

# **RÈGLEMENT**

## **SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

MUNICIPALITÉ DE SAINT-NAZAIRE

**# 178-2004**

VERSION ADMINISTRATIVE  
No. 193-2008

Dernière Mise à jour; 21 octobre 2009

Juin 2004

## TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	II
CHAPITRE I.....	3
Dispositions déclaratives et interprétatives.....	3
SECTION I : Dispositions déclaratoires.....	3
ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
ARTICLE 3 : PERSONNES TOUCHÉES.....	3
ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3
ARTICLE 5 : VALIDITÉ.....	3
SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	3
ARTICLE 7 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS.....	3
ARTICLE 8 : INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS.....	3
ARTICLE 9 : UNITÉ DE MESURE.....	4
ARTICLE 10 : TERMINOLOGIE.....	4
CHAPITRE II.....	5
SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES.....	5
ARTICLE 11 : DEMANDE D'AUTORISATION POUR LES USAGES CONDITIONNELS.....	5
ARTICLE 12 : PROCÉDURES REQUISES.....	5
CHAPITRE III.....	6
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS.....	6
ARTICLE 13 : IMPLANTATION D'INDUSTRIES DE PREMIÈRE TRANSFORMATION DE PRODUITS AGRICOLES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE.....	6
Les zones concernées.....	6
ARTICLE 14 : IMPLANTATION D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET RÉCRÉATIVES COMPLÉMENTAIRES À L'AGRICULTURE.....	6
L'usage conditionnel autorisé.....	6
Conditions d'implantation.....	6
Les zones concernées.....	6
Les zones avec la dominance agricole.....	6
ARTICLE 15 : IMPLANTATION D'INDUSTRIES LOURDES SOUS CONTRÔLE DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUR LES NUISANCES.....	7
L'usage conditionnel autorisé.....	7
Conditions d'implantation.....	7
Les zones concernées.....	7
ARTICLE 16 : IMPLANTATION DE CERTAINS USAGES PARTICULIERS.....	7
Les usages conditionnels autorisés.....	7
Conditions d'implantation.....	7
Les zones concernées.....	7
ARTICLE 17 : IMPLANTATION D'UN TERRAIN DE GOLF.....	7
Conditions d'implantation.....	7
Les zones concernées.....	8
ARTICLE 18 : IMPLANTATION D'UNE HABITATION EN ZONE AGRICOLE.....	8
L'usage conditionnel autorisé.....	8
Conditions d'implantation.....	8
Les zones concernées.....	8
Émission du permis.....	8
ARTICLE 18.2 : L'OUVERTURE OU LE PROLONGEMENT DE RUES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN, EN ZONE NON AGRICOLE.....	8
L'usage conditionnel autorisé.....	8
Conditions d'implantation.....	8
Lots : 34-B-P, cinquième rang, Saint-Nazaire-de-Dorchester.....	9
CHAPITRE IV.....	9
DISPOSITIONS FINALES.....	9
ARTICLE 19 : ENTRÉE EN VIGUEUR.....	9

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS DÉCLARATIVES ET INTERPRÉTATIVES

#### **SECTION I : Dispositions déclaratoires**

##### **ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé : "Projet de règlement sur les usages conditionnels"

##### **ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones identifiées aux plans de zonage urbain et rural faisant partie intégrante du Règlement de zonage de la municipalité. Pour les fins du présent règlement, sera spécifié aux articles traitant de l'implantation des usages conditionnels, la ou les zones touchées.

##### **ARTICLE 3 : PERSONNES TOUCHÉES**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

##### **ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions du chapitre IV, section 5, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

##### **ARTICLE 5 : VALIDITÉ**

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que si un chapitre, une section ou un article de celui-ci devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

#### **SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

##### **ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales applicables à toutes les zones, les dispositions particulières à une zone du règlement de zonage et les dispositions sur les usages conditionnels, les usages conditionnels s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

##### **ARTICLE 7 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS**

- 1- L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 2- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi ;
- 3- L'emploi du mot "DOIT" implique une obligation absolue ; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif ;
- 4- Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Saint-Nazaire.
- 5- Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

##### **ARTICLE 8 : INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS**

Les tableaux, croquis et toutes autres formes d'expression que le texte proprement dit, contenus dans le présent règlement, en font partie intégrante à toute fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

## **ARTICLE 9 :           UNITÉ DE MESURE**

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unité de mesure métrique.

Pour des motifs de facilité, la lecture des chiffres et des nombres sont écrits en chiffres arabes et non en lettres.

Aussi, dans le même ordre d'idée, les conversions en système impérial sont jointes en annexe et seulement à titre indicatif, en cas de différence la mesure métrique prévaut.

Les symboles du système métrique sont aussi utilisés soit :

m	=	mètre
m <sup>2</sup>	=	mètres carrés
cm	=	centimètre
cm <sup>2</sup>	=	centimètres carrés

## **ARTICLE 10 :        TERMINOLOGIE**

Les définitions contenues au règlement de zonage à l'article identifié "terminologie" s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

## CHAPITRE II

### SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET ADMINISTRATIVES

#### ARTICLE 11 : DEMANDE D'AUTORISATION POUR LES USAGES CONDITIONNELS

Certains usages identifiés au règlement de zonage de la municipalité sont permis sous conditions. Les conditions sont édictées par ce règlement. La délivrance de permis et certificats est assujettie au respect des conditions d'implantation du présent règlement et aux procédures requises pour l'approbation de l'autorisation et aux dispositions de la réglementation d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel (art. 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

#### ARTICLE 12 : PROCÉDURES REQUISES

- 1. Plans et documents accompagnant la demande :** Le requérant d'un permis ou d'un certificat doit compléter la demande de permis de construction ou, selon le cas, du certificat d'autorisation pour un changement ou pour l'implantation d'un nouvel usage et accompagner cette demande des renseignements exigés par le Règlement sur les permis et certificats ainsi que des plans et documents relatifs aux conditions d'implantation pour l'usage conditionnel concerné.
- 2. Demande référée au Comité :** Suite à la demande dûment complétée et accompagnée des plans et documents relatifs à l'implantation de l'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme.
- 3. Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme :** La demande est étudiée par le Comité qui peut demander au fonctionnaire désigné ou au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Après étude du dossier, le Comité fait sa recommandation favorable ou non au Conseil municipal.
- 4. Accord ou refus du Conseil municipal :** Suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou non la demande par résolution. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande précise les motifs du refus.
- 5. Émission du permis ou du certificat :** Sur présentation de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande d'autorisation pour l'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux conditions d'implantation de l'usage conditionnel et aux dispositions de la réglementation d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel (article 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

### CHAPITRE III

#### SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

##### ARTICLE 13 : IMPLANTATION D'INDUSTRIES DE PREMIÈRE TRANSFORMATION DE PRODUITS AGRICOLES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE

###### L'usage conditionnel autorisé

Certaines industries de première transformation doivent profiter de la proximité de la ressource et favoriser la consolidation des exploitations agricoles. Souvent ce type d'industrie, à cause de l'activité qui y règne, doit s'éloigner des secteurs urbains ou respecter des normes environnementales et des restrictions élevées relativement au degré de nuisances que les environnements habités peuvent supporter.

###### Les conditions d'implantation

L'implantation de cet usage est permis sous le respect des conditions suivantes :

- Les produits transformés par l'entreprise industrielle proviennent des produits agricoles et l'activité a pour effet de consolider l'activité agricole du milieu ;
- Les contraintes majeures aux exploitations agricoles sont absentes ;
- Le moindre impact sur l'agriculture a été recherché et démontré par une étude à cet effet ;
- Le secteur urbain n'est pas en mesure de recevoir ce type d'activité en raison de la nuisance qu'elle peut susciter sur les environs habités et de l'absence d'une zone industrielle pouvant recevoir ce type d'entreprises ;
- Le nombre maximal d'employés a été limité à 20 ;
- L'UPA locale a approuvé le projet d'implantation de l'industrie.

###### Les zones concernées

Les zones avec la dominance agricole

##### ARTICLE 14 : IMPLANTATION D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET RÉCRÉATIVES COMPLÉMENTAIRES À L'AGRICULTURE

###### L'usage conditionnel autorisé

Certaines activités en récréation et tourisme peuvent être complémentaires à l'agriculture et doivent se situer à la proximité de cette ressource. Souvent ces activités servent de revenu d'appoint à l'agriculteur. Toutefois, afin de s'assurer que ce type d'activité ne sert pas de prétexte à une éventuelle utilisation commerciale d'envergure et empiétant dans un territoire voué à l'exploitation agricole, des conditions d'implantation doivent être prévues pour mieux circonscrire à ce type d'activité.

###### Conditions d'implantation

- la cabane à sucre de type commercial : c'est un bâtiment dont l'usage principal est l'agricole et sert à l'exploitation d'une érable et à la vente de produits de l'érable mais qui peut offrir des services de restauration entre le 1<sup>er</sup> mars et le 1<sup>er</sup> mai. Le bâtiment correspond aux paramètres de distances séparatrices relatives aux installations d'élevage à l'égard d'une résidence. Il se localise sur un site où il y a une exploitation de 1000 entailles et plus.
- la table champêtre : activité visant à offrir des repas à partir des produits de la ferme. L'usage principal demeure l'exploitation agricole.

###### Les zones concernées

Les zones avec la dominance agricole

## **ARTICLE 15 : IMPLANTATION D'INDUSTRIES LOURDES SOUS CONTRÔLE DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES SUR LES NUISANCES**

### **L'usage conditionnel autorisé**

Certaines industries considérées comme lourdes en raison de leur impact sur l'environnement et considérées comme telles à la classification des usages au règlement de zonage de la municipalité peuvent être reconsidérées si un effort est effectué par l'entreprise afin de diminuer ce qui occasionne les impacts négatifs sur l'environnement. Il s'agit de présenter plus particulièrement une planification démontrant la recherche du moindre impact par rapport aux nuisances possibles et à l'environnement immédiat et la mise en œuvre de celle-ci.

### **Conditions d'implantation**

- des écrans végétaux sont conservés et aménagés ;
- les accès et les stationnements de l'entreprise sont planifiés de façon à éliminer le bruit lors des changements de quart de travail ou de livraison et expédition de marchandises ;
- une architecture et un aménagement paysager sont garantis ;
- un suivi constant des équipements internes et externes est assuré de façon à éviter tout impact nuisible sur l'environnement et la qualité de vie des propriétés avoisinantes.

### **Les zones concernées**

Les zones autorisant l'industrie légère.

## **ARTICLE 16 : IMPLANTATION DE CERTAINS USAGES PARTICULIERS**

### **Les usages conditionnels autorisés**

Certains usages particuliers ne peuvent qu'être implantés à l'intérieur des affectations agricoles, agro-forestières ou forestières en raison de leur nature même qui exige des normes d'aménagement élevées qui ne peuvent être respectées à l'intérieur d'autres affectations plus restreintes.

Ces usages se définissent en fonction de la proximité de la ressource et de l'impact négatif sur l'environnement (centre de démontage et d'entreposage de carcasses automobiles, etc.).

### **Conditions d'implantation**

- les normes d'environnement et d'aménagement inscrites au présent règlement sont respectées ;
- l'absence de contraintes majeures aux exploitations agricoles ;
- le faible impact de l'activité par rapport à l'agriculture ;
- le projet a fait l'objet d'une recherche de moindre impact sur l'agriculture ;
- le promoteur a obtenu l'approbation de son projet par l'UPA locale.

### **Les zones concernées**

Les zones avec la dominance agricole et/ou forestière

## **ARTICLE 17 : IMPLANTATION D'UN TERRAIN DE GOLF**

### **L'usage conditionnel autorisé**

L'implantation supplémentaire de terrains de golf dans le territoire de la M.R.C. et le marché relativement restreint observé dans la région obligent la M.R.C. à prévoir une protection de ces acquis récréatifs et touristiques actuels. La municipalité appuie cette démarche et propose des conditions d'implantation.

L'implantation d'un terrain de golf nécessite l'acquisition de grands espaces à vocation agricole qui sont plus rares en milieu urbain ou récréatif. On reconnaît que la mise en place d'un terrain de golf peut favoriser une valorisation du sol qui peut s'avérer rentable à l'agriculture si on suppose un éventuel retour à l'agriculture du terrain. L'implantation du terrain peut donc être effectué selon des conditions d'implantation qui n'auraient pas pour effet de nuire au territoire et aux activités agricoles.

### **Conditions d'implantation**

- le promoteur démontrera la faisabilité économique du projet. Cette étude sera acheminée à la M.R.C. de Bellechasse et approuvée par cette dernière ;
- le promoteur justifiera la localisation de son projet par la démonstration qu'il n'y a aucun autre site disponible dans la municipalité que le site présenté s'il est en zone agricole.

- le promoteur obtiendra l'approbation de son projet par le syndicat de base de l'Union des producteurs agricoles ou forestiers, selon le cas. Il s'engagera également à vivre avec les inconvénients (odeurs, bruits) qui peuvent être causés par l'usage priorisé par l'affectation concernée
- s'il y a arrêt de l'activité, le promoteur s'engage à retourner les terrains de golf à l'usage priorisé par l'affectation ;
- le "pavillon du club" correspond aux paramètres des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage à l'égard d'une résidence.

### **Les zones concernées**

Les zones avec la dominance agricole et forestière avec le respect de tous les critères d'implantation et dans les zones avec la dominance récréative avec le respect du premier critère d'implantation.

## **ARTICLE 18 : IMPLANTATION D'UNE HABITATION EN ZONE AGRICOLE**

### **L'usage conditionnel autorisé**

La zone agricole identifiée par le plan de zonage de la municipalité vise à protéger l'agriculture dynamique observée sur le territoire et favoriser une diminution des problèmes de cohabitation avec l'agriculture. Comme l'implantation d'habitations autres que celles du propriétaire ou des employés d'une exploitation agricole constituent souvent une source de conflit dans un milieu agricole, la municipalité interdit l'implantation d'habitation en zone agricole sauf pour certains cas précis.

### **Conditions d'implantation**

La demande d'implantation pour une habitation doit être en mesure de remplir une des conditions suivantes :

- l'habitation à être implantée possède un droit acquis en vertu de l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;
- l'habitation à être implantée est la résidence de l'agriculteur ou de ses employés en vertu de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;
- une décision a été rendue par la Commission de protection du territoire agricole avant l'entrée en vigueur du présent règlement autorisant une utilisation non-agricole pour l'emplacement faisant l'objet de l'implantation.

### **Les zones concernées**

Les zones avec une dominance agricole

### **Émission du permis**

Dans le cas présent, comme il s'agit de conditions d'implantation bien précises et exigées par le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Bellechasse et ayant fait l'objet d'un consensus auprès du Comité consultatif d'urbanisme et du Conseil municipal, l'émission du permis de construction pourra être émis par le fonctionnaire désigné sans que cette demande ait fait l'objet d'une approbation par le Comité consultatif d'urbanisme et le Conseil municipal. Ces derniers considérant les normes pour l'implantation d'une habitation en zone agricole précises et sans équivoque.

*Ajout de l'article  
18.2 selon le  
règlement no.  
193-2008*

## **ARTICLE 18.2 : L'OUVERTURE OU LE PROLONGEMENT DE RUES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN, EN ZONE NON AGRICOLE**

### **L'usage conditionnel autorisé**

La zone identifiée par la grille de spécification du règlement de zonage de la municipalité offre la possibilité à un promoteur d'ouvrir ou de prolonger une rue à l'extérieur du périmètre urbain, en zone non agricole déterminée par la LPTAAQ, sous certaines conditions. Ces conditions sont exigées afin d'éviter un étalement urbain qui pourrait s'avérer à long terme nuisible pour la municipalité. Celle-ci veut s'assurer également que le développement à être implanter se fasse de façon appropriée avec le souci d'une qualité architecturale du bâti et d'une bonne intégration au paysage naturel.

### **Conditions d'implantation**

Les conditions d'implantation sont les suivantes

- Le territoire de la municipalité ne compte aucun autre secteur à l'extérieur du périmètre urbain dont le développement n'est pas complété dans une proportion de 75 % ;



- le développement proposé ne correspond pas à une activité ou un produit qu'offre habituellement un milieu urbain ;
- le promoteur a présenté un plan d'affaire ou une étude de faisabilité à la satisfaction de la municipalité ;
- Le développement a fait l'objet d'un plan d'aménagement global ;
- La qualité architecturale ainsi que l'intégration au milieu environnant est à la satisfaction de la municipalité ;
- Le milieu à être développé ne présente aucun problème majeur en ce qui a trait à l'approvisionnement en eau potable, l'évacuation des eaux usées ainsi que l'accessibilité pour la disposition de ces eaux ;
- La rue à être implantée respecte les normes exigées et deviendra publique lorsque les conditions exigées par la municipalité seront respectées ;
- Le développement respecte toutes les normes exigées par la réglementation d'urbanisme ainsi que les autres mesures que la municipalité pourra exiger ;

#### **Les zones concernées**

Les zones identifiées au règlement de zonage :

Lots : 34-A-P, cinquième rang, Saint-Nazaire-de-Dorchester

Lots : 34-B-P, cinquième rang, Saint-Nazaire-de-Dorchester

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 19 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Fait et passé à Saint-Nazaire, ce .

Ghislaine C. Bélanger,  
Mairesse

Francine Brochu,  
Secrétaire-Trésorière