

**RÈGLEMENT N° 807-11**

**RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

---

**ATTENDU QUE** la Municipalité de Piedmont désire adopter un règlement sur les usages conditionnels;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été donné à la séance du conseil municipal tenue le 25 août 2011;

**EN CONSÉQUENCE** il est ordonné, statué et décrété ce qui suit:

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

**SECTION 1.1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de «**Règlement sur les usages conditionnels de la municipalité de Piedmont** » et le numéro 807-11.

**1.1.2 : Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement 768-08 ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

**1.1.3 : Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique aux zones déterminées par le chapitre 3 du présent règlement.

**1.1.4: Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal de la Municipalité de Piedmont déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouvent altérés ou modifiés.

**SECTION 1.2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**1.2.1 : Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au directeur du service de l'urbanisme ainsi qu'à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

**1.2.2 : Fonctionnaire désigné**

Le ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 2.1 est identifié au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ».

**1.2.3 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le « Règlement relatif aux permis et certificats d'autorisation ».

**1.2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours**

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le Règlement relatif aux permis et certificats d'autorisation.

**SECTION 1.3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **1.3.1 : Interprétation des dispositions**

a) En cas de contradiction entre les dispositions du Règlement de zonage, du Règlement de lotissement, du Règlement de construction ou du Règlement administratif et le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique;

b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
- l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

### **1.3.2 : Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue la réglementation d'urbanisme en vigueur (Règlement #757-07 et ses amendements).

## **CHAPITRE 2 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

### **SECTION 2.1 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

#### **2.1.1 : Demande complète**

La demande d'approbation d'un usage conditionnel au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

#### **2.1.2 : Vérification de la demande**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

#### **2.1.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les soixante (60) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

#### **2.1.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

#### **2.1.5 : Avis public**

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'usage conditionnel, le secrétaire-trésorier doit, au moyens d'un avis public, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et d'une affiche 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 du conseil municipal.

#### **2.1.6 : Approbation par le conseil municipal**

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présenté conformément au règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

#### **2.1.7 : Émission du permis ou du certificat**

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats d'autorisation si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

## **SECTION 2.2 : DÉPÔT ET CONTENU DE LA DEMANDE**

### **2.2.1 : Dépôt de la demande**

La demande assujettie au présent règlement doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants, selon le cas, en trois (3) copies :

### **2.2.2 : Contenu de la demande**

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *règlement sur les permis et certificats* en vigueur, les plans et documents suivants :

- a) Tous les renseignements et documents exigés par une demande de permis de construction et/ou de certificat d'autorisation en vertu du règlement relatif aux permis et aux certificats d'autorisation numéro 758-07 de la Municipalité de Piedmont;
- b) Des photographies du bâtiment ou du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- c) Un plan illustrant la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain visé par les travaux ainsi que la localisation des constructions, les terrains et les rues qui lui sont adjacents;
- d) Un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet de la demande d'un usage conditionnel, montrant :
  - La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation;
  - La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert;
  - La localisation de tout espace de stationnement extérieur;
  - La localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté;
  - La localisation de toute aire de service tel un espace de chargement ou un espace pour le remisage des déchets;
  - La localisation de tout arbre existant, de 15 cm de diamètre ou plus (mesuré à 1 m du sol), à enlever ainsi que ses caractéristiques;
  - Les niveaux existants et projetés du sol;
  - La localisation et l'identification de toute servitude existante ou projetée.
- e) Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, des plans, élévations, coupes et croquis schématique montrant l'architecture de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de la demande d'un usage conditionnel ainsi que leur relation avec tout

bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;

- f) Dans le cas de travaux nécessitant des transformations extérieures, copies des élévations montrant l'architecture du bâtiment ainsi que les transformations projetées. Les élévations doivent aussi être accompagnées d'une description des travaux prévus, des matériaux qui seront employés et des couleurs sélectionnées. De plus, les plans et élévations devront montrer leur relation avec tout bâtiment et construction situés sur des terrains adjacents;
- g) Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants :
  - La superficie de tout espace commercial ou de service;
  - Le nombre de cases de stationnement;
  - Le coefficient d'occupation au sol de la propriété;
  - Un texte expliquant comment le projet s'intègre à l'environnement des secteurs adjacents et environnants;
  - Un texte décrivant les phases de réalisation du projet (si applicable);
  - Une estimation détaillée des coûts du projet;
  - Un texte décrivant la nature, l'objet, l'usage, l'étendue et la localisation de toute servitude existante ou projetée.
- h) Un texte explicatif présentant l'usage conditionnel projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande;
- i) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- j) Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;
- k) La perspective visuelle de l'intervention projetée et toute autre perspective exigée pour l'analyse de la demande;
- l) Tout autre document jugé nécessaire pour l'analyse de la demande.

### **2.2.3 : Frais d'études**

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier sont énoncés au règlement 803-11 et ses amendements. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

### **2.2.4 : Modification du projet particulier**

Une fois l'usage conditionnel approuvé par le conseil municipal, il ne peut y avoir de modifications audit projet. Toute modification apportée au projet doit faire l'objet d'une nouvelle demande conforme aux dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3 : USAGES ADMISSIBLES**

### **SECTION 3.1 : USAGES ADMISSIBLES**

#### **3.1.1 : USAGES ADMISSIBLES**

Les usages ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel :

- a) Pour la zone R-2-200 :
  - a. Gîte touristique avec ou sans restaurant;
  - b. Boutique de cadeaux artisanaux;

- c. Restaurant;
  - d. Médecine douce (chiropraticien, naturopathe, ostéopathe);
  - e. Galerie d'art;
  - f. Location ou vente d'accessoire sportif (vélos, ski de fond, raquette, ...).
- b) Dans toutes les zones du territoire de la Municipalité de Piedmont :
- a. Tour de télécommunication : comprend les antennes de transmission de télécommunication, leur structure et toute infrastructure connexe (chemin, câblage, bâtiment accessoire, ...);

## **CHAPITRE 4 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES POUR LES USAGES CONDITIONNELS DANS LA ZONE R-2-200**

### **SECTION 4.1 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **4.2.1 : OBJECTIFS**

Afin de permettre les usages conditionnels tel que décrit à l'article 2.1.2, la municipalité entend poursuivre les objectifs suivants :

- a) Permettre un usage conditionnel à même un usage résidentiel existant;
- b) Permettre un usage conditionnel dans un nouveau bâtiment sur un terrain non desservi par un usage principal.

#### **4.2.2 : CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS DANS LA ZONE R-2-200**

Les critères d'évaluation pour l'analyse d'une demande répondant au premier objectif défini à l'article précédent sont les suivants :

- a) Un seul usage conditionnel est permis par résidence unifamiliale ou par terrain, à l'exception de l'usage conditionnel de restauration qui peut être annexé à un gîte;
- b) L'usage conditionnel projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment dont l'usage principal est résidentiel;
- c) L'usage conditionnel ne peut être exercé dans un bâtiment accessoire;
- d) L'usage doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant;
- e) La hauteur du bâtiment doit s'intégrer à l'environnement bâti existants et à l'environnement naturel;
- f) La superficie occupée par l'usage conditionnel ne doit pas être supérieure à l'usage résidentiel du bâtiment concerné;
- g) Les aires de stationnement ainsi que les espaces de chargement lorsque nécessaire doivent être aménagés de façon à réduire l'impact visuel des espaces en y aménageant des bandes paysagers et des îlots de boisé. Ces aménagements doivent inclure des arbres et des arbustes;
- h) Les aires de stationnement et les accès sont éclairés à l'aide d'équipements qui respectent le caractère du milieu résidentiel;
- i) Aucune aire d'entreposage extérieure n'est permise. Toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur du bâtiment;
- j) Aucun étalage n'est permis dans les cours, les marges et près des voies publiques ou privées. Il peut être effectué sur une galerie adjacente au bâtiment;
- k) L'enseigne annonçant l'usage conditionnel doit être discrète et de couleur sobre s'intégrant à l'environnement naturel et au cadre bâti existant et est assujéti au règlement sur les plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 761-07 et ses amendements;
- l) Aucune enseigne, ni étalage n'est permis dans les ouvertures du bâtiment.

Les critères d'évaluation pour l'analyse d'une demande répondant au deuxième objectif défini à l'article 4.2.1 sont les suivants :

- a) Un seul usage conditionnel est permis par emplacement;

- b) L'usage conditionnel ne peut être exercé dans un bâtiment accessoire;
- c) Le bâtiment où s'exerce l'usage conditionnel est un bâtiment principal et doit respecter toutes les normes d'implantation, d'architecture et autres applicables dans le secteur de zone R-2-200 du règlement de zonage 757-07;
- d) L'architecture du nouveau bâtiment comprenant l'usage conditionnel s'apparente à l'architecture d'un bâtiment résidentiel et les ouvertures sont réduites de façon à éviter les « vitrines » de type commercial;
- e) Les aires de stationnement ainsi que les espaces de chargement doivent être aménagés de façon à réduire l'impact visuel des espaces en y aménageant des bandes paysagers et des îlots de boisé. Ces aménagements doivent inclure des arbres et des arbustes;
- f) Les quais ou les espaces de chargement et de déchargement doivent être aménagés de façon à n'être pas visibles des usages résidentiels environnants;
- g) Les aires de stationnement et les accès sont éclairés à l'aide d'équipements qui respectent le caractère du milieu résidentiel;
- h) Aucune aire d'entreposage extérieur n'est permise. Toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur du bâtiment.
- i) Lorsque le terrain accueillant le nouvel usage conditionnel est adjacent à un bâtiment résidentiel, une bande tampon de cinq (5) mètres de largeur incluant des arbres et des arbustes doit être aménagée entre eux;
- j) Aucun étalage n'est permis dans les cours, les marges et près des voies publiques ou privées. Il peut être effectué sur une galerie adjacente au bâtiment;
- k) L'enseigne annonçant l'usage conditionnel doit être discrète et de couleur sobre s'intégrant à l'environnement naturel et au cadre bâti existant et est assujéti au règlement sur les plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 761-07 et ses amendements;
- l) Aucune enseigne n'est permise dans les ouvertures du bâtiment.

## **CHAPITRE 5 : CRITÈRES D'ÉVALUATION CONCERNANT L'USAGE TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **SECTION 5.1 : OBJECTIFS**

Afin de mieux encadrer l'impact de la construction de tours de télécommunications, la Municipalité souhaite mitiger les effets possibles de l'implantation de ce type d'usage en évaluant les demandes à l'aide des critères mentionnés à la section 5.2.

### **SECTION 5.2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION CONCERNANT L'USAGE TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION**

#### **5.2.1 : CRITÈRES RELATIFS AUX TOURS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

- a) L'ajout d'une nouvelle tour de télécommunication doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des bâtiments existants, pour supporter l'équipement de télécommunication;
- b) Nonobstant ce qui précède, dans l'éventualité où la structure en place ne permet nullement d'atteindre les objectifs de desserte, le requérant pourra soumettre une demande justifiant une implantation autre;
- c) Le terrain récepteur devra être suffisamment grand pour assurer que l'implantation de la tour ait un impact minimal sur le voisinage et ne porte pas préjudice aux droits des propriétaires voisins de jouir de leur propriété;
- d) Le site d'implantation devra éviter les secteurs ayant une forte densité d'habitation;

- e) Le terrain récepteur ne devra pas être situé dans un secteur de contraintes et de fortes pentes tel que décrits au règlement de zonage en vigueur
- f) Le terrain récepteur ne devra pas être situé dans une aire ayant un statut de protection ou de conservation désigné;
- g) Le site d'emplacement devra permettre de minimaliser le plus efficacement possible l'impact visuel de la structure;

#### **5.2.2 : CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION**

- a) Les tours de télécommunication doivent être implantées suffisamment loin d'une voie publique pour en atténuer l'impact;
- b) Le requérant devra démontrer que la tour de télécommunication est située à une distance de tout bâtiment principal et toute ligne de lot suffisante pour assurer la sécurité des biens et personnes et l'absence de nuisance directe;
- c) La localisation de la structure et des bâtiments doit permettre la conservation des arbres matures et assurer la préservation d'espaces boisés entre les constructions du même terrain et des terrains adjacents;
- d) L'implantation devra tenter d'éviter les sommets de montagne;
- e) L'implantation devra éviter tout remblaiement de milieu humide pour la structure d'accueil d'antennes ou pour toute infrastructure connexe (chemin, câblage, bâtiment accessoire, etc.) et favoriser le respect des bandes riveraines applicables aux cours d'eau;

#### **5.2.3 : CRITÈRES RELATIFS AUX BÂTIMENTS ET À L'ARCHITECTURE**

- a) La hauteur et la volumétrie des bâtiments doivent tenir compte des percées visuelles vers les sommets de montagne, et n'être établies qu'en fonction des besoins directs attenants à l'usage conditionnel;
- b) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures devront être dans les teintes naturelles et sobres et non éclatantes afin de favoriser une intégration au paysage;
- c) Si le bâtiment est visible d'une voie publique, des mesures de mitigation devront être mises en place avec l'aménagement d'un écran végétal;
- d) Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments devront respecter les normes prévues au règlement de zonage en vigueur;

#### **5.2.4 : CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR**

- a) Un espace naturel et boisé doit être conservé au pourtour de la propriété sauf pour l'emplacement d'un accès véhiculaire à la propriété afin de favoriser l'intégration du cadre bâti au paysage;
- b) Le chemin d'accès à la tour de télécommunication devra éviter de créer une ouverture visuelle directe avec cette tour à partir d'une voie publique et il est souhaité que les tracés de câbles et de fils électriques suivent le tracé de ce chemin;
- c) Dans le cas d'un site déboisé, un aménagement paysager devra être effectué afin de minimaliser l'impact visuel des bâtiments et infrastructures connexes;

#### **5.2.5 : CRITÈRES RELATIFS À L'ÉCLAIRAGE**

- a) Les équipements d'éclairage des aires de stationnement, des accès et des bâtiments doivent avoir un caractère esthétique, décoratif et sobre, et ce, malgré leur rôle fonctionnel et sécuritaire;

- b) Les équipements d'éclairage doivent faire partie intégrante de la construction et s'intégrer à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager;
- c) Les équipements d'éclairage doivent être proportionnels au bâtiment et au site environnant;
- d) L'éclairage sécuritaire doit être orienté de manière à minimaliser l'impact pour les constructions voisines;

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES**

### **SECTION 6.1: Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**CLÉMENT CARDIN**  
Maire

---

**GILBERT AUBIN**  
Greffier