

Ville de
Saint-Sauveur



**RÈGLEMENT 229-2018
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**



ATTENDU que le Conseil municipal souhaite encadrer l'autorisation d'usages sur le territoire, à certaines conditions;

ATTENDU que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet au Conseil municipal d'adopter un Règlement sur les usages conditionnels afin d'autoriser un usage, à certaines conditions, à partir de critères d'évaluation;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du 17 décembre 2018;

ATTENDU la tenue de la consultation publique lors de la séance du 14 janvier 2019;

ATTENDU que le présent règlement sera soumis aux personnes habiles à voter puisqu'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le projet de règlement suivant soit adopté.



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
1.1 <i>Titre et numéro du règlement</i>	1-1
1.2 <i>Objectif du règlement</i>	1-1
1.3 <i>Territoire assujetti</i>	1-1
1.4 <i>Validité</i>	1-1
1.5 <i>Lois et règlements</i>	1-1
1.6 <i>Administration et application du règlement</i>	1-2
1.7 <i>Intervention assujettie et certificat d'autorisation</i>	1-2
1.8 <i>Interprétation</i>	1-2
1.9 <i>Unités de mesure</i>	1-2
1.10 <i>Terminologie</i>	1-2
CHAPITRE 2 : PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	2-1
2.1 <i>Présentation d'une demande d'usage conditionnel</i>	2-1
2.2 <i>Contenu de la demande d'usage conditionnel</i>	2-1
2.3 <i>Frais d'étude</i>	2-2
2.4 <i>Vérification de la conformité de la demande d'usage conditionnel</i>	2-2
2.5 <i>Avis du comité consultatif d'urbanisme</i>	2-3
2.6 <i>Avis public</i>	2-3
2.7 <i>Décision du conseil municipal</i>	2-3
2.8 <i>Émission d'un permis ou d'un certificat</i>	2-3
2.9 <i>Modification aux plans et documents</i>	2-4
2.10 <i>Validité de la résolution d'usage conditionnel</i>	2-4
CHAPITRE 3 : USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	3-1
SECTION 3.1 : USAGE ADDITIONNEL DANS LES ZONES CVG	3-1
3.1.1 <i>Zone d'application</i>	3-1
3.1.2 <i>Usage admissible</i>	3-1
3.1.3 <i>Critères d'évaluation</i>	3-3
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES	4-1
4.1 <i>Sanctions et pénalités</i>	4-1
4.2 <i>Entrée en vigueur</i>	4-1



CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES
ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les usages conditionnels » et le numéro 229-2018.

1.2 OBJECTIF DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif d'autoriser, à certaines conditions, l'exercice ou l'implantation d'un usage sur le territoire, lequel n'est pas autorisé dans la zone visée en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur. Il permet au Conseil municipal, après avoir obtenu l'avis du Comité consultatif d'urbanisme d'évaluer l'opportunité d'autoriser l'usage à partir des critères d'évaluation inscrits au présent règlement et d'assujettir cette autorisation aux conditions qu'il détermine.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique sur le territoire de la Ville de Saint-Sauveur dans les zones autorisées par le présent règlement.

1.4 VALIDITÉ

Le Conseil municipal 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, de sorte que, si un chapitre, section, article, paragraphe, alinéa, sous-paragraphe ou un sous-alinéa est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur.

1.5 LOIS ET RÈGLEMENTS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable en l'espèce.



1.6 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le directeur du Service d'urbanisme ou tout fonctionnaire désigné (ci-après « fonctionnaire désigné ») par le Conseil municipal est en charge de l'administration et l'application du présent règlement. Les responsabilités du fonctionnaire désigné, et autres dispositions administratives, sont énoncées au Règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

1.7 INTERVENTION ASSUJETTIE ET CERTIFICAT D'AUTORISATION

Une demande d'usage conditionnel doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation selon le cas.

Les modalités et conditions de délivrance des permis et des certificats sont prévues au *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

1.8 INTERPRÉTATION

En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

1.9 UNITÉS DE MESURE

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.10 TERMINOLOGIE

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur sont attribué au chapitre ayant trait à la terminologie du *Règlement de zonage* en vigueur.



CHAPITRE 2 :

PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

2.1 PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel qui peut être autorisé par le présent règlement doit suivre la procédure prévue au présent chapitre.

2.2 CONTENU DE LA DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné en deux (2) copies papier et une (1) version électronique.

La demande doit contenir les informations suivantes :

- 1- Le formulaire officiel de demande d'autorisation de la Ville, signé selon le cas, par le propriétaire, l'occupant ou leur représentant autorisé;
- 2- Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visée;
- 3- Un plan d'implantation du projet, réalisé par un arpenteur-géomètre, incluant une description de l'immeuble où s'exercera l'usage, tel que :
 - a) la superficie du terrain;
 - b) l'usage actuel;
 - c) les superficies occupées sur le terrain et le bâtiment;
 - d) des bâtiments et constructions;
 - e) l'aménagement du terrain;
 - f) les espaces de stationnement;
 - g) les distances avec les propriétés voisines.
- 4- La localisation des usages existants et des bâtiments principaux situés dans un rayon de 100 mètres de l'immeuble visé par la demande;
- 5- La description des activités et de l'usage souhaité, en indiquant de façon non limitative les informations suivantes, sous forme de plan concept d'aménagement et de texte descriptif ;
 - a) les bâtiments et constructions requis;
 - b) les espaces de stationnement requis;



- c) les aménagements extérieurs projetés;
 - d) les dispositifs d'affichage.
- 6- Une évaluation des impacts anticipés sur le milieu environnant et, le cas échéant, les mesures d'atténuation ou de cohabitation qui seront mises en place;
- 7- Une perspective visuelle (photomontage, esquisses, etc.) des nouvelles constructions, le cas échéant;
- 8- Un texte présentant la justification de la demande permettant de démontrer l'atteinte des critères d'évaluation;
- 9- Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard du présent règlement et des règlements d'urbanisme.

2.3 FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont fixés au *Règlement relatif à la tarification en matière d'urbanisme* en vigueur.

2.4 VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DE LA DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel 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.

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète ainsi que la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme en vigueur. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande, incluant la démonstration de l'atteinte des critères d'évaluation.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, 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.



2.5 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci aux règlements d'urbanisme, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis.

Le Comité formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents inscrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal. Le Comité peut suggérer au Conseil municipal, dans son avis, toute condition au regard de la compétence de la Ville qui devrait être incluse à la résolution accordant l'usage conditionnel.

2.6 AVIS PUBLIC

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal 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 sur les cités et villes* 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 situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

2.7 DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal rend sa décision après consultation du Comité consultatif d'urbanisme sur la demande d'usage conditionnel qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, 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 précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, une copie certifiée conforme est transmise au requérant de la demande.

2.8 ÉMISSION D'UN PERMIS OU D'UN 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 accorde la demande d'autorisation de l'usage conditionnel.



Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur 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.

2.9 MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et aux documents après l'autorisation du Conseil municipal conformément au présent règlement nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.10 VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION D'USAGE CONDITIONNEL

Si aucune demande de permis ou de certificat n'est déposée par le requérant qui a obtenu une résolution accordant un usage conditionnel dans un délai de 12 mois, cette résolution devient nulle et caduque.

Elle devient également nulle et caduque 12 mois après l'échéance du permis ou du certificat si les travaux ne sont pas complétés

Dans ces cas, une nouvelle demande d'autorisation doit être déposée par le requérant.



CHAPITRE 3 : USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 3.1 : USAGE ADDITIONNEL DANS LES ZONES CVG

3.1.1 ZONE D'APPLICATION

Un requérant peut adresser une demande d'autorisation pour les zones CVG telles qu'identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage* en vigueur.

3.1.2 USAGE ADMISSIBLE

Les usages additionnels suivants, tels que définis au *Règlement de zonage* en vigueur, sont admissibles à une demande d'autorisation.

Pour être autorisé à titre d'usage additionnel, l'usage principal doit être autorisé à la grille des usages et normes de la zone correspondante et être exercé conformément à la réglementation d'urbanisme.

Usage principal autorisé	Usages additionnels admissibles
Service professionnel et bureau (c1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces de services (c2); ▪ Commerce de détail (c3); ▪ Établissement de restauration (c5) : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e); ▪ Commerce de divertissement et de récréation (c6) : <ul style="list-style-type: none"> - Établissement de divertissement incluant les débits de boisson alcoolisée sans présentation de spectacle (c6a).
Commerces de services (c2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel et bureau (c1); ▪ Commerce de détail (c3); ▪ Établissement de restauration : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e).



Usage principal autorisé	Usages additionnels admissibles
<p>Commerces de services (c2) <i>suite</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel et bureau (c1); ▪ Commerce de détail (c3); ▪ Établissement de restauration : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e). ▪ Commerce de divertissement et de récréation (c6) : <ul style="list-style-type: none"> - établissement de divertissement incluant les débits de boisson alcoolisée sans présentation de spectacle (c6a); - établissement de divertissement avec lieu de rassemblement (c6c).
<p>Commerce de détail (c3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel et bureau (c1); ▪ Commerces de services (c2); ▪ Établissement de restauration (c5) : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e). ▪ Commerce de divertissement et de récréation (c6) : <ul style="list-style-type: none"> - établissement de divertissement (c6a); - établissement de divertissement avec lieu de rassemblement (c6c).
<p>Établissement de restauration (c5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a) - comptoir (c5b) - traiteur-restaurant (c5d) - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel et bureau (c1); ▪ Commerces de services (c2); ▪ Commerce de détail (c3); ▪ Commerce de divertissement et de récréation (c6) : <ul style="list-style-type: none"> - établissement de divertissement (c6a).



Usage principal autorisé	Usages additionnels admissibles
<p>Commerce de divertissement et de récréation (c6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - établissement de divertissement (c6a) - établissement de divertissement avec lieu de rassemblement (c6c) - établissement de récréation intérieure (c6d) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Service professionnel et bureau (c1); ▪ Commerces de services (c2); ▪ Commerce de détail (c3); ▪ Établissement de restauration (c5) : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e).

3.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Une demande visant l'autorisation d'un usage conditionnel doit être évaluée selon les critères d'évaluation suivants :

- 1- L'usage proposé permet de contribuer au dynamisme économique des zones CVG et à l'animation urbaine.
- 2- L'usage proposé est compatible et complémentaire avec l'usage principal exercé.
- 3- L'usage proposé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant, soit les usages exercés dans les immeubles voisins. À ce titre :
 - a) la compatibilité de l'usage avec l'environnement est évaluée en tenant compte de la nature et des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
 - b) le projet tient compte de la concentration des usages similaires à proximité;
 - c) l'ajout de l'usage additionnel ne doit pas avoir pour effet d'aggraver une situation problématique existante;
 - d) l'intensité de l'usage additionnel notamment en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture et d'achalandage ne doit pas nuire à la quiétude du milieu environnant.
- 4- Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs.



- 5- La nature des modifications apportées à une construction existante pour accueillir l'usage additionnel ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment visible de l'extérieur.

Le cas échéant, les transformations proposées de l'immeuble permettent de contribuer à la mise en valeur de l'immeuble et à l'animation commerciale du secteur.

- 6- L'usage additionnel impliquant un débit de boisson alcoolisée, un lieu de rassemblement, un établissement de restauration ou autre activité n'est pas susceptible de générer des nuisances relatives au bruit.

Le cas échéant, des mesures d'atténuation sont proposées selon la source de nuisances.

- 7- L'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toutes autres nuisances pouvant être générée par le projet doit être limitée.

Le cas échéant, les mesures d'atténuation sont proposées notamment par des techniques de construction pour réduire le bruit perçu de l'extérieur de l'immeuble, l'absence de haut-parleurs ou musique d'ambiance à l'extérieur du bâtiment ou l'absence d'équipements cuisson à l'extérieur, etc.

- 8- L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent permettre d'atténuer les effets sonores et visuels sur la zone d'habitation située à proximité en tenant compte notamment de l'emplacement des aires de stationnement, des espaces extérieurs, des ouvertures de l'immeuble, etc.

- 9- Le projet présente globalement une qualité d'intégration avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs préserve ou met en valeur le caractère d'ensemble du secteur.



CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS FINALES**

4.1 SANCTIONS ET PÉNALITÉS

Les sanctions et pénalités sont celles prévues au *Règlement d'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

4.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 18 FÉVRIER 2019.

Marie-Pier Pharand
Greffière et
directrice des Services juridiques

Jacques Gariépy
Maire



CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la Loi sur les cités et villes, le présent certificat atteste que le règlement numéro 229-2018 a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion :	17 décembre 2018
Adoption du 1 ^{er} projet :	17 décembre 2018
Adoption du 2 nd projet :	21 janvier 2019
Date limite de réception des demandes (articles 130 et ss LAU) :	14 février 2019
Adoption du règlement :	18 février 2019
Certificat de conformité de la MRC :	22 mars 2019
Avis public d'entrée en vigueur :	3 avril 2019

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce 10 juin 2019.

Marie-Pier Pharand
Greffière et
directrice des Services juridiques

Jacques Gariépy
Maire