

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE BRÉBEUF**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2007-12
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité a adopté le 5 août 2002 sa réglementation d'urbanisme comprenant le Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme numéro 2001-02, le Règlement de zonage numéro 2002-02, le Règlement de lotissement numéro 2003-02 et le Règlement de construction numéro 2004-02 et que les certificats de conformité ont été délivrés par la MRC des Laurentides en date du 29 août 2002 et du 16 octobre 2002;

ATTENDU QUE la municipalité régionale de comté des Laurentides a modifié son schéma d'aménagement afin d'édicter des normes et conditions visant à régir la mise en place de tours et d'antennes de télécommunications;

ATTENDU QUE le règlement adopté ajoute des normes concernant la proximité des antennes et tours de télécommunication de certains usages;

ATTENDU QUE le règlement adopté prévoit également l'obligation pour les municipalités à mettre en place des conditions d'émission de permis par le biais d'un règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU QU' en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une Municipalité locale doit, lors d'une modification au schéma d'aménagement, assurer la concordance de ses plans et règlements.

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil tenue le 4 juin 2012;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 – Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro 2007-12 relatif aux usages conditionnels ».

1.1.2 But

L'objectif du règlement vise à permettre, sous réserve de critères d'analyse et de modalités d'émission de permis, certains usages à l'intérieur de certaines zones données.

1.1.3 Territoire visé par le règlement

Un usage conditionnel peut être accordé dans toutes les zones montrées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2002-02 de la Municipalité de Brébeuf si cet usage est spécifiquement identifié au présent règlement.

1.1.4 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale.

1.1.5 Invalidité partielle du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement était déclarée invalide par un tribunal reconnu, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement s'en trouvent altérés ou modifiés.

Le Conseil a adopté, article par article, le présent règlement et aurait décrété ce qu'il reste du règlement malgré l'invalidité d'une partie ou de la totalité d'un ou plusieurs articles.

1.1.6 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

1.1.7 Préséance

En aucun cas, l'approbation d'un usage conditionnel ne peut avoir pour conséquence de diminuer les autres exigences contenues à la réglementation d'urbanisme.

1.1.8 Application

Pour les fins de l'administration et de l'application du présent règlement, la municipalité désigne tout employé nommé en vertu de l'article 3.1 du règlement numéro 2001-02 sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité de Brébeuf.

1.1.9 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

1.2 – Règles d'interprétation

1.2.1 Terminologie

Exception faite des mots définis ci-après, et au règlement de zonage, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle.

Comité : Désigne le comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Brébeuf.

Fonctionnaire(s) désigné(s) : Personne(s) nommée(s) par résolution du conseil municipal, soit à titre de directeur du Service de l'urbanisme et environnement, ou à titre d'inspecteur en bâtiment ou inspecteur adjoint chargé(s) de veiller à l'application de la réglementation d'urbanisme du territoire de la Municipalité.

Usage conditionnel : Tout usage autorisé, dans une zone, dont l'approbation est assujettie aux conditions et au processus d'acceptation établis au présent règlement.

Zone : toute partie du territoire municipal identifiée au règlement de zonage numéro 2002-02 de la Municipalité de Brébeuf.

2. MODALITÉS ET PROCÉDURES

2.1 Nécessité de formuler une demande d'usages conditionnels

Quiconque désire obtenir tout permis de lotissement ou de construction ou tout certificat d'autorisation pour toute catégorie de constructions, d'usages ou de travaux assujettis et dans toute zone visée par le règlement, doit au préalable obtenir l'approbation du Conseil.

2.2 Documents requis

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comporter les renseignements et documents suivants :

- l'ensemble des documents requis pour l'émission d'un permis en vertu du règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 2001-02 compte tenu des adaptations nécessaires ;
- la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé ;
- un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) Ses limites et ses dimensions ;
 - b) toute construction existante ou projetée ;
 - c) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus 10 mètres ;
 - d) l'emplacement des lacs et cours d'eau ;
 - e) l'emplacement des aires boisées et des aires de coupe ;
 - f) la localisation des propriétés et des bâtiments voisins ainsi qu'une description de leur utilisation;
 - g) tout document requis spécifiquement en lien avec le type d'usages faisant l'objet de la demande ;
 - h) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Les documents fournis doivent l'être sur support papier et numérique et à une échelle et sur un format permettant leur lecture et leur compréhension.

2.3 Procédure

Suite à sa présentation au fonctionnaire désigné, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme qui doit formuler une recommandation au Conseil.

Le Conseil peut décréter que les plans produits seront soumis à une consultation conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, compte tenu des adaptations nécessaires.

À la suite de la consultation du Comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, d'une consultation conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse par résolution le projet d'usage conditionnel qui lui a été présenté. Une telle approbation peut aussi ne viser qu'une ou plusieurs parties ou phases du projet. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise à la personne qui a présenté la demande d'usage conditionnel.

2.4 Condition d'approbation particulière

Le Conseil peut également exiger comme condition d'approbation que le propriétaire :

1. prenne à sa charge le coût de certains éléments liés à la demande, notamment celui des infrastructures ou équipements ;
2. réalise son projet dans un délai fixé ;
3. fournisse des garanties financières équivalentes à 2 % du coût du projet.

Ces garanties financières sont applicables sur l'ensemble des projets et la somme déposée ne devra jamais être inférieure à 1 000 \$.

2.5 Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, approuvée par résolution du Conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent règlement.

2.6 Nécessité d'obtenir les permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le Conseil, le requérant doit, de plus, obtenir tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme.

Tout permis de construction, de lotissement ou certificat d'autorisation visé, approuvé par résolution du Conseil, doit être conforme à la réglementation d'urbanisme et respecter les exigences du règlement numéro 2001-02 sur l'application et l'administration de la Réglementation d'urbanisme de la Municipalité de Brébeuf.

3. USAGES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1- Antennes et tours de télécommunication

3.1.1 Objectifs généraux

Aux fins d'éviter la prolifération de nouvelles tours de télécommunication sur le territoire, le présent règlement prévoit l'obligation pour une antenne de télécommunication, d'être installée à même une structure existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans les zones visées à l'article 3.1.3, le présent règlement vise à régir et à autoriser la construction d'une nouvelle tour ou antenne de télécommunication, via un règlement sur les usages conditionnels.

3.1.2 Usages autorisés

Les types de projets suivants sont assujettis à l'application du règlement sur les usages conditionnels :

- l'installation d'une antenne de télécommunication de la classe d'usage (u1) ;
- la construction, l'installation ou l'agrandissement d'une tour de télécommunication (tour ou autre support d'antenne de télécommunication) dont la hauteur à partir du sol est supérieure à 20 mètres de la classe d'usage (u1).

3.1.3 Zones autorisées

Les usages identifiés à l'article précédent sont autorisés dans les zones Rr-19 et Ic-21 telles qu'identifiées au règlement de zonage numéro 2002-02 de la Municipalité de Brébeuf.

3.1.4 Documents requis spécifiquement

Aux fins d'évaluer le projet de construction d'une nouvelle tour ou antenne de télécommunication, le requérant doit fournir les documents et informations suivantes en plus de ceux exigés au règlement d'application et d'administration de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité :

Les plans et documents accompagnant la demande de permis de construction doivent être datés, signés par le requérant et accompagnés en deux (2) copies des plans et documents suivants:

- a) nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du ou des propriétaires ou, le cas échéant, de son représentant autorisé;
- b) le numéro du ou des lots formant le terrain, sa superficie et ses dimensions;
- c) la description sommaire de la tour et de ses bâtiments projetés;
- d) une description des aménagements, ouvrages nécessaires à son implantation;

- e) la démonstration, les motifs techniques justifiant qu'il n'y a pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structures existantes pouvant accueillir la nouvelle antenne;
- f) un photomontage de la structure d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prises de vue – en présence de corridors touristiques à proximité, une simulation de la vue prise à partir de ces derniers est requise;
- g) le profil de l'antenne de télécommunication sur sa structure qui illustre son élévation et les motifs de son choix;
- h) une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques;
- i) un engagement à procéder au démantèlement de la structure et à remettre le terrain en bon état de propreté, lorsque plus utilisé à cette fin.

3.1.5 Objectifs spécifiques et critères d'évaluation

- La construction de la tour projetée se justifie par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question ;
- la tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs.

3.1.6 Implantation – paysage

La tour de télécommunication est projetée :

- à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'habitation, d'un édifice public de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et services sociaux et d'un établissement d'hébergement touristique ou d'hébergement commercial, d'un corridor touristique;
- à l'extérieur d'une unité de paysage comportant de grandes ouvertures visuelles perceptibles d'un corridor touristique ou de villégiature;
- à l'extérieur des entrées de village;
- en un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt ;
- à l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, zone inondable.

3.1.7 Architecture

- La structure favorise l'emploi d'éléments de moindre impact visuel;
- les choix de localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et de ses bâtiments afférents permettent d'en atténuer l'impact visuel.

3.1.8 Autres

- Le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement ;
- le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents.

4. PROCÉDURES, RECOURS ET SANCTIONS

4.1 Contraventions à la réglementation d'urbanisme

Commets une infraction, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions applicables du présent règlement d'urbanisme.

Le conseil autorise de façon générale l'inspecteur des bâtiments et ses adjoints, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

4.2 Sanctions pénales

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement d'urbanisme commet une infraction et est passible d'une amende qui ne peut être inférieure à quatre cents (400 \$) dollars et n'excédant pas mille (1 000 \$) dollars pour une personne physique et qui ne peut être inférieure à six cents (600 \$) dollars et n'excédant pas deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende de mille (1 000 \$) à deux mille (2 000 \$) dollars pour une personne physique et de deux mille (2 000 \$) à quatre mille (4 000 \$) dollars pour une personne morale plus les frais.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent règlement.

(Signé Ronald Provost)

(Signé Lynda Foisy)

maire

secrétaire-trésorière

Copie certifiée conforme

Lynda Foisy, secrétaire-trésorière