



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

**RÈGLEMENT SUR LES
USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011**

ADOPTÉ LE 7 SEPTEMBRE 2011



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

PROJET DE RÈGLEMENT N° RU.08.2011

AVIS DE MOTION : 6 JUILLET 2011

ADOPTION DU PREMIER PROJET : 6 JUILLET 2011

ADOPTION DU SECOND PROJET: 3 AOÛT 2011

ADOPTION DU RÈGLEMENT : 7 SEPTEMBRE 2011

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ : 27 SEPTEMBRE 2011

ENTRÉE EN VIGUEUR : 30 SEPTEMBRE 2011

AVIS DE PROMULGATION : 11 OCTOBRE 2011

Modification au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
<i>RU.08.2011.2</i>	<i>17 avril 2012</i>

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011

TABLE DES MATIÈRES



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	9
SECTION 1.1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	10
1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT	10
1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	10
1.1.3 VALIDITÉ.....	10
1.1.4 ABROGATION.....	10
SECTION 1.2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	11
1.2.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	11
1.2.2 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	11
1.2.3 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	11
1.2.4 INFRACTIONS, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉ ET RECOURS.....	11
SECTION 1.3 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	12
1.3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	12
1.3.2 DIMENSION ET MESURE	12
1.3.3 TERMINOLOGIE	12
CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement de la demande	13
SECTION 2.1 - CONTENU DE LA DEMANDE	14
2.1.1 DÉPÔT DE LA DEMANDE.....	14
2.1.2 CONTENU DE LA DEMANDE.....	14
2.1.3 FRAIS D'ÉTUDE.....	15
2.1.4 MODIFICATION DE L'USAGE	15
2.1.5 OBLIGATION D'OBTENTION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT	
D'AUTORISATION.....	15
SECTION 2.2 - CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	16
2.2.1 DEMANDE COMPLÈTE	16
2.2.2 DÉPÔT DE LA DEMANDE.....	16
2.2.3 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	16
2.2.4 ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME...	16
2.2.5 AVIS PUBLIC	17
2.2.6 EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	17
2.2.7 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL.....	17
2.2.8 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT.....	17
2.2.9 DISPOSITION PARTICULIÈRE RELATIVE À UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL POUR UN USAGE «TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION»	18



CHAPITRE 3 : Usages admissibles et critères d'évaluation de la demande 19

**SECTION 3.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE TOUR DE
TÉLÉCOMMUNICATIONS 20**

3.1.1 CHAMP D'APPLICATION 20

3.1.2 USAGE CONDITIONNEL ADDITIONNEL 20

3.1.3 CRITÈRES RELATIFS AUX TOURS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS 20

3.1.4 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION 21

3.1.5 CRITÈRES RELATIFS AUX BÂTIMENTS ET À L'ARCHITECTURE 21

3.1.6 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR 21

3.1.7 CRITÈRES RELATIFS À L'ÉCLAIRAGE 22

CHAPITRE 4 : Dispositions finales 23

SECTION 4.1 - ENTRÉE EN VIGUEUR 25

4.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 25

ANNEXES : 27



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU-08-2011

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 et le numéro RU.08.2011.

1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales du droit public ou de droit privé, s'applique aux zones déterminées par le chapitre 3 du présent règlement.

1.1.3 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

1.1.4 ABROGATION

Le présent règlement remplace toute disposition inconciliable d'un autre règlement.



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 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 1.2.1 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 sur les permis et certificats en vigueur et ses amendements.

1.2.4 INFRACTIONS, CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉ ET RECOURS

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur et ses amendements.



SECTION 1.3

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.3.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre le texte français d'une disposition et le texte anglais provenant d'un document de traduction quelconque, le texte français prévaut.
- 4° À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - a. Le singulier comprend le pluriel et vice versa;
 - b. L'emploi du mot «DOIT» implique l'obligation absolue;
 - c. L'emploi du mot «PEUT» conserve son sens facultatif;
 - d. Le mot «QUICONQUE» inclut toute personne physique ou morale

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions spécifiques ou deux dispositions générales, la disposition la plus restrictive prévaut.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.3.2 DIMENSION ET MESURE

Toute mesure employée dans ce règlement est exprimée en unité du système métrique.

1.3.3 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur; si un mot, un terme ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011

CHAPITRE 2 :

Contenu et cheminement de la demande



SECTION 2.1 CONTENU DE LA DEMANDE

2.1.1 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit déposer une demande par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en trois (3) copies, dont une en version numérique, en plus des plans et documents requis à l'article 2.1.2 du présent règlement.

2.1.2 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) 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;
- b) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- c) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- d) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- e) Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;
- f) La perspective visuelle de l'intervention projetée à partir des bassins visuels et toute autre perspective exigée pour l'analyse de la demande;
- g) Un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;



- i) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.1.3 FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel sont fixés à 500\$, ce qui inclut les frais de l'avis public prévu à l'article 2.2.5 du présent règlement. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.1.4 MODIFICATION DE L'USAGE

Une fois approuvés par le conseil municipal, l'usage et les conditions qui s'y rattachent ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée à l'usage (modification, agrandissement, extension de l'usage principal et des usages et activités accessoires découlant de l'usage principal) et aux conditions après l'approbation du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

2.1.5 OBLIGATION D'OBTENTION D'UN PERMIS OU CERTIFICAT D'AUTORISATION

L'obtention d'une approbation pour l'usage conditionnel ne souscrit en rien le requérant à l'obligation d'obtenir un permis et/ou certificat, si exigé par le *règlement sur les permis et certificats en vigueur*. Il relève de la responsabilité du requérant de soumettre une demande complète en bonne et due forme pour l'obtention du permis et/ou certificat.



SECTION 2.2

CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.2.1 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.

2.2.2 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exception de l'usage envisagé, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande 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.

2.2.3 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.

2.2.4 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.



2.2.5 AVIS PUBLIC

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le secrétaire-trésorier doit, au moyen 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.

L'avis doit être situé sur l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

2.2.6 EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal rend sa décision en séance à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 2.2.5 après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

2.2.7 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant de la demande.

2.2.8 ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Le permis ou le certificat ne 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 si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de l'usage visé, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.



2.2.9 DISPOSITION PARTICULIÈRE RELATIVE À UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL POUR UN USAGE «TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION»

Dans le cas d'une demande pour un usage conditionnel «tour de télécommunication», la demande devra être soumise au comité d'analyse formé du fonctionnaire désigné et du responsable régional des tours de télécommunications à la MRC préalablement aux dispositions énumérées aux articles 2.2.3 à 2.2.8 du présent règlement.

Le comité d'analyse émettra ses recommandations sur la demande déposée en vertu de la *«Politique concernant l'implantation d'antennes et de structures d'accueil d'antennes de télécommunications sur le territoire de la MRC d'Argenteuil»*.

Le compte-rendu de la réunion ainsi que les recommandations seront soumises à la fois au comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal aux fins d'analyse.



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011

CHAPITRE 3 :

Usages admissibles et critères d'évaluation de la demande



SECTION 3.1

DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATION

3.1.1 CHAMP D'APPLICATION

L'usage suivant peut faire l'objet d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel dans toutes les zones de la municipalité de Mille-Isles :

- a) Tour de télécommunication : comprends les antennes de transmission de télécommunication de plus de quinze (15) mètres, leur structure et toute infrastructure connexe (chemin, câblage, bâtiment accessoire, etc.);

3.1.2 USAGE CONDITIONNEL ADDITIONNEL

L'usage conditionnel «Tour de télécommunication» peut être implanté comme usage additionnel sur le terrain visé par une demande.

On entend par usage additionnel un usage compatible avec l'usage principal et qui peut être exercé sur le même terrain.

3.1.3 CRITÈRES RELATIFS AUX TOURS DE TÉLÉCOMMUNICATION

- 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) L'implantation d'une nouvelle tour de télécommunication ne peut se faire à l'intérieur d'un périmètre de cinq kilomètres d'une structure déjà existante;
- c) 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 à l'intérieur du rayon déterminé;
- d) 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;
- e) Le site d'implantation devra éviter les secteurs ayant une forte densité d'habitation;
- f) Le terrain récepteur ne devra pas être situé dans un secteur d'élément d'intérêt comprenant les zones de caractères, les ressources acéricoles et les secteurs particuliers, tel qu'identifié dans la carte des *éléments d'intérêts* soumise à l'annexe A.



- g) Le terrain récepteur ne devra pas être situé dans une aire ayant un statut de protection ou de conservation désigné;
- h) Le site d'emplacement devra permettre de minimaliser le plus efficacement possible l'impact visuel de la structure;

3.1.4 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;

3.1.5 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;

3.1.6 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;

3.1.7 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;



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles



SECTION 4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Yvon Samson
Maire

Mme Johanne Ringuette
Directrice générale et secrétaire-trésorière



RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NO. RU.08.2011
Municipalité de Mille-Isles



MUNICIPALITÉ DE MILLE-ISLES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N° RU.08.2011

ANNEXES