



Copie certifiée conforme

*Flavie Pditaille*

L'Épiphanie

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

NUMÉRO U-011

Crédits :

**Ville de L'Épiphanie**

Les membres du Conseil municipal

**Atelier Urbain**

Maxime Vézina-Colbert, urbaniste, chargé de projet

Mélissa Lamothe, urbaniste, adjointe au chargé de projet

Élisabeth Valois, agente de projet

2024



## Table des matières

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives.....</b>	<b>5</b>
<b>Section 1.1</b>	<b>Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>6</b>
Article 1	Titre du règlement.....	6
Article 2	Territoire et personnes assujettis .....	6
Article 3	Interaction du règlement .....	6
Article 4	Objet du règlement.....	6
Article 5	Abrogation de règlements .....	6
Article 6	Validité .....	6
Article 7	Règlement et lois .....	6
Article 8	Documents de renvoi .....	7
Article 9	Entrée en vigueur.....	7
<b>Section 1.2</b>	<b>Dispositions explicatives .....</b>	<b>8</b>
Article 10	Ville .....	8
Article 11	Division du texte.....	8
Article 12	Interprétation du texte .....	8
Article 13	Interprétation en cas de contradiction .....	9
Article 14	Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques.....	9
Article 15	Terminologie .....	9
<b>Section 1.3</b>	<b>Dispositions administratives .....</b>	<b>10</b>
Article 16	Application du règlement.....	10
Article 17	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	10
Article 18	Contraventions, pénalités et recours.....	10
Article 19	Demande privée de modification réglementaire.....	10
<b>Chapitre 2</b>	<b>Dispositions relatives à une demande d'usage conditionnel .....</b>	<b>11</b>
<b>Section 2.1</b>	<b>Traitement d'une demande .....</b>	<b>12</b>
Article 20	Dépôt d'une demande.....	12
Article 21	Contenu d'une demande.....	12
Article 22	Acquittement des frais.....	12
Article 23	Traitement d'une demande par le fonctionnaire désigné .....	12
Article 24	Demande recevable .....	13
Article 25	Demande irrecevable .....	13

Article 26	Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).....	13
Article 27	Analyse de la demande par le CCU.....	13
Article 28	Recommandation du CCU.....	13
Article 29	Avis public.....	14
Article 30	Décision du Conseil municipal.....	14
Article 31	Décision défavorable du Conseil.....	14
Article 32	Décision favorable du Conseil et conditions.....	14
Article 33	Transmission de la décision du Conseil.....	14
Article 34	Émission du permis ou du certificat.....	14
Article 35	Validité de la résolution.....	15
Article 36	Modification aux plans et documents.....	15
Article 37	Fausse déclaration.....	15
<b>Chapitre 3</b>	<b>Dispositions relatives à certaines zones d'habitation.....</b>	<b>16</b>
<b>Section 3.1</b>	<b>Usage conditionnel.....</b>	<b>17</b>
Article 38	Usages conditionnels pouvant être autorisés et zones admissibles à une demande.....	17
Article 39	Critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel.....	17
Article 40	Conditions à remplir.....	18
Article 41	Modification d'un usage conditionnel préalablement autorisé.....	18
<b>Chapitre 4</b>	<b>Dispositions relatives aux droits acquis.....</b>	<b>19</b>
<b>Section 4.1</b>	<b>Droits acquis.....</b>	<b>20</b>
Article 42	Usage conditionnel protégé par droits acquis.....	20
Article 43	Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis.....	20

## **Chapitre 1            Dispositions déclaratoires, explicatives et administratives**

## **Section 1.1 Dispositions déclaratoires**

### **Article 1 Titre du règlement**

Le présent Règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels numéro U-011 ».

### **Article 2 Territoire et personnes assujettis**

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de l'Épiphanie, selon les zones et les activités spécifiées au présent Règlement. Toutefois, le présent Règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.

### **Article 3 Interaction du règlement**

Le présent Règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres Règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

### **Article 4 Objet du règlement**

Le présent Règlement vise à permettre, à certaines conditions et selon certaines normes, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone où il est interdit en vertu du Règlement de zonage.

### **Article 5 Abrogation de règlements**

Le présent Règlement abroge le Règlement sur les usages conditionnels numéro 582 et ses amendements.

Cette abrogation n'affecte pas les permis et les certificats légalement émis sous l'autorité de tous règlements antérieurs abrogés par le présent Règlement et les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Cette abrogation n'affecte pas plus les procédures judiciaires instituées en vertu du Règlement sur les usages conditionnels numéro 582 et ses amendements, lesquels restent en vigueur le temps requis pour que le jugement passe en force de chose jugée.

### **Article 6 Validité**

Le Conseil décrète l'adoption du présent Règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un tiret de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent Règlement continuent de s'appliquer.

### **Article 7 Règlement et lois**

Aucun article ou disposition du présent Règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

**Article 8 Documents de renvoi**

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent Règlement.

**Article 9 Entrée en vigueur**

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## **Section 1.2 Dispositions explicatives**

### **Article 10 Ville**

L'expression « Ville » est définie comme étant la Ville de l'Épiphanie.

### **Article 11 Division du texte**

L'interprétation du présent Règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, sous-sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

**Chapitre #**

**Section #.#**

**Sous-section #.#.#**

**Article #**

Alinéa

1. Paragraphe

a. Sous-paragraphe

- Tiret

### **Article 12 Interprétation du texte**

L'interprétation du texte de ce Règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
4. 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;
5. Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent Règlement;
6. Toutes les mesures présentes dans le présent Règlement sont celles du système international (SI);
7. La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent Règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent Règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

9. Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

### **Article 13** **Interprétation en cas de contradiction**

Dans ce Règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1. En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
2. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille des spécifications, le texte prévaut;
3. En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
4. En cas de contradiction entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut;
5. En cas de contradiction entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

### **Article 14** **Règles d'interprétation entre les dispositions générales et les dispositions spécifiques**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent Règlement ou dans le présent Règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent Règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent Règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

### **Article 15** **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 Règlement de zonage en vigueur et ses amendements. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

## **Section 1.3 Dispositions administratives**

### **Article 16 Application du règlement**

L'application du présent Règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au greffier-trésorier de la Ville.

### **Article 17 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

### **Article 18 Contraventions, pénalités et recours**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au Règlement en vigueur sur les permis et certificats de la Ville de l'Épiphanie.

### **Article 19 Demande privée de modification réglementaire**

Quiconque souhaite demander une modification au présent Règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

## **Chapitre 2      Dispositions relatives à une demande d'usage conditionnel**

## **Section 2.1                    Traitement d'une demande**

### **Article 20                    Dépôt d'une demande**

Le requérant d'une demande d'usage conditionnel doit formuler sa demande par écrit en utilisant, s'il y a lieu, le formulaire disponible à cette fin. La demande, dûment complétée selon les exigences du présent Règlement et signée, est transmise au fonctionnaire désigné.

### **Article 21                    Contenu d'une demande**

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit contenir tous les éléments et expertises nécessaires à l'évaluation du projet, à savoir :

1. Les noms, prénoms, adresses, adresse courriel et numéros de téléphone du requérant et du propriétaire;
2. La localisation des bâtiments existants et projetés (plan à l'échelle exacte et compréhensible) sur le terrain concerné;
3. Les aménagements extérieurs existants et projetés (stationnements, voies d'accès, arbres, arbustes, haies, espaces gazonnés, sentiers piétonniers, etc.);
4. L'architecture et l'apparence extérieure du bâtiment actuel ou projeté;
5. La nature des travaux projetés, s'il y a lieu;
6. La relation du bâtiment avec les bâtiments adjacents avec photos à l'appui;
7. Le réseau routier projeté, le cas échéant;
8. La description de l'usage actuel et celui demandé ainsi que les usages exercés dans la même zone;
9. Un document écrit présentant les raisons pour lesquelles le requérant souhaite exercer l'usage conditionnel sur cet emplacement;
10. Le cas échéant, les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel;
11. Tout autre élément exigé en vertu de la réglementation d'urbanisme ou pour établir le respect des critères définis au présent Règlement.

Tous ces documents doivent être remis en deux copies (une version papier et une électronique) au fonctionnaire désigné.

### **Article 22                    Acquiescement des frais**

Le requérant demandant un usage conditionnel doit, au moment de la transmission de sa demande au fonctionnaire désigné, acquiescer les frais spécifiés au Règlement de tarification en vigueur pour l'étude de ladite demande. Ce montant inclut les frais de publication de l'avis public prévu au présent Règlement. Ces frais ne peuvent pas être remboursés par la Ville, ni en partie ni en totalité, et ce, malgré une demande refusée. De plus, ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

### **Article 23                    Traitement d'une demande par le fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande d'autorisation d'un usage conditionnel est conforme au présent Règlement et aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) et que les frais attachés à la demande ont été acquiescés.

Le fonctionnaire désigné s'assure également que tous les documents et les informations exigés par le présent Règlement sont inclus dans la demande, ainsi que de la conformité de cette dernière aux règlements d'urbanisme en vigueur.

**Article 24** **Demande recevable**

Si la demande est complète et conforme au présent Règlement, aux autres règlements d'urbanisme en vigueur et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. Dans un tel cas, la demande est réputée avoir été reçue à la date où la demande a été déposée.

**Article 25** **Demande irrecevable**

Si la demande est incomplète ou non conforme au présent Règlement, aux autres règlements d'urbanisme en vigueur ou à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant par écrit avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. Suite à la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse de nouveau la demande.

Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la dernière date de dépôt.

À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, le traitement de la demande est suspendu.

Si une demande demeure incomplète pendant plus de 120 jours suivant la réception des derniers renseignements, la demande est alors annulée.

Toute nouvelle demande devra être reprise du début, incluant le paiement des frais applicables.

**Article 26** **Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Les demandes jugées recevables sont transmises par le fonctionnaire désigné au CCU aux fins d'analyse et de recommandations.

Le fonctionnaire désigné peut joindre à la demande tout document, commentaires ou analyses, qu'il juge pertinent.

**Article 27** **Analyse de la demande par le CCU**

Le comité évalue la demande en fonction des critères applicables à l'usage conditionnel autorisé dans la zone concernée. Le comité peut, en outre, dans l'exercice de ses fonctions :

1. Demander au requérant des informations additionnelles nécessaires afin de compléter son étude;
2. Visiter l'immeuble concerné et les immeubles voisins ou limitrophes;
3. Suggérer au Conseil des conditions d'approbation;
4. Demander la tenue d'une rencontre avec le requérant.

**Article 28** **Recommandation du CCU**

Après étude de la demande, le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation pour l'usage conditionnel et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

Lorsque la recommandation est d'approuver cet usage conditionnel, elle peut être accompagnée de propositions de conditions qui devraient être remplies relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage, lorsqu'approprié.

#### **Article 29 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 greffier de la Ville 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.

#### **Article 30 Décision du Conseil municipal**

Le Conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, et après avoir entendu toute personne intéressée lors de la séance, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent Règlement.

#### **Article 31 Décision défavorable du Conseil**

Dans le cas d'une décision défavorable, celle-ci doit préciser les motifs du refus.

#### **Article 32 Décision favorable du Conseil et conditions**

Dans le cas d'une décision favorable, le Conseil peut 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.

#### **Article 33 Transmission de la décision du Conseil**

Suite à la décision du Conseil, une copie certifiée conforme de la résolution visant la demande est transmise au requérant et au fonctionnaire désigné par le greffier.

#### **Article 34 Émission du permis ou du certificat**

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 conditions prévues au présent Règlement et aux règlements d'urbanisme applicables sont remplies. De plus, toute condition prévue à la résolution doit être remplie au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

**Article 35** **Validité de la résolution**

La résolution accordant un usage conditionnel devient nulle et sans effet si une demande de permis ou de certificat, le cas échéant, n'est pas validement transmise au fonctionnaire désigné et complétée dans un délai de 6 mois suivant l'adoption de la résolution et si l'usage conditionnel n'est pas débuté au plus tard 3 mois après la date la plus rapprochée entre la fin des travaux et la fin de la période de validité du permis ou du certificat susmentionné.

**Article 36** **Modification aux plans et documents**

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément au présent Règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent Règlement.

**Article 37** **Fausse déclaration**

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent Règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent Règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

## **Chapitre 3            Dispositions relatives à certaines zones d'habitation**

## **Section 3.1 Usage conditionnel**

### **Article 38 Usages conditionnels pouvant être autorisés et zones admissibles à une demande**

Lorsque les usages des sous-classes C101, C201, C302, C401 ou C402 sont prohibés en vertu du Règlement de zonage en vigueur, ils peuvent tout de même être autorisés à titre d'usage conditionnel dans les zones identifiées ci-dessous :

1. Usages appartenant aux sous-classes d'usages C101, C201, C302 : peuvent être autorisés à titre d'usage conditionnel dans l'ensemble des zones situées à l'extérieur de la zone agricole permanente établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (c. P-41.1);
2. Usages appartenant aux sous-classes d'usages C401 et C402 : peuvent être autorisés dans toutes les zones autorisant au moins un usage H1 à H4 tel que défini au Règlement de zonage en vigueur et situées à l'intérieur d'un périmètre urbain.

Seuls les usages C101 et C201 peuvent être autorisés dans un bâtiment également occupé par un usage Habitation (H).

### **Article 39 Critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel**

Dans l'évaluation de la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, les critères suivants doivent généralement être respectés :

1. Dans le cas d'un commerce d'une sous-classe C101, C201 ou C302, le projet s'implante dans un secteur où aucun établissement offrant des produits ou services similaires n'est raisonnablement accessible à pied;
2. Dans le cas d'un établissement d'hébergement d'une sous-classe C401 ou C402, le projet s'implante à proximité d'un secteur commercial, culturel ou générateur d'emplois afin de raisonnablement pouvoir s'y rendre à pied;
3. L'usage est compatible avec les usages existants ou projetés du secteur dans lequel il s'insère;
4. L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être pris en compte dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités ou les conflits avec des usages sensibles (ex. : bibliothèque, école, garderie);
5. Le gabarit, l'architecture (tant intérieur qu'extérieur) et les matériaux de revêtement du bâtiment sont soignés et s'apparentent à ceux des bâtiments principaux du secteur;
6. L'aménagement du terrain (ex. : aménagement paysager omniprésent, aire de stationnement réaménagée, affichage soigné, plantation d'arbres, etc.) est soigné, intègre des mesures d'aménagement durable (gestion durable des eaux de pluie, perméabilité des surfaces, végétation variée et adaptée, etc.) et permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains (arbres à grand déploiement, étendue des surfaces végétalisées, réduction et couleur des surfaces minéralisées, etc.);
7. Le projet est accessible et est aménagé de façon sécuritaire;
8. Les dimensions du terrain et l'implantation du bâtiment principal permettent l'aménagement d'un nombre suffisant de cases de stationnement de façon sécuritaire;
9. L'aménagement des espaces de stationnement créés dans le cadre du projet intègre des mesures de conception durable (gestion des eaux de pluie, matériaux perméables, ombrage, etc.);
10. Le projet prévoit des mesures de développement durable (gestion des eaux de pluie, matériaux perméables, ombrage et promotion de la biodiversité, efficacité énergétique, toit vert ou blanc, matériaux de construction renouvelables, système de géothermie, système d'économie d'eau ou d'énergie, etc.);



## **Chapitre 4      Dispositions relatives aux droits acquis**

## **Section 4.1                      Droits acquis**

### **Article 42                              Usage conditionnel protégé par droits acquis**

Une fois que le Conseil municipal accorde un usage conditionnel et que le projet est réalisé conformément à l'article 34 du présent Règlement, l'usage possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire, l'usage sera considéré comme un usage protégé par droits acquis au sens du règlement de zonage, à condition qu'il reste le même et que les conditions de la résolution soient maintenues et respectées.

### **Article 43                              Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis**

Aux termes du présent Règlement, un droit acquis à un usage conditionnel, y compris les conditions y étant rattachées, cesse d'être reconnu dans le cas où l'exercice de l'usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 365 jours consécutifs.