sur le terrain et la localisation de l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande. Le plan doit aussi identifier les bâtiments et usages exercés sur les terrains contigus. Ce plan doit être signé par un arpenteur-géomètre si des bâtiments permanents doivent être implantés. Si l'exercice de l'usage conditionnel requiert la construction d'un bâtiment, les dispositions des règlements d'urbanisme et plus particulièrement du règlement sur les permis et certificats s'appliquent;
6. Des photographies de toutes les façades du ou des bâtiments où serait exercé l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande, le cas échéant, ou du terrain où un tel usage serait exercé;
7. Les plans, croquis et autres illustrations, notamment photographiques, ainsi que la description, incluant les quantités permettant de renseigner la Ville quant au respect des critères en vue de l'exercice de l'usage tel que déterminé au présent règlement. Au besoin, si l'inspecteur municipal le requiert, une expertise par un ingénieur ou un architecte doit être produite aux frais du requérant au soutien de

la demande, afin de démontrer certains aspects relevant du respect des critères énoncés;

9. La description des travaux prévus au bâtiment et sur le terrain, afin de supporter l'exercice de l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande;
10. Tout autre document disponible permettant à l'inspecteur municipal et au conseil une meilleure compréhension de la demande.

### **3.3 FRAIS AFFÉRENTS À LA DEMANDE**

1. La demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents tels qu'établis au *Règlement décrétant la tarification pour le financement de certains biens, services et activités de la Ville de La Sarre*.

## **SECTION II CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **3.4 AVIS ET AFFICHAGE**

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du conseil où il doit être statué sur la demande d'autorisation, le greffier doit faire publier un avis et disposer une affiche ou une enseigne dans un endroit bien en vue sur le terrain visé par la demande en conformité des dispositions de l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. L'avis public doit situer l'immeuble visé par la demande par son adresse civique ou, à défaut, par le numéro cadastral. L'avis public de même que l'affiche doivent annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'exercice d'un usage conditionnel, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

### **3.5 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR L'INSPECTEUR MUNICIPAL**

Dans les trente (30) jours de la réception de la demande, l'inspecteur municipal procède, dans un premier temps, à une vérification du contenu de la demande et à l'analyse préliminaire de sa recevabilité au regard du présent règlement. Il dresse un rapport écrit à l'intention du comité consultatif d'urbanisme, qu'il lui présente, accompagné des documents énoncés à la section précédente et soumis par le requérant avec la demande d'autorisation; de même, le cas échéant, lorsque le requérant a d'abord procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au rapport.

### **3.6 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie ensuite la demande sur la foi des documents qui lui sont produits, de ceux qu'il peut requérir pour assurer une meilleure compréhension de la demande et des conséquences qui en découlent. Il peut aussi visiter l'immeuble ou le terrain qui fait l'objet de la demande, accompagné par un inspecteur des bâtiments.

Après étude, le comité consultatif d'urbanisme procède à sa recommandation au conseil à l'égard de la demande d'autorisation en vue de l'exercice d'un usage conditionnel, à savoir le refus ou l'acceptation de la demande, et ce, par écrit. Il peut aussi procéder aux propositions qu'il juge pertinentes, ces propositions se destinant au requérant. En cas de rejet de la demande, l'avis du comité consultatif d'urbanisme doit motiver ce rejet.

### **3.7 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL**

Le conseil, après avoir entendu, le cas échéant, les personnes intéressées et après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, rend sa décision par résolution. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Le cas échéant, la résolution précise les motifs du refus. Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

### **3.8 ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil approuve la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'inspecteur municipal délivre le permis ou le certificat d'autorisation, sous réserve de l'application des dispositions compatibles avec le présent règlement, du règlement sur les permis et certificats, de tout autre règlement municipal applicable et leurs amendements et, le cas échéant, de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil autorisant la demande d'usage conditionnel. Telle condition doit être remplie préalablement à l'octroi du permis ou du certificat d'autorisation.

Dans le cas de la condition selon laquelle cette demande doit être conforme aux règlements de zonage, de lotissement, de construction et sur les permis et certificats, celle-ci doit être conforme aux dispositions de ces règlements qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

## **CHAPITRE 4 - USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS,**

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET CRITÈRES RELIÉS À L'AUTORISATION D'UN USAGE**

#### **SECTION I GÉNÉRALITÉS**

##### **4.1 DISPOSITION GÉNÉRALE**

Dans le cas où l'exercice d'un usage conditionnel implique des composantes traitées à diverses sections du présent règlement, les dispositions applicables à l'évaluation par le comité consultatif et le conseil se superposent.

La cessation d'un usage conditionnel durant plus de 6 mois, sa non-concrétisation dans un délai maximal de 18 mois, voire le non-respect des conditions imposées par la résolution, entraînent sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordé par cette résolution.

## **SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS D'AGRICULTURE URBAINE**

### **4.2 USAGE AUTORISÉ**

Les projets d'agriculture urbaine (culture de fruits et légumes sur planches de culture ou en serre) sont autorisés comme usages principaux ou usages complémentaires dans les zones **Ra**. Les objectifs et conditions des articles 4.3 et 4.4 doivent être respectés.

### **4.3 OBJECTIF**

Les objectifs poursuivis par la Ville au regard de l'agriculture urbaine s'énoncent comme suit :

1. Soutenir un modèle d'occupation territoriale productif et contribuant à structurer une communauté durable;
2. Supporter les projets innovateurs d'agriculture de proximité qui est une composante des saines habitudes de vie promus par la Ville de La Sarre;
3. Favoriser une mise en valeur de tout le territoire dans une perspective de développement durable, de vitalisation et de diversification;
4. Enrichir la communauté de nouveaux ménages permettant d'accroître son dynamisme, de rentabiliser et développer ses infrastructures et services.

### **4.4 CONDITIONS**

1. Le projet contribue à l'atteinte des objectifs et des orientations d'aménagement du plan d'urbanisme de la Ville;
2. L'activité et les aménagements générés par le projet ne réduisent en rien la santé, la sécurité et la qualité de vie des citoyens environnants;
3. Les planches de culture doivent être nettoyées après la saison de culture (pas de débris végétal). Une couverture de paillis ne constitue pas un débris végétal;
4. La dimension, le nombre, la volumétrie et l'architecture des bâtiments et équipements liés à l'activité respectent la dominance de la fonction résidentielle du secteur;
5. Le projet ne cause aucun désagrément relié à l'aspect visuel, aux odeurs, au bruit et à la poussière;
6. La grandeur du terrain permet la réalisation du projet en respectant les superficies nécessaires en évitant une trop grande proximité avec les propriétés voisines;

7. Les impacts environnementaux du projet sont minimes ou inexistants. Les pesticides biologiques pourront être utilisés, mais seulement en dernier recours, lorsqu'il aura été démontré que tous les autres moyens de contrôle auront été utilisés (ex. filets anti-insectes, rotation des cultures, etc.)
8. Aucune vente de produit ne doit être faite sur place.

### **SECTION III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS INTERGÉNÉRATIONNELLES**

#### **4.5 USAGE AUTORISÉ**

Les logements intergénérationnels sont permis dans toutes les zones où l'usage d'habitation unifamiliale est autorisé. Ces usages doivent respecter les conditions de l'article 4.7.

#### **4.6 OBJECTIFS**

Les objectifs poursuivis par la Ville au regard des maisons intergénérationnelles s'énoncent comme suit :

1. Soutenir un modèle d'occupation territoriale productif et contribuant à structurer une communauté durable;
2. Supporter les familles ou les personnes qui désirent prendre en charge et héberger leurs parents ou des personnes ayant un lien de parenté direct;
3. Favoriser l'échange et le partage intergénérationnel.

#### **4.7 CONDITIONS**

1. L'aménagement d'un logement intergénérationnel est autorisé uniquement dans le bâtiment principal d'une habitation unifamiliale;
2. Le logement intergénérationnel doit être pourvu d'un accès intérieur communiquant directement avec le logement principal;
3. Le logement intergénérationnel peut être pourvu d'un accès extérieur distinct de celui du logement principal, à la condition que cet accès soit situé sur le côté ou à l'arrière du bâtiment d'habitation;
4. Le bâtiment d'habitation doit être pourvu d'une seule entrée électrique, d'un seul compteur d'électricité et d'un seul raccordement au réseau d'aqueduc et au réseau d'égout;
5. L'architecture extérieure du bâtiment doit correspondre à celle d'une habitation unifamiliale;
6. Seules les personnes ayant, directement ou par le biais de leur conjoint, un lien de parenté en ligne directe ascendante, descendante ou collatérale avec le propriétaire de l'immeuble peuvent occuper le logement intergénérationnel.

### **SECTION III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CHENILS**

#### **4.8 USAGE AUTORISÉ**

Les usages conditionnels autorisés sont liés à l'exploitation d'un chenil, soit pour l'élevage canin ou pour l'exercice d'un usage de type récréatif tel que la pratique du traîneau à chiens ou pour quelque autre motif. Les chenils sont autorisés dans les zones extérieures au périmètre d'urbanisation. Ils doivent respecter les usages de l'article 4.10.

#### **4.9 OBJECTIF**

Favoriser la quiétude du milieu environnant et une exploitation de l'usage respectueuse de l'environnement.

#### **4.10 CONDITIONS**

1. Le chenil est implanté sur le même terrain que la résidence de l'exploitant du chenil ou sur un terrain contigu pour lequel il détient une autorisation formelle consentie par acte notarié ou bail de location en vue de l'exercice de l'usage, s'il n'en est pas propriétaire.
2. Le chenil est situé à au moins trente mètres (30 m) de la résidence sur le terrain concerné.
3. L'usage est situé à une distance suffisante de toute résidence située sur le terrain concerné, sauf celle de son exploitant pour que le bruit des aboiements n'y soit pas ou soit peu perceptible; il est généralement admis qu'une distance de l'ordre d'un kilomètre (1 km) est acceptable à cet égard en terrain plat.
4. Les aménagements proposés sont de nature à respecter l'environnement, notamment par leur éloignement des cours et plans d'eau et la gestion des déjections animales.
5. Les autorisations éventuellement requises en vertu des lois et règlements en vigueur ont été obtenues.
6. Les constructions liées à l'élevage sont appropriées à un tel usage et ne déparent pas le milieu.
7. Si l'usage est associé à un usage récréatif ou touristique, cet usage est réalisé dans le respect des lois et règlements en vigueur.



## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES**

### **5.1 CONTRAVENTION AU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS APPLICABLES**

Dans le cas où une contravention au présent règlement est constatée, les dispositions qui suivent s'appliquent :

1. Un avis d'infraction doit être signifié au contrevenant. Cet avis contient une description de la contravention, la disposition réglementaire visée ainsi que le délai alloué pour remédier à la situation. Dans le cas de travaux réalisés sans l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation ou si la contravention peut engendrer des effets sur la sécurité des personnes ou des biens, les travaux en cours devront être suspendus immédiatement à la réception de l'avis d'infraction.
2. Aucun avis d'infraction ne sera transmis dans le cas d'une récidive.
3. À défaut par la personne de répondre à l'avis d'infraction dans le délai imparti, un constat d'infraction pourra être délivré imposant une amende et s'il y a lieu, tous les recours judiciaires qui s'imposent pourront être entrepris pour faire cesser la contravention.

### **5.2 PÉNALITÉ**

Une personne physique contrevenant à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 300 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$. Pour une personne morale, le montant de l'amende minimale est porté à 600 \$ mais n'excédant pas 2 000 \$. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende de 1 000 \$, mais n'excédant pas 2 000 \$ pour une personne physique, et de 1 000 \$ mais n'excédant pas 4 000 \$ pour une personne morale. Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

#### **PREMIÈRE INFRACTION RÉCIDIVE**

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement. Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée. Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

### **5.3 RECOURS DE DROIT CIVIL**

Nonobstant les recours de nature pénale que la Ville peut exercer pour l'application du présent règlement, la Ville peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire respecter les

dispositions du présent règlement, faire démolir une construction ou cesser tous autres travaux incompatibles avec le présent règlement ou non autorisés, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement.

#### **5.4 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et il ne peut être modifié qu'au moyen d'un autre règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Yves Dubé  
Maire

Valérie Fournier  
Greffière

Adopté à l'assemblée régulière du 7 avril 2020