

RÈGLEMENTS DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

1^{er} PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 1237

**RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS AUX
RÈGLEMENTS D'URBANISME**

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- ARTICLE 1 *Titre du règlement*
- ARTICLE 2 *Abrogation*
- ARTICLE 3 *Portée du règlement et territoire assujetti*
- ARTICLE 4 *Concurrence avec d'autres règlements ou des lois*
- ARTICLE 5 *Adoption partie par partie*

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- ARTICLE 6 *Administration et application du règlement*
- ARTICLE 7 *Pouvoirs du fonctionnaire désigné*
- ARTICLE 8 *Interventions assujetties*

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

- ARTICLE 9 *Interprétation du texte*
- ARTICLE 10 *Numérotation du règlement*
- ARTICLE 11 *Terminologie*

CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 OBLIGATION

- ARTICLE 12 *Obligation*

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

- ARTICLE 13 *Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel*
- ARTICLE 14 *Vérification de la demande*
- ARTICLE 15 *Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme*
- ARTICLE 16 *Étude de la demande par le conseil municipal*
- ARTICLE 17 *Permis et certificats*

CHAPITRE 3 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 ZONES ADMISSIBLES

- ARTICLE 18 *Zones admissibles et usages conditionnels autorisés*

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

- ARTICLE 19 *Critères généraux*
- ARTICLE 20 *Critères d'évaluation spécifiques*

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

- ARTICLE 21 *Entrée en vigueur*

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme* » et le numéro 1237.

ARTICLE 2 Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 1111-A, intitulé « *Règlement sur les usages conditionnels aux règlements d'urbanisme* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et certificats légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé ni les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 3 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

ARTICLE 4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

ARTICLE 5 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du conseil municipal.

ARTICLE 7 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur les permis et certificats*.

ARTICLE 8 **Interventions assujetties**

Le règlement sur les usages conditionnels vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage. La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu. Le terme « conditionnel » se rattache au fait que le conseil municipal (« Conseil ») peut imposer des conditions qui doivent être remplies relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

L'exigence de conformité au présent règlement s'applique également lorsqu'aucun permis ou certificat n'est exigé.

Les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

SECTION 3 **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

ARTICLE 9 **Interprétation du texte**

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

3. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue;
4. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
5. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections, des sous-sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications, le texte et le plan de zonage, la grille des spécifications prévaut ou la disposition la plus restrictive.

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

ARTICLE 10 **Numérotation du règlement**

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres identifiés par des numéros. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article. Les articles sont numérotés de façon consécutive par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. Le texte placé directement sous les articles constitue des alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par un chiffre commençant à 1. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules.

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

CHAPITRE 1 TEXTE

SECTION 1 TEXTE

SOUS-SECTION 1 TEXTE

ARTICLE 1 Texte

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

ARTICLE 11 **Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le chapitre 2 du Règlement de zonage numéro 1235.

CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 OBLIGATION

ARTICLE 12 **Obligation**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé par le présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 13 **Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel**

Une demande d'autorisation pour exercer un usage conditionnel doit être présentée au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement sur le formulaire fourni à cet effet, dûment rempli, signé et accompagné du montant fixé au *Règlement sur la tarification* en vigueur à Mont-Saint-Hilaire ainsi que des documents suivants :

1. Une demande écrite indiquant les informations suivantes :
 - a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des mandataires;
 - b) Une description du projet et des travaux de construction ou rénovation à effectuer;
 - c) Une évaluation du coût du projet.

2. Un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) Les limites et les dimensions de l'emplacement;
 - b) Toute construction existante ou projetée;
 - c) La topographie du terrain existant avec des courbes de niveau;
 - d) L'emplacement des cours d'eau existants;
 - e) L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - f) Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement. Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

ARTICLE 14 **Vérification de la demande**

Le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que ceux-ci aient été fournis par le requérant.

La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels. Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme (« CCU »).

ARTICLE 15 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le CCU examine la demande et vérifie si elle se conforme aux critères applicables du présent règlement. Le CCU peut demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'analyse du projet. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet d'une demande. Le CCU doit adopter une recommandation faisant état de son analyse.

ARTICLE 16 Étude de la demande par le conseil municipal

Le Conseil doit, après consultation auprès du CCU, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit les conditions qui doivent être respectées relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Si la résolution prévoit le dépôt de garantie financière, cette condition doit être accomplie.

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

ARTICLE 17 Permis et certificats

Suite à l'adoption de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement émet le permis ou le certificat selon toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du Conseil sous réserve que les normes prévues au règlement de zonage, au *Règlement de construction*, au *Règlement de lotissement* et au *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* soient respectées.

CHAPITRE 3 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 ZONES ADMISSIBLES
ARTICLE 18 Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

Les zones du *Règlement de zonage* admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont indiqués au tableau suivant :

Zones admissibles	Usages conditionnels autorisés
A-10	a) Établissement d'agrotourisme (gîte touristique) b) Atelier de production artisanale
A-16 (pour les propriétés adjacentes au chemin de la Montagne)	a) Atelier artisanal relié à la transformation ou la mise en valeur de produit agricole b) Atelier et commerce de détail d'objet d'art et d'artisanat c) Atelier d'expression artistique et culturelle d) Gîte champêtre (Bed and Breakfast) e) Restaurant de style table champêtre f) SPA (Studio de santé avec bistro détenant un permis d'alcool) g) Usage complémentaire de service à l'usage résidentiel
H-48	a) Restaurant sans permis d'alcool
H-114	a) Vignoble (culture, transformation et vente sur place)
H-115	a) Établissement d'agrotourisme (gîte touristique)

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION
ARTICLE 19 Critères généraux

L'évaluation de la demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel tient compte des éléments suivants :

1. L'usage conditionnel aux règlements d'urbanisme doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;
2. L'usage proposé doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant;
3. L'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
4. Le projet doit s'intégrer au milieu environnant en respectant l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
5. L'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
6. L'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle ainsi que les heures et périodes d'ouverture n'est pas une source de nuisances;
7. La nature et le degré de concentration des usages similaires dans la zone favorisent le développement de la zone;

8. Dans le cas d'une construction dont les travaux sont en cours ou déjà exécutés ou pour conformer un usage existant, la construction ou l'usage doit avoir fait l'objet de permis et les travaux doivent avoir été exécutés de bonne foi.

ARTICLE 20 Critères d'évaluation spécifiques

Les projets admissibles doivent respecter les critères spécifiques suivants :

1. Critères d'évaluation spécifiques relatifs aux zones A-10, AF-13, H-115 et H-116

Dans les zones A-10 et H-115, en plus des critères généraux, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est faite en fonction des critères suivants :

- a) L'usage doit être situé sur une propriété ayant un frontage et un accès sur le chemin de la Montagne;
- b) Les travaux de construction ou de rénovation ont pour but de mettre en valeur l'architecture du bâtiment et de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne;
- c) La nature des modifications à apporter à l'architecture ne doit pas donner un aspect commercial au bâtiment;
- d) L'occupation des espaces extérieurs doit mettre en valeur le milieu naturel et ne pas devenir une source de nuisances pour les propriétés adjacentes;
- e) La superficie des aires de stationnement et les surfaces minéralisées sont minimisées;
- f) L'aménagement paysager contribue au verdissement, à la plantation d'espèces indigènes et l'accroissement du couvert végétal sur le site;
- g) L'installation d'enseigne doit respecter le caractère champêtre du chemin de la Montagne. Le message doit être sobre et concis de façon à ne pas surcharger l'enseigne;
- h) L'usage commercial peut être situé dans un bâtiment accessoire;
- i) L'usage doit faire l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

2. Critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone A-16

Dans la zone A-16, en plus des critères généraux, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est faite en fonction des critères suivants :

- a) L'usage doit être situé sur une propriété ayant un frontage et un accès sur le chemin de la Montagne;
- b) L'activité projetée est compatible avec la vocation récréotouristique du chemin de la Montagne où elle préserve et enrichit le milieu culturel et artistique de la Ville;

- c) Les travaux de construction ou de rénovation ont pour but de mettre en valeur l'architecture du bâtiment et de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne;
- d) La nature des modifications à apporter à l'architecture d'un bâtiment pour le transformer en commerce ne doit pas donner un aspect commercial au bâtiment;
- e) L'occupation des espaces extérieurs doit mettre en valeur le milieu naturel et ne pas devenir une source de nuisances pour les propriétés adjacentes;
- f) La superficie des aires de stationnement et les surfaces minéralisées sont minimisées;
- g) L'installation d'enseigne doit respecter le caractère champêtre du chemin de la Montagne. Le message doit être sobre et concis de façon à ne pas surcharger l'enseigne;
- h) L'aménagement paysager contribue au verdissement, à la plantation d'espèces indigènes et l'accroissement du couvert végétal sur le site;
- i) L'aire de vente ou d'étalage ou la terrasse doit s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aménagements et le mobilier doivent être conçus de manière à en faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins;
- j) Les restaurants de style « table champêtre » et les ateliers mettent en valeur les produits régionaux et ils ont un caractère artisanal;
- k) L'usage commercial peut être situé dans un bâtiment accessoire.

3. Critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone H-48

Dans la zone H-48, en plus des critères généraux, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est faite en fonction des critères suivants :

- a) La volumétrie d'une nouvelle construction doit respecter celles des résidences du secteur;
- b) Les équipements mécaniques doivent être dissimulés de la rue et ils ne doivent pas causer d'inconvénients aux résidents du secteur;
- c) La présence des espaces de stationnement et d'une terrasse extérieure doit minimiser les inconvénients sur les résidences du secteur et être agrémentée d'aménagement paysager;
- d) Le type d'enseigne, l'implantation et la superficie de l'affichage doivent être respectueux du milieu résidentiel.

4. Critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone H-114

Dans la zone H-114, en plus des critères d'évaluation indiqués à l'article 15, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est faite en fonction des critères suivants :

- a) L'usage doit être situé sur une propriété ayant un frontage sur le chemin Ozias-Leduc;
- b) Toute construction neuve, rénovation ou « recyclage » doit permettre la composition d'une architecture adaptée à la fonction et celle-ci doit s'intégrer à son milieu d'insertion. De plus, l'implantation du projet doit respecter une unité d'ensemble et les gabarits existants sur le site, ainsi que de mettre en valeur le caractère du chemin Ozias-Leduc;
- c) L'occupation des espaces extérieurs ne doit pas devenir une source de nuisances pour les propriétés adjacentes. Aucune émission de poussière, de cendre ou de fumée ne doit se rendre au-delà des limites du terrain. Aucune lumière éblouissante, directe ou indirecte, ne doit être visible hors des limites du terrain;
- d) L'aire de vente ou d'étalage doit être réalisée à l'aide de présentoirs conçus spécifiquement pour cette fin et ne doit pas être constituée de palettes de manutention ou installations similaires;
- e) La terrasse ou le mobilier doit s'harmoniser à l'ensemble construit et aux caractéristiques du site de façon à respecter le caractère du lieu. La terrasse ou le mobilier ainsi que la composition d'allées de sentier ou de murets doivent être préférablement conçus de matériaux naturels plutôt que de matériaux synthétiques;
- f) La superficie des aires de stationnement doit être minimisée et complétée d'un aménagement paysager;
- g) L'installation d'enseigne doit respecter le caractère résidentiel du chemin Ozias-Leduc;
- h) Un local d'entreposage des déchets doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 21 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Corriveau
Maire

Anne-Marie Piérard, avocate
Greffière