

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 400 SUR
LES USAGES CONDITIONNELS**

(Refonte administrative du règlement numéro 400 et de ses amendements, les règlements numéros 400-1 et 400-2)

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Hyacinthe a le pouvoir en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Hyacinthe est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT que le recours à ce type de règlement permet une flexibilité dans l'application de la réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que l'application d'un règlement sur les usages conditionnels peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante;

CONSIDÉRANT que le Conseil a déjà approuvé le premier projet du présent règlement tel qu'il appert à la résolution numéro 12-64 adoptée le 6 février 2012 et le second projet, tel qu'il appert à la résolution numéro 12-124 adoptée le 5 mars 2012;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation sur ce projet a été tenue à l'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe le 5 mars 2012;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné lors de la séance tenue par le Conseil le 6 février 2012;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les usages conditionnels ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement peut s'appliquer sur l'ensemble du territoire sauf pour les zones situées en zone agricole permanente. De plus, il s'applique de façon spécifique aux zones énumérées dans le tableau joint comme annexe "I" au présent règlement et dans lequel la zone et l'article auquel la zone est assujettie sont également indiqués.

1.3 TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visant à déroger au règlement d'urbanisme en vigueur :

- a) Le remplacement d'un ou des usages dérogatoires à l'intérieur d'un bâtiment principal dans une zone résidentielle de type H, par certains usages faisant partie du groupe d'usages de commerce III (de bureau non structurant);
- b) L'activité de « traiteur » à titre d'usage complémentaire à un usage de production et distribution alimentaire.
- c) **La construction d'un édifice à bureaux faisant partie des groupes « commerce III » (bureau non structurant) et « commerce IV » (bureau structurant) tel que défini au règlement d'urbanisme en intégrant des caractéristiques de développement durable. (Règlement numéro 400-1 adopté le 07-05-2012)**
- d) **l'aménagement d'un logement au sous-sol lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un ou des commerces de type III (bureau non structurant). (Règlement numéro 400-2 adopté le 01-10-2012)**

1.4 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement d'urbanisme en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement d'urbanisme, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :

- 1^{er} Le présent règlement;
- 2^e Le règlement d'urbanisme.

De plus, les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

CCU :

Comité consultatif d'urbanisme au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Conseil :

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Usage conditionnel :

Un projet dont la zone est soumise au règlement sur les usages conditionnels.

Secrétaire du CCU :

La personne responsable d'assurer le suivi des dossiers soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le service de l'Urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.

2.2 APPLICATION

Le fonctionnaire municipal désigné tel que défini à l'article 3.1 du règlement d'urbanisme en vigueur est chargé de l'application du règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

2.3 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL DÉSIGNÉ CHARGÉ DE L'APPLICATION

Dans le cadre de l'application du présent règlement, l'inspecteur municipal a les mêmes pouvoirs que ceux énumérés au chapitre 3 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2.4 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT SOUMIS AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Dans le cadre de l'application du présent règlement, les obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant sont soumises aux mêmes obligations et responsabilités que celles énumérées au chapitre 3 du règlement d'urbanisme en vigueur.

De plus, il doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et devra soumettre au service de l'Urbanisme toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'usage conditionnel.

2.5 DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN USAGE CONDITIONNEL

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet d'usage conditionnel décrit à l'article 1.3 doit soumettre au service de l'Urbanisme une demande de certificat d'occupation sur le formulaire fourni à cette fin qu'elle doit compléter et à laquelle des documents exigibles établis à l'article 2.6 sont joints.

2.6 DOCUMENTS EXIGÉS

Toute demande d'un projet d'usage conditionnel soumise à la Ville doit contenir les éléments suivants :

- Compléter une demande de certificat d'occupation et y joindre les documents exigés en vertu du chapitre 3 du règlement d'urbanisme en vigueur;
- Un ou des plans montrant l'occupation (usages, bâtiments, construction et aménagement de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation 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;
- 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);

- Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes, à conserver ou à être transformées;
- Des esquisses en couleurs montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- 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;
- L'estimation totale des coûts de réalisation ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- Toute autre information permettant de bien comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits au chapitre 3 du règlement d'urbanisme en vigueur;
- Toute autre information exigée par le service de l'Urbanisme, le CCU ou le Conseil.

2.7 ANALYSE DE CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

Le ou la secrétaire du CCU est chargé de vérifier si la demande est complète. À la suite de l'analyse du projet par l'inspecteur municipal, le ou la secrétaire du CCU transmet la demande au CCU dans un délai maximal de 60 jours du dépôt de la demande dûment complétée.

2.8 ANALYSE DE CONFORMITÉ PAR LE CCU

Le CCU est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés par le présent règlement. S'il le juge à propos, le CCU peut exiger la présence du requérant lors de la tenue de la rencontre du CCU et peut aller visiter les lieux.

Le CCU, à la suite de son analyse doit transmettre dans le procès-verbal du CCU, 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 de l'usage conditionnel. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet de l'usage conditionnel ou encore suggérer des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des objectifs et des critères établis par le présent règlement. De plus, dans le cas où la recommandation du CCU est négative, il doit indiquer les motifs l'incitant à refuser la demande.

2.9 APPROBATION PAR LE CONSEIL

À la suite de l'examen du CCU et à sa recommandation, le Conseil doit par résolution accorder ou refuser la demande d'autorisation. La résolution par laquelle le conseil 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.

Dans le cas où la demande serait acceptée, les étapes prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* devront alors être franchies avant l'entrée en vigueur officielle de la résolution.

2.10 FRAIS EXIGIBLES

Les frais inhérents à une demande de changement d'un règlement d'urbanisme pour l'étude de la demande et pour la procédure d'adoption, tels qu'établis dans le Règlement sur la tarification de certains biens, services et activités de la Ville de Saint-Hyacinthe, s'appliquent à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, avec les adaptations nécessaires si le règlement doit être modifié. Lorsque le règlement n'a pas à être modifié, le tarif pour le dépôt d'une demande de dérogation mineure doit être appliqué.

2.11 DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'OCCUPATION

Le certificat d'occupation est émis lorsque la résolution municipale a franchi avec succès toutes les étapes prévues à la Loi. Si un permis de construction est également requis, ce dernier sera émis une fois que la résolution municipale sera en vigueur.

CHAPITRE 3 - CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS D'USAGE CONDITIONNEL

3.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le projet faisant l'objet de la demande de permis ou de certificat d'autorisation sera évalué à partir des objectifs et des critères d'évaluation établis ci-après, selon les types de projets admissibles indiqués à l'article 1.3.

3.1.1 Le remplacement d'un ou des usages dérogatoires à l'intérieur d'un bâtiment principal dans une zone résidentielle de type H, par certains usages faisant partie du groupe d'usages de commerce III (de bureau non structurant)

3.1.1.1 Superficie de plancher

A) Objectif :

- La superficie de plancher occupée dans le bâtiment principal par le ou les futurs usages « de bureau non structurant » est limitée.

B) Critères d'évaluation :

Seuls les usages suivants sont autorisés :

- Salon de beauté, de coiffure et autres salons (#623);
- Service médical (#6511);
- Service dentaire (#6512);
- Clinique médicale (service aux patients de l'extérieur) (#6517);
- Service d'optométrie (examen de la vue exclusivement sans vente sur place) (#6518);
- Service de soins paramédicaux (#656);
- Service de chiropratique (#6571);
- Service de physiothérapie (#6572);
- Service de décoration (sans vente au détail sur place) (#6632).

La superficie de plancher occupée dans le bâtiment principal pour un usage autre que résidentiel ne peut être augmentée sauf pour des améliorations mineures pour le bon fonctionnement des nouveaux établissements.

3.1.1.2 Limitation des inconvénients sur les usages résidentiels

A) Objectif :

- Les opérations devront générer des inconvénients limités pour les occupants résidentiels de l'immeuble le cas échéant et pour les occupants des immeubles résidentiels autour du terrain où a lieu les activités.

B) Critères d'évaluation :

- Les activités ne doivent générer aucune livraison par des véhicules excédant 3 000 kg;
- La livraison, lorsque requise, doit s'effectuer entre 9 heures et 17 heures;
- Les activités doivent générer un nombre limité de clients par jour;
- L'accès à la partie non résidentielle doit s'effectuer de préférence d'une façon distincte par rapport à la partie résidentielle du bâtiment principal;
- Le bruit généré par les activités doit être limité pour les occupants résidentiels du bâtiment ainsi que pour les résidents autour du terrain où ont lieu les activités.

3.1.1.3 Caractère résidentiel

A) Objectif :

- Le caractère résidentiel du bâtiment doit être maintenu.

B) Critères d'évaluation :

- Aucune modification au niveau des murs extérieurs du bâtiment n'est autorisée qui viserait à donner une allure plus commerciale au bâtiment;
- Aucune nouvelle case de stationnement ne peut être aménagée en cour avant;
- Les aires de verdure sur le terrain doivent être maintenues et améliorées le cas échéant afin de s'assurer que l'aménagement du terrain où a lieu l'usage ressemble aux autres terrains résidentiels du secteur;
- L'installation d'une enseigne au mur par établissement est autorisée. L'enseigne doit avoir au plus 0,2 mètre carré et être éclairée par réflexion. Toute autre enseigne existante doit être retirée.

3.1.2 L'activité de « traiteur » à titre d'usage complémentaire à un usage de production et distribution alimentaire

A) Objectif :

- L'activité « traiteur » doit être complémentaire par rapport au reste des activités de l'entreprise.

B) Critères d'évaluation :

- L'activité « traiteur » n'est autorisée que si elle est jumelée à une entreprise dont l'activité principale est la production d'aliments dédiés aux machines distributrices, dépanneurs et cantines mobiles;
- 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;
- 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.

3.1.3 La construction d'un édifice à bureaux faisant partie des groupes « Commerce III » (bureau non structurant) et « Commerce IV » (bureau structurant) tel que défini au règlement d'urbanisme en intégrant des caractéristiques de développement durable

3.1.3.1 Construction des immeubles

A) Objectif :

- Les futurs bâtiments devront être pourvus de systèmes visant à économiser l'énergie, à permettre la réutilisation et à utiliser des matériaux répondant aux caractéristiques du développement durable.

B) Critères d'évaluation :

- La majorité des matériaux utilisés pour le revêtement des murs extérieurs doivent avoir été produits au Québec;
- Les équipements intégrés au bâtiment doivent viser à économiser l'énergie, à la production ou la réutilisation des éléments;
- Le bâtiment doit être pourvu des équipements nécessaires à la gestion des matières résiduelles de manière à permettre la récupération des matières recyclables et matières putrescibles.

3.1.3.2 Aménagement du site – réduction des îlots de chaleur

A) Objectif :

- Le site doit être aménagé de manière à réduire les îlots de chaleur.

B) Critères d'évaluation :

- Limiter la superficie asphaltée;
- Intégrer des zones d'ombre par l'ajout d'aires de verdure paysagées.

3.1.3.3 Aménagement du site - éclairage

A) Objectif :

- Éliminer la transmission de lumière à l'extérieur du bâtiment et du site.

B) Critères d'évaluation :

- Concevoir l'éclairage extérieur 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;
- Limiter l'impact à l'extérieur du bâtiment de l'éclairage intérieur du bâtiment.

3.1.3.4 Aménagement extérieur – transport de remplacement

A) Objectif :

- La superficie occupée par les aires de stationnement doit être au minimum pour favoriser d'autres modes de transport.

B) Critères d'évaluation :

- 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;
- L'aire de stationnement devra prévoir des espaces réservés aux véhicules automobiles lorsque leur propriétaire effectue du covoiturage;
- L'utilisation du transport en commun doit être favorisée.

3.1.3.5 Utilisation optimale des éléments naturels

A) Objectifs :

- Réduire au minimum l'utilisation de l'eau pour l'irrigation des aménagements paysagers;
- Réduire au minimum l'utilisation de l'eau potable dans le bâtiment;
- Privilégier l'utilisation des énergies naturelles (vent, soleil etc).

B) Critères d'évaluation

- L'utilisation de l'eau de pluie récupérée est préconisée;
- Les techniques d'irrigation doivent être économes en eau et tenir compte du taux d'humidité du sol afin d'éviter l'arrosage inutile;
- L'utilisation d'équipements économiseurs d'eau ou qui recycle l'eau pour les différents systèmes dans la mécanique du bâtiment est préconisée;
- L'intégration de capteurs solaires, d'éoliennes ou tout autre système visant à produire de l'énergie au moyen d'éléments naturel est à privilégier tout en limitant l'impact visuel de ces équipements. (Règlement numéro 400-1 adopté le 07-05-2012)

3.1.4 L'aménagement d'un logement au sous-sol lorsque le rez-de-chaussée est occupé par un ou des commerces de type III (bureau non structurant)

3.1.4.1 Terrain

A) Objectif :

- Le site doit permettre un accès facile à la cour arrière pour l'occupant du logement.

B) Critère d'évaluation :

- Le terrain où est situé le bâtiment doit être formé d'une pente négative par rapport à la rue de manière à dégager complètement une partie des murs du logement.

3.1.4.2 Quiétude de l'occupant du logement

A) Objectif :

- Afin de s'assurer de la quiétude de l'occupant du sous-sol.

B) Critères d'évaluation :

- Le nombre de logement au sous-sol est limité à un;
- Les seuls usages appartenant au groupe commerce de type III (bureau non structurant) suivants sont autorisés au rez-de-chaussée du bâtiment principal :
 - assurance, agent, courtier d'assurance et service (614);
 - service de secrétariat, de traduction et de traitement de textes (638);
 - service juridique (652);
 - service d'architecture (6591);
 - service de génie (6592);
 - service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres (6594);
 - service d'évaluation foncière (6595);
 - service d'arpenteurs-géomètres (6596);
 - service d'urbanisme et de l'environnement (6597);
 - service d'agronomie (8292).
- Toute modification au type de commerce établi au rez-de-chaussée est assujéti à l'obligation des dispositions du présent règlement;
- Les commerces de type III (de bureau non structurant) autorisés par le présent article au rez-de-chaussée doivent générer peu de nuisance par le bruit pour le logement situé au sous-sol;

- Les commerces de type III (de bureau non structurant) autorisés par le présent article au rez-de-chaussée doivent recevoir un nombre restreint de clients par jour). (Règlement numéro 400-2 adopté le 01-10-2012)

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PÉNALES

4.1 INFRACTION ET PÉNALITÉ

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 4 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive, avec ou sans frais.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

4.2 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Tout propriétaire inscrit au rôle d'évaluation foncière peut être déclaré coupable d'une infraction au présent règlement commise sur son immeuble sans qu'il soit nécessaire de démontrer qu'il a aidé, conseillé, encouragé, incité ou participé à la commission de l'infraction.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES

5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Fait et passé en la Ville de Saint-Hyacinthe, le 19 mars 2012.

Le Maire,

Claude Bernier

La Greffière

Hélène Beauchesne

NOTE : La présente version constitue une refonte administrative qui n'a pas de valeur juridique officielle. Certaines erreurs typographiques évidentes ont pu être corrigées.

**Les Services juridiques
24-10-2012**

"ANNEXE I"

Tableau indiquant les zones concernées par le présent règlement et indiquant pour chacune à quel type de projet elles sont admissibles.

ZONES TOUCHÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Zone(s) concernée(s)	Type d'usage conditionnel assujetti
4172-H-12	1.3 a)
3014-I-22	1.3 b)
4232-C-04	1.3 c)
6024-C-08	1.3 d)