MUNICIPALITÉ DE MCMASTERVILLE

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS N^{O} 407

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Municipalité de McMasterville
Le 20 octobre 2023

AVERTISSEMENT :

Le présent document constitue une codification administrative du règlement sur les usages conditionnels numéro 407 adopté par le Conseil municipal de la municipalité de McMasterville.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement 407. Elle doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement 407 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement 407 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Projet adopté le	Avis de motion donné le	Règlement adopté le	Règlement entré en vigueur le
407-00-2017	1er : 3 avril 2017 2e : 1er mai 2017	3 avril 2017	5 juin 2017	16 juin 2017
407-01-2020	1er : 8 juin 2020 2e : 6 juillet 2020	8 juin 2020	22 juillet 2020	21 août 2020

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : 1

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 1

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires 1

1.1.1 : Titre du règlement 1
1.1.2 : Territoire assujetti 1
1.1.3 : Adoption partie par partie 1

Section 1.2 : Dispositions administratives 1

1.2.1 : Administration et application du règlement 1
1.2.2 : Fonctionnaire désigné 2
1.2.3 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné 2
1.2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours 2

Section 1.3 : Dispositions interprétatives 2

1.3.1 : Interprétation des dispositions 2
1.3.2 : Terminologie 2

CHAPITRE 2 : 3

Contenu et cheminement de la demande 3

Section 2.1 : Contenu de la demande 3

2.1.1 : Dépôt de la demande 3
2.1.2 : Contenu de la demande 3
2.1.3 : Frais d'études 4
2.1.4 : Modification de l'usage 4

Section 2.2 : Cheminement de la demande 4

2.2.1 : Demande complète 4
2.2.2 : Vérification de la demande 4
2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme 5
2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme 5
2.2.5 : Avis public 5
2.2.6 : Approbation par le conseil municipal 5
2.2.7 : Émission du permis ou du certificat 5

CHAPITRE 3 : 6

Usages admissibles et critères d'évaluation de la demande 6

Section 3.1 : Dispositions relatives aux zones R-34, R-35, R-36, R-37, R-38, R-39 et R-41 6

3.1.1 : Champ d'application 6
3.1.2 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments 6
3.1.3 : Critères relatifs aux bâtiments et à l'architecture 6

3.1.4 : Critères relatifs à l'aménagement extérieur 7
3.1.5 : Critères relatifs à la circulation et au stationnement 8
3.1.6 : Critères relatifs à l'affichage 8

Section 3.2 : Dispositions relatives à la zone R-1 9

3.2.1 : Champ d'application 9
3.2.2 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments 9
3.2.3 : Critères relatifs aux bâtiments et à l'architecture 10
3.2.4 : Critères relatifs à l'aménagement extérieur 10
3.2.5 : Critères relatifs à la circulation et au stationnement 10

CHAPITRE 4 : Dispositions finales 11

Section 4.1 : Dispositions finales 11

4.1.1 : Entrée en vigueur 11

MUNICIPALITÉ DE MCMASTERVILLE

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS Nº 407

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement sur les usages conditionnels de la Municipalité de McMasterville »* et le numéro 407.

1.1.2 : Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique aux zones déterminées par le chapitre 3 du présent règlement.

1.1.3 : Adoption partie par partie

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

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au responsable du service de l'urbanisme ainsi qu'à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du conseil municipal.

1.2.2 : Fonctionnaire désigné

Le ou les fonctionnaire(s) désigné(s) à l'article 1.2.1 sont identifiés au présent règlement comme étant le « fonctionnaire désigné ».

1.2.3 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

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

1.2.4 : Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours sont édictées dans le *Règlement sur les permis et certificats.*

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

a) En cas de contradiction entre les dispositions du *Règlement de zonage*, du *Règlement de lotissement*, du *Règlement de construction* ou du *Règlement sur les permis et certificats* et le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique;

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

- le singulier comprend le pluriel et vice versa;
- l'emploi du mot « DOIT » implique l'obligation absolue;
- l'emploi du mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
- le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

c) La table des matières et les titres 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.

1.3.2 : Terminologie

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur les permis et certificats.*

CHAPITRE 2 :

Contenu et cheminement de la demande

Section 2.1 : Contenu de la demande

2.1.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en plus des plans et documents requis à l'article 1.2 du présent règlement.

2.1.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit fournir, en plus des plans et documents demandés au *Règlement sur les permis et certificats* pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

1. Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;

2. Un plan-image détaillé démontrant les mesures d'atténuation et qui comprend les éléments suivants :

   a) l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages;
   b) les espaces de stationnement;
   c) les allées de circulation et d'accès;
   d) la localisation des végétaux projetés et existants;
   e) les essences à planter;
   f) les enseignes;
   g) les équipements d'éclairage;
   h) les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;
   i) l'emplacement des matières résiduelles (ordures, recyclages, organiques...)

3. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification ou d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et avec toute construction existante située sur des terrains adjacents;

4. Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, tous bâtiments ou ouvrages, y compris les enseignes;

5. La perspective visuelle de l'intervention projetée à partir des corridors touristiques et de l'intégration de l'intervention au bassin visuel stratégique;

6. Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;

7. Un texte explicatif présentant l'usage projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédant la demande;

8. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;

9. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande dont une étude de marché et/ou une étude d'impact.

2.1.3 : Frais d'études

Les frais applicables à l'étude et le traitement d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel sont fixés par le règlement de tarification de la Municipalité en vigueur.

2.1.4 : Modification de l'usage

Une fois approuvés par le conseil municipal, l'usage et les conditions qui s'y rattachent ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée à l'usage (modification, agrandissement, extension de l'usage principal et des usages et activités accessoires découlant de l'usage principal) et aux conditions après l'approbation du Conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

Section 2.2 : Cheminement de la demande

2.2.1 : Demande complète

La demande d'approbation d'un usage conditionnel est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exception de l'usage faisant l'objet de la demande, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.
Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est

interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 : Transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les soixante (60) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 : Étude et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

2.2.5 : Avis public

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le secrétaire-trésorier doit, au moyen d'un avis public, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* et d'une affiche 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 du Conseil municipal.

2.2.6 : Approbation par le conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision en séance, à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 2.2.5 après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

2.2.7 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats*, si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de l'usage visé, et si,

le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

CHAPITRE 3 :

Usages admissibles et critères d'évaluation de la demande

Section 3.1 : Dispositions relatives aux zones R-34, R-35, R-36, R-37, R-38, R-39 et R-41

3.1.1 : Champ d'application

Les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel dans les zones R-34, R-35, R-36, R-37, R-38, R-39 et R-41, identifiée au plan de zonage faisant partie du *Règlement de zonage :*

a) Les usages de la sous-classe CA-1;
b) Les usages de la sous-classe CA-2;
c) Les usages de la sous-classe CA-9;
d) Les restaurants de moins de 150 mètres carrés de superficie de plancher;
e) Les services de garderies.

Pour être recevable, le bâtiment visé par une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être occupé par au moins 2 logements et faire face ou être adjacent à une voie publique de circulation.

3.1.2 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments

a) Le bâtiment est implanté près de la voie de circulation publique;

b) L'implantation du bâtiment prévoit un dégagement suffisamment grand afin de permettre l'aménagement d'installations qui participent à l'animation de la rue et augmentent l'offre de services semi-publics, par exemple : les cafés-terrasses, la pose de mobilier, etc.;

c) L'implantation du bâtiment permet de limiter les nuisances liées aux activités commerciales pour les usages résidentiels limitrophes;

d) L'implantation des bâtiments permet la réalisation d'aménagements suffisants et adéquats pour l'exercice des activités projetées.

3.1.3 : Critères relatifs aux bâtiments et à l'architecture

a) L'établissement commercial se situe au niveau du rez-de-chaussée. Pour des établissements ne recevant peu ou pas de clientèle, il est possible de les retrouver aux étages supérieurs, sans toutefois se situer au-dessus d'un logement;

b) La superficie de plancher d'un usage commercial est inférieure à la superficie de plancher combinée des logements présents dans le même bâtiment;

c) Un établissement commercial doit faire face à une voie publique de circulation. À cet effet, le traitement de la façade d'un établissement commercial prévoit une surface vitrée généreuse afin de maximiser l'apport en lumière naturelle et d'établir un dialogue entre le domaine public et l'intérieur de l'établissement;

d) Les vitrines de l'établissement sont dynamiques, animées et utilisées afin de dévoiler les aménagements intérieurs. Dans cette optique, elles doivent être dégagées à leur maximum, à l'exception de l'étalage nécessaire à la mise en marché des produits vendus ou services rendus;

e) Le projet réduit les interventions sur l'architecture du bâtiment et s'insère en s'adaptant aux contraintes architecturales existantes;

f) L'intervention projetée évite les murs aveugles et monotones en créant un rythme, une modulation et des variations de volumes dans les façades ainsi que par la présence de détails architecturaux particuliers s'inscrivant dans un contexte urbain dynamique;

g) Les interventions projetées favorisent les éléments en saillie et les éléments architecturaux décoratifs et sont considérées comme faisant partie de l'architecture ; elles reçoivent un traitement intégré au corps principal du bâtiment;

h) L'entrée principale de l'établissement est marquée par une composition architecturale particulière et distinctive du reste de la façade principale afin de souligner la notion commerciale du lieu;

i) Les couleurs utilisées pour les revêtements de parement extérieur et les toitures sont dans les teintes naturelles et sobres et non éclatantes. Les couleurs sélectionnées sont de tonalités compatibles;

j) Les équipements ou installations mécaniques ou électriques font partie de la composition architecturale et reçoivent un traitement qui s'y intègre.

3.1.4 : Critères relatifs à l'aménagement extérieur

a) Un aménagement paysager généreux est prévu à l'avant de l'établissement;

b) Lorsque l'usage projeté s'y prête bien, l'aménagement prévoit l'installation de mobilier urbain pouvant être utilisé par la clientèle et les piétons de passage;

c) Les trottoirs et sentiers d'accès pour les piétons vers l'entrée principale de l'établissement sont reliés aux trottoirs de la voie de circulation publique la plus près;

d) Le mode d'entreposage des ordures et matières recyclables est planifié, bien intégré au milieu et n'est pas visible de la rue;

e) Les aménagements et activités extérieurs constituent des activités pouvant également s'exercer sur un terrain utilisé aux fins d'établissement de restauration;

f) L'intervention projetée n'altère pas les caractéristiques naturelles de l'emplacement ou la stabilité des ouvrages et constructions;

g) Les équipements techniques ou d'utilité publique sont dissimulés à l'aide d'aménagements paysagers ou d'écrans conçus avec des matériaux similaires aux matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux afin d'atténuer leur impact visuel négatif.

3.1.5 : Critères relatifs à la circulation et au stationnement

a) La circulation automobile résultant de l'usage n'a aucun impact sur la circulation du secteur et des rues résidentielles avoisinantes. Ainsi, les heures de livraison devront être restreintes. De plus, l'implantation de l'usage ne doit pas avoir plus d'impacts qu'un usage résidentiel ;

b) Les espaces de stationnement sont suffisants et peu visibles des propriétés et des rues adjacentes. À cet effet, les espaces de stationnement nécessaires à l'établissement commercial peuvent être mis en commun avec les espaces de stationnement nécessaires à l'usage résidentiel. De plus, le nombre de cases est réduit à son maximum ;

c) La superficie des aires de stationnement est réduite au minimum à l'aide d'aménagements paysagers et d'îlots de verdure afin de maintenir ces espaces à petite échelle et de réduire les îlots de chaleur ;

d) L'aménagement des aires de stationnement fait l'objet d'un aménagement paysager global en relation avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention ;

e) Les aires de stationnement et leur localisation sont conçues de façon à minimiser les situations de conflit entre les usagers motorisés et les piétons.

3.1.6 : Critères relatifs à l'affichage

a) L'affichage est discret et adapté au contexte résidentiel ;

b) Les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales du bâtiment en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui respectent le cadre bâti du secteur ;

c) Les enseignes attachées au bâtiment sont à privilégier. Les enseignes détachées ne sont autorisées que lorsqu'il est impossible d'installer une enseigne attachée ou lorsque la visibilité d'une enseigne attachée met en péril la vitalité commerciale de l'établissement ;

d) Les enseignes détachées évitent de dominer le site, l'aménagement paysager ou l'architecture du bâtiment ;

e) Un aménagement paysager particulier est prévu aux pourtours des enseignes détachées du bâtiment de manière à assurer l'intégration des installations à l'aménagement paysager du site d'insertion ;

f) Les enseignes présentent des couleurs sobres et de tons harmonisés en évitant l'emploi de couleurs éclatantes ou fluorescentes. Le nombre de couleurs de l'enseigne est limité ;

g) L'éclairage des enseignes est discret et s'effectue par réflexion.

Section 3.2 : Dispositions relatives à la zone R-1

Ajouté par le règlement 407-01-2020

3.2.1 : Champ d'application

Ajouté par le règlement 407-01-2020

Les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel dans la zone R-1, identifiée au plan de zonage faisant partie du Règlement de zonage :

a) Les usages de la sous-classe HC-1 d'au plus 6 logements ;

Pour être recevable, le bâtiment visé par une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être existant et un permis de construction de la municipalité de McMasterville doit avoir été délivré avant le 20 juillet 2011.

3.2.2 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments

Ajouté par le règlement 407-01-2020

a) Le bâtiment est implanté conformément au règlement de zonage ou a fait l'objet d'une demande de dérogation mineure conformant les marges;

b) L'implantation des bâtiments permet la réalisation d'aménagements suffisants et adéquats pour l'exercice des activités projetées.

3.2.3 : Critères relatifs aux bâtiments et à l'architecture

Ajouté par le règlement 407-01-2020

a) L'usage conditionnel ne doit pas nécessiter l'agrandissement du bâtiment;

b) S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage conditionnel, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à la dominance du voisinage;

c) L'impact de l'usage conditionnel ne doit pas avoir pour effet de réduire la superficie et la qualité d'un logement existant.

3.2.4 : Critères relatifs à l'aménagement extérieur

Ajouté par le règlement 407-01-2020

a) S'il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage conditionnel, ils doivent améliorer l'intégration du terrain à la dominance du voisinage.

b) Une bonification des espaces verts est proposée.

3.2.5 : Critères relatifs à la circulation et au stationnement

Ajouté par le règlement 407-01-2020

a) L'usage conditionnel ne doit pas nécessiter l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires à celles existantes sur le terrain.

b) Le stationnement doit être fonctionnel et l'impact de l'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la quiétude du voisinage, notamment sur le plan de la circulation et du stationnement. »

CHAPITRE 4 :

Dispositions finales

Section 4.1 : Dispositions finales

4.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.