



**Ville de
Saint-Hyacinthe**



**Projet de Règlement sur les usages conditionnels numéro
858**

BC2

Province de Québec
MRC Les Maskoutains
Ville de Saint-Hyacinthe

Projet de Règlement sur les usages conditionnels numéro 858

Avis de motion : 4 mai 2026

Adoption du projet de règlement : 4 mai 2026

Adoption du règlement :

Entrée en vigueur :

Dernière mise à jour :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	9
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	9
Sous-section 1	Champ d'application	9
1.	Interaction avec les autres règlements d'urbanisme	9
2.	Objet du règlement.....	9
3.	Territoire assujetti	9
4.	Abrogation de règlements	9
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	10
Sous-section 1	Interprétation générale.....	10
5.	Interprétation du règlement	10
6.	Interprétation en cas de contradiction	10
7.	Terminologie	10
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	11
Sous-section 1	Champ d'application	11
8.	Application du règlement.....	11
9.	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	11
CHAPITRE 2	ADMISSIBILITÉS.....	13
SECTION 1	CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ	13
Sous-section 1	Dispositions générales	13
10.	Assujettissement	13
CHAPITRE 3	ÉVALUATION DES PROJETS	15
SECTION 1	BUREAU ET SERVICES ADMINISTRATIFS (C101)	15
11.	Intentions.....	15
12.	Zones visées	15
13.	Usage admissible	15
14.	Critères d'évaluation.....	15
SECTION 2	INDUSTRIE DE L'ABATTAGE ET DE LA TRANSFORMATION D'ANIMAUX (201)	17
15.	Intentions.....	17
16.	Zone visée	17
17.	Usage admissible	17
18.	Critères d'évaluation.....	17
SECTION 3	RESTAURATION ET DÉBIT DE BOISSON (C2) INCLUANT LE SERVICE À L'AUTO OU UN SERVICE AU VOLANT	19
19.	Intentions	19
20.	Zones visées	19
21.	Usage admissible	19
22.	Critères d'évaluation.....	19
SECTION 4	VENTE AU DÉTAIL DE VÊTEMENTS ET D'ARTICLES USAGÉS (5693).....	21
23.	Intentions.....	21
24.	Zones visées	21
25.	Usage admissible	21
26.	Critères d'évaluation.....	21

SECTION 5	LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE DANS UNE CONSTRUCTION ACCESSOIRE DÉTACHÉ POUR USAGE PRINCIPAL D’HABITATION UNIFAMILIALE (H1).....	23
27.	Intentions.....	23
28.	Zones visées.....	23
29.	Usage admissible.....	23
30.	Critères d'évaluation.....	23
SECTION 6	SERVICE DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN DE RADIOS, DE TÉLÉVISEURS, D'APPAREILS ÉLECTRONIQUES ET D'INSTRUMENTS DE PRÉCISION (6422)	25
31.	Intentions.....	25
32.	Zone visée.....	25
33.	Usages admissibles.....	25
34.	Critères d'évaluation.....	25
SECTION 7	LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE POUR UN USAGE PRINCIPAL DE BUREAU, SERVICES ADMINISTRATIFS (C101).....	27
35.	Intentions.....	27
36.	Zone visée.....	27
37.	Usages admissibles.....	27
38.	Critères d'évaluation.....	27
SECTION 8	ATELIER D’ARTISTE OU D’ARTISAN (7117)	29
39.	Intentions.....	29
40.	Zones visées.....	29
41.	Usage admissible.....	29
42.	Critères d'évaluation.....	29
SECTION 9	AUTRES ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES DE RESTAURATION (589)	31
43.	Intentions.....	31
44.	Zone visée.....	31
45.	Usage admissible.....	31
46.	Critères d'évaluation.....	31
CHAPITRE 4	TRAITEMENT D’UNE DEMANDE	33
SECTION 1	DÉPÔT, TRAITEMENT ET DÉCISION CONCERNANT UNE DEMANDE.....	33
Sous-section 1	Dépôt de la demande.....	33
47.	Dépôt.....	33
48.	Frais applicables.....	33
49.	Informations et documents requis.....	33
Sous-section 2	Traitement administratif	33
50.	Traitement par le fonctionnaire désigné.....	33
51.	Demande recevable.....	33
52.	Demande irrecevable et caducité.....	33
53.	Transmission de la demande au Comité consultatif d’urbanisme.....	34
Sous-section 3	Recommandation du Comité consultatif d’urbanisme	34
54.	Analyse de la demande.....	34
55.	Recommandation.....	34
Sous-section 4	Décision du Conseil municipal.....	34
56.	Avis public.....	34
57.	Décision du Conseil municipal.....	34
58.	Décision défavorable.....	34
59.	Décision favorable et conditions.....	34

60.	Conditions d'autorisation	34
Sous-section 5	Suivi de la décision du Conseil municipal	35
61.	Transmission au requérant.....	35
62.	Protocole d'entente	35
63.	Délivrance du permis ou du certificat	35
64.	Modification à l'objet de l'autorisation	35
65.	Autorisation bénéficiant à l'immeuble.....	35
66.	Non-respect des conditions.....	35
67.	Cessation d'un usage conditionnel et non concrétisation	35
CHAPITRE 5	DEMANDES DE MODIFICATIONS	37
SECTION 1	DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME	37
Sous-section 1	Dispositions applicables.....	37
68.	Obligation	37
69.	Présentation d'une demande	37
70.	Discrétion du Conseil municipal	37
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	39
SECTION 1	DISPOSITIONS FINALES.....	39
Sous-section 1	Dispositions finales.....	39
71.	Entrée en vigueur	39

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Critères d'évaluation pour l'usage « Bureau et services administratifs (C101) »	15
Tableau 2 – Critères d'évaluation pour l'usage « Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux (201) »	17
Tableau 3 – Critères d'évaluation pour l'usage « C2 – Restauration et débit de boisson » incluant le service à l'auto ou le service au volant	19
Tableau 4 – Critères d'évaluation pour l'usage « Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (5693) »	21
Tableau 5 – Critères d'évaluation pour logement supplémentaire dans une construction accessoire détachée pour l'usage « Habitation unifamiliale (H1) »	23
Tableau 6 – Critères d'évaluation pour l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, de téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision (6422) »	25
Tableau 7 – Critères d'évaluation pour un logement supplémentaire pour l'usage « Bureau et services administratifs (C101) »	27
Tableau 8 – Critères d'évaluation pour l'usage « Atelier d'artiste ou d'artisan (7117) »	29
Tableau 9 – Critères d'évaluation pour l'usage « Autres activités spécialisées de restauration (589) »	31

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Sous-section 1 Champ d'application

1. Interaction avec les autres règlements d'urbanisme

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville, notamment en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

2. Objet du règlement

Le présent règlement vise à autoriser, malgré le Règlement de zonage numéro 850, certains usages dans certaines zones, et ce, selon les critères établis au présent règlement conformément aux pouvoirs prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

3. Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

4. Abrogation de règlements

Le présent règlement abroge le Règlement numéro 400 ainsi que tous ses règlements modificateurs.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Sous-section 1 Interprétation générale

5. Interprétation du règlement

L'interprétation de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° Toutes les mesures présentées dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 2° Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit font partie intégrante du règlement;
- 3° Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

6. Interprétation en cas de contradiction

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

- 1° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

7. 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 à l'index terminologique du Règlement de zonage numéro 850 ou tout règlement qui les remplace ou les modifie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Sous-section 1 Champ d'application

8. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée aux fonctionnaires du Service de l'urbanisme et de l'environnement, à l'exception du personnel administratif de soutien, et à tout autre fonctionnaire municipal désigné par le Conseil municipal.

Toutes ces personnes sont des fonctionnaires municipaux désignés aux fins du présent règlement.

9. Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

La notion de fonctionnaire désigné, ses pouvoirs et ses devoirs sont définis par le Règlement sur les permis et certificats numéro 858 ou tout règlement qui le remplace ou le modifie.

Le fonctionnaire désigné prépare un rapport d'analyse. Ce rapport doit être transmis au Comité consultatif d'urbanisme pour considération.

Chapitre 2

Admissibilités

CHAPITRE 2 ADMISSIBILITÉS

SECTION 1 CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

Sous-section 1 Dispositions générales

10. Assujettissement

L'exercice de l'usage et la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation selon le cas, pour toute catégorie d'usage conditionnel visé par le présent règlement, que cet usage soit exercé dans ou à l'extérieur d'un bâtiment, sont assujettis à l'approbation par le Conseil municipal d'une demande d'usage conditionnel et, si la résolution le prévoit, à la signature d'une entente avec ce requérant indiquant toute condition prévue dans la résolution.

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visant à déroger au Règlement de zonage numéro 850 :

- 1° Un usage de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs » à titre d'usage principal;
- 2° Le code d'usage « 201 – Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux » à titre d'usage principal;
- 3° La classe d'usage « C2 – Restauration et débit de boisson » à titre d'usage principal lorsqu'un service à l'auto ou un service au volant est aménagé;
- 4° Le code d'usage « 5693 – Vente au détail de vêtements et d'articles usagés » à titre d'usage principal;
- 5° Un logement supplémentaire détaché à titre d'usage complémentaire à un usage principal « H1 – Habitation unifamiliale »;
- 6° Le code d'usage « 6422 - Service de réparation et d'entretien de radios, de téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » à titre d'usage complémentaire à un usage principal « H1 – Habitation unifamiliale »;
- 7° Un logement supplémentaire à titre d'usage complémentaire à un usage principal de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs »;
- 8° Le code d'usage « 7117 – Atelier d'artiste ou d'artisan » à titre d'usage complémentaire à un usage principal de la sous-classe d'usages « C102 – Vente au détail »;
- 9° L'usage « 589 – Autres activités spécialisées de restauration » à titre d'usage complémentaire à un usage principal de la sous-classe d'usages « I102 – Industrie légère ».

Chapitre 3

Évaluation des projets

CHAPITRE 3 ÉVALUATION DES PROJETS

SECTION 1 BUREAU ET SERVICES ADMINISTRATIFS (C101)

11. Intentions

La présente section vise à autoriser les usages de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs » comme usages principaux afin de mettre de l'avant les principes du développement durable dans les projets de développement tout en offrant une certaine souplesse pour les usages dont la forme urbaine est adaptée à ces secteurs.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant de contrôler les projets ayant un plus grand impact sur le paysage et à préserver les milieux de caractère commercial sur le territoire.

12. Zones visées

La présente section s'applique aux zones 3045-C et 2030-H du Règlement de zonage numéro 850.

13. Usage admissible

L'usage principal de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs » localisé dans un bâtiment principal est admissible à une demande d'usage conditionnel.

14. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 1 – Critères d'évaluation pour l'usage « Bureau et services administratifs (C101) »

Impact sur le milieu d'insertion	
1.	L'usage conditionnel est compatible avec le voisinage et ne doit pas nuire à ce dernier.
2.	L'emplacement prévu pour l'usage conditionnel et les aménagements projetés maximisent l'ensoleillement et l'éclairage naturel au bénéfice des travailleurs.
3.	La localisation de l'usage conditionnel ainsi que la localisation des accès empruntés ou susceptibles de l'être ne doivent pas nuire au voisinage.
4.	Des mesures sont prises dans les aménagements intérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage immédiat, notamment au niveau du bruit.
5.	Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage en considérant la desserte en services de proximité, l'offre en transport collectif et la présence d'infrastructures de transport actif.
6.	Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage, notamment en considérant le nombre d'établissements total projeté, l'impact sur les propriétés voisines et sur la circulation.
Architecture	
7.	Les matériaux utilisés pour le revêtement des murs extérieurs doivent majoritairement avoir été produits au Québec.
8.	Les équipements intégrés au bâtiment doivent viser à économiser l'énergie, à la production ou la réutilisation des éléments (eau, air, chaleur, etc.).
9.	Les équipements nécessaires à la gestion des matières résiduelles de manière à permettre la récupération des matières recyclables et matières putrescibles doivent être prévus à l'intérieur du bâtiment.
10.	L'éclairage intérieur a un impact limité à l'extérieur du bâtiment.
11.	Le bâtiment principal est conçu et implanté de manière à optimiser l'ensoleillement à l'intérieur.
12.	La volumétrie du bâtiment est adaptée à celles des bâtiments avoisinants.
13.	Le traitement architectural proposé permet de minimiser l'impact d'un bâtiment de plus grand gabarit sur le paysage.
Aménagement	
14.	Les superficies asphaltées et non perméables sont en quantité limitées.
15.	Les aires de verdure permettent la création de zones d'ombre sur le site.

-
16. L'éclairage extérieur est conçu de façon à ce que tous les luminaires extérieurs limitent la transmission de l'éclairage à l'extérieur du site, soit par l'utilisation de paralume ou par l'utilisation de luminaires spéciaux.
-
17. L'affichage s'intègre à l'architecture du bâtiment et favorise l'emploi de matériaux durables et de qualité.
-
18. L'aménagement du terrain est adapté aux besoins des utilisateurs et offre des espaces de socialisation extérieurs. Ceux-ci sont bien localisés et font l'objet d'un aménagement de qualité.
-
19. Le projet participe à l'animation du domaine public et à la convivialité de l'expérience piétonne, par des aménagements d'une cour avant de qualité.
-
20. Les arbres matures existants sont intégrés à l'aménagement paysager et le projet contribue à la végétalisation du quartier, à l'augmentation de la biodiversité ainsi qu'à la diminution des îlots de chaleur.

Mobilité

-
21. Des installations appropriées doivent être aménagées pour le stationnement des bicyclettes et des équipements à l'intérieur du bâtiment doivent être aménagés pour les cyclistes.
-
22. L'aire de stationnement devra prévoir des espaces réservés aux véhicules d'autopartage.
-
23. Les aires de stationnement comportent un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs et les employés, limitant ainsi le stationnement sur rue.
-
24. La mutualisation des cases de stationnement entre différents usages permet de diminuer les besoins et d'accroître la compacité du milieu.
-
25. L'usage conditionnel est situé à proximité d'un réseau et d'équipements destinés au transport collectif et aux modes de transport actifs.
-
26. Les aires de stationnement comportent de la végétation et des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le milieu d'insertion, à réduire les îlots de chaleur et à créer des espaces perméables et attrayants.

Développement durable

-
27. L'utilisation de l'eau de pluie récupérée est préconisée.
-
28. Les techniques d'irrigation doivent être économes en eau et tenir compte du taux d'humidité du sol afin d'éviter l'arrosage inutile.
-
29. L'utilisation d'équipements économiseurs d'eau ou qui recycle l'eau pour les différents systèmes dans la mécanique du bâtiment est préconisée.
-
30. L'intégration de capteurs solaires, d'éoliennes ou tout autre système visant à produire de l'énergie au moyen d'éléments naturels est à privilégier tout en limitant l'impact visuel de ces équipements.
-

SECTION 2 INDUSTRIE DE L'ABATTAGE ET DE LA TRANSFORMATION D'ANIMAUX (201)

15. Intentions

La présente section vise à autoriser le code d'usage « 201 – Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux » comme usage principal lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration et une bonne cohabitation de l'usage au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant de contrôler les projets ayant un plus grand impact sur le paysage et à préserver les milieux de caractère agricole sur le territoire.

16. Zone visée

La présente section s'applique expressément sur une superficie de 10 hectares correspondant au lot 6 572 831 du Cadastre du Québec, conformément à la décision numéro 427 247 de la CPTAQ, soit une partie de la zone 1034-A du Règlement de zonage numéro 850.

17. Usage admissible

L'usage principal « 201 – Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux » localisé dans un bâtiment principal et sur un terrain d'une superficie de 10 hectares maximum est admissible à une demande d'usage conditionnel.

18. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 2 – Critères d'évaluation pour l'usage « Industrie de l'abattage et de la transformation d'animaux (201) »

Impact sur le milieu d'insertion	
1.	L'usage conditionnel présente des incidences faibles sur le milieu environnant et ne cause, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à la limite du bâtiment que l'intensité moyenne de chacun de ces facteurs de nuisance à cet endroit.
2.	L'implantation des bâtiments et des usages s'y rattachant permet de limiter les nuisances liées à l'usage conditionnel pour les usages adjacents.
3.	Les modifications projetées sur le terrain ou au sein du bâtiment préservent l'intimité des propriétés adjacentes et des mesures de mitigation sont prévues.
4.	Le projet doit respecter la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage projeté ou prévoir les investissements requis quant aux infrastructures.
Architecture	
5.	L'implantation d'un bâtiment principal d'une grande superficie accueillant l'usage conditionnel est privilégiée.
6.	Les façades du bâtiment principal donnant sur une rue sont caractérisées par l'utilisation de matériaux durables, d'une qualité esthétique soutenue et d'une fenestration généreuse.
7.	L'entrée principale du bâtiment principal est soulignée par l'intégration d'éléments architecturaux particuliers.
8.	L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des murs extérieurs du bâtiment principal et ceux des constructions accessoires et des autres équipements afin de respecter un concept d'ensemble.
9.	Le bâtiment principal est conçu de manière à ce que les sections réservées aux services administratifs soient situées en façade principale et intégrées architecturalement aux sections réservées à la transformation et à l'entreposage.
10.	Des toitures composées de matériaux à fort indice de réfléchissement solaire sont favorisées afin de contrer l'effet d'îlot de chaleur.
11.	La volumétrie du bâtiment est adaptée à celles des bâtiments avoisinants.
12.	Le traitement architectural proposé permet de minimiser l'impact d'un bâtiment de plus grand gabarit sur le paysage.

Aménagement

13. Les aires de stationnement et les aires de chargement et déchargement en cours latérales et arrière sont implantées de manière à être peu visibles de la rue et intégrées à l'architecture du bâtiment.
14. Les espaces extérieurs voués à l'entreposage ou autres activités similaires sont réduits.
15. Le site est caractérisé par un aménagement paysager de qualité et intégré.
16. Les grandes surfaces minéralisées monotones sont évitées. Dans le cas où elles ne peuvent être évitées, elles sont fragmentées et entrecoupées d'îlots de verdure afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur.
17. Les équipements techniques sont dissimulés à l'aide d'aménagements paysagers ou d'écrans conçus avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour le revêtement extérieur des bâtiments principaux, permettant ainsi d'atténuer leur impact visuel négatif.
18. L'implantation d'espaces de remisage pour les déchets adjacents au bâtiment principal est préconisée. Les espaces de remisage pour les déchets sont dissimulés de la rue par un aménagement s'harmonisant au bâtiment principal.
19. L'aménagement du terrain est adapté aux besoins des utilisateurs et offre des espaces de socialisation extérieurs. Ceux-ci sont bien localisés et font l'objet d'un aménagement de qualité.
20. L'affichage s'intègre à l'architecture du bâtiment et favorise l'emploi de matériaux durables et de qualité.

Mobilité

21. L'impact sur la circulation locale et sur les artères principales de la Ville doit être minimisé.
22. Le nombre de cases de stationnement aménagées dans toute cour avant est minimisé. Dans le cas contraire, une plantation d'arbres ou arbustes est aménagée afin d'atténuer la visibilité de ces cases.
23. Les aires de stationnement comportent un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs, employés et propriétaires des lieux, limitant ainsi le stationnement sur rue.
24. Un aménagement sécuritaire est prévu afin de faciliter l'accès au terrain, de permettre d'orienter convenablement la circulation et d'éviter les conflits de circulation avec les propriétés voisines.

SECTION 3 RESTAURATION ET DÉBIT DE BOISSON (C2) INCLUANT LE SERVICE À L'AUTO OU UN SERVICE AU VOLANT

19. Intentions

La présente section vise à autoriser les usages de la classe d'usages « C2 – Restauration et débit de boisson » comme usages principaux lorsqu'un service à l'auto ou un service au volant est aménagé afin d'assurer que l'intégration des aménagements respecte la forme urbaine et que l'usage crée une plus-value au secteur.

20. Zones visées

La présente section s'applique aux zones 6109-M et 8119-M du Règlement de zonage numéro 850.

21. Usage admissible

Un service au volant est admissible à une demande d'usage conditionnel pour un usage principal de la classe d'usages « C2 – Restauration et débit de boisson » localisé dans un bâtiment principal.

Seuls les usages appartenant à la classe d'usages « C2 – Restauration et débit de boisson » suivants sont autorisés comme usage principal :

- 1° Restauration avec service complet (5811);
- 2° Restauration avec service restreint (5813).

Malgré toute disposition prévue au présent règlement, toutes dispositions normatives concernant les services à l'auto ou aux services au volant du Règlement de zonage numéro 850 doivent être respectées.

22. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 3 – Critères d'évaluation pour l'usage « C2 – Restauration et débit de boisson » incluant le service à l'auto ou le service au volant

Impact sur le milieu d'insertion
1. Le terrain où est localisé l'usage conditionnel n'est pas adjacent à un terrain comportant un usage principal « Habitation (H) » afin d'éviter les nuisances sonores, olfactives et visuelles.
2. Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage en considérant la desserte en services de proximité, l'offre en transport collectif et la présence d'infrastructures de transport actif.
3. Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage, notamment en considérant les usages projetés, l'impact sur les propriétés voisines et sur la circulation.
4. Le projet doit respecter la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage projeté ou prévoir les investissements requis quant aux infrastructures.
Architecture
5. La volumétrie du bâtiment est adaptée à celles des bâtiments avoisinants.
6. Les façades du bâtiment principal donnant sur une rue sont caractérisées par l'utilisation de matériaux durables, d'une qualité esthétique soutenue et d'une fenestration généreuse.
7. L'entrée principale du bâtiment principal est soulignée par l'intégration d'éléments architecturaux particuliers.
8. Le bâtiment principal est conçu de manière à ce que les sections réservées au service à l'auto ou au service au volant soient situées en cour latérale ou arrière.
Aménagement
9. Les superficies asphaltées et non perméables sont en quantité limitées.
10. L'éclairage extérieur est conçu de façon à ce que tous les luminaires extérieurs limitent la transmission de l'éclairage à l'extérieur du site, soit par l'utilisation de paralume ou par l'utilisation de luminaires spéciaux.
11. L'affichage est intégré à un aménagement paysager conçu de feuillus et de conifères, afin que l'affichage soit partiellement dissimulé en toute saison.

-
12. Le projet participe à l'animation du domaine public et à la convivialité de l'expérience piétonne, par des aménagements d'une cour avant de qualité.
-
13. Les arbres matures existants sont intégrés à l'aménagement paysager et le projet contribue à la végétalisation du quartier, à l'augmentation de la biodiversité ainsi qu'à la diminution des îlots de chaleur.

Mobilité

14. Les mesures d'atténuation et de sécurité sont suffisantes afin d'éviter tout impact sur la circulation dans le milieu d'insertion (ex. : rétention des véhicules sur le site, nombre et localisation des entrées charretières, etc.).
-
15. La mutualisation des allées de circulation, des accès de circulation et des cases de stationnement entre différents usages est favorisée lorsque la situation le permet.
-
16. Des aménagements sont prévus afin de faciliter la circulation piétonne sur le site et éviter les conflits avec les véhicules.
-
17. L'usage conditionnel est situé à proximité d'un réseau et d'équipements destinés au transport collectif et aux modes de transport actifs.
-
18. Les aires de stationnement comportent de la végétation et des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le milieu d'insertion, à réduire les îlots de chaleur et à créer des espaces perméables et attrayants.
-
19. L'impact sur la circulation locale et sur les artères principales de la Ville doit être minimisé.
-

SECTION 4 VENTE AU DÉTAIL DE VÊTEMENTS ET D'ARTICLES USAGÉS (5693)

23. Intentions

La présente section vise à autoriser l'usage « Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (5693) » comme usages principaux afin d'assurer que l'intégration de cet usage crée une plus-value au secteur.

24. Zones visées

La présente section s'applique aux zones 5002-M, 5009-M, 5012-M, 5035-M, 5039-M, 5042-M, 5059-M et 5060-M du Règlement de zonage numéro 850.

25. Usage admissible

L'usage principal de la classe d'usages « Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (5693) » localisé dans un bâtiment principal est admissible à une demande d'usage conditionnel.

En aucun cas les usages suivants ne sont autorisés comme usage conditionnel ou comme usage complémentaire à l'usage conditionnel en vertu de la présente section :

- 1° Vente au détail, variété de marchandises à prix d'escompte (5331);
- 2° Vente au détail de marchandises d'occasion et marché aux puces (5332);
- 3° Vente aux enchères ou encan d'œuvres d'art et de marchandises diverses (5333).

26. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 4 – Critères d'évaluation pour l'usage « Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (5693) »

Impact sur le milieu d'insertion	
1.	Le projet prévoit l'intégration d'usages complémentaires permettant d'animer le secteur d'implantation (ex. : café, boutique de vente au détail, service de soins personnels, etc.).
2.	Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage en considérant la desserte en services de proximité, l'offre en transport collectif et la présence d'infrastructures de transport actif.
3.	Le milieu d'insertion est adapté à l'intensité de l'usage, notamment en considérant les usages projetés, l'impact sur les propriétés voisines et sur la circulation.
Architecture	
4.	Les espaces de récupération des dons sont prévus à même le bâtiment principal et une chute pour la réception des dons à l'extérieur des heures ouvrables est accessible et suffisants pour recevoir les dons.
5.	Un espace servant à l'entreposage et au tri des dons est prévu à l'intérieur du bâtiment principal.
6.	La volumétrie du bâtiment est adaptée à celles des bâtiments avoisinants.
7.	Les façades du bâtiment principal donnant sur une rue sont caractérisées par l'utilisation de matériaux durables, d'une qualité esthétique soutenue et d'une fenestration généreuse.
8.	L'entrée principale du bâtiment principal est soulignée par l'intégration d'éléments architecturaux particuliers.
Aménagement	
9.	L'entreposage des dons dans des bâtiments ou constructions accessoires n'est pas privilégié.
10.	Les superficies asphaltées et non perméables sont en quantité limitées.
11.	L'éclairage extérieur est conçu de façon à ce que tous les luminaires extérieurs limitent la transmission de l'éclairage à l'extérieur du site, soit par l'utilisation de paralume ou par l'utilisation de luminaires spéciaux.
12.	Le projet participe à l'animation du domaine public et à la convivialité de l'expérience piétonne, par des aménagements d'une cour avant de qualité.
13.	Les arbres matures existants sont intégrés à l'aménagement paysager et le projet contribue à la végétalisation du quartier, à l'augmentation de la biodiversité ainsi qu'à la diminution des îlots de chaleur.

Mobilité

14. Les mesures d'atténuation et de sécurité sont suffisantes afin d'éviter tout impact sur la circulation dans le milieu d'insertion (ex. : rétention des véhicules sur le site, nombre et localisation des entrées charretières, etc.).
15. La mutualisation des allées de circulation, des accès de circulation et des cases de stationnement entre différents usages est favorisée lorsque la situation le permet.
16. Des aménagements sont prévus afin de faciliter la circulation piétonne sur le site et éviter les conflits avec les véhicules.
17. L'usage conditionnel est situé à proximité d'un réseau et d'équipements destinés au transport collectif et aux modes de transport actifs.
18. Les aires de stationnement comportent de la végétation et des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur le milieu d'insertion, à réduire les îlots de chaleur et à créer des espaces perméables et attrayants.

SECTION 5 LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE DANS UNE CONSTRUCTION ACCESSOIRE DÉTACHÉ POUR USAGE PRINCIPAL D'HABITATION UNIFAMILIALE (H1)

27. Intentions

La présente section vise à autoriser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans une construction accessoire détachée, existante ou projetée, à titre d'usage complémentaire sur un terrain occupé par un usage principal « H1 – Habitation unifamiliale » isolée » lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration du logement supplémentaire au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant de contrôler les projets ayant un plus grand impact sur le paysage et à préserver les milieux de vie à caractère résidentiel sur le territoire.

28. Zones visées

La présente section s'applique à toutes les zones situées dans le périmètre d'urbanisation dans laquelle l'usage principal « H1 – Habitation unifamiliale » en structure isolée est autorisé du Règlement de zonage numéro 850.

29. Usage admissible

L'usage complémentaire de logement supplémentaire dans une construction accessoire détachée sur un terrain occupé par un usage principal de la classe d'usages « H1 – Habitation unifamiliale » en structure isolée est admissible à une demande d'usage conditionnel.

30. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 5 – Critères d'évaluation pour logement supplémentaire dans une construction accessoire détachée pour l'usage « Habitation unifamiliale (H1) »

Critères spécifiques	
1.	Le bâtiment principal doit être desservi par l'aqueduc et l'égout.
2.	La superficie minimale de la construction accessoire détachée où est localisé le logement supplémentaire doit être de 30 mètres carrés et ne doit pas excéder 50 % de la superficie d'occupation au sol du bâtiment principal.
3.	Un numéro civique indépendant est requis pour l'usage conditionnel.
4.	L'usage conditionnel n'est pas autorisé si un autre usage complémentaire est présent dans le bâtiment principal.
5.	La superficie du terrain doit être d'au moins 600 mètres carrés.
6.	La construction accessoire détachée est autorisée en cour latérale ou arrière seulement.
7.	La hauteur de la construction accessoire détachée ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.
Impact sur le milieu d'insertion	
8.	L'implantation de l'usage conditionnel minimise la perte d'ensoleillement sur les terrains limitrophes.
9.	Les modifications projetées sur le terrain ou au sein du bâtiment préservent l'intimité des propriétés adjacentes et des mesures de mitigation sont prévues.
10.	L'usage conditionnel ne met pas en péril le maintien du caractère unifamilial à l'échelle du quartier.
11.	La construction accessoire détachée projetée ou les modifications architecturales projetées au sein de la construction accessoire détachée existante s'intègrent dans son milieu d'insertion.
Architecture	
12.	L'architecture prévue dans le cadre d'une modification d'une rénovation ou d'une nouvelle construction s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion en considérant le style architectural, les matériaux de revêtement, les ouvertures, les saillies et les ornements.
13.	Le projet forme un ensemble cohérent, respectant un rapport équilibré entre les différents bâtiments et prend proportionnellement en compte le caractère accessoire de l'usage conditionnel.
14.	La fenestration occupe une proportion importante des murs de la construction accessoire détachée, tout en considérant la présence d'habitations voisines afin de limiter les nuisances sonores.

-
15. Le projet préserve l'intimité des propriétés adjacentes par une architecture adaptée et par l'intégration de mesures d'atténuation.

 16. Le projet prévoit une bonne intégration architecturale, préférablement en reprenant les matériaux et les pentes de toits du bâtiment principal existant.

 17. La construction accessoire détachée est conçue pour être utilisée de manière permanente.

 18. La construction accessoire détachée possède des caractéristiques qui assurent la création d'un logement supplémentaire de qualité.

 19. La construction accessoire détachée est conçue de manière à être accessible universellement.

 20. La construction accessoire détachée ne peut comporter de sous-sol.

 21. Si la construction accessoire détachée possède plus d'un étage, l'escalier menant à l'étage est situé à l'intérieur.

Aménagement

-
22. Le projet prévoit des aménagements de terrain visant notamment à éviter la minéralisation, les effets d'îlot de chaleur et la limitation de l'espace dédié au stationnement des véhicules.

 23. La mise en commun des constructions et équipements accessoires est favorisée.

 24. Le projet assure une protection du couvert végétal, notamment des arbres matures, ou prévoit des mesures de compensation de la perte de superficies végétalisées par l'amélioration des superficies végétales restantes, notamment par la plantation d'arbres et d'arbustes.

 25. Une allée d'accès piétonne permet de relier la construction accessoire détachée et l'aire de stationnement ou l'entrée du terrain.

 26. Le projet comporte des aménagements paysagers visant à amenuiser l'impact de l'usage conditionnel sur les propriétés voisines et à préserver leur intimité.

 27. Un maximum de surfaces végétalisées est conservé ou aménagé sur le terrain.

 28. Les arbres matures existants sont intégrés à l'aménagement paysager et le projet contribue à la végétalisation du quartier, à l'augmentation de la biodiversité ainsi qu'à la diminution des îlots de chaleur.

Mobilité

-
29. L'ajout d'une case de stationnement additionnelle n'est pas exigé.

 30. L'aménagement d'une aire de stationnement n'a pas pour impact l'abattage d'un arbre mature et un aménagement paysager permet d'en limiter les impacts sur le milieu d'insertion.

 31. Les aires de stationnement comportent un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs, employés et propriétaires des lieux, limitant ainsi le stationnement sur rue.
-

SECTION 6 SERVICE DE RÉPARATION ET D'ENTRETIEN DE RADIOS, DE TÉLÉVISEURS, D'APPAREILS ÉLECTRONIQUES ET D'INSTRUMENTS DE PRÉCISION (6422)

31. Intentions

La présente section vise à autoriser les usages listés à l'article 33. à titre d'usage complémentaire sur un terrain occupé par un usage principal « H1 – Habitation unifamiliale » en structure isolée lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration de l'usage au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant de contrôler les projets ayant un plus grand impact sur le paysage et à préserver les milieux de vie à caractère résidentiel sur le territoire.

32. Zone visée

La présente section s'applique à la zone 4181-H du Règlement de zonage numéro 850.

33. Usages admissibles

Les usages complémentaires du présent article localisés dans un bâtiment principal sur un terrain occupé par un usage principal de la classe d'usages « H1 – Habitation unifamiliale » en structure isolée sont admissibles à une demande d'usage conditionnel.

Seuls les usages conditionnels suivants sont autorisés :

- 1° Entreposage pour usage commercial (502);
- 2° Service de réparation d'accessoires électriques (sauf les radios et les télévisions) (6421);
- 3° Service de réparation et d'entretien de radios, de téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision (6422);
- 4° Autres services de réparation et d'entretien (649).

34. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 6 – Critères d'évaluation pour l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, de téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision (6422) »

Critères spécifiques	
1.	Le local utilisé pour l'usage conditionnel doit être situé sur un terrain dont la superficie est d'au moins 1 000 mètres carrés.
2.	L'usage conditionnel doit desservir uniquement une place d'affaires se trouvant dans la zone visée.
3.	Le local où l'usage conditionnel est implanté ne peut pas être ouvert au public.
4.	L'usage conditionnel ne doit pas nécessiter des opérations de chargement et de déchargement entre 22 h 00 et 7 h 00.
Impact sur le milieu d'insertion	
5.	L'usage conditionnel est compatible avec le voisinage et ne doit pas nuire à ce dernier.
6.	L'usage conditionnel ne doit pas nécessiter la construction d'un nouveau bâtiment ni l'agrandissement d'un bâtiment existant.
7.	L'usage conditionnel doit être opéré uniquement à l'intérieur d'un bâtiment, par conséquent, aucun débordement d'activité ne peut être effectué à l'extérieur.
8.	L'usage conditionnel présente des incidences faibles sur le milieu environnant et ne cause, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à la limite du bâtiment que l'intensité moyenne de chacun de ces facteurs de nuisance à cet endroit.
9.	Des mesures sont prises dans les aménagements intérieurs pour limiter les nuisances engendrées sur le voisinage immédiat, notamment au niveau du bruit.
Architecture	
10.	S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage conditionnel, ces modifications doivent améliorer l'apparence générale du bâtiment.

-
11. L'architecture prévue dans le cadre d'une modification d'une rénovation ou d'une nouvelle construction s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion en considérant le style architectural, les matériaux de revêtement, les ouvertures, les saillies et les ornements.
 12. La fenestration occupe une proportion importante des murs du bâtiment, tout en considérant la présence d'habitations voisines afin de limiter les nuisances sonores.
-

Aménagement

13. Aucun affichage n'est autorisé sur le bâtiment, de même que sur le terrain.
 14. Les aménagements privilégient une gestion écologique des eaux de pluie et de ruissellement.
 15. Les équipements d'utilités sont camouflés de la rue.
 16. Un maximum de surfaces végétalisées est conservé ou aménagé sur le terrain.
-

Mobilité

17. L'aire et les cases de stationnement pourront être utilisées pour servir l'usage conditionnel afin d'y stationner les véhicules automobiles des clients et ceux de ses employés, à condition qu'au moins 2 cases soient en tout temps réservées aux résidents de l'immeuble.
 18. Le nombre de cases de stationnement aménagé est minimisé dans toute cour donnant sur une rue. Dans le cas contraire, une plantation d'arbres ou arbustes est aménagée, afin d'atténuer la visibilité des dites cases de la rue.
 19. L'aménagement d'une aire de stationnement n'a pas pour impact l'abattage d'un arbre mature et un aménagement paysager permet d'en limiter les impacts sur le milieu d'insertion.
 20. Un aménagement sécuritaire est prévu afin de faciliter l'accès au terrain, de permettre d'orienter convenablement la circulation et d'éviter les conflits de circulation avec les propriétés avoisinantes.
-

SECTION 7 LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE POUR UN USAGE PRINCIPAL DE BUREAU, SERVICES ADMINISTRATIFS (C101)

35. Intentions

La présente section vise à autoriser l'aménagement d'un logement localisé au sous-sol à titre d'usage complémentaire d'un bâtiment principal lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs » lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration du logement supplémentaire au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant d'assurer la quiétude des occupants du logement supplémentaire et à préserver les milieux à caractère commercial sur le territoire.

36. Zone visée

La présente section s'applique à la zone 5034-M du Règlement de zonage numéro 850.

37. Usages admissibles

L'usage complémentaire de logement supplémentaire localisé dans un bâtiment principal lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « C101 – Bureau et services administratifs » est admissible à une demande d'usage conditionnel.

Seuls les usages principaux suivants sont autorisés à accueillir l'usage conditionnel :

- 1° Assurance, agent, courtier d'assurance et service (614);
- 2° Service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes (638);
- 3° Service juridique (652);
- 4° Autres services professionnels (659).

38. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 7 – Critères d'évaluation pour un logement supplémentaire pour l'usage « Bureau et services administratifs (C101) »

Impact sur le milieu d'insertion	
1.	L'usage conditionnel est compatible avec le voisinage et ne doit pas nuire à ce dernier.
2.	La localisation de l'usage conditionnel à l'intérieur du bâtiment ainsi que la localisation des accès empruntés ou susceptibles de l'être ne doivent pas nuire au voisinage.
3.	Maximum 1 logement en sous-sol est autorisé.
4.	Les usages commerciaux autorisés au rez-de-chaussée doivent générer peu de nuisance par le bruit pour le logement situé au sous-sol.
5.	Les usages commerciaux autorisés au rez-de-chaussée doivent recevoir un nombre restreint de clients par jour.
6.	La réduction de la superficie commerciale n'affecte pas les opportunités de desserte en commerces de proximité dans le secteur.
Architecture	
7.	Le terrain où est situé le bâtiment principal doit être formé d'une pente négative par rapport à la rue de manière à dégager complètement une partie des murs du logement localisé en sous-sol.
8.	Le bâtiment principal est conçu et implanté de manière à optimiser l'ensoleillement à l'intérieur.
9.	Le traitement architectural du bâtiment s'harmonise avec l'architecture des bâtiments environnants, autant au niveau du gabarit que de l'architecture.
Aménagement	
10.	Un maximum de surfaces végétalisées est conservé ou aménagé sur le terrain.
11.	Les conteneurs pour matières résiduelles sont camouflés de la rue et s'intègrent au site de manière à ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines.
12.	L'aménagement du terrain est adapté aux besoins des résidents et offre des espaces de socialisation extérieurs. Ceux-ci sont bien localisés et font l'objet d'un aménagement de qualité.

Mobilité

13. L'ajout d'une case de stationnement additionnelle n'est pas exigé.
14. L'aménagement d'une aire de stationnement n'a pas pour impact l'abattage d'un arbre mature et un aménagement paysager permet d'en limiter les impacts sur le milieu d'insertion.
15. Les aires de stationnement comportent un nombre suffisant de cases de stationnement pour les visiteurs, employés et propriétaires des lieux, limitant ainsi le stationnement sur rue.

SECTION 8 ATELIER D'ARTISTE OU D'ARTISAN (7117)

39. Intentions

La présente section vise à autoriser l'usage complémentaire « 7117 – Atelier d'artiste ou d'artisan » dans un bâtiment principal occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « C102 – Vente au détail » lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration de l'usage au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant d'assurer la quiétude pour le milieu environnant et à préserver les milieux à caractère commercial sur le territoire.

40. Zones visées

La présente section s'applique aux zones 5002-M, 5009-M, 5011-C, 5012-M, 5035-M, 5039-M, 5042-M, 5059-M et 5060-M du Règlement de zonage numéro 850.

41. Usage admissible

L'usage complémentaire « 7117 – Atelier d'artiste ou d'artisan » localisé dans un bâtiment principal qui est occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « C102 – Vente au détail » est admissible à une demande d'usage conditionnel.

Les seuls usages appartenant à la sous-classe d'usages « C102 – Vente au détail » suivants sont autorisés comme usage principal :

- 1° Vente au détail de peinture, de verre et de papier tenture (523);
- 2° Vente au détail de produits de l'alimentation (54);
- 3° Vente au détail de vêtements et d'accessoires (56);
- 4° Vente au détail de meubles, de mobiliers de maison et d'équipements (57);
- 5° Vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication (592);
- 6° Vente au détail d'antiquités et de marchandises d'occasion (sauf le marché aux puces) (593);
- 7° Vente au détail de livres, de papeterie, de tableaux et de cadres (594);
- 8° Vente au détail de bijoux, de pièces de monnaie et de timbres (collection) (597);
- 9° Autres activités de la vente au détail (599).

La superficie de plancher occupée par les usages d'atelier d'artisans et de formation spécialisée est moindre que celle occupée par l'usage de vente au détail.

L'usage « formation spécialisée » peut être autorisé à la condition qu'il soit exercé de manière complémentaire à l'usage « atelier d'artisans ».

42. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 8 – Critères d'évaluation pour l'usage « Atelier d'artiste ou d'artisan (7117) »

Impact sur le milieu d'insertion	
1.	L'usage conditionnel est compatible avec le voisinage et ne doit pas nuire à ce dernier.
2.	L'usage conditionnel ne doit pas constituer une nuisance par rapport au volume de la clientèle et des heures d'ouverture.
3.	La pratique de l'usage conditionnel ne doit pas constituer une nuisance quant à leur intensité.
4.	L'usage conditionnel présente des incidences faibles sur le milieu environnant et ne cause, en tout temps, aucune vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à la limite du bâtiment que l'intensité moyenne de chacun de ces facteurs de nuisance à cet endroit.
5.	L'usage conditionnel doit être localisé uniquement à l'intérieur du bâtiment principal.
6.	L'entreposage doit se faire uniquement à l'intérieur du bâtiment principal et aucun débordement à l'extérieur n'est toléré.

Architecture

7. La superficie de plancher occupée par l'usage conditionnel est moindre que celle occupée par l'usage principal.
8. L'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment.
9. S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage conditionnel, ces modifications doivent améliorer l'apparence extérieure générale du bâtiment.
10. L'architecture prévue dans le cadre d'une modification d'une rénovation ou d'une nouvelle construction s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion en considérant le style architectural, les matériaux de revêtement, les ouvertures, les saillies et les ornements.

Aménagement

11. L'affichage s'intègre à l'architecture du bâtiment et favorise l'emploi de matériaux durables et de qualité.
12. L'aménagement du terrain est adapté aux besoins des utilisateurs et offre des espaces de socialisation extérieurs. Ceux-ci sont bien localisés et font l'objet d'un aménagement de qualité.
13. Un maximum de surfaces végétalisées est conservé ou aménagé sur le terrain.

Mobilité

14. L'aménagement d'une aire de stationnement n'a pas pour impact l'abattage d'un arbre mature et un aménagement paysager permet d'en limiter les impacts sur le milieu d'insertion.
15. L'offre de stationnement sur le terrain est adéquate en considérant l'offre en transport collectif, en infrastructures de transport actif et en stationnement sur rue.

SECTION 9 AUTRES ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES DE RESTAURATION (589)

43. Intentions

La présente section vise à autoriser l'usage complémentaire « 589 – Autres activités spécialisées de restauration » dans un bâtiment principal occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « I102 – Industrie légère » lorsque les conditions d'implantation permettent une bonne intégration de l'usage au sein du milieu d'insertion.

Elle vise notamment à prévoir des critères permettant d'assurer la quiétude pour le milieu environnant et à préserver les milieux à caractère industriel sur le territoire.

44. Zone visée

La présente section s'applique à la zone 4057-I du Règlement de zonage numéro 850.

45. Usage admissible

L'usage complémentaire « 589 – Autres activités spécialisées de restauration » localisé dans un bâtiment principal qui est occupé par un usage principal de la sous-classe d'usages « I102 – Industrie légère » est admissible à une demande d'usage conditionnel.

46. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Tableau 9 – Critères d'évaluation pour l'usage « Autres activités spécialisées de restauration (589) »

Critères spécifiques	
1.	L'usage conditionnel n'est autorisé que s'il est jumelé à une entreprise dont l'usage principal est la production d'aliments dédiés aux machines distributrices, dépanneurs et cantines mobiles.
2.	Il est interdit de vendre des produits alimentaires dans l'établissement dans le but de permettre leur consommation à l'intérieur du bâtiment où ils sont produits ou sur le terrain faisant l'objet de l'usage conditionnel.
3.	Il est interdit d'aménager un espace sur le terrain ou à l'intérieur du bâtiment qui permettrait à la clientèle de consommer des produits sur place.
Impact sur le milieu d'insertion	
4.	L'usage conditionnel est compatible avec le voisinage et ne doit pas nuire à ce dernier.
5.	La localisation de l'usage conditionnel à l'intérieur du bâtiment ainsi que la localisation des accès empruntés ou susceptibles de l'être ne doivent pas nuire au voisinage.
6.	Les modifications projetées au sein du bâtiment n'entraînent pas de changements architecturaux qui auraient pour impact une moins bonne intégration du bâtiment dans son milieu d'insertion.
Architecture	
7.	L'architecture prévue dans le cadre d'une modification d'une rénovation ou d'une nouvelle construction s'intègre harmonieusement au milieu d'insertion en considérant le style architectural, les matériaux de revêtement, les ouvertures, les saillies et les ornements.
8.	Le projet préserve l'intimité des propriétés adjacentes par une architecture adaptée.
Aménagement	
9.	L'affichage s'intègre à l'architecture du bâtiment et favorise l'emploi de matériaux durables et de qualité.
10.	Les conteneurs pour matières résiduelles sont camouflés de la rue et s'intègrent au site de manière à ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines.
11.	Un maximum de surfaces végétalisées est conservé ou aménagé sur le terrain.
Mobilité	
12.	L'aménagement d'une aire de stationnement n'a pas pour impact l'abattage d'un arbre mature et un aménagement paysager permet d'en limiter les impacts sur le milieu d'insertion.
13.	L'offre de stationnement sur le terrain est adéquate en considérant l'offre en transport collectif, en infrastructures de transport actif et en stationnement sur rue.
14.	La mutualisation des cases de stationnement entre différents usages permet de diminuer les besoins et d'accroître la compacité du milieu.

Chapitre 4

Traitement d'une demande

CHAPITRE 4 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 DÉPÔT, TRAITEMENT ET DÉCISION CONCERNANT UNE DEMANDE

Sous-section 1 Dépôt de la demande

47. Dépôt

Le requérant transmet sa demande au fonctionnaire désigné par écrit sur le formulaire fourni à cet effet. La demande doit être accompagnée de tous les renseignements et documents requis pour assurer la bonne compréhension de la demande.

48. Frais applicables

Les frais applicables pour l'étude d'une demande d'usage conditionnel sont définis au Règlement concernant la tarification de certains biens, services ou activités dispensées numéro 3.

49. Informations et documents requis

La demande doit être accompagnée des informations et documents suivants :

- 1° Un ou des plans montrant l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'usage conditionnel ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins, tous les terrains dont une ligne de lot est contiguë au terrain visé par la demande ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé;
- 2° Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins (terrain dont une ligne de lot est contiguë au terrain visé ainsi que le ou les terrains situés en façade de l'immeuble visé);
- 3° Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes, à conserver ou à être transformées;
- 4° Des esquisses en couleurs montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- 5° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants ou prévus;
- 6° L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- 7° Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au présent règlement;
- 8° Toute autre information exigée par le Service d'urbanisme et de l'environnement, le CCU ou le Conseil.

Sous-section 2 Traitement administratif

50. Traitement par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande d'usage conditionnel est complète et conforme aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c A-19.1).

51. Demande recevable

Si la demande est complète et que les frais ont été acquittés, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est réputée avoir été reçue à la date où la demande complète a été déposée.

52. Demande irrecevable et caducité

Lorsque la demande d'usage conditionnel est incomplète, le fonctionnaire désigné la déclare irrecevable et en informe le requérant par écrit, en précisant les éléments manquants ou non conformes.

À compter de la réception de cet avis, le requérant dispose d'un délai de 120 jours pour transmettre les modifications, renseignements ou documents exigés.

À la réception des éléments complémentaires, le fonctionnaire désigné procède à une nouvelle analyse de la demande.

À défaut pour le requérant de fournir les éléments requis dans le délai prescrit, ou si la demande demeure incomplète à l'échéance de ce délai, celle-ci devient caduque.

Lorsqu'une demande d'usage conditionnel devient caduque, le requérant doit déposer une nouvelle demande et acquitter les frais exigibles afin qu'elle soit traitée.

53. Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

La demande jugée recevable est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

Sous-section 3 Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

54. Analyse de la demande

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères énoncés au présent règlement.

Il peut exiger du requérant toute information supplémentaire nécessaire à la compréhension du projet et, au besoin, visiter les lieux faisant l'objet de la demande. Il peut notamment requérir le dépôt d'une étude d'impact de l'implantation du projet ainsi qu'une étude de circulation, le cas échéant.

55. Recommandation

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en tenant compte des critères et conditions énumérés au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit une recommandation au Conseil municipal. Cette recommandation peut être favorable avec ou sans recommandation de conditions ou défavorable avec ou sans recommandation des modifications à apporter dans l'éventualité d'une nouvelle demande.

Sous-section 4 Décision du Conseil municipal

56. Avis public

Au moins 15 jours ouvrables avant la tenue de la séance où le Conseil municipal devra statuer sur une demande d'usage conditionnel, le greffier doit, 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.

57. Décision du Conseil municipal

Lors de la séance fixée, le Conseil municipal reçoit la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et accorde ou non, par résolution, l'usage conditionnel qui lui est demandé. À cette fin, les critères doivent être analysées globalement et non isolément.

58. Décision défavorable

Une décision défavorable doit être motivée.

Le Conseil municipal peut également suggérer au requérant des modifications à apporter dans l'éventualité d'une nouvelle demande.

59. Décision favorable et conditions

Une décision favorable peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, dans le but d'atténuer l'impact de l'usage conditionnel.

60. Conditions d'autorisation

Le Conseil municipal peut exiger, comme condition d'autorisation de l'usage conditionnel demandé, que le requérant :

- 1° Prenne en charge le coût des éléments contenus à sa demande et qui impliquent des travaux municipaux, en plus, le cas échéant, de fournir des garanties financières quant à l'exécution de ces travaux municipaux;
- 2° Réalise son projet dans le délai que le Conseil municipal fixe;
- 3° Respecte toute autre condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Les conditions sont indiquées dans la résolution que le Conseil municipal adopte à cet effet.

Sous-section 5 Suivi de la décision du Conseil municipal

61. Transmission au requérant

À la suite de la décision du Conseil municipal, une copie de la résolution visant la demande est transmise au requérant et au fonctionnaire désigné. L'autorisation est rattachée à l'immeuble.

62. Protocole d'entente

Lorsque le Conseil municipal impose des conditions d'autorisation et demande la signature d'une entente, le requérant doit signer un protocole d'entente avec la Ville.

Ce protocole contient les conditions d'autorisation exigées par la Ville et précise que si le demandeur fait défaut à ses obligations, la Ville peut, outre la possibilité d'encaisser les garanties financières, s'il en est, exercer tous ses droits et recours.

63. Délivrance du permis ou du certificat

Sous réserve de toute condition indiquée dans une résolution ou un protocole d'entente et de toute réglementation d'urbanisme applicable au projet visé par la demande, le fonctionnaire désigné délivre les permis de construction et les certificats d'autorisation, lorsque :

- 1° Le Conseil municipal a approuvé la demande d'usage conditionnel;
- 2° Le demandeur a signé le protocole d'entente, s'il est requis.

64. Modification à l'objet de l'autorisation

Toute modification d'un usage conditionnel, d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment où s'exerce un usage conditionnel, d'un terrain ou d'une partie de terrain où s'exerce un usage conditionnel, de la superficie occupée par un usage conditionnel ou des conditions associées à un usage conditionnel doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation conformément au présent règlement, sauf si cette modification a pour effet de cesser l'exercice de cet usage conditionnel.

65. Autorisation bénéficiant à l'immeuble

L'autorisation d'un usage conditionnel bénéficie à l'immeuble et s'applique à tout propriétaire ou occupant actuel ou subséquent.

66. Non-respect des conditions

Le non-respect des conditions imposées pour l'autorisation d'un usage conditionnel et le défaut d'y remédier dans le délai raisonnable prévu dans un avis transmis par le fonctionnaire désigné entraîne la perte du droit à l'exercice de l'usage conditionnel.

Le Conseil municipal peut, par résolution, constater la perte du droit à l'exercice de l'usage conditionnel.

67. Cessation d'un usage conditionnel et non concrétisation

L'abandon d'un usage conditionnel, son remplacement de même que sa cessation ou interruption durant une période égale ou supérieure à 12 mois consécutifs entraîne la caducité de la résolution et la perte du droit à l'usage conditionnel.

Il en va de même si l'usage conditionnel n'est pas mis en œuvre dans un délai de 12 mois suivant la décision du Conseil municipal.

Chapitre 5

Demands de modifications

CHAPITRE 5 DEMANDES DE MODIFICATIONS

SECTION 1 DEMANDE DE MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Sous-section 1 Dispositions applicables

68. Obligation

Toute personne souhaitant faire modifier un règlement d'urbanisme en vigueur doit en faire la demande par écrit sur un formulaire fourni à cet effet au Conseil municipal de la Ville de Saint-Hyacinthe.

69. Présentation d'une demande

Toute demande de modification d'un règlement d'urbanisme doit être soumise au fonctionnaire désigné par écrit et doit contenir toutes les informations suivantes :

- 1° La date de la demande;
- 2° Les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse courriel et adresse de correspondance du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire;
- 3° Les noms, prénoms, numéro de téléphone, adresse courriel et adresse de correspondance du requérant et, le cas échéant, de son mandataire;
- 4° La description cadastrale, le numéro de la zone, l'adresse du lot et les dimensions du ou des lots concernés, le cas échéant;
- 5° L'usage actuel de l'immeuble;
- 6° Les règlements et articles visés par la demande;
- 7° La nature des modifications demandées au règlement;
- 8° Une lettre explicative qui indique la raison de la demande;
- 9° Les plans du projet, si nécessaire;
- 10° Les frais applicables à cette demande conformément au Règlement décrétant la tarification de certains biens, services ou activités dispensées numéro 3 ont été payés;
- 11° Advenant le cas où le Conseil municipal refuserait en tout ou en partie de modifier le ou les règlements faisant l'objet de la demande, la somme prévue par sa demande au Règlement décrétant la tarification de certains biens, services ou activités dispensées numéro 3 sera remboursée sans intérêt.
- 12° La signature du propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou par son représentant autorisé.

70. Discretion du Conseil municipal

Le Conseil municipal se réserve le droit d'interrompre à tout moment la procédure de modification de ses règlements et d'apporter toutes les modifications à ses règlements qu'il pourra juger utiles, ce qui inclut toutes modifications même pendant la procédure d'adoption du règlement modificateur.

Advenant le cas où une demande valide pour la tenue d'un registre au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) est reçue, le Conseil municipal se réserve le droit d'interrompre sa procédure de modification ou de la continuer.

Le versement d'une quelconque somme d'argent par le demandeur à la Ville, dans le cadre de l'application du présent règlement, ne peut avoir pour effet de lier la Ville et son Conseil municipal.

Le défaut de verser l'une des sommes d'argent visées au présent règlement dans les délais prescrits entraîne le rejet automatique de la demande de modification.

Lorsque le Conseil municipal décide de mettre fin au processus de modification du règlement, le greffier doit en aviser le demandeur dans les 30 jours de la décision du Conseil municipal.

Chapitre 6

Dispositions finales

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 DISPOSITIONS FINALES

Sous-section 1 Dispositions finales

71. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.