
SECOND PROJET DE RÈGLEMENT PR24-28

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT PR24-28 — RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 109-2023 – RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS — AFIN D’ASSURER LA CONFORMITÉ AU PLAN D’URBANISME PAR L’AJOUT DE CRITÈRES ASSURANT LA QUALITÉ D’INSERTION D’UN USAGE C101, C103.5, C107.1, C110.1 OU C401.2 DANS UN SECTEUR RÉSIDENTIEL

1. L’article 25.6 suivant intitulé « Insertion d’un usage C101, C103.5, C107.1, C110.1 ou C401.2 à l’intérieur d’un secteur résidentiel » de même que les articles 25.6.1 à 25.6.5 sont ajoutés à la section IV existante intitulée « Section IV – Usages admissibles et critères d’évaluation » à la suite de l’article 25.5 existant intitulé « Conditions particulières » :

« 25.6 Insertion d’un usage C101, C103.5, C107.1, C110.1 ou C401.2 à l’intérieur d’un secteur résidentiel

25.6.1 Zone d’application

Les dispositions de la présente section s’appliquent aux zones H.10, H.12, H.17, H.18 et H.25 telles qu’identifiées à l’annexe A – *Plan de zonage de la Ville de Montréal-Est* du *Règlement de zonage* (58-2016).

25.6.2 Préambule et objectifs

Le *Règlement sur le plan d’urbanisme* (57-2016) indique, au tableau de l’article 2.2.2, que les commerces et les services à la population peuvent être autorisés comme usage principal à l’intérieur d’une affectation résidentielle via un règlement sur les usages conditionnels. Il est toutefois spécifié qu’une telle autorisation doit être accordée de manière exceptionnelle. L’objectif d’une telle autorisation est de répondre à des besoins locaux, sans compromettre la nature calme et paisible d’un secteur résidentiel.

Seuls les usages de commerces et de services à la population suivants peuvent faire l’objet d’un usage conditionnel à l’intérieur d’une affectation résidentielle :

- 1° C101 Magasins de type « dépanneur »;
- 2° C103.5 Services de proximité : pharmacie, fleuriste, nettoyeur;
- 3° C107.1 Services spécialisés à achalandage restreint : studio de photographie, agence de voyages, atelier de couture et altérations, cordonnier;
- 4° C110.1 Salon de coiffure, barbier, salon d’esthétique, soins des ongles, soins des pieds, soins du visage, soins de la peau;
- 5° C401.2 Cafés.

25.6.3 Critères d’évaluation

L’usage conditionnel listé à l’article 25.6.2 faisant l’objet d’une demande de permis ou de certificat d’autorisation sera évalué à partir des critères ci-après définis :

- 1° La présence de ce type de commerce à une distance de moins de 100 m de l’emplacement visé;
- 2° Le préjudice et la perte de jouissance possible du droit de propriété des propriétaires voisins en lien avec les activités de l’usage conditionnel;
- 3° La présence de mesures d’atténuation suffisantes entre l’emplacement visé par la demande d’usage conditionnel et les résidences adjacentes afin de ne pas perturber la quiétude existante des résidents vivant à proximité du projet;
- 4° L’implantation du bâtiment et de ses équipements contribue à l’intégration architecturale du projet dans le voisinage;
- 5° La qualité des aménagements paysagers (plantations, bande tampon, mur-écran, etc.) sur le site contribuent à rehausser la qualité du paysage urbain et le verdissement minimum requis en vertu de la réglementation pour ce type d’usage est respecté;
- 6° L’enseigne proposée est discrète et respecte le caractère résidentiel du secteur;

- 7° L'éclairage sur le site est dirigé vers le sol et ne se répand pas au-delà des limites du terrain;
- 8° Le respect du nombre minimal de cases de stationnement requises pour l'exercice de l'usage.

25.6.4 Caractéristiques considérées dans l'évaluation d'une demande

L'évaluation d'une demande d'exercer un usage conditionnel listé à l'article 25.6.3 tient compte des éléments suivants :

- 1° La superficie occupée par l'activité et son éloignement par rapport aux limites de terrain;
- 2° L'intensité maximale des activités opérationnelles du site;
- 3° Les mesures de mitigation pour atténuer les impacts sonores et visuels, l'émission d'odeurs, la poussière, les éclats de lumière, le bruit et toutes sources d'inconforts ou d'inconvénients pour le voisinage immédiat et, plus largement, pour l'ensemble du secteur résidentiel de la ville;
- 4° La délimitation et la localisation des activités sur le terrain;
- 5° La nécessité ou l'obligation d'exercice de l'usage dans la zone visée;
- 6° L'aménagement paysager, qui doit limiter l'impact visuel du projet;
- 7° Les mesures prises afin de limiter l'impact du projet sur le potentiel de développement de la zone visée et des zones avoisinantes;
- 8° Le respect des cases de stationnement minimales requises.

25.6.5 Conditions particulières

L'usage conditionnel listé à l'article 25.6.2 est sujet aux conditions particulières suivantes :

- 1° Le projet devra prévoir des aménagements paysagers (verdissement) conformes à la réglementation municipale visant l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et l'atténuation des nuisances potentielles, sans possibilité de dérogation aux exigences minimales;
- 2° L'aménagement paysager final du site devra être soumis au comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Montréal-Est, et approuvé par résolution du conseil municipal;
- 3° Si une plainte concernant le bruit est reçue et attribuée à l'exercice de l'usage conditionnel, la Ville se réserve le droit de résilier le certificat d'occupation du demandeur dans un délai de 30 jours. À la suite de la résiliation du certificat d'occupation, le demandeur aura 60 jours pour quitter les lieux et pour démanteler toute(s) installation(s) indiquée(s) par la Ville. »

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Anne St-Laurent, mairesse

Olivier Pelletier, greffier