



**Saint-Constant**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMERO 1534-17

RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

PROPOSÉ PAR :            monsieur Thierry Maheu  
APPUYÉ DE :            monsieur Louise Savignac  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

ADOPTION DU PROJET :	10 JANVIER 2017
AVIS DE MOTION :	10 JANVIER 2017
ADOPTION DU SECOND PROJET :	14 MARS 2017
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	11 AVRIL 2017
ENTRÉE EN VIGUEUR :	1 <sup>ER</sup> MAI 2017







## LISTE DES TABLES

TABLE DES MATIÈRES .....	iii
TABLE DES FIGURES.....	v
TABLE DES TABLEAUX.....	vii
TABLE DES ANNEXES .....	ix



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1	Titre du règlement .....	1
ARTICLE 2	Zones visées par le présent règlement.....	1
ARTICLE 3	Personnes touchées par ce règlement .....	1
ARTICLE 4	Interprétation du texte.....	1
ARTICLE 5	Application du règlement .....	1
ARTICLE 6	Frais exigibles .....	1
ARTICLE 7	Contraventions et sanctions .....	1
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DEMANDE D’AUTORISATION POUR UN USAGE CONDITIONNEL .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 8	Obligation de faire approuver l'usage conditionnel.....	3
ARTICLE 9	Contenu des documents à fournir par le requérant.....	3
ARTICLE 10	Transmission de la demande au directeur du Service de l'urbanisme.....	3
ARTICLE 11	Transmission de la demande pour un usage conditionnel au comité consultatif d'urbanisme .....	3
ARTICLE 12	Examen par le comité consultatif d'urbanisme.....	3
ARTICLE 13	Avis public .....	3
ARTICLE 14	Examen par le Conseil municipal .....	4
ARTICLE 15	Permis ou certificat .....	4
ARTICLE 16	Dispositions relatives à la cessation d'un usage conditionnel .....	4
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 17	Les zones admissibles et usages conditionnels pouvant faire l'objet d'une demande .....	5
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>CRITERES D’EVALUATION RELATIF A UNE DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 18	Critères d'évaluation relatifs à une demande pour un usage conditionnel.....	7
ARTICLE 19	Entrée en vigueur .....	8





## **TABLE DES FIGURES**

Aucune figure dans ce règlement



## **TABLE DES TABLEAUX**

Aucun tableau dans ce règlement



## **TABLE DES ANNEXES**

Aucune annexe dans ce règlement



**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif aux usages conditionnels» de la Ville de Saint-Constant.

**ARTICLE 2 ZONES VISÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT**

Les zones visées par le présent règlement sont celles mentionnées aux chapitres, sections et articles subséquents du présent règlement.

Ces zones correspondent aux zones délimitées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

**ARTICLE 3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale.

**ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

1. les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
2. l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
3. les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
4. les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué au chapitre 2 intitulé "Terminologie" du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun, défini au dictionnaire;
5. en cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou entre les dispositions du présent règlement et un autre règlement, l'usage conditionnel a préséance sur tout autre règlement et la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

**ARTICLE 5 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'officier responsable de l'application des règlements d'urbanisme.

**ARTICLE 6 FRAIS EXIGIBLES**

Les frais exigibles pour l'étude d'une demande pour un usage conditionnel sont prévus au règlement sur la tarification des différents services municipaux en vigueur.

**ARTICLE 7 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou ne respecte pas la résolution autorisant l'usage conditionnel, ou l'une quelconque des conditions y étant édictées, commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins trois cents dollars (300,00\$) et d'au plus mille dollars (1 000,00\$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins six cents dollars (600,00\$) et d'au plus deux milles dollars (2 000,00\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de deux (ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins six cents dollars (600,00\$) et d'au plus deux milles dollars (2000,00\$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins mille deux cents dollars (1 200,00\$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000,00\$) s'il s'agit d'une personne morale.

Pour toute infraction subséquente, l'amende est d'au moins huit cents dollars (800,00\$) et d'au plus deux mille cinq cents dollars (2 500,00\$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins mille cinq cents dollars (1 500,00\$) et d'au plus cinq milles dollars (5 000,00\$) s'il s'agit d'une personne morale.

De plus, la Ville peut entreprendre des démarches légales pour ordonner la cessation de tout usage conditionnel ne respectant pas la résolution autorisant cet usage.



**CHAPITRE 2 DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN USAGE CONDITIONNEL**

**ARTICLE 8 OBLIGATION DE FAIRE APPROUVER L'USAGE CONDITIONNEL**

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

**ARTICLE 9 CONTENU DES DOCUMENTS À FOURNIR PAR LE REQUÉRANT**

En plus des exigences relatives au règlement sur les permis et certificats en vigueur, toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1. l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du requérant;
2. l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire de l'immeuble visé par la demande;
3. la nature de l'usage conditionnel demandé;
4. un plan illustrant, le cas échéant, la localisation des usages conditionnels demandés et répondant aux exigences et critères énoncés au présent règlement. Ce plan doit être à une échelle 1:500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet;
5. un rapport expliquant les raisons pour lesquelles le requérant souhaite exercer l'usage conditionnel à cet emplacement;
6. tout autre document pertinent à l'analyse du projet.

La demande est réputée être reçue à la date de réception de tous les renseignements et documents nécessaires.

**ARTICLE 10 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU DIRECTEUR DU SERVICE DE L'URBANISME**

La demande pour un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au directeur du Service de l'urbanisme (ci-après appelé le "directeur") ou à l'officier responsable sur le formulaire fourni à cette fin par la Ville, signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

**ARTICLE 11 TRANSMISSION DE LA DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Lorsque tous les renseignements et documents pertinents à la demande ont été fournis par le requérant, le directeur ou l'officier responsable transmet la demande pour examen au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

**ARTICLE 12 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme analyse la demande et adopte une résolution de recommandation au Conseil municipal. Il peut demander, s'il le juge nécessaire, des renseignements supplémentaires aux requérants.

L'analyse de la demande s'effectue en fonction des critères inscrits au présent règlement. Le comité consultatif d'urbanisme peut également recommander toute autre condition particulière eu égard aux compétences de la Ville.

**ARTICLE 13 AVIS PUBLIC**

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis publié dans un journal distribué sur le territoire de la ville de Saint-Constant et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer les éléments suivants:

1. la date, l'heure et le lieu de la séance;
2. la nature de la demande;

3. le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance;
4. la désignation de l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;

**ARTICLE 14 EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

Le Conseil municipal, après consultation du comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu toute personne intéressée à s'exprimer relativement à la demande, accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

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

La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

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

**ARTICLE 15 PERMIS OU CERTIFICAT**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'officier responsable peut délivrer le permis ou certificat d'autorisation requis, si les conditions inscrites sont respectées et si le projet est conforme à toute autre disposition réglementaire ne faisant pas l'objet de l'autorisation pour l'usage conditionnel.

Une autorisation d'usage conditionnel confère les mêmes droits et obligations à l'usage en cause qu'à tout autre usage permis dans la zone.

Les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur s'appliquent à l'usage conditionnel, mutatis mutandis.

**ARTICLE 16 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CESSATION D'UN USAGE CONDITIONNEL**

L'autorisation d'un usage conditionnel devient caduque et est révoquée de plein droit si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour quelque cause que ce soit pour une période supérieure à douze (12) mois consécutifs.

Cependant, cette période est réduite à six (6) mois consécutifs pour les usages suivants :

1. Spectacles

**CHAPITRE 3 ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS**

**ARTICLE 17 LES ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE**

Les usages conditionnels autorisés dans les zones du règlement de zonage en vigueur pouvant faire l'objet d'une demande sont énumérés aux paragraphes suivants:

1. Dans la zone M-315, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels:
  - a) les spectacles à caractère non érotique dont l'usage comporte une superficie inférieure à 3500 mètres carrés.
2. Dans la zone MS-319, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels:
  - a) les spectacles à caractère non érotique dont l'usage comporte une superficie inférieure à 3500 mètres carrés.
3. Dans la zone M-538, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels:
  - a) les spectacles à caractère non érotique dont l'usage comporte une superficie inférieure à 3500 mètres carrés.
4. Dans la zone H-633, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels:
  - a) garderie.
5. Dans les zones MS-100, C-204, P-234, P-413, P-523, P-540, P-541, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels :
  - a) les activités de type exposition itinérante, foire commerciale, cirque, manèges et carnaval.



**CHAPITRE 4 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIF À UNE DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL**

**ARTICLE 18 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UNE DEMANDE POUR UN USAGE CONDITIONNEL**

Les critères d'évaluation relatifs à une demande pour l'implantation d'un usage conditionnel sont énumérés aux paragraphes suivants:

**1. L'usage spectacle à caractère non érotique**

Les critères d'évaluation relatifs à l'usage spectacle à caractère non érotique sont les suivants:

- a) l'usage spectacle doit être considéré comme un usage accessoire à un usage commercial autorisé dans la zone visée;
- b) la nature des spectacles et les heures de prestation doivent être établies de façon à ne pas troubler la paix et le bon ordre;
- c) l'emplacement de l'usage à l'intérieur de la zone ne doit pas se localiser de façon à concentrer ce type d'usage ni à nuire au voisinage.

**2. L'usage garderie**

Les critères d'évaluation relatifs à l'usage garderie comme usage conditionnel sont les suivants:

- a) la façade principale d'un bâtiment est composée d'un maximum de trois (matériaux de revêtement extérieur;
- b) en façade principale d'un bâtiment, la hauteur d'un mur de fondation est peu apparente et dissimulée par des revêtements extérieurs autorisés ou par une végétation appropriée;
- c) la fenestration respecte le style architectural du bâtiment;
- d) les équipements mécaniques sont intégrés à l'architecture du bâtiment ou sont camouflés par des écrans appropriés;
- e) l'utilisation d'éléments architectoniques tels les ornements, les détails architecturaux (jeux de briques, linteau, etc., est encouragée;
- f) l'utilisation de teintes sobres pour les revêtements extérieurs et les toitures est préconisée. Les couleurs vives, éclatantes et phosphorescentes sont évitées;
- g) les aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain;
- h) tout remblai excessif ayant pour effet de modifier en profondeur la topographie du site est évité;
- i) l'entrée charretière doit être aménagée de façon à préserver l'intégrité de la digue;
- j) la plantation d'une haie de cèdre et d'écrans est privilégiée entre les aires de jeux et les propriétés résidentielles.

**3. Les activités de type exposition itinérante, foire commerciale, cirque, manèges et carnaval**

Les critères d'évaluation relatifs à ces usages sont les suivants :

- a) l'activité est secondaire par rapport à l'usage principal du terrain ;
- b) l'activité est temporaire ;
- c) le projet ne doit pas avoir d'incidences gênantes pour le voisinage ;
- d) le projet permet de répondre aux besoins des visiteurs en termes de stationnement sans entraîner de débordement important sur la voie publique. Aucun débordement ne doit avoir lieu au niveau du stationnement sur les terrains voisins ;
- e) l'affichage, le cas échéant, est sobre et temporaire ;
- f) l'activité est sécuritaire.

**ARTICLE 19      ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 1169-04 et tous ses amendements à ce jour et entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 14 mars 2017.

\_\_\_\_\_  
Jean-Claude Boyer, maire

\_\_\_\_\_  
Me Sophie Laflamme, greffière