

RÈGLEMENT NUMÉRO 237-2022

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

- ATTENDU QUE :** le territoire de la Municipalité des Coteaux est régi par le *Règlement sur les usages conditionnels no 237* en vigueur depuis le 9 juillet 2018;
- ATTENDU QUE :** la Municipalité des Coteaux est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* et que le *Règlement sur les usages conditionnels numéro 237* ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;
- ATTENDU QUE :** le conseil de la Municipalité des Coteaux juge approprié de modifier le *Règlement sur les usages conditionnels numéro 237* afin d'abroger les dispositions applicables à la tarification dans le présent règlement, considérant que le tarif aux fins d'usages conditionnels est fixé par le règlement général sur la taxation et la tarification de la Municipalité des Coteaux en vigueur.
- ATTENDU QU' :** un projet de règlement a été déposé et qu'un avis de motion pour la présentation du règlement a été donné lors de la séance du 17 janvier 2022;
- ATTENDU QU' :** une assemblée de consultation publique sur le projet de règlement a été tenue le 6 octobre 2022;
- ATTENDU QU' :** aux fins de la résolution numéro 22-10-8135 un second projet de règlement a été adopté le 17 octobre 2022;

EN CONSÉQUENCE IL EST ORDONNÉ ET STATUÉ PAR LE RÈGLEMENT NUMÉRO 237-2022 CE QUI SUIT :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. *Titre du règlement*

Le règlement s'intitule « règlement relatif aux usages conditionnels de la Municipalité des Coteaux ».

2. *Territoire assujetti*

Le règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre III du présent règlement.

SECTION II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

3. *Règles de préséance des dispositions*

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

4. *Règle de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage*

Les règles du règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujetti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel.

5. *Renvois*

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le 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 règlement.

6. *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'annexe 1 « Définitions » du règlement sur les permis et certificats et de régie interne en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. *Application du règlement*

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné selon les dispositions du règlement de permis et certificats et de régie interne en vigueur.

8. *Pouvoirs et devoirs de l'officier municipal*

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats et de régie interne en vigueur.

9. *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 de permis et certificats et de régie interne en vigueur.

CHAPITRE II : TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

10. *Usage conditionnel*

Un usage conditionnel est un usage qui, malgré qu'il soit dérogoire au règlement de zonage en vigueur, peut être autorisé dans une zone spécifique si certaines conditions identifiées par résolution du conseil municipal sont respectées.

11. *Obligation*

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

12. *Transmission d'une demande*

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la Municipalité. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le règlement.

13. *Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel*

Une demande d'usage conditionnel doit comprendre les documents, plans et renseignements suivants :

- Le nom et l'adresse du propriétaire ou mandataire autorisé.
- Le nom et les coordonnées des professionnels ayant travaillé à la conception des plans et documents ;
- L'identification claire du terrain visé (lot et cadastre exact) par la demande d'usage conditionnel;
- Une présentation sur un plan de la localisation, réalisé par un arpenteur-géomètre, un architecte, un urbaniste ou un autre professionnel ou technicien compétent en la matière démontrant clairement le projet relatif à l'usage conditionnel avec:
 - i. Les différents usages, les bâtiments, les constructions, les installations, les structures et les aménagements importants projetés comme par exemple, l'aire de stationnement, l'aire d'entreposage et les aménagements paysagers.
 - ii. Les dimensions au sol, les marges de localisation et espaces libres entre les constructions, les usages et tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension du projet.
- 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.
- Tout autre plan ou document jugé nécessaire par le Comité consultatif d'urbanisme, suite à une première analyse, afin d'émettre une opinion claire sur la conformité du projet vis-à-vis les objectifs et critères qui y sont rattachés en vertu du présent règlement.

14. Frais exigibles

Les frais exigés pour une dérogation mineure sont fixés par le règlement général sur la taxation et la tarification.

15. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme, dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

16. Examen par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères du présent règlement applicables au projet. Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs justifiant l'acceptation ou le refus du projet soumis.

17. Transmission au Conseil municipal

Dans les 30 jours suivant l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet ladite recommandation au Conseil municipal.

18. Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le secrétaire-trésorier de la Municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci, 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 situe l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

19. Examen par le Conseil

Le Conseil municipal doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement. La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

20. Transmission de la décision du Conseil

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

21. Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées et sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE III : USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION I : USAGE MULTIFAMILIAL DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

22. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones admissibles suivantes : H-2-108, H-2-109, C-1-104-1, C-1-112, C-4-229, C-4-233, C-4-238 et C-4-308. L'usage conditionnel usages «habitation multifamiliale (h-3)» tel que définit au règlement de zonage en vigueur est autorisé dans un bâtiment existant.

23. Objectifs

L'objectif visé par la présente section est de permettre l'implantation d'un usage «habitation multifamiliale» à l'intérieur d'un bâtiment existant et situé dans un noyau villageois. L'autorisation d'un usage conditionnel doit favoriser une utilisation optimale d'un bâtiment qui peut difficilement être occupé à d'autres fins, en respectant l'intégralité du bâti environnant.

24. Critères d'évaluation applicables

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

- 1° dans un même secteur, le degré de concentration des usages de type habitation multifamiliale est limité, de manière à conserver l'image traditionnelle des noyaux villageois;
- 2° dans le cas où l'usage conditionnel implique l'agrandissement du bâtiment principal pour des fins de commodité, il doit être réalisé dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment et doit avoir un impact négligeable sur la volumétrie du bâtiment. Aucune augmentation au nombre d'étages n'est permise;
- 3° le projet propose un aménagement extérieur qui offre une intégration optimale des espaces de stationnement, notamment lorsque le terrain visé est adjacent à une résidence unifamiliale. Dans ce cas, un écran végétal ou une clôture esthétique et opaque devra être aménagée afin de réduire les nuisances associées à l'aire de stationnement.
- 4° l'usage conditionnel peut être jumelé à un usage commercial autorisé par le règlement de zonage si le bâtiment visé est dans une zone ou la classe d'usage mixte est autorisée.
- 5° le bâtiment visé peut difficilement être occupé à d'autres fins considérant sa volumétrie, son état, son emplacement ou son ancienne vocation.

SECTION II : USAGES CONDITIONNELS RELIÉS À UNE HABITATION

28. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones admissibles prévues au tableau 1 selon le type d'usages autorisés. L'usage conditionnel doit être secondaire et constamment jumelé à un usage résidentiel afin d'être autorisé.

Tableau 1

Zones admissibles	Usages conditionnels autorisés
H-1-102, H-1-106, H-3-116, C-1-112, C-1-117 et C-2-217	- Construction et entrepreneurs (F) avec entreposage d'équipement
H-3-116, C-1-112, C-1-117 et C-2-217	- Garages de réparations générales (6351)
C-1-104-1	- Salle de réception (9211-9212)

29. Objectifs

L'objectif visé par la présente section est de permettre l'implantation d'un second usage relié à une résidence afin de profiter de sa localisation et de ses caractéristiques particulières.

30. Critères d'évaluation applicables

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

- 1° L'usage conditionnel doit être compatible avec le secteur. Notamment en ayant un impact négligeable quant aux vibrations, à l'émission de poussière et de fumée, d'odeurs, de lumière et de bruit générés.
- 2° L'exploitant principal de l'usage conditionnel doit être l'occupant de la résidence.
- 3° L'usage conditionnel peut-être exercé dans un bâtiment existant ou un bâtiment projeté. Le nouveau bâtiment devra respecter les dispositions applicables aux bâtiments accessoires aux habitations.
- 4° Un aménagement paysager incluant une clôture ou non, doit réduire l'impact visuel créé par l'aire de stationnement et l'entreposage extérieur sur les terrains voisins et de la rue.

- 5° L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, de l'aire d'entreposage et des bâtiments ne doit pas affecter le voisinage et doit permettre d'assurer la protection du ciel nocturne. Plus précisément, l'utilisation de la lumière doit assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins et le flux de la lumière doit être orienté vers le sol.
- 6° Les activités commerciales sont effectuées selon un horaire qui respectera la quiétude du secteur.
- 7° Dans les zones commerciales (C), l'affichage doit être de dimension et de couleur qui assure une intégration harmonieuse aux bâtiments et à la propriété. Dans le cas où une enseigne sur poteau est installée, seul l'éclairage par réflexion est autorisé et un aménagement paysager à la base de l'enseigne est exigé.
- 8° Aucune réparation de véhicules ou d'équipements ne doit se faire à l'extérieur.

SECTION III : USAGE CONDITIONNEL DE VENTE D'AUTOMOBILES

31. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones admissibles suivantes : C-1-117, C-2-126, C-2-225 et C-2-231. L'usage conditionnel de «concessionnaires automobiles (631)» est autorisé de façon complémentaire à un usage de type «station-service (633), atelier de réparation de véhicules automobiles (635) et lave-autos (6391).

32. Objectifs

L'objectif visé par la présente section est d'offrir à un usage relié à l'automobile, la possibilité de vendre des véhicules automobiles de façon accessoire, encadré et avec parcimonie.

33. Critères d'évaluation applicables

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

- 1° Un aménagement paysager incluant une clôture ou non, doit réduire l'impact visuel créé par l'aire de stationnement et l'entreposage extérieur sur les terrains voisins. Lorsque l'usage conditionnel est adjacent à une propriété résidentielle, l'emplacement des véhicules à vendre ne doit pas être visible par celle-ci.
- 2° L'étalage des véhicules à vendre dans la cour avant doit être limité en nombre et en espace.
- 3° L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, de l'aire d'entreposage et des bâtiments ne doit pas affecter le voisinage et doit permettre d'assurer la protection du ciel nocturne. Plus précisément, l'utilisation de la lumière doit assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins et le flux de la lumière doit être orienté vers le sol.
- 4° L'affichage pour l'usage conditionnel doit se faire à même la superficie autorisée pour l'usage principal et n'occuper pas plus de 30%.

SECTION IV : USAGE CONDITIONNEL D'ENTREPOSAGE DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS

35. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans la zone suivante : C-1-117. L'usage conditionnel d'entreposage de véhicules récréatifs est autorisé de façon complémentaire à un usage de type «atelier de réparation de véhicules automobiles (635)» existant.

36. Objectifs

L'objectif visé par la présente section est d'offrir à un usage «atelier de réparation de véhicules automobiles», la possibilité de faire l'entreposage de véhicules récréatifs de façon accessoire et encadré.

37. Critères d'évaluation applicables

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

- 1° Un aménagement paysager incluant une clôture ou non, doit réduire l'impact visuel créé par l'aire de stationnement et l'entreposage extérieur sur les terrains voisins et de la rue.
- 2° L'entreposage extérieur doit être situé dans la cour arrière ou latérale.
- 3° L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, de l'aire d'entreposage et des bâtiments ne doit pas affecter le voisinage et doit permettre d'assurer la protection du ciel nocturne. Plus précisément, l'utilisation de la lumière doit assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins et le flux de la lumière doit être orienté vers le sol.
- 4° Aucun affichage supplémentaire n'est permis pour l'usage conditionnel.
- 5° L'usage conditionnel est autorisé seulement lorsque relié l'usage principal. Dans le cas où l'usage principal cesse, l'usage conditionnel doit cesser également.

CHAPITRE IV : ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement abroge et remplace le règlement 237 et entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Sylvain Brazeau
Maire

Pamela Nantel
Greffière-trésorière et directrice générale