



RÈGLEMENT 229-01-2025

Amendant le *Règlement de 229-2018 relatif aux usages conditionnels* afin d'ajouter des possibilités d'usages conditionnels et de bonifier les critères d'évaluation

ATTENDU le *Règlement de 229-2018 relatif aux usages conditionnels* et ses amendements;

ATTENDU que le conseil municipal peut modifier ce règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 20 mai 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit adopté

1. REMPLACEMENT DE LA SECTION 3.1 DU CHAPITRE 3

Le texte de la section 3.1 du chapitre 3 est remplacé par le texte suivant :

« SECTION 3.1 : SECTION 1 : ZONES ET USAGES VISÉS

3.1.1 GÉNÉRALITÉ

Les zones du règlement de zonage admissibles ainsi que les usages conditionnels qui peuvent être autorisés sont indiqués aux articles de la présente section.

3.1.2 ZONES ET USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES DÉPENDANT D'UN USAGE PRINCIPAL AUTORISÉ

Pour qu'un usage conditionnel listé au tableau 3.1.2-1 soit autorisé, il est obligatoire qu'un usage principal existant et conforme à la réglementation actuelle soit en place avant l'introduction de l'usage conditionnel. Il n'est pas possible qu'un usage principal protégé par droit acquis accueille un usage conditionnel.

Ces usages doivent respecter les dispositions applicables à l'usage principal dans la grille des usages et des normes de la zone concernée pour les items « bâtiment » et

« implantation » de la construction, ainsi que toutes les autres dispositions applicables à l'usage projeté dans le Règlement de zonage en vigueur.

Tableau 3.1.2-1 - Zones et usages admissibles

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

Zone	Usage principal autorisé	Usages conditionnels admissibles
		<ul style="list-style-type: none"> - commerce de divertissement incluant les débits de boisson alcoolisée sans présentation de spectacle (c6a); - commerce de divertissement avec lieu de rassemblement (c6c).
CVG	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de restauration (c5) suivants : <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); • Commerce de services (c2); • Commerce de détail (c3) : • Commerces de divertissement et de récréation (c6) suivants : <ul style="list-style-type: none"> - commerce de divertissement incluant les débits de boisson alcoolisée sans présentation de spectacle (c6a); - établissement de récréation intérieure (c6d).
CVG	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de divertissement et récréation (c6) suivants : <ul style="list-style-type: none"> - commerce de divertissement (c6a); - commerce de divertissement avec lieu de rassemblement (c6c); - établissement de récréation intérieure (c6d) . 	<ul style="list-style-type: none"> • Service professionnel et bureau (c1); • Commerce de services (c2); • Commerce de détail (c3); • Commerces de restauration (c5) suivants : <ul style="list-style-type: none"> - restaurant (c5a); - comptoir (c5b); - traiteur-restaurant (c5d); - microbrasserie et microdistillerie artisanale (c5e).

3.1.3 ZONES ET USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES NON DÉPENDANTS D'UN USAGE PRINCIPAL AUTORISÉ

Les usages conditionnels énumérés au tableau suivant peuvent être autorisés conformément au processus établi dans le présent règlement, lorsqu'ils ne sont pas explicitement autorisés dans la grille des usages. Il s'agit alors d'usages principaux.

Ces usages doivent respecter la disposition la plus restrictive de tous les usages autorisés dans la grille des usages et des normes de la zone concernée pour les items bâtiment et implantation de la construction, ainsi que toutes les autres dispositions applicables à l'usage projeté dans le Règlement de zonage en vigueur.

Toutefois, ces usages ne peuvent être autorisés que s'ils sont situés dans l'une des zones identifiées au tableau 3.1.3-1 suivant :

Tableau 3.1.3-1- Zones et usages conditionnels admissibles non dépendants d'un usage principal autorisé

Zones	Usages conditionnels admissibles
H	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de services (c2); • Commerce de détail (c3).
HT	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de services (c2).

»

2. AJOUT DE LA SECTION 3.2 DU CHAPITRE 3

La section 3.2 est ajoutée après le tableau 3.1.3-1 de l'article 3.1.3 de la section 3.1 du chapitre 3 :

« SECTION 3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.2.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel tient compte des éléments au tableau suivant :

Tableau 3.2.1-1 - Critères généraux

Conformité aux règlements et objectifs d'urbanisme
Critères :
a) L'usage conditionnel doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
b) Le projet doit respecter les objectifs et critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au secteur.
Compatibilité avec le milieu environnant
Objectifs :
1° L'usage proposé doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant.

Critères :
a) Une évaluation de la compatibilité de l'usage en tenant compte de la nature et d'autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
b) Une prise en compte de la concentration des usages similaires à proximité;
c) La garantie que l'ajout de l'usage additionnel ne contribue pas à aggraver une situation problématique existante;
d) Le projet doit s'intégrer au milieu environnant en respectant l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
e) Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer au milieu d'insertion.
Intégrité architecturale
Critères :
a) L'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.
Respect des droits de propriété et bonne foi
Critères :
a) L'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
b) Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés, ou pour régulariser un usage existant, la construction ou l'usage doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été réalisés de bonne foi;
c) Le projet devra être réalisé à l'image du projet déposé lors de la demande et comprendre l'ensemble des caractéristiques ayant été présentées dans les documents déposés pour l'étude de l'usage conditionnel.

3.2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES POUR LES USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES DÉPENDANTS D'UN USAGE PRINCIPAL AUTORISÉ

Les critères d'évaluation spécifique ci-dessous s'appliquent aux usages conditionnels autorisés dans les zones CVG.

Tableau 3.2.2-1 - Critères spécifiques pour les usages conditionnels admissibles dépendant d'un usage principal autorisé

Compatibilité avec le milieu environnant	
Critères :	
a)	L'intensité de l'usage complémentaire, 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;
b)	La nature des modifications apportées à une construction existante pour accueillir l'usage complémentaire ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale visible de l'extérieur du bâtiment;
c)	Le projet doit, dans son ensemble, présenter une qualité d'intégration avec le milieu environnant quant à l'apparence de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs, de manière à préserver ou à mettre en valeur le caractère global du secteur.
Contributions au dynamisme et à l'animation urbaine	
Critères :	
a)	L'usage proposé doit contribuer au dynamisme économique des zones CVG et à l'animation urbaine;
b)	Le cas échéant, les transformations proposées doivent permettre de mettre en valeur l'immeuble et de contribuer à l'animation commerciale du secteur.
Gestion des nuisances (bruit, odeurs, lumière)	
Critères :	
a)	L'usage complémentaire impliquant un débit de boisson alcoolisée, un lieu de rassemblement, un établissement de restauration ou toute autre activité ne doit pas

	généraliser de nuisances relatives au bruit. Si nécessaire, des mesures d'atténuation doivent être proposées selon la source de nuisances;
b)	Toute émission d'odeurs, de lumière, de bruit ou de toute autre nuisance doit être limitée. Le cas échéant, des mesures d'atténuation doivent être proposées, telles que des techniques de construction pour réduire le bruit perçu à l'extérieur de l'immeuble, l'absence de haut-parleurs ou de musique d'ambiance à l'extérieur, ou encore l'absence d'équipements de cuisson à l'extérieur;
c)	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 de l'emplacement des aires de stationnement, des espaces extérieurs et des ouvertures de l'immeuble.
Stationnement	
Critères :	
a)	La mise en commun des stationnements peut être autorisée lorsqu'une démonstration prouve que cette option est fonctionnelle et que la capacité est suffisante pour accueillir la nouvelle clientèle.

3.2.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES POUR LES USAGES CONDITIONNELS ADMISSIBLES NON DÉPENDANTS D'UN USAGE PRINCIPAL AUTORISÉ

Les critères d'évaluation spécifique ci-dessous s'appliquent aux usages conditionnels autorisés dans les zones H et HT.

Tableau 3.2.3-1 - Critères spécifiques pour les usages conditionnels admissibles non dépendants d'un usage principal autorisé

Compatibilité avec l'environnement bâti et naturel	
Critères :	
a)	Le bâtiment principal doit présenter des caractéristiques extérieures s'apparentant à une habitation résidentielle;
b)	La hauteur et le gabarit d'un bâtiment doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant et à l'environnement naturel;
c)	Le nouveau bâtiment doit tenir compte du concept architectural des bâtiments

	avoisnants;
d)	Les matériaux de revêtement et la couleur des bâtiments doivent s'harmoniser avec les éléments dominants du milieu (cadre bâti, couvert végétal);
e)	L'implantation, la hauteur et la volumétrie d'un bâtiment doivent tenir compte des percées visuelles vers les sommets de montagnes et autres paysages d'intérêt.
Protection de l'environnement naturel	
Critères :	
a)	Les travaux nécessaires à la construction du bâtiment doivent être réalisés de manière à limiter la coupe d'arbres au maximum;
b)	Le projet doit prévoir la naturalisation du site par la plantation d'arbres sur les espaces non occupés par des constructions ou des aménagements de terrain (aire de stationnement, allée d'accès, etc.).
Aménagements extérieurs	
Critères :	
a)	Les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises et clôtures, doivent être harmonisés avec ceux normalement exigés ou aménagés pour une habitation unifamiliale isolée, en cohérence avec la dimension de la propriété;
b)	Les endroits où seront localisés les déchets sur le terrain et les appareils de ventilation doivent limiter les impacts pour le voisinage immédiat.
Opération de l'usage conditionnel	
Critères :	
a)	L'usage doit être opéré uniquement à l'intérieur des limites de la propriété et ne doit générer aucun entreposage extérieur;
b)	Aucune activité de transformation découlant de l'usage conditionnel n'est permise sur place;
c)	L'activité ne doit en aucun temps causer de fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz, éclat de lumière, vibration ou bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment;

- d) Le requérant doit démontrer que les heures d'opération respectent la quiétude du voisinage.

Impact sur le voisinage

Critères :

- a) S'il y a lieu, des mesures de mitigation doivent être prévues afin de restreindre les vues sur les propriétés voisines;
- b) L'incidence générale de l'usage conditionnel doit être évaluée en fonction de la nature et du degré d'impact potentiel sur les propriétés voisines.

»

3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 20 MAI 2025

 Yan Senneville
 Greffier – Directeur du Service juridique,
 greffe et vie démocratique

 Jacques Gariépy
 Maire



CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le *Règlement 229-01-2025* a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion : 20 mai 2025

Adoption du 1^{er} projet : 20 mai 2025

Assemblée publique : 3 juin 2025

Adoption du 2^e projet :

Approbation des personnes habiles à voter :

Adoption du règlement :

Certificat de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce xxx
202X.

Yan Senneville
Greffier – Directeur du Service
juridique, greffe et vie démocratique

Jacques Gariépy
Maire