



Ville de
CLERMONT

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX-EST

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO VC-447-18

Assemblée ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Clermont, MRC de Charlevoix-Est, tenue le 14^e jour du mois de mai 2018 à 20 h, à l'Hôtel de Ville de Clermont, 2 rue Maisonneuve, à laquelle étaient présents :

SON HONNEUR LE MAIRE JEAN-PIERRE GAGNON

MESDAMES LES CONSEILLÈRES	Nadine Tremblay	<input checked="" type="checkbox"/>
	Solange Lapointe	<input checked="" type="checkbox"/>
ET MESSIEURS LES CONSEILLERS	Rémy Guay	<input checked="" type="checkbox"/>
	Luc Cauchon	<input checked="" type="checkbox"/>
	Réal Asselin	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bernard Harvey	<input checked="" type="checkbox"/>

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

Préambule

ATTENDU QUE la Ville de Clermont est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) et que le Conseil peut adopter, en vertu de l'application des articles 145.31 à 145.35 de cette loi, un règlement sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QUE la Ville dispose d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) constitué par règlement en vertu de cette même loi ;

ATTENDU QUE le CCU est habilité à étudier des dossiers envers lesquels il se prononce et formule des avis à l'attention du conseil municipal, le tout grâce à l'application de règlements à caractère discrétionnaire, comme celui portant sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QUE la Ville dispose également de plusieurs autres règlements de nature urbanistique, notamment celui portant sur le zonage, ce dernier étant en vigueur depuis le 31 octobre 2013 et que ce dernier jumelé à un règlement sur les usages conditionnels permet d'interagir en aménagement et développement du territoire sur ledit territoire de la ville ;

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix-Est a, depuis le 10 janvier 2012, un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur, lequel s'applique légalement sur le territoire de la ville ;

ATTENDU QUE ledit schéma encadre, conformément aux Orientations du gouvernement, la construction de nouvelles habitations en zone agricole permanente, notamment sur le territoire de la municipalité, en plus d'encadrer les autres usages non agricoles et non forestiers en zone agricole ;

ATTENDU QUE la MRC de Charlevoix-Est a réalisé un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) couvrant notamment le territoire de la Ville de Clermont, et que ce plan vise un développement et une occupation renouvelée du territoire rural, notamment par l'obtention d'une autorisation sur les demandes à portée collective obtenue en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAAQ) le 21 décembre 2016 pour ce qui concerne la construction d'habitations en zone agricole ;

ATTENDU QUE cette autorisation, signifiée par la décision numéro 378642 de la CPTAQ, est traduite au présent règlement ;

ATTENDU QUE la Ville de Clermont croit que la construction d'habitations en zone agricole doit être encadrée afin d'assurer que la finalité de ces constructions soit de permettre une meilleure occupation du territoire agricole et ainsi favoriser un développement renouvelé et dynamique du territoire rural, de l'agriculture ;

ATTENDU QUE la Ville juge qu'il est important de permettre la construction de nouvelles habitations en territoire agricole et forestier conditionnellement à ce qu'elles soient liées à des projets agricoles et/ou forestiers, et que la façon d'arriver à ces fins est par l'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels ;

ATTENDU QU'un avis de motion annonçant le présent règlement sur les usages conditionnels a été conformément donné le 5 mars 2018 à la séance régulière du conseil municipal ;

ATTENDU QU'un premier projet de règlement a été adopté à la séance extraordinaire du conseil le 26 mars 2018, qu'une consultation publique a été préalablement tenue le 5 avril 2018 jour à l'égard dudit projet et qu'un second projet a été adopté à la séance ordinaire du 9 avril 2018 ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER RÉMY GUAY ET RÉSOLU UNANIMEMENT QUE le règlement soit et est adopté, décrète et stipule ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. POUVOIR.....	1
3. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
4. BUT DU RÈGLEMENT	1
5. MODIFICATIONS.....	1
6. ANNULATION.....	1
7. LOIS, RÈGLEMENTS ET RENVOIS	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
8. INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	2
9. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	2
10. USAGES CONDITIONNELS VISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT	2
CHAPITRE 2 PROCÉDURE APPLICABLE À L'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL	3
11. COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	3
12. DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	3
13. INFORMATIONS, JUSTIFICATIONS ET DOCUMENTS EXIGÉS.....	3
14. CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	5
15. RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE.....	5
16. ÉTUDE DE LA DEMANDE	5
17. RECOMMANDATION	5
18. AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE.....	5
19. DÉCISION.....	6
20. CONDITIONS D'APPROBATION.....	6
21. ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION	6
22. AUTRES EXIGENCES REQUISES.....	7
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'USAGE CONDITIONNEL RÉSIDENTIEL LIÉ À UN PROJET AGRICOLE.....	8
23. TERRITOIRE D'APPLICATION VISÉ PAR LE PRÉSENT CHAPITRE	8
24. PRINCIPE INITIAL.....	8
25. CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'APPROBATION DE L'USAGE CONDITIONNEL	8
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES.....	1
26. RECOURS.....	1
27. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	1

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels » et porte le numéro VC-447-18.

2. POUVOIR

Le conseil de la municipalité est habilité à autoriser un usage conditionnel, sur demande et à certaines conditions, selon les pouvoirs qui lui sont dévolus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Clermont.

4. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de régir les usages conditionnels en tenant compte des particularités de la municipalité et en tenant compte des objectifs et orientations énoncés au plan d'urbanisme.

Le présent règlement dispose également de certains objectifs qui sont spécifiques au chapitre où ils sont insérés.

5. MODIFICATIONS

Le présent règlement peut être modifié conformément à la Loi en vigueur.

6. ANNULATION

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

7. LOIS, RÈGLEMENTS ET RENVOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut 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.

Notamment, l'application du présent règlement ne vise ni ne restreint les activités agricoles, comme le veut l'article 145.31 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au règlement de zonage et celle contenu au règlement de lotissement de la municipalité. Toutefois, en cas d'incompatibilité ou d'inconciliabilité, la disposition la plus restrictive s'applique.

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions définis au présent règlement, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle. L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. 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.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le contenu du Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et de construction en vigueur fait partie intégrante, à toutes fins que de droits, du présent règlement.

10. USAGES CONDITIONNELS VISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

L'usage *Résidence liée à un projet agricole* peut être autorisé à titre d'usage conditionnel dans les zones situées en zone agricole reconnues par la LPTAA.

CHAPITRE 2

PROCÉDURE APPLICABLE À L'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

11. COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Un conseil municipal doit être doté d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour accorder ou refuser une demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

12. DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Le requérant d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit déposer sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

La demande doit comprendre les renseignements et documents prescrits par le présent chapitre.

13. INFORMATIONS, JUSTIFICATIONS ET DOCUMENTS EXIGÉS

Le document de demande d'autorisation pour démarrer un usage conditionnel doit être produit en deux (2) exemplaires et comprendre les éléments suivants :

- 25° Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être faite sur le formulaire fourni par la ville prévu spécifiquement à ces fins, dûment complété, dans lequel figure notamment, parmi les renseignements demandés, ceux spécifiés ci-après ;
- 26° L'identification du ou des requérants, à savoir :
 - nom(s);
 - coordonnées téléphoniques;
 - adresse postale;
 - courriel;
 - numéro de producteur agricole au MAPAQ.
- 27° Toute information disponible sur l'entité foncière visée (numéro(s) de lot, cadastre, date d'acquisition, titre de propriété, servitude rattachée à la propriété, toute décision antérieure de la CPTAQ à l'égard du lot, tout site archéologique, site contaminé, milieu humide, entente de conservation volontaire et tout autre renseignement similaire pertinent) ;
- 28° Si non annexé au formulaire, un document écrit et signé décrivant le projet de résidence faisant l'objet de la demande d'autorisation et une description détaillée du projet fermier agricole ou forestier s'y intégrant ;
- 29° Un plan ou une carte localisant l'emplacement visé, sa position par rapport aux routes, rues et voies d'accès, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants et ceux projetés sur ledit emplacement. L'identification des secteurs du lot qui feront l'objet d'une mise en valeur

agricole et/ou forestière et la nature de cette mise en valeur (légende du plan ou de la carte).

30° Sur le plan ou la carte du point précédent, on doit également identifier les bâtiments et les usages exercés sur les emplacements contigus, et également les puits d'alimentation en eau potable, les champs en culture et les distances entre ces éléments et le site retenu pour la résidence, le puit et l'installation septique du requérant ;

31° Les plans de ferme, plans agronomiques, plans de financement, plans d'affaire détaillant la mise de fonds et les investissements déjà consentis et tout autre document de planification visant l'exploitation des ressources par la production agricole.

Les documents fournis doivent, le cas échéant, inclure le volet commercial ou de transformation si un tel volet est inclus au projet. Tous documents produits par Mission développement Charlevoix, le MAPAQ, la Financière agricole du Québec, etc., dans le but de concrétiser le projet doivent notamment être fournis au soutien de la demande afin de favoriser une compréhension et une évaluation optimale du projet. Un résumé ou une synthèse de ces documents peut toutefois être suffisant ;

32° Toute demande d'autorisation à la CPTAQ qui est obtenue ou faite simultanément à la présente demande (ex. : volet agrotouristique, volet transformation, etc.) ;

33° La description des travaux prévus en ce qui concerne la résidence à implanter, tel que requis dans le règlement de construction et tout règlement d'urbanisme de la municipalité ;

34° Une copie de la résolution du conseil de la MRC de Charlevoix-Est qui témoigne de sa recommandation à l'égard de la demande, laquelle résolution est adoptée en prenant en considération l'avis et l'analyse du dossier au CRA ;

35° Advenant l'appui du projet par le conseil municipal, le requérant doit s'engager par écrit de la façon suivante : *je suis conscient que la pratique normale des travaux agricoles génère des odeurs, des bruits et des poussières et j'accepte ces contraintes liées à la zone agricole laquelle constitue un espace dédié avant tout au travail »;*

36° Tout autre document disponible permettant à l'inspecteur en bâtiments et environnement, au Comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal une meilleure compréhension de la demande.

Enfin, la demande doit être accompagnée du paiement des frais afférents établis à 300,00 \$, requis aux fins d'étude du dossier.

14. CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Après son dépôt à la Ville, la demande de permis et d'autorisation pour un usage conditionnel doit suivre le cheminement décrit dans les articles 16 à 22 suivants.

15. RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

La recevabilité de la demande est analysée dans les 15 jours suivant sa réception par l'inspecteur en bâtiment et environnement.

Le délai de 15 jours débute à partir du moment où l'ensemble des documents exigés à l'article 13 sont déposés à la ville.

16. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Dans les 40 jours suivant la réception à la Ville de tous les documents requis pour l'étude de la demande, et après que les frais eurent été acquittés, le CCU étudie le projet soumis et formule sa recommandation au Conseil. Si le requérant a simultanément procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au dossier pour l'analyse.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

17. RECOMMANDATION

Après étude, le CCU formule sa recommandation à l'attention du Conseil. Si elle est négative, sa recommandation doit être motivée.

Le CCU peut également proposer des ajustements, des modifications ou des conditions particulières au projet qui sont intégrées à sa recommandation.

18. AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance du conseil municipal où il doit être statué sur l'approbation ou non de l'usage conditionnel, la municipalité publie un avis et dispose une affiche ou une enseigne dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande en conformité avec les 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 de lot et le cadastre, puis il peut également inclure un extrait de la matrice graphique ou une représentation cartographique similaire.

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'usage conditionnel, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à celle-ci lors de la séance.

19. DÉCISION

Le Conseil adopte une résolution au plus tard 40 jours après avoir reçu la recommandation du CCU à l'effet d'appuyer ou non le projet et d'accorder le droit à l'usage conditionnel.

En cas de désapprobation, le Conseil motive sa décision dans la résolution.

20. CONDITIONS D'APPROBATION

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à la réalisation de l'usage conditionnel.

Si le Conseil demande des modifications ou des ajustements au projet, il en fait mention clairement dans sa résolution afin que le requérant puisse les effectuer à la satisfaction dudit conseil. Dans cette éventualité, le demandeur n'aura pas soumettre à nouveau au CCU l'étude du projet ainsi amendé.

Le Conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

21. ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution par la ville, le fonctionnaire désigné pour la délivrance des permis et certificats peut émettre le permis et/ou le certificat d'autorisation.

Toutes conditions stipulées dans la résolution doivent toutefois être remplies et respectées, préalablement à l'émission du permis et/ou du certificat d'autorisation, y compris celle édictée au 11^{ième} paragraphe de l'article 13 du présent règlement.

Dans le cas de la condition selon laquelle la demande doit être conforme à un règlement visé au premier alinéa de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, celle-ci doit être conforme aux dispositions du présent règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

22. AUTRES EXIGENCES REQUISES

Malgré ce qui précède, le requérant doit également s'assurer de l'obtention de toute autre autorisation, municipale ou non, nécessaire afin de mener à terme son projet (ex. : autorisation de la CPTAQ, du MDDELCC, etc.).

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À L'USAGE CONDITIONNEL RÉSIDENTIEL
LIÉ À UN PROJET AGRICOLE

23. TERRITOIRE D'APPLICATION VISÉ PAR LE PRÉSENT CHAPITRE

Le territoire d'application du présent chapitre est celui de la zone agricole de la Ville de Clermont régie par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

24. PRINCIPE INITIAL

Le présent chapitre établit l'encadrement qui vise à permettre l'implantation d'une résidence dans la zone agricole de la Ville de Clermont.

Ce privilège s'accompagne des conditions inhérentes et particulières à l'obtention de ce droit de construire.

Aussi, toute personne désirant implanter une nouvelle résidence dans le territoire visé à l'article 23 et dont le lot est visé par la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) rendue en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) au dossier numéro 378642 et traduite au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Charlevoix-Est (SADR) doit se conformer au présent règlement.

25. CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR L'APPROBATION DE L'USAGE CONDITIONNEL

Toute demande d'usage conditionnel visée à ce chapitre doit être évaluée sur la base des critères suivant :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
Le projet de résidence est essentiel à la poursuite du projet agricole	<ul style="list-style-type: none"> • La valeur de la résidence n'est pas démesurée par rapport à la valeur du projet agricole; • Le projet n'implique aucun morcellement de terre et la résidence est rattachée à la terre; • Le propriétaire n'est pas déjà établi à proximité.
Le projet agricole est structuré de façon à démontrer la pérennité du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de financement et dépôt d'un plan d'affaires préparé en collaboration avec le CLD; • Mise de fonds et investissements substantiels déjà réalisés; • Fiabilité, cohérence et réalisme des prévisions financières; • Partenariats crédibles; • Perspectives à moyen et long terme du projet; • Reconnaissance du promoteur à titre de producteur agricole selon le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Pêcheries (MAPAQ).
Le projet agricole a une incidence positive sur l'occupation du territoire agricole	<ul style="list-style-type: none"> • L'effet sur le voisinage; • Le lot a une superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture, un minimum de 20 hectares est exigé.
Le projet agricole est en cohérence avec les objectifs du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Charlevoix-Est	<ul style="list-style-type: none"> • Projet combinant production et transformation; ou • Produits destinés au marché local; ou • Produits visant une niche spécialisée; ou • Produit venant appuyer une production déjà existante.
Le promoteur démontre des compétences et/ou une expérience satisfaisante	<ul style="list-style-type: none"> • Il a déjà œuvré en agriculture; ou • Il a étudié en agriculture; ou • Il a des parents en agriculture.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

26. RECOURS

Les dispositions concernant les recours et les sanctions prescrites par le chapitre intitulé « Chapitre 7 : Disposition finales » du *Règlement relatif aux permis et certificats, aux conditions préalables à l'émission de permis de construction ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, lotissement et de construction* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

27. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.



Jean-Pierre Gagnon, Maire



Brigitte Harvey, Directrice générale

Avis de motion : 5 mars 2018

Adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal : 26 mars 2018

Avis public pour l'assemblée de consultation : 27 mars 2018

Certificat de publication : 28 mars 2018

Assemblée de consultation : 5 avril 2018

Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal : 9 avril 2018

Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de référendum : 12 avril 2018

Adoption du règlement : 14 mai 2018

Approbation de la MRC de Charlevoix-Est : 29 mai 2018

Entrée en vigueur du règlement : 30 mai 2018

Avis public de l'adoption du règlement : 30 mai 2018

Certificat de publication : 31 mai 2018