



Ce document est une codification administrative et n'a aucune valeur légale.

RÈGLEMENT 109-2023

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Règlement 109-2023 – RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Entrée en vigueur : 2023-11-20

| | |
|---|---|
| Règlement 109-2023-1 EEV : 2025-03-19 | Ajout afin d'assurer la conformité au plan d'urbanisme par l'ajout de critères pour des usages commerciaux dans les secteurs résidentiels |
| | |
| | |
| | |
| | |

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, TRANSITOIRES ET ADMINISTRATIVES

1 Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1).

Les dispositions du présent règlement visent à permettre, sous réserve de critères d'analyse et de modalités d'émission des permis et des certificats d'autorisation, certains usages à l'intérieur de certaines zones données.

2 Règlement abrogé

Le présent règlement remplace et abroge le règlement numéro 92-2021.

3 Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Le fait pour un requérant de se conformer au présent règlement ne le soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement des gouvernements provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique pour l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Est.

5 Personnes visées

Le présent règlement s'applique à toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

6 Groupes d'usages et zones visées

Les groupes d'usages et zones visées par le présent règlement correspondent aux groupes d'usages et aux zones identifiées au règlement de zonage en vigueur.

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière que si une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que possible.

8 Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il faut référence, fait partie intégrante du règlement.

9 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

10 Règles de préséance des dispositions sur les autres règlements d'urbanisme

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, les dispositions du Règlement sur les usages conditionnels ont préséance.

11 Terminologie

Pour l'interprétation du 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 ou au règlement sur les permis et certificats en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ces règlements, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III – DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

12 Délivrance d'un permis ou d'un certificat inhérent à un usage conditionnel

La délivrance d'un permis ou d'un certificat relatif à un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel conformément aux dispositions du présent règlement.

13 Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné.

14 Renseignements et documents spécifiques pour une demande d'usage conditionnel

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° le formulaire de demande dûment rempli et signé par le requérant ou son mandataire autorisé;
- 2° le paiement du tarif applicable à une telle demande, établi dans le Règlement sur les tarifs de la Ville de Montréal-Est pour l'exercice financier en cours;
- 3° le titre établissant que le demandeur est propriétaire de l'immeuble visé ou, à défaut, une autorisation écrite du propriétaire qui consent à ce que le requérant dépose une demande d'usage conditionnel concernant son immeuble;
- 4° un plan d'implantation ou de localisation comportant les éléments suivants :
 - a) l'identification cadastrale, comprenant les dimensions et la superficie du terrain ainsi qu'une identification et une description des servitudes existantes et projetées;
 - b) toute construction existante ou projetée;
 - c) la topographie du terrain existant;

- d) la localisation de tout milieu humide et hydrique;
- e) la localisation des aires boisées et des aires de coupe;
- f) la localisation des propriétés et bâtiments voisins ainsi qu'une description de leur utilisation;

Le fonctionnaire désigné peut également :

- 5° exiger du propriétaire qu'il fournisse, à ses frais, tout autre renseignement, détail, plan ou attestation professionnelle (incluant les sceau et signature originale du professionnel qui les aura préparés), de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet, nécessaires à la complète compréhension de la demande et/ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement pertinent et/ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne sera pas indûment mis en cause;
- 6° dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsque, de l'avis du fonctionnaire désigné, leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

15 Examen préliminaire d'une demande

À la réception d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné s'assure que la demande est complète et procède à un examen préliminaire des documents déposés.

16 Examen suspendu

Si les renseignements et documents exigés sont incomplets et imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

17 Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande d'usage conditionnel et vérifie sa conformité au présent règlement. Le comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

Le comité formule, par écrit, à la suite de l'étude de la demande, son avis et ses recommandations au conseil municipal.

Aucune demande d'usage conditionnel ne sera mise à l'ordre du jour d'une séance du comité consultatif d'urbanisme si le dossier est incomplet 14 jours avant la tenue de la séance du comité.

18 Avis public

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil municipal doit adopter la résolution d'autoriser un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1) 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 doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro de lot.

19 Décision du conseil municipal

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

Le conseil municipal doit, après consultation et recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'usage conditionnel doit 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.

La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

20 Transmission de la décision du conseil municipal

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

21 Permis et certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées, si les frais exigibles ont été acquittés et sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du conseil municipal accordant la demande d'usage conditionnel.

22 Modification aux plans et documents

Toute modification aux plans et aux documents après l'autorisation du conseil municipal conformément au présent règlement nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

23 Validité de la résolution d'usage conditionnel

Si aucune demande de permis ou de certificat n'est déposée par le requérant qui a obtenu une résolution accordant un usage conditionnel dans un délai de 12 mois, cette résolution devient nulle et caduque.

Elle devient également nulle et caduque 12 mois après l'échéance du permis ou du certificat si les travaux ne sont pas complétés.

Dans ces cas, une nouvelle demande d'autorisation pour l'usage conditionnel doit être déposée par le requérant.

SECTION IV – USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

24 I301 – Industries du béton préparé

24.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone I.24 comme identifiée à l'*Annexe A – Plan de zonage de la Ville de Montréal-Est* du règlement 58-2016 – Règlement de zonage.

24.2 Préambule et objectifs

La zone I.24 du territoire de la Ville de Montréal-Est n'est, au moment de l'adoption de ce règlement, desservie par aucun service public de type aqueduc, égout et eau potable. Par conséquent, celle-ci n'est pas développable à court terme.

La Ville a reçu une demande du propriétaire d'un terrain situé dans cette zone afin que celui-ci puisse exercer l'usage I301 – Industries du béton préparé en attendant la desserte de son terrain par les services publics lui permettant de le développer.

À cet effet, la Ville a décidé de permettre cet usage conditionnel de façon temporaire.

24.3 Critères d'évaluation

L'usage conditionnel I301 – Industries du béton préparé faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation sera évalué à partir des critères ci-après définis :

- 1° La nature accessoire de l'usage ou, plus précisément, que l'usage, qu'il soit exercé sur un terrain, dans un bâtiment ou une construction, soit subsidiaire à un usage principal ou de façon accessoire ou secondaire par rapport à un usage principal;

- 2° La nature temporaire des aménagements (bâtiment, construction, équipement, etc.) faits aux fins de l'usage;
- 3° La localisation de l'usage dans la zone;
- 4° L'aménagement et les mesures d'atténuation entre les activités et les usages du secteur en termes de poussière, de fumée, de bruit et de toute autre nuisance pour l'ensemble du territoire de la Ville;
- 5° L'aménagement des accès au terrain en termes de sécurité, de qualité de l'accès, de sa surface de roulement et de son intégration dans le voisinage;
- 6° Le contrôle des opérations est recherché afin de limiter les inconvénients pour le voisinage immédiat (périodes d'opération et niveaux d'activité).

24.4 Caractéristiques considérées dans l'évaluation d'une demande

L'évaluation d'une demande d'exercer l'usage conditionnel I301 – Industries du béton préparé 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 et le débit journalier des camions sur le réseau routier;
- 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'inconvénients ou d'inconvénients pour le voisinage immédiat et, plus largement, pour l'ensemble du territoire de la Ville;
- 4° La délimitation et la localisation des activités sur le terrain.

24.5 Conditions particulières

L'usage conditionnel I301 – Industries du béton préparé dans la zone I.24 est sujet aux conditions particulières suivantes :

- 1° L'usage peut être exercé pour une période maximale de cinq (5) ans à la suite de l'émission du permis ou du certificat d'autorisation;
- 2° Le demandeur doit fournir à la Ville, avant l'émission du permis et l'installation de l'usine ou de tout autre matériel connexe, un plan de démantèlement des installations fixé à des dates précises;
- 3° L'émission du permis est conditionnelle à la réception, par la Ville, d'une garantie d'un montant de 100 000 \$, payable par virement bancaire ou traite bancaire. Cette garantie sera conservée par la Ville et remise au requérant lors de la cessation de l'usage et du démantèlement complet des installations, ou confisquée par la Ville advenant que le requérant contrevienne aux conditions de délivrance du permis ou du certificat qui lui sont imposées. De plus, des frais de retard de 1000 \$ par jour seront prélevés directement à cette garantie si le demandeur n'a pas quitté les lieux et démantelé toutes ses installations à la date prévue dans le plan de démantèlement;
- 4° Si une plainte concernant les odeurs est reçue et attribuée à ces installations, 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 démanteler toutes ses installations et quitter les lieux.

25 I308 – Activités portuaires, incluant les activités de logistique, transbordement, manutention, nettoyage, réparation et entretien des navires

25.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone I.27 comme identifiée à l'Annexe A – Plan de zonage de la Ville de Montréal-Est du règlement 58-2016 – Règlement de zonage.

25.2 Préambule et objectifs

Le 12 juin 2019, le décret 571-2019 a été publié dans la gazette officielle du Québec, autorisant la délivrance d'une autorisation à la Corporation Internationale d'Avitaillement de Montréal (CIAM) pour le projet de construction d'un terminal d'approvisionnement de carburant aéroportuaire sur le territoire de la Ville de Montréal-Est, et ce, aux conditions décrites dans ledit décret.

À cet effet, deux terrains faisant partie des zones I.22 et I.27 de la Ville de Montréal-Est ont été sélectionnés pour le projet, qui est déjà amorcé et qui a reçu toutes les autorisations nécessaires du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE).

Le secteur entourant la zone de transbordement du projet de la CIAM a été plus précisément identifié dans la vision 2050 comme ayant le potentiel de devenir un nouveau milieu de vie urbain attractif et connecté pouvant attirer des antennes d'innovation.

Le site visé par le CIAM représente une opportunité afin de réaménager le paysage industriel du secteur.

25.3 Critères d'évaluation

L'usage conditionnel I308 – Activités portuaires, incluant les activités de logistique, transbordement, manutention, nettoyage, réparation et entretien des navires faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation sera évalué à partir des critères ci-après définis :

- 1° Le projet est justifié par la nécessité ou l'obligation d'exercer un tel usage à l'extérieur des zones dans lesquelles il est autorisé de plein droit;
- 2° L'implantation des bâtiments et des équipements, ainsi que les aménagements paysagers, permettent de limiter de façon raisonnable la propagation de poussière, de fumée, d'odeurs, de bruit et de toute autre nuisance au-delà des limites du terrain;
- 3° Dans le cas où le projet doit se réaliser en plus d'une phase, le plan de phasage est clair et permet de démontrer qu'il minimise des travaux majeurs sur une portion du terrain ayant fait l'objet de travaux lors d'une phase antérieure;
- 4° La programmation des travaux de construction et des aménagements permettent de limiter la propagation de poussière, de fumée, de bruit, de lumière et de toute autre nuisance, lors du chantier de construction, pour les propriétaires voisins et les usagers de la rue Notre-Dame;
- 5° L'aménagement des accès au terrain se veut convivial et sécuritaire, notamment à l'intersection avec une rue, et évite les conflits avec les usagers du domaine public;
- 6° Des aménagements paysagers (plantations, bande tampon, mur-écran, etc.) sur le site contribuent à rehausser la qualité du paysage urbain, particulièrement en bordure de la rue Notre-Dame;
- 7° Un plan de contrôle des opérations est proposé afin de limiter les inconvénients pour le voisinage immédiat en dehors des heures d'activité usuelles;
- 8° L'éclairage sur le site est dirigé vers le sol et ne se répand pas au-delà des limites du terrain;
- 9° Tout autre critère exigé par résolution du conseil municipal.

25.4 Caractéristiques considérées dans l'évaluation d'une demande

L'évaluation d'une demande d'exercer l'usage conditionnel I308 – Activités portuaires, incluant les activités de logistique, transbordement, manutention, nettoyage, réparation et entretien des navires 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 territoire 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 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° Toute autre caractéristique exigée par résolution du conseil municipal.

25.5 Conditions particulières

L'usage conditionnel I308 – Activités portuaires, incluant les activités de logistique, transbordement, manutention, nettoyage, réparation et entretien des navires est sujet aux conditions particulières suivantes :

- 1° Le projet devra prévoir des aménagements paysagers (verdissage, gestion des eaux pluviales, plateforme d'observation, sentiers, etc.) visant l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et l'atténuation des nuisances potentielles;
- 2° L'aménagement paysager final du site devra être soumis à l'approbation du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Montréal-Est.

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 Salons 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 contribue 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'inconvénients 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;

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.

109-2023-1, a. 1

SECTION V – DISPOSITIONS PÉNALES

26 Infraction et pénalité

Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue au présent règlement constitue une infraction.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1000 \$ à 2000 \$;
- c) pour une récidive additionnelle, d'une amende de 1000 \$ à 3000 \$.

1° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1000 \$ à 2000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 2000 \$ à 3000 \$;
- c) pour une récidive additionnelle, d'une amende de 2000 \$ à 4000 \$.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

SECTION VI – DISPOSITIONS FINALES

27 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Anne St-Laurent, mairesse

Kaouther Saadi, greffière