



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-CATHERINE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2017-00

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

RÉSOLU :

Avis de motion : 11 avril 2023

Adoption du projet : 11 avril 2023

Adoption du règlement :

Entrée en vigueur :

PROJET

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement numéro 2017-00 relatif aux usages conditionnels ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire sous la juridiction de la Ville de Sainte-Catherine.

3. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-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 était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera de s'appliquer en autant que faire se peut.

4. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du présent règlement.

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système International (SI).

7. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

- en cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

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

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

9. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est numéroté en chiffres romains minuscules.

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 21 intitulé « Terminologie » du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

13. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 2 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

SECTION 1 : OBJECTIF GÉNÉRAL ET RELATION AVEC LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

14. OBJECTIF GÉNÉRAL

Le règlement sur les usages conditionnels vise à introduire certains usages dans des zones précises définies au règlement de zonage. Cette technique urbanistique introduit une souplesse dans la réglementation traditionnelle. Ainsi, de nouveaux usages, facilitant le quotidien des citoyens, peuvent être insérés dans certains milieux de vie ou de travail. Ces usages doivent cependant respecter une série de critères énoncés dans le présent règlement. Ces derniers seront évalués par le Comité consultatif

d'urbanisme (CCU) et approuvés par le Conseil municipal afin d'assurer leur compatibilité avec le milieu d'insertion.

15. RELATION AVEC LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

La stratégie réglementaire du règlement relatif aux usages conditionnels implique une relation étroite entre ce dernier et le règlement de zonage en vigueur. Au même titre que les usages autorisés de plein droit, les usages autorisés en vertu de la procédure des usages conditionnels sont identifiés pour chaque zone à la grille des spécifications par une note renvoyant au présent règlement. Cette mention implique que l'autorisation des usages visés est conditionnelle au respect des prescriptions du présent règlement. La grille des usages et normes indique par ailleurs les prescriptions normatives à respecter lorsque le Conseil municipal autorise, par résolution, ces usages.

Les usages admissibles à la procédure des usages conditionnels, de même que les critères d'évaluation permettant de les rendre conformes sont détaillés au chapitre du présent règlement.

SECTION 2 : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

16. APPROBATION

Tout projet d'autorisation d'usage conditionnel visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation d'un usage conditionnel, ce dernier doit soumettre une nouvelle demande d'usage conditionnel au Directeur du service de l'urbanisme.

17. TRANSMISSION DE LA DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise, par le requérant ou son mandataire, au fonctionnaire désigné. Cette demande doit être faite par écrit et obligatoirement accompagnée des informations et documents suivants, lorsque requis :

- 1° Les noms, prénoms, adresse postale, courriel et numéros de téléphone du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
- 2° Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par la demande d'usage conditionnel;
- 4° Un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté l'usage conditionnel et les terrains limitrophes;
- 5° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées en lien avec la demande d'usage conditionnel;
- 6° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes nécessaires à l'usage conditionnel demandé, notamment à l'égard :
 - a) Des usages;

- b) Des constructions;
 - c) Des densités;
 - d) Des dimensions (superficies, volumes, hauteurs, etc.);
 - e) Des stationnements et de la circulation;
 - f) Des aménagements du terrain;
 - g) De l'architecture;
 - h) De l'affichage;
 - i) De l'éclairage;
 - j) Des aires de manœuvre ou d'entreposage;
- 7° Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations.
- 8° Lorsqu'applicable et jugé pertinent, des plans d'architecture en élévation, des croquis couleur en perspective ou des photos et des échantillons couleur démontrant bien l'apparence, l'architecture et les matériaux de revêtement des différents éléments du projet;
- 9° Lorsqu'applicable et jugé pertinent, un plan montrant les niveaux de terrain actuel et, le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les zones inondables établies au règlement de zonage en vigueur;
- 10° Lorsqu'applicable et jugé pertinent, les études nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations ;
- 11° Tous renseignements supplémentaires jugés pertinents par le fonctionnaire désigné, le CCU ou le Conseil pour assurer l'étude de la procédure de demande d'usage conditionnel (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, rapport d'un ingénieur forestier, etc.);
- 12° Un document de présentation argumentaire présentant l'usage conditionnel avec l'ensemble du projet s'il y a lieu, en tenant compte de l'environnement de celui-ci et des critères à respecter en vertu du présent règlement.

18. TARIF

Le tarif requis aux fins de l'étude de la demande d'usage conditionnel est selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 3 **PROCÉDURES DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE**

SECTION 1 : GÉNÉRALITÉS

19. APPROBATION ET RESPONSABILITÉ DU DEMANDEUR

Tout projet d'autorisation d'usage conditionnel visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation d'un usage conditionnel, ce dernier doit soumettre une nouvelle demande d'usage conditionnel au Directeur du service de l'urbanisme.

20. GARANTIE MONÉTAIRE

Une garantie monétaire peut être exigée à titre de condition afin de garantir la réalisation du projet conformément aux conditions imposées par la résolution du conseil.

21. PAIEMENT DE TAXES

Une demande relative à un projet particulier ne sera étudiée que si les taxes sur les terrains dont fait l'objet cette demande ont été payées.

22. CONFORMITÉ DES DOCUMENTS

Le fonctionnaire désigné doit s'assurer que la demande est conforme aux exigences prévues au chapitre concernant la procédure applicable à une demande d'usage conditionnel du présent règlement et notamment, que toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de la demande ont été fournies, et que les frais exigibles ont été perçus. La demande ne sera considérée complète que lorsque tous les documents requis auront été fournis.

Si la demande ou les plans qui accompagnent la demande sont incomplets et imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les renseignements nécessaires soient fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements additionnels.

Si une demande demeure incomplète pendant plus de 60 jours suivant la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée.

SECTION 3 : RÔLE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

23. ÉTUDE DE LA DEMANDE

Dès que le fonctionnaire désigné lui transmet la demande d'usage conditionnel, le Comité consultatif d'urbanisme analyse cette demande selon les critères énumérés au présent règlement. Le Comité peut, à sa discrétion :

- 1° Demander au fonctionnaire désigné toute autre information pouvant compléter la demande ;
- 2° Rencontrer le requérant de la demande ;
- 3° Visiter l'immeuble visé ;
- 4° Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le Comité, après étude de la demande, transmet au Conseil municipal une recommandation à l'égard de la demande. Le Comité peut suggérer des conditions d'approbation.

24. RECOMMANDATION DU COMITÉ

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci formule par écrit, une recommandation au Conseil municipal en tenant compte des critères prescrits au présent règlement. Il peut suggérer des conditions d'approbation. Cet avis est transmis au Conseil municipal.

Dans le cas où le requérant apporte de nouveaux éléments concernant sa demande pendant la période d'étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme ou lorsqu'une expertise professionnelle est nécessaire ou que des informations supplémentaires sont demandées par le Comité, le délai maximal est augmenté à 60 jours.

SECTION 4 : RÔLE DU CONSEIL MUNICIPAL

25. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément au présent règlement.

26. APPROBATION ET CONDITION D'APPROBATION

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit 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. Ces conditions peuvent comprendre, de manière non limitative, les éléments suivants :

- 1° Garantie temporelle (ex. : réalisation dans un délai maximal, étude de marché, etc.);
- 2° Garantie financière (ex.: dépôt d'un montant couvrant les travaux, etc.);
- 3° Travaux d'infrastructure (ex. : aqueduc, égout, trottoir, etc.);
- 4° Opérations et activités sur et à proximité du site (ex. : heures d'opération, etc.);
- 5° Affichage et enseigne (ex.: localisation, éclairage, matériaux, etc.);
- 6° Aménagements extérieurs (ex. : arbres, haies, clôtures, éclairage, etc.);
- 7° Architecture et volumétrie (ex.: matériaux extérieurs, fenestration, etc.);
- 8° Stationnement et circulation (ex. : étude de circulation, accès, parcours, etc.);
- 9° Salubrité et sécurité (ex.: propreté du terrain, mesures de sécurité, etc.);
- 10° Suivi environnemental (ex. : rapport annuel d'activités, etc.).

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

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

27. DÉSAPPROBATION

Le Conseil municipal désapprouve la demande par résolution. Cette résolution du Conseil doit préciser les motifs du refus.

SECTION 5 : AVIS PUBLIC DE CONSULTATION

28. PUBLICATION ET CONTENU

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou d'une enseigne 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.

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

SECTION 6 : DISPOSITIONS DIVERSES

29. PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis ou le certificat aux conditions suivantes :

- 1° Une demande de permis ou de certificat conforme à la réglementation en vigueur est déposée par le requérant ;
- 2° Les frais exigibles ont été acquittés ;
- 3° Les normes prévues aux règlements d'urbanisme en vigueur qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative à l'usage conditionnel sont respectées.

30. MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ PRÉSENTÉ ET APPROUVÉ

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

31. DÉLAI DE VALIDITÉ

Si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans un délai de 18 mois après l'adoption de la résolution accordant le projet particulier, cette résolution devient nulle et non avenue.

Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet peut être formulée.

32. FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou la production de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement a pour effet d'invalider toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande de projet particulier.

CHAPITRE 4

OBJECTIFS ET CRITÈRES PAR SECTEUR

SECTION 1 : USAGES COMMERCIAUX DANS LES PROJETS MIXTES DU SOUS-SECTEUR « NOYAU VILLAGEOIS » DU BOULEVARD MARIE-VICTORIN ET DU SECTEUR DE LA RUE DES CASCADES

33. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

La planification du programme particulier d'urbanisme durable du boulevard Marie-Victorin introduit la volonté de dynamiser certains secteurs du boulevard Marie-Victorin. Spécifiquement pour ce sous-secteur, les commerces contribuent à créer un milieu de vie soutenant les activités récréotouristiques et culturelles et qui mettent en valeur le savoir-faire local. Pour être autorisées, les activités commerciales devront

contribuer à la consolidation et à l'attrait du quartier et participer à la qualité de vie, au dynamisme et au sentiment d'appartenance de la communauté.

Les usages commerciaux présents dans les projets mixtes sont ainsi autorisés sous conditions.

34. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent chapitre visent les zones à vocation « Mixte (M) » suivantes, lorsqu'une référence au présent règlement au moyen d'une note apparaît aux grilles d'usages et normes du règlement de zonage en vigueur :

M-406, M-419, M-488, M-608

35. USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les usages de la classe « vente au détail et service (c1) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° Tout usage de la sous-catégorie c1a vente au détail de produits alimentaires;
- 2° c1b06 commerce de tissu, de laine, d'articles de mercerie ou d'autres produits textiles non vestimentaires;
- 3° c1b09 commerce d'accessoire de scène et de costumes;
- 4° c1b12 commerce de vêtement, de chaussure ou d'accessoires vestimentaires;
- 5° c1b22 commerce de livres, de papeterie, de tableaux, de cadres;
- 6° c1b23 commerce d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche de bicyclettes;
- 7° c1b24 commerce de jouet;
- 8° c1b27 commerce de fleurs et de plantes d'intérieur;
- 9° c1b30 commerce de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles;
- 10° c1b31 commerce de caméras, d'appareils photo ou d'articles de photographie;
- 11° c1b32 commerce de cadeaux, de souvenirs;
- 12° c1b33 commerce et exposition d'objets d'art;
- 13° c1f05 agent de voyage;
- 14° c1f08 centre de la petite enfance ou autre service de garde à l'enfance (garderie).

36. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « HÉBERGEMENT ET RESTAURATION (C3) »

Les usages de la classe « Hébergement et restauration (C3) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° c3b01 restaurant avec ou sans terrasse ;
- 2° c3b02 bar laitier et crèmerie ;

3° c3b03 établissement où l'on prépare des repas pour la livraison ou pour emporter.

37. USAGES ADMISSIBLES DE LA SOUS- CATÉGORIE D'USAGES « ÉTABLISSEMENT DE DIVERTISSEMENT NOCTURNE (C5A) »

Les usages de la classe « Divertissement nocturne (C5A) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° c5a 01, bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, sans présentation de spectacle;
- 2° c5a02 bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, avec présentation de spectacle, excluant tout spectacle à caractère sexuel ou érotique;
- 3° c5a03 salle de réception ou de banquet;

38. CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'autorisation d'exercer les usages commerciaux visés au sein d'une zone à vocation « Mixte (M) » est évaluée selon le respect des critères suivants :

- 1° L'usage contribue à combler un besoin d'achat ou de services soutenant l'ambiance souhaitée du secteur, soit à échelle humaine et misant sur les atouts du quartier ;
- 2° L'usage est localisé de façon limitrophe aux équipements publics existants (établissements scolaires, parcs, équipements communautaires et récréatifs, pistes multifonctionnelles, etc.) ;
- 3° Destiné à une clientèle locale et récréotouristique, l'usage proposé ne devrait pas engendrer une augmentation importante de l'achalandage véhiculaire sur les rues locales et collectrices limitrophes ;
- 4° L'intensité de l'activité, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de bruit, d'odeurs, d'horaire de livraisons, d'entreposage et de collecte des matières résiduelles, d'éclairage et d'achalandage ne constitue pas une nuisance pour les usages environnants ;
- 5° L'usage s'exerce entièrement à l'intérieur du bâtiment. Font exception à cette règle les terrasses ou autres constructions extérieures s'il est démontré, études à l'appui, que celles-ci respectent la réglementation concernant les nuisances ;
- 6° L'aire de stationnement est préférablement située en cour latérale ou arrière et les allées d'accès sont localisées aussi loin que possible des intersections et des propriétés résidentielles voisines ;
- 7° Aucun aménagement de service à l'auto n'est autorisé ;
- 8° Les interfaces avec les propriétés voisines sont aménagées de manière à maximiser le sentiment d'intimité des résidents (marges généreuses, écran végétal ou architectural, etc.);
- 9° Les entrées de bâtiment positionnées face à un espace à caractère public (trottoir, allée piétonne, espace vert, etc.) sont favorisées ;
- 10° La transformation d'un bâtiment en commerce ne dénature pas les qualités architecturales ou la valeur patrimoniale de l'immeuble, ni son potentiel d'être reconverti pour un autre usage dans le futur;

- 11° Un traitement particulier de l'entrée principale (saillie, auvent, etc.) ainsi que la façade avant (importante fenestration) est encouragé ;
- 12° La configuration du terrain et du bâtiment (rez-de-chaussée au niveau du trottoir, rampes d'accès, etc.) favorise l'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite ;
- 13° Les aménagements sont inclusifs, accueillent les passants et offrent des espaces ombragés pendant l'été. Les aménagements paysagers sont soignés, abondants et favorisent une ambiance intime et de proximité. Les aménagements intègrent du mobilier et une matérialité participant à l'ambiance qu'elle soit récréotouristique, panoramique ou historique. Ils doivent également être plaisants, confortables et dynamiques ;
- 14° L'organisation spatiale facilite la cohabitation entre les usages et la fluidité des utilisateurs du site, peu importe leur mode de transport ;
- 15° Les stationnements sont conçus pour faciliter l'accès rapide aux commerces, sans s'imposer dans le paysage ou dégrader la qualité de l'espace public ;
- 16° Les ouvertures d'un rez-de-chaussée commercial encouragent l'interaction avec le domaine public. Celles-ci sont prévues afin de mettre en valeur les vues d'intérêt et celles sur les milieux naturels ;
- 17° Les terrasses ont front sur une rue, sont harmonieuses avec l'ambiance et l'aménagement du secteur et s'intègrent de façon fluide avec le concept architectural ;
- 18° Le projet respecte les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur.

39. CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES POUR UN USAGE DE LA SOUS- CATÉGORIE D'USAGES « ÉTABLISSEMENT DE DIVERTISSEMENT NOCTURNE (C5A) »

Les critères d'évaluation spécifiques pour un usage de la sous-catégorie d'usages « Établissement de divertissement nocturne (C5A) » soit les suivants :

- 1° L'ajout, la transformation ou l'agrandissement d'un établissement occupé par un usage principal « c5a » autorisé, nécessitent des plans et devis signés et scellés par un membre d'un Ordre professionnel compétant en la matière et décrivant de façon détaillée les aménagements et les moyens techniques d'isolation acoustique et de ventilation prévus.
- 2° Les renseignements et les documents exigés sont édictés au Règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.
- 3° L'établissement doit se conformer aux mesures d'exploitation prescrites aux documents mentionnés précédemment. L'exploitation ne doit pas générer un niveau de bruit dépassant les exigences de la réglementation relative aux nuisances.
- 4° La façade principale d'un bâtiment occupé par un usage principal « ÉTABLISSEMENT DE DIVERTISSEMENT NOCTURNE (C5A) » doit obligatoirement donner sur le boulevard Marie-Victorin.
- 5° Les terrasses font front sur une rue, sont harmonieuses avec l'ambiance et l'aménagement du secteur et s'intègrent de façon fluide avec le concept architectural. En plus des dispositions relatives aux écrans tampons, des aménagements sont prévus pour mitiger toute nuisance relative à l'usage. Des murs-écrans, clôtures ornementales ou d'autres stratégies peuvent être utilisées.

- 6° Les superficies végétalisées et perméables sont priorisées par rapport aux superficies pavées et imperméables. Les aménagements créent des milieux de vie chaleureux et à échelle humaine.

SECTION 2 : USAGES COMMERCIAUX DANS LES PROJETS MIXTES DU SOUS-SECTEUR « HAVRE-MIXTE » DU BOULEVARD MARIE-VICTORIN ET DU SECTEUR DE LA RUE LAMARCHE

40. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

À mi-chemin entre les deux entrées du boulevard, le sous-secteur du « Havre-mixte » présente un fort potentiel de connexion physique avec le fleuve Saint-Laurent. Les commerces contribuent à renforcer cette proximité avec le fleuve et complètent les activités s'y déroulant. Par exemple, des commerces proposant des activités nautiques, de restauration ou soutenant l'activité très populaire de pêche contribueraient au secteur. La végétation, la présence de l'eau et les activités récréotouristiques consacrent la nature unique du lieu, et son statut de havre, à l'abri des tumultes du Saint-Laurent.

Les usages commerciaux présents dans les projets mixtes sont ainsi autorisés sous conditions.

41. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent chapitre visent les zones à vocation « Mixte (M) » suivantes, lorsqu'une référence au présent règlement au moyen d'une note apparaît aux grilles d'usages et normes du règlement de zonage en vigueur :

M-507, M-601, M-602, M-604, M-709

42. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « VENTE AU DÉTAIL ET SERVICE (C1)»

Les usages de la classe « vente au détail et service (c1) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° Tout usage de la sous-catégorie « c1a vente au détail de produits alimentaires »;
- 2° c1b23 commerce d'articles de sport, d'accessoires e chasse et pêche de bicyclettes;
- 3° c1b30 commerce de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles;
- 4° c1b31 commerce de caméras, d'appareils photo ou d'articles de photographie;
- 5° c1b32 commerce de cadeaux, de souvenirs.

43. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « HÉBERGEMENT ET RESTAURATION (C3) »

Les usages de la classe « Hébergement et restauration (C3) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° c3b01 restaurant avec ou sans terrasse;
- 2° c3b02 bar laitier et crèmerie;
- 3° c3b03 établissement où l'on prépare des repas pour la livraison ou pour emporter.

44. CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'autorisation d'exercer les usages commerciaux visés au sein d'une zone à vocation « Mixte (M) » est évaluée selon le respect des critères suivants :

- 1° L'usage contribue à combler un besoin d'achat ou de services soutenant l'ambiance souhaitée du secteur, soit à échelle humaine et misant sur les atouts du quartier. Notamment, l'usage contribue ou complète les activités nautiques ou de pêche du secteur ;
- 2° L'usage est localisé de façon limitrophe aux équipements publics existants (établissements scolaires, parcs, équipements communautaires et récréatifs, pistes multifonctionnelles, etc.) ;
- 3° Destiné à une clientèle locale et récréotouristique, l'usage proposé ne devrait pas engendrer une augmentation importante de l'achalandage véhiculaire sur les rues locales et collectrices limitrophes ;
- 4° L'intensité de l'activité, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de bruit, d'odeurs, d'horaire de livraisons, d'entreposage et de collecte des matières résiduelles, d'éclairage et d'achalandage ne constitue pas une nuisance pour les usages environnants ;
- 5° L'usage s'exerce entièrement à l'intérieur du bâtiment. Font exception à cette règle les terrasses ou autres constructions extérieures s'il est démontré, études à l'appui, que celles-ci respectent la réglementation concernant les nuisances ;
- 6° L'aire de stationnement est préférablement située en cour latérale ou arrière et les allées d'accès sont localisées aussi loin que possible des intersections et des propriétés résidentielles voisines ;
- 7° Aucun aménagement de service à l'auto n'est autorisé ;
- 8° Les interfaces avec les propriétés voisines sont aménagées de manière à maximiser le sentiment d'intimité des résidents (marges généreuses, écran végétal ou architectural, etc.) ;
- 9° Les entrées de bâtiment positionnées face à un espace à caractère public (trottoir, allée piétonne, espace vert, etc.) sont favorisées ;
- 10° La transformation d'un bâtiment en commerce ne dénature pas les qualités architecturales ou la valeur patrimoniale de l'immeuble, ni son potentiel d'être reconverti pour un autre usage dans le futur ;
- 11° Un traitement particulier de l'entrée principale (saillie, auvent, etc.) ainsi que la façade avant (importante fenestration) est encouragé ;
- 12° La configuration du terrain et du bâtiment (rez-de-chaussée au niveau du trottoir, rampes d'accès, etc.) favorise l'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite ;
- 13° Les aménagements sont inclusifs, accueillent les passants et offrent des espaces ombragés pendant l'été. Les aménagements paysagers sont abondants, d'apparence plus naturelle et champêtre. Ils favorisent une interaction avec le domaine public, notamment le quai du pic. Les aménagements respectent et mettent en valeur les grands arbres matures typiques du secteur. Les aménagements intègrent du mobilier et une matérialité participant à l'ambiance qu'elle soit récréotouristique, panoramique ou historique. Ils doivent également être plaisants, confortables et dynamiques ;
- 14° L'organisation spatiale facilite la cohabitation entre les usages et la fluidité des utilisateurs du site, peu importe leur mode de transport ;
- 15° Les stationnements sont conçus pour faciliter l'accès rapide aux commerces, sans s'imposer dans le paysage ou dégrader la qualité de l'espace public ;

16° Les ouvertures d'un rez-de-chaussée commercial encouragent l'interaction avec le domaine public. Celles-ci sont prévues afin de mettre en valeur les vues d'intérêt et celles sur les milieux naturels ;

17° Les terrasses ont front sur une rue, sont harmonieuses avec l'ambiance et l'aménagement du secteur et s'intègrent de façon fluide avec le concept architectural ;

18° Le projet respecte les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur.

SECTION 3 : USAGES COMMERCIAUX DANS LES PROJETS MIXTES DU SOUS-SECTEUR « URBAIN » DU BOULEVARD MARIE-VICTORIN

45. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Véritable pôle multifonctionnel, le sous-secteur urbain suscite un fort esprit de communauté grâce aux commerces de quartier, aux institutions scolaires, aux activités de loisirs et de culture et à une offre de logement inclusive. Ce milieu de vie, expression d'une urbanité forte et sensible, répond aux besoins d'une population diversifiée. Le sous-secteur est un milieu de vie dynamique pour les nombreux habitants venus y chercher un cadre de vie marqué par la beauté du fleuve ainsi que par la diversité de services, commerces et activités. La nouvelle densité développée permet de rapprocher l'individu de ses sphères d'activité, lesquelles sont rapidement accessibles par mode de déplacement actif. Le sous-secteur offre des services complémentaires, aux activités sportives se déroulant sur le campus, tels que des services d'hébergement et alimentaires.

Les usages commerciaux présents dans les projets mixtes sont ainsi autorisés sous conditions.

46. TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent chapitre visent les zones à vocation « Mixte (M) » suivantes, lorsqu'une référence au présent règlement au moyen d'une note apparaît aux grilles d'usages et normes du règlement de zonage en vigueur :

M-616, M-706

47. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « VENTE AU DÉTAIL ET SERVICE (C1) »

Les usages de la classe « vente au détail et service (c1) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

1° Tout usage de la sous-catégorie « c1a vente au détail de produits alimentaires » ;

2° c1b06 commerce de tissu, de laine, d'articles de mercerie ou d'autres produits textiles non vestimentaires ;

3° c1b09 commerce d'accessoire de scène et de costumes ;

4° c1b12 commerce de vêtement, de chaussure ou d'accessoires vestimentaires ;

5° c1b22 commerce de livres, de papeterie, de tableaux, de cadres ;

6° c1b23 commerce d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche de bicyclettes ;

7° c1b24 commerce de jouet ;

- 8° c1b27 commerce de fleurs et de plantes d'intérieur ;
- 9° c1b30 commerce de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles ;
- 10° c1b31 commerce de caméras, d'appareils photo ou d'articles de photographie ;
- 11° c1b32 commerce de cadeaux, de souvenirs ;
- 12° c1b33 commerce et exposition d'objets d'art ;
- 13° Tout usage de la catégorie « c1c Services professionnel » ;
- 14° c1f05 agent de voyage ;
- 15° c1f08 centre de la petite enfance ou autre service de garde à l'enfance (garderie).

48. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « HÉBERGEMENT ET RESTAURATION (C3) »

Les usages de la classe « Hébergement et restauration (C3) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° c3b01 restaurant avec ou sans terrasse;
- 2° c3b02 bar laitier et crèmerie;
- 3° c3b03 établissement où l'on prépare des repas pour la livraison ou pour emporter.

49. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « DIVERTISSEMENT COMMERCIAL (C4) »

Les usages de la classe « Divertissement commercial (C4) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° c4a10 centre de santé, de musculation, de conditionnement physique;
- 2° c4a12 école de danse;
- 3° c4b02 cinéma;
- 4° c4b03 théâtre.

50. USAGES ADMISSIBLES DE LA CLASSE « INSTITUTION PUBLIQUE (P2) »

Les usages de la classe « Institution publique (p2) » suivants sont autorisés, de manière limitative, comme usages conditionnels en vertu des dispositions du présent chapitre :

- 1° p2d01 musée et centre culturel;
- 2° p2d02 bibliothèque.

51. CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'autorisation d'exercer les usages commerciaux visés au sein d'une zone à vocation « Mixte (M) » est évaluée selon le respect des critères suivants :

- 1° L'usage contribue à combler un besoin d'achat ou de services soutenant l'ambiance souhaitée du secteur, soit à échelle humaine et misant sur les atouts du quartier;

- 2° L'usage est localisé de façon limitrophe aux équipements publics existants (établissements scolaires, parcs, équipements communautaires et récréatifs, pistes multifonctionnelles, etc.) ;
- 3° Destiné à une clientèle locale et extérieure, l'usage proposé ne devrait pas engendrer une augmentation importante de l'achalandage véhiculaire sur les rues locales et collectrices limitrophes ;
- 4° L'intensité de l'activité, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de bruit, d'odeurs, d'horaire de livraisons, d'entreposage et de collecte des matières résiduelles, d'éclairage et d'achalandage ne constitue pas une nuisance pour les usages environnants ;
- 5° L'usage s'exerce entièrement à l'intérieur du bâtiment. Font exception à cette règle les terrasses ou autres constructions extérieures s'il est démontré, études à l'appui, que celles-ci respectent la réglementation concernant les nuisances ;
- 6° L'aire de stationnement est préférablement située en cour latérale ou arrière et les allées d'accès sont localisées aussi loin que possible des intersections et des propriétés résidentielles voisines ;
- 7° Aucun aménagement de service à l'auto n'est autorisé ;
- 8° Les interfaces avec les propriétés voisines sont aménagées de manière à maximiser le sentiment d'intimité des résidents (marges généreuses, écran végétal ou architectural, etc.) ;
- 9° Les entrées de bâtiment positionnées face à un espace à caractère public (trottoir, allée piétonne, espace vert, etc.) sont favorisées ;
- 10° La transformation d'un bâtiment en commerce ne dénature pas les qualités architecturales ou la valeur patrimoniale de l'immeuble, ni son potentiel d'être reconverti pour un autre usage dans le futur ;
- 11° Un traitement particulier de l'entrée principale (saillie, auvent, etc.) ainsi que la façade avant (importante fenestration) est encouragé ;
- 12° La configuration du terrain et du bâtiment (rez-de-chaussée au niveau du trottoir, rampes d'accès, etc.) favorise l'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite ;
- 13° Les aménagements sont inclusifs, accueillent les passants et offrent des espaces ombragés pendant l'été. Les aménagements paysagers sont soignés, abondants et favorisent l'échelle humaine. Les aménagements intègrent du mobilier et une matérialité participant à l'ambiance et accessibilisant les vues spectaculaires sur le fleuve. Les aménagements doivent également être plaisants, confortables et dynamiques ;
- 14° L'organisation spatiale facilite la cohabitation entre les usages et la fluidité des utilisateurs du site, peu importe leur mode de transport ;
- 15° Les stationnements sont conçus pour faciliter l'accès rapide aux commerces, sans s'imposer dans le paysage ou dégrader la qualité de l'espace public ;
- 16° Les ouvertures d'un rez-de-chaussée commercial encouragent l'interaction avec le domaine public. Celles-ci sont prévues afin de mettre en valeur les vues d'intérêt et celles sur les milieux naturels ;
- 17° Les terrasses ont front sur une rue, sont harmonieuses avec l'ambiance et l'aménagement du secteur et s'intègrent de façon fluide avec le concept architectural ;

18° Le projet respecte les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur.

SECTION 4 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE M-702

52. USAGES ADMISSIBLES DANS LA ZONE M-702

Les usages admissibles dans la zone M-702 sont ceux spécifiés à la grille d'usage et norme.

53. CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE M-702 :

- 1° L'ajout, la transformation ou l'agrandissement d'un établissement occupé par un usage principal de la sous-catégorie d'usage « SERVICE D'HÉBERGEMENT ET ÉTABLISSEMENT TOURISTIQUE (C3A) » nécessitent des plans et devis signés et scellés par un membre d'un Ordre professionnel compétant en la matière et décrivant de façon détaillée les aménagements et les moyens techniques d'isolation acoustique et de ventilation prévus ;
- 2° L'intensité de l'activité, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de bruit, d'odeurs, d'horaire de livraisons, d'entreposage et de collecte des matières résiduelles, d'éclairage et d'achalandage ne constitue pas une nuisance pour les usages environnants.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROCÉDURALES, TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION 1 : FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

54. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'application du présent règlement ainsi que de tous les règlements d'urbanisme, relève du fonctionnaire désigné.

La présente section a préséance sur toute disposition incompatible du présent règlement ou qui pourrait se trouver dans tout autre règlement d'urbanisme.

55. POUVOIRS CONFISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. Notamment, il peut :

- 1° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, locataire ou occupant de la propriété examinée doit laisser entrer cette autorité ;
- 2° Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement ;
- 3° Intenter une poursuite pénale au nom de la ville pour une contravention à ce règlement;
- 4° Émettre tout permis et certificat prévu au règlement relatif aux permis et certificats ;
- 5° Mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement ;

- 6° Exiger des essais sur les matériaux devant être utilisés ou déjà utilisés pour toute construction ;
- 7° Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement ;
- 8° Mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées ;
- 9° Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger ;
- 10° Mettre en demeure de démolir ou de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction afin d'assurer la sécurité des personnes ou des biens et recommander au Conseil municipal toute mesure d'urgence ;
- 11° Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SANCTIONS, CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

56. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende telle que prescrite à l'article 7.2.5 du présent règlement ;

Le délai de prescription prévu à l'article 14 du *Code de procédure pénale* débute à la date de la connaissance de la perpétration de l'infraction par le fonctionnaire désigné.

57. INFRACTION

Commets une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- 1° Réalise, occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage ;
- 2° Autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage ;
- 3° Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si ce règlement y est respecté ;
- 4° Ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement ;
- 5° Ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

58. AVIS VERBAL

Le fonctionnaire désigné, lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, peut, avant la délivrance d'un avis préalable, aviser verbalement le contrevenant.

59. AVIS PRÉALABLE

Le fonctionnaire désigné, lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, peut remettre au contrevenant un avis préalable, signé. Cet avis doit être remis de main à main, transmis par courrier recommandé, par courriel ou signifié par huissier. L'avis doit faire mention :

- 1° Du nom et de l'adresse du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble concerné ;
- 2° De la date de l'avis ;
- 3° De l'infraction reprochée avec référence au règlement et aux articles concernés ;
- 4° Du délai pour remédier à l'infraction ;
- 5° De l'obligation d'aviser l'autorité compétente lorsque les mesures correctrices ont été effectuées ;
- 6° De l'adresse et du numéro de téléphone de l'autorité compétente.

60. AMENDES

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé selon les dispositions du tableau suivant :

| Type de contrevenant | Amende minimale* | Amende maximale* |
|---|------------------|------------------|
| Première infraction | | |
| Personne physique | 300 \$ | 1 000 \$ |
| Personne morale | 400 \$ | 2 000 \$ |
| Récidives dans les 2 ans de la première infraction | | |
| Personne physique | 400 \$ | 2 000 \$ |
| Personne morale | 600 \$ | 4 000 \$ |

*Ces montants sont doublés en cas de récidive.

61. RECOURS

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Ville, d'émettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

62. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

M^{ME} JOCELYNE BATES
MAIRESSE

M^E AUDREY-MAUDE PARISIEN
GREFFIÈRE

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, CE 13 AVRIL 2023



AUDREY-MAUDE PARISIEN, NOTAIRE
GREFFIÈRE