



RÈGLEMENT 478

Règlement sur les usages conditionnels

ATTENDU les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 15 décembre 2014;

Le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Pouvoirs du conseil

Le conseil de la Ville est habilité à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un usage conditionnel.

Article 1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique dans les parties de territoire identifiées au chapitre 3 et ce, selon les usages qui sont identifiés à chacune des sections.

Cependant, aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme visant des activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.

Article 1.1.3 Renvois

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

SECTION 2 Dispositions interprétatives

Article 1.2.1 Interprétation des dispositions

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation*.

Article 1.2.2 Terminologie

Les définitions contenues au *Règlement de zonage* de la Ville de Farnham s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

SECTION 3 Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Article 1.3.1 Visite des immeubles

Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble doit permettre au fonctionnaire désigné, de même qu'à tout employé ou personne autorisée à cette fin, de visiter tout immeuble pour fins d'inspection et de vérification à toute heure raisonnable,

aux fins d'assurer le respect des lois et règlements que le fonctionnaire désigné ou les employés municipaux ont la charge d'appliquer.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les personnes identifiées au premier alinéa peuvent exiger d'une personne de découvrir, à ses frais, tout ouvrage ou portion de celui-ci ayant été couvert sans inspection préalable lorsqu'une telle inspection est requise par la réglementation municipale ou qu'elle a été demandée par le fonctionnaire désigné.

Article 1.3.2 **Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné peut notamment, dans l'exercice de ses fonctions :

- a) Transmettre un avis écrit à toute personne l'enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.
- b) Ordonner à toute personne de suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement.
- c) Révoquer un permis s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites lors de l'émission du permis ou du certificat.
- d) Délivrer des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

CHAPITRE 2 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

SECTION 1 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Article 2.1.1 **Demande par le requérant**

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné, sur le formulaire prévu à cet effet.

Article 2.1.2 **Contenu de la demande**

La demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- a) Les coordonnées complètes (Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone) du requérant.
- b) Les coordonnées complètes (Nom, prénom, adresse, numéro de téléphone) du propriétaire, si différent du requérant.
- c) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire.
- d) La description détaillée de l'usage conditionnel projeté.
- e) Les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel.
- f) Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre (Dans le cas d'une construction existante).
- g) Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre (Dans le cas d'une construction projetée).

- h) Un plan à l'échelle identifiant le terrain sur lequel doit être implanté l'usage conditionnel, les constructions existantes ou projetées, et localisant et identifiant toutes les composantes de cet usage, notamment :
 - i. Les caractéristiques architecturales de chacune des façades de l'immeuble (Principalement dans le cas où le projet nécessite la construction, l'agrandissement ou la modification d'un immeuble).
 - ii. Les activités.
 - iii. Les stationnements et allées de circulation.
 - iv. Les aménagements souterrains, s'il y a lieu.
 - v. Les composantes relatives à l'affichage.
 - vi. L'éclairage.
 - vii. Les aires de manœuvre ou d'entreposage.
- i) Tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel et permettant de l'analyser en fonction des critères prévus au présent règlement (Par exemple : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

Article 2.1.3 **Tarif**

Le tarif pour l'étude d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel est de 1 000 \$ et est exigible au moment de la présentation de la demande.

Aucune demande d'approbation d'un usage conditionnel ne sera traitée si ce montant n'a pas entièrement été payé.

SECTION 2 ÉTUDE D'UNE DEMANDE

Article 2.2.1 **Fonctionnaire désigné**

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 ou documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les documents ou renseignements nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée complète à la date de réception de l'ensemble des renseignements et documents exigés.

Article 2.2.2 **Transmission au Comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est complète et que les frais ont été acquittés, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandations.

SECTION 3 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Article 2.3.1 Recommandations du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, formule ses recommandations en tenant compte, notamment, des critères prescrits aux sections 1 à 4 du chapitre 3 du présent règlement.

Ces recommandations sont transmises au conseil municipal pour décision.

SECTION 4 AVIS PUBLIC ET DÉCISION DU CONSEIL

Article 2.4.1 Avis public

Au moins quinze jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi 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.

Article 2.4.2 Contenu de l'avis public

L'avis public doit respecter les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en indiquant :

- La date, l'heure et le lieu de la séance du conseil municipal.
- La nature de la demande.
- La désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

L'avis public doit mentionner que toute personne intéressée peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à la demande d'approbation d'un usage conditionnel.

Article 2.4.3 Décision du conseil municipal

Après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande.

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 la réalisation de l'usage conditionnel.

Le conseil municipal 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.

SECTION 5 ÉMISSION DU PERMIS OU CERTIFICAT

Article 2.5.1 Émission du permis ou certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution approuvant l'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou certificat requis selon les travaux visés.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE CERTAINS COMMERCES DE PROXIMITÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE RÉSIDENTIELLE

Article 3.1.1 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble des zones résidentielles (Zones de type H) situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

Article 3.1.2 Usages conditionnels

Les usages conditionnels pouvant être autorisés conformément à la présente section sont les suivants :

- Les usages de la sous-catégorie « *Salons de beauté et autres* » (623).
- L'usage « *Dépanneur (Sans vente d'essence)* » (5413).

Article 3.1.3 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

Critère général 1 Fournir aux résidents des secteurs résidentiels une desserte adéquate en commerces de proximité.

Critères spécifiques

- 1) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
- 2) Privilégier l'implantation de l'usage sur une rue collectrice.
- 3) Puisqu'il s'adresse à une clientèle locale, ne pas générer une augmentation significative de la circulation sur les rues locales.
- 4) Les espaces de stationnement devront créer un environnement fonctionnel et sécuritaire. À cette fin, les normes d'espace minimal de stationnement prévues au *Règlement de zonage* pour l'usage commercial projeté sont présumées représenter un tel agencement adéquat.

Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux s'inspire fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur.

- 2) Le projet privilégie des couleurs de matériaux sobres, qui s'harmonisent avec celles des bâtiments voisins.

SECTION 2

DISPOSITIONS RELATIVES AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS PAR UN AUTRE USAGE DÉROGATOIRE

Article 3.2.1 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble des zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

Article 3.2.2 Usages conditionnels

La présente section vise à permettre, sous certaines conditions, le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire.

Article 3.2.3 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

Critère général 1 Assurer une intégration adéquate de l'usage avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) Le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire doit tendre vers une meilleure compatibilité des occupations avec le milieu d'insertion.
- 2) Lorsque requis, le remplacement d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage.
- 3) Les heures d'opération ainsi que les activités de l'entreprise doivent être établies de façon à respecter les usages voisins.
- 4) Lorsque requis pour l'exercice de l'usage, des aménagements efficaces et esthétiques seront aménagés sur le terrain, de façon à dissimuler les aires d'entreposage à partir de la voie publique et des propriétés riveraines

Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) Lorsqu'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer le nouvel usage, les modifications proposées doivent avoir pour effet de préserver ou d'améliorer l'apparence générale du bâtiment.
- 2) Toutes modifications proposées au bâtiment devront présenter un style architectural s'harmonisant à la fois au bâtiment visé et s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur

Critère général 3 Limiter l'incidence du nouvel usage sur le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) L'incidence sur le milieu en terme de nuisance (Bruit, odeur, poussière, circulation, achalandage, etc.) de l'usage proposé devrait être de moindre impact que l'usage dérogatoire existant.
- 2) L'implantation du nouvel usage dérogatoire devrait porter le moins possible atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

**SECTION 3
DISPOSITIONS RELATIVES À L'AJOUT D'UN USAGE SECONDAIRE
OU COMPLÉMENTAIRE À L'USAGE PRINCIPAL**

Article 3.3.1 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble des zones résidentielles (Zones de type «H»), commerciales (Zones de type «C») et industrielles (Zones de type «I») situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

Article 3.3.2 Usages conditionnels

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont l'ajout d'un usage secondaire ou complémentaire à l'usage principal existant et qui n'est pas spécifiquement autorisé en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur.

Article 3.3.3 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

Critère général 1 Assurer une intégration adéquate de l'usage avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) L'usage proposé est complémentaire à l'usage exercé sur les lieux et les usages environnants existants.
- 2) Lorsque requis, le remplacement ou l'ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant à atténuer les impacts sur le voisinage.
- 3) Les heures d'opération ainsi que les activités de l'entreprise doivent être établies de façon à respecter les usages voisins.

Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) Lorsqu'un projet d'ajout d'un usage secondaire ou complémentaire implique l'agrandissement ou la transformation du bâtiment principal, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment doit favoriser l'intégration du projet au cadre bâti environnant en considérant l'implantation, la densité, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes.

- 2) Lorsqu'un usage secondaire ou complémentaire se fait à un usage résidentiel, le bâtiment visé doit préserver l'apparence d'un bâtiment résidentiel ayant des caractéristiques physiques similaires aux bâtiments environnants.

Critère général 3 Limiter l'incidence du nouvel usage sur le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) L'incidence sur le milieu en terme de nuisance (Bruit, odeur, poussière, circulation, achalandage, etc.) de l'usage proposé devrait être minime.
- 2) L'implantation du nouvel usage secondaire ou complémentaire devrait porter le moins possible atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

**SECTION 4
DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION
DE CERTAINS USAGES COMMERCIAUX**

Article 3.4.1 Territoire assujetti

La présente section s'applique à l'ensemble des zones commerciales (Zones de type C) situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

Article 3.4.2 Usages conditionnels

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont les suivants :

- Les prêteurs sur gages ou regrattiers (6123).
- Les marchés aux puces.
- Les friperies ou tout autre établissement de vente d'articles usagés.
- Les commerces d'alimentation économique.
- Les encans.

Article 3.4.3 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

Critère général 1 Limiter l'implantation de certains usages commerciaux.

Critères spécifiques

- 1) Limiter le nombre d'usages similaires déjà autorisés à l'intérieur d'un kilomètre de l'emplacement proposé.
- 2) Favoriser l'implantation des usages visés dans un secteur à proximité d'usages vendant des articles similaires neufs.

Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.

Critères spécifiques

- 1) Présenter une vitrine commerciale de qualité et ne pas contribuer à la détérioration de l'image commerciale du secteur.
- 2) Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux devrait s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur.
- 3) Les couleurs choisies des matériaux devraient être sobres et s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

**CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES**

**SECTION 1
DISPOSITIONS FINALES**

Article 4.1.1 Normes

Lorsqu'un usage conditionnel est autorisé en vertu du présent règlement, il doit respecter les normes applicables contenues à la réglementation d'urbanisme, ainsi que toute condition exigée en vertu de la résolution qui l'autorise. En cas de conflit, la condition contenue à la résolution prime.

Article 4.1.2 Infraction et pénalité

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible sur déclaration de culpabilité :

	Personne physique	Personne morale
Première infraction	500 \$	1 000 \$
Récidive	1 000 \$	2 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Ces frais sont établis conformément aux tarifs adoptés en vertu du *Code de procédure pénale du Québec*.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Article 4.1.3 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement 179* de la Ville de Farnham.

Article 4.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le premier projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 15 décembre 2014.
2. Le premier projet de règlement a été soumis à une consultation publique le 12 janvier 2015.
3. Le second projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 19 janvier 2015.
4. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 mars 2015.
5. Le règlement a été approuvé par la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi le 17 mars 2015.
6. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié le 8 avril 2015.

Marielle Benoit, OMA
Greffière

Josef Hüsler
Maire