PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 598-2

Règlement modifiant le Règlement sur les usages conditionnels numéro 598 afin de prévoir des dispositions spécifiques à l'égard de l'aire TOD

CONSIDÉRANT que la Ville entend élaborer un programme particulier d'urbanisme visant le secteur de l'aire TOD;

CONSIDÉRANT que ce futur programme particulier d'urbanisme devra préciser les vocations du pôle intermodal, des secteurs d'emplois, des commerces artériels, du pôle commercial régional, des secteurs de transition et du Secteur Centre;

CONSIDÉRANT que certaines zones présentent des contraintes particulières liées à la circulation, aux véhicules lourds, aux milieux résidentiels et scolaires, aux nuisances, aux opérations extérieures, aux équipements intermodaux et à la qualité urbaine;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage numéro 746 identifie certains usages comme étant conditionnels dans les zones visées;

CONSIDÉRANT que le règlement sur les usages conditionnels doit préciser la procédure, les documents exigés, les critères d'évaluation et les conditions pouvant être imposées;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier le règlement numéro 598 afin d'ajouter des dispositions propres aux zones de l'aire TOD;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

Préambule

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Dispositions modificatives

2. L'article 1.4 du Règlement sur les usages conditionnels no 598 est remplacé par le suivant:

« **1.4 Zones visées**

Le présent règlement s'applique aux zones identifiées au présent article lorsque la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 746 identifie un usage comme étant conditionnel dans la zone concernée.

Les zones suivantes sont visées par le présent règlement :

- I-09;
- INS-10;
- C-18;

Mairie

Greffe

- C-19;
- C-25;
- C-27;
- C-31;
- C-34;
- C-35;
- C-38.

Une demande d'usage conditionnel ne peut être reçue que lorsque l'usage demandé est identifié comme usage conditionnel dans la grille applicable, n'est pas spécifiquement exclu dans cette grille et respecte les autres règlements municipaux applicablesUn conteneur ne peut être utilisé comme bâtiment, logement, local commercial, atelier ou aire de service. Les conteneurs accessoires à la collecte des matières résiduelles et les conteneurs temporaires de chantier demeurent autorisés conformément aux dispositions applicables. ».

3. L'article 2.4 de ce règlement est modifié par l'ajout des sous paragraphes suivants :

g) fournir au fonctionnaire désigné, un renseignement faux, incomplet ou trompeur;

h) omettre sciemment de déclarer une activité;

i) exercer une activité non comprise dans l'usage autorisé;

j) ne pas respecter une condition de la résolution;

k) réaliser une modification substantielle sans l'autorisation, le permis ou le certificat requis;

l) fournir des plans et documents ne correspondant pas aux activités exercées. »

4. L'article 3.2 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **3.2. Documents et renseignements exigés**

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit comprendre :

1) les renseignements et documents exigés par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur;

2) les renseignements et documents exigés par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur, lorsque applicable;

3) un dossier argumentaire identifiant l'usage, les activités projetées, le milieu environnant et la justification au regard des critères du chapitre 4;

4) une description détaillée de l'entreprise ou de l'exploitant, incluant son nom légal, sa forme juridique et, lorsqu'applicable, son numéro d'entreprise du Québec;

5) une description des activités principales, accessoires et complémentaires;

6) une description des activités exercées sur le terrain et dans le bâtiment, incluant toute activité extérieure;

7) les heures d'ouverture, d'exploitation, de livraison, de chargement et de déchargement;

8) le nombre d'employés et l'achalandage anticipé;

9) la liste des biens, matériaux, équipements et véhicules utilisés, vendus, fabriqués, manipulés ou entreposés;

10) le nombre, le type et le calibre des camions, remorques, véhicules récréatifs, véhicules d'opération et autres équipements utilisés;

11) la description des activités d'entreposage, d'étalage, de manutention, de livraison ou de transbordement;

12) la description des nuisances potentielles et des mesures prévues pour les réduire.

3.2.1 – Documents particuliers selon l'usage ou les opérations

Les documents suivants sont exigés lorsque la demande présente la caractéristique correspondante :

a) Usage générant des déplacements, des files ou des conflits de circulation
- plan des accès et de la circulation interne;
- nombre de déplacements anticipés et périodes de pointe;
- plan des files d'attente;
- plan des parcours piétonniers et cyclables;
- étude de circulation lorsque l'usage est visé par l'article 3.2.2.

b) Usage générant des livraisons ou des véhicules lourds
- plan des quais et des aires de chargement et déchargement;
- nombre, type, calibre, fréquence et horaires des véhicules;
- parcours de livraison;
- aires de manœuvre et mesures de sécurité;

c) Activités extérieures, entreposage ou étalage
- plan de localisation et superficie des aires concernées;
- description des outils, équipements, véhicules et matériaux utilisés;
- heures d'utilisation;
- mesures de dissimulation, de sécurité et d'atténuation;

d) Usages c4
- description de la réparation, de l'entretien, du lavage, des services pétroliers ou du commerce de véhicules;
- nombre de véhicules accueillis et véhicules lourds;
- huiles, carburants et matières résiduelles;
- aires extérieures et mesures de contrôle du bruit, des odeurs et des vibrations;

e) Usages c5 à impact élevé
- programmation, capacité maximale, heures, musique amplifiée, spectacles, événements, activités extérieures, stationnement et mesures acoustiques;

f) Usage c6 avec service au volant
- plan de la voie de service;

- capacité et longueur de la file;
- accès et sens de circulation;
- localisation des haut-parleurs;
- heures de fonctionnement;
- mesures de sécurité des piétons;

g) Usage h3 ou h5 dans C-38
- plan des logements, espaces communs, balcons et espaces extérieurs;
- accès et stationnement;
- mesures acoustiques et de ventilation lorsque pertinentes;

h) Usage conditionnel dans I-09
- description des procédés et matières;
- équipements et opérations extérieures;
- émissions, bruit, odeurs, poussières et vibrations;
- plan de séparation des flux;

i) Usage conditionnel dans INS-10
- description de l'équipement;
- achalandage, autobus, véhicules de service et dépose-minute;
- plan des flux et accès d'urgence;
- mesures de sécurité;

3.2.2 – Études professionnelles exigibles

Les études suivantes sont exigées lorsque la demande correspond à l'une des situations indiquées :

a) une étude de circulation pour un usage i4 conditionnel, un usage c4-02, un service au volant, un équipement intermodal, un stationnement intermodal intérieur ou en structure, un usage comportant des véhicules lourds ou un usage c5 à impact élevé comportant un achalandage important ;

b) une étude acoustique pour un usage c5 à impact élevé, une activité avec musique amplifiée, un spectacle, un événement, une activité mécanique, une activité extérieure bruyante ou un projet h3 ou h5 situé près d'une source de bruit ou de vibrations ;

c) une étude environnementale pour un usage c4-02, un usage comportant des carburants ou matières dangereuses, un usage industriel conditionnel dans I-09, un risque de contamination ou des émissions susceptibles d'affecter le milieu ;

d) une étude de capacité des infrastructures lorsque le projet est susceptible d'augmenter de façon importante la demande sur les réseaux municipaux.

3.2.3 – Rapport comparatifs des opérations

Lorsqu'un usage conditionnel est exploité par le requérant, l'exploitant, une société liée ou une entreprise appartenant au même réseau à plus d'un établissement, le dossier doit comprendre

un rapport comparatif présentant les établissements comparables exploités par cette entreprise ou ce réseau.

Le rapport doit inclure, lorsque ces établissements existent :

1) l'identification des autres établissements exploités au Québec ou ailleurs;
2) l'adresse ou la localisation générale de chaque établissement;
3) la nature des activités qui y sont exercées;
4) la superficie approximative occupée;
5) les heures d'ouverture et d'exploitation;
6) le nombre approximatif d'employés;
7) le nombre et le type de véhicules utilisés;
8) le nombre approximatif de livraisons et de véhicules lourds;
9) les activités d'entreposage, d'étalage, de mécanique, d'entretien, de lavage ou de manutention;
10) la proportion des activités exercées à l'intérieur et à l'extérieur;
11) les nuisances normalement associées aux opérations;
12) les mesures d'atténuation appliquées;
13) les caractéristiques particulières qui distinguent l'établissement projeté des établissements comparés.

Lorsque le requérant ou l'exploitant n'exploite pas d'autre établissement comparable, le rapport doit présenter au moins deux entreprises ou établissements exerçant des opérations similaires, dans la mesure où des renseignements publics, vérifiables et pertinents sont disponibles.

Le rapport doit expliquer en quoi les établissements comparés sont similaires au projet, notamment quant à la nature des activités, à la superficie, à la clientèle, au volume de circulation, aux véhicules et équipements utilisés, aux heures d'exploitation, aux livraisons, aux opérations extérieures et aux nuisances générées.

Le rapport doit être appuyé, lorsque disponibles, par des photographies récentes, des plans ou documents publics, des informations publiées par l'entreprise, des données de permis ou d'autorisation accessibles, des études ou rapports publics, des observations de terrain datées ou toute autre source pertinente identifiée par le requérant.

Le rapport n'a pas pour effet d'exiger la divulgation de renseignements personnels, de secrets commerciaux ou de renseignements confidentiels appartenant à une entreprise tierce. Lorsque certaines données ne sont pas disponibles, le requérant doit l'indiquer et expliquer la méthode utilisée pour établir son estimation.

Le rapport comparatif est exigé notamment pour les usages c4, les usages c5 à impact élevé, les services au volant, les usages i1, i3 ou i4 conditionnels dans I-09, les équipements INS4 ou INS4-02 à fort achalandage dans INS-10, les usages comportant des véhicules lourds, la

location de camions, remorques, véhicules récréatifs, outils, équipements ou machinerie, les usages comportant réparation, entretien ou lavage, les usages comportant de l'entreposage ou de l'étalage extérieur et les usages présentant des opérations comparables à celles d'un usage existant dont les impacts sont pertinents à l'évaluation.

3.2.4 – Déclaration du requérant

Lorsqu'un usage conditionnel est exploité par le requérant, l'exploitant, une société liée ou une entreprise appartenant au même réseau à plus d'un établissement, le dossier doit comprendre un rapport comparatif présentant les établissements comparables exploités par cette entreprise ou ce réseau. »

5. L'article 3.4 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **3.4 Examen suspendu**

Lorsque les renseignements ou documents requis sont incomplets, contradictoires ou insuffisants, le fonctionnaire désigné transmet au requérant une liste écrite des documents ou renseignements manquants. L'examen est suspendu jusqu'à la réception des éléments requis. Toute modification aux renseignements ou documents transmis avant que le conseil ne statue doit être communiquée sans délai. Lorsqu'elle peut influencer l'évaluation, elle doit être intégrée au dossier transmis au comité consultatif d'urbanisme et au conseil. »

6. L'article 3.7 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

« La résolution peut intégrer, par renvoi, les plans, descriptions, études, rapports et mesures d'atténuation approuvés. Le titulaire doit exercer l'usage conformément à la résolution, aux documents approuvés et aux conditions imposées.

Les conditions peuvent notamment porter sur les heures, livraisons, véhicules lourds, parcours, accès, files, stationnement, conteneurs, écrans, bruit, éclairage, aménagements paysagers, mesures de sécurité, verdissement, gestion des eaux et mesures d'atténuation. »

7. Ce règlement est modifié par l'insertion, à la suite de l'article 3.7, de l'article 3.7.1 suivant :

« 3.7.1 Modification après autorisation

Toute modification apportée après l'autorisation aux activités, opérations, heures, livraisons, véhicules, équipements, aires extérieures ou mesures d'atténuation doit respecter les règlements applicables. Constitue notamment une modification substantielle l'ajout d'une activité, l'augmentation des heures, des livraisons, des véhicules lourds, des opérations extérieures, des nuisances, des aires de service, d'entreposage ou de manœuvre, l'ajout d'un service au volant ou la modification d'une mesure d'atténuation. Une modification substantielle requiert une nouvelle autorisation, une modification de la résolution lorsque permise, et le permis ou certificat requis. »

8. L'article 3.9 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Le permis ou le certificat ne peut être délivré pour une modification substantielle qui n'a pas fait l'objet de l'autorisation, du permis ou du certificat requis. L'exercice d'une activité non comprise dans l'usage autorisé ou non prévue aux documents approuvés

peut constituer une infraction aux règlements applicables. »

9. Ce règlement est modifié par l'ajout, à la suite de la section 2 (article 4.6) de la section 3 suivante :

« SECTION 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES CONDITIONNELS DANS LES ZONES DE L'AIRE TOD

4.7 – Usages et zones admissibles

Sont recevables les demandes relatives uniquement aux usages identifiés comme conditionnels dans les grilles des usages et normes applicables aux zones visées à l'article 1.4 du présent règlement.
Les usages conditionnels visés par la présente section sont ceux identifiés à la grille applicable du règlement de zonage numéro 746. Une demande ne peut être reçue lorsque l'usage est spécifiquement exclu dans la grille applicable.

4.8 – Critères généraux d'évaluation

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel est évaluée en fonction du contexte particulier de la zone, de l'immeuble, de l'usage projeté et de son environnement.
L'évaluation porte notamment sur les catégories de critères suivantes, lorsqu'elles sont pertinentes à la demande:

1) la compatibilité avec le secteur;
2) la circulation et la sécurité;
3) l'entreposage et les opérations;
4) les nuisances;
5) la qualité urbaine et l'environnement.

Les articles 4.9 à 4.18 précisent les éléments pouvant être considérés dans chacune de ces catégories. Le conseil peut également tenir compte de tout autre élément factuel directement pertinent à l'usage conditionnel demandé, à son implantation, à son fonctionnement ou à ses impacts sur le milieu.

L'évaluation est fondée sur les renseignements et documents exigés par le présent règlement, sur les autres règlements municipaux applicables et sur les caractéristiques propres du projet et de son environnement.

4.9 – Compatibilité avec le secteur

Dans l'évaluation de la compatibilité avec le secteur, le conseil peut notamment considérer:

1) la vocation de la zone et le rôle du corridor;
2) la compatibilité avec la vocation commerciale, institutionnelle, résidentielle ou d'emploi du secteur;
3) la compatibilité avec la vision de redéveloppement et de requalification;
4) la possibilité de cohabitation avec les logements, commerces, écoles et équipements voisins;
5) la complémentarité avec les usages existants;
6) la compatibilité avec le plan d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme lorsqu'il sera adopté et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable;

7) les effets cumulatifs avec les usages similaires;
8) la possibilité de requalification future de l'immeuble ou du site.

4.10 – Circulation et sécurité

Dans l'évaluation de la circulation et de la sécurité, le conseil peut notamment considérer:

1) le nombre, le type et le calibre des véhicules et équipements utilisés;
2) les périodes et la fréquence des déplacements;
3) la capacité et le fonctionnement des rues et intersections;
4) le nombre, la localisation et la configuration des accès;
5) les files d'attente;
6) les livraisons, les véhicules lourds et les manœuvres;
7) la possibilité d'effectuer les manœuvres entièrement sur le terrain;
8) les conflits avec les piétons, les cyclistes et les usagers du transport collectif;
9) les impacts sur les rues résidentielles, les écoles et les services de garde;
10) la sécurité des usagers et l'accès des services d'urgence;
11) les mesures de prévention et d'atténuation proposées.

4.14 – Entreposage et opérations

Dans l'évaluation de l'entreposage et des opérations, le conseil peut notamment considérer:

1) la présence d'entreposage ou d'étalage extérieur;
2) la nature des biens, matériaux, équipements ou véhicules entreposés ou exposés;
3) es opérations réalisées à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment;
4) les outils, équipements et véhicules utilisés;
5) la localisation des quais et des aires de chargement et de déchargement;
6) la localisation et la superficie des aires de manœuvre, de service, d'entreposage et d'étalage;
7) les heures de livraison, de chargement, de déchargement et d'opération;
8) la présence de conteneurs, remorques ou véhicules lourds;
9) la visibilité des opérations depuis une voie publique;
10) la possibilité d'effectuer les opérations à l'intérieur;
11) la gestion des matières résiduelles;
12) le respect des dispositions applicables à l'entreposage dans un conteneur.

4.11 – Nuisances

Dans l'évaluation des nuisances, le conseil peut notamment considérer:

1) le bruit;
2) les vibrations;
3) les odeurs;
4) les poussières;
5) les fumées et émissions;
6) l'éclairage intrusif et l'éblouissement;
7) les alarmes et équipements mécaniques;

8) les activités nocturnes;
9) les nuisances liées aux livraisons et aux véhicules lourds;
10) les effets sur les logements, écoles, services de garde et autres usages sensibles;
11) les mesures prévues pour prévenir, réduire ou contrôler les nuisances;
12) la possibilité d'imposer des limites aux heures d'exploitation, de livraison, de chargement, de déchargement ou d'activités extérieures.

4.12 – Qualité urbaine et environnement

Dans l'évaluation de la qualité urbaine et de l'environnement, le conseil peut notamment considérer:

1) la contribution du projet à la qualité de l'entrée de ville, lorsque pertinent;
2) l'implantation et la relation du bâtiment avec la rue;
3) la qualité des façades et des entrées;
4) l'intégration des clôtures, écrans, équipements, quais, aires de service et stationnements;
5) le verdissement et la plantation d'arbres;
6) la conservation des arbres existants;
7) la gestion des eaux pluviales et des rejets;
8) la réduction des surfaces minéralisées et des îlots de chaleur;
9) l'accessibilité universelle et la sécurité des parcours piétonniers;
10) les mesures de développement durable adaptées au projet;
11) la compatibilité avec le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
12) la possibilité de requalification future du site.

4.13 – Critères particuliers applicables aux usages c4

Le présent article s'applique uniquement dans les zones où la classe c4 est identifiée comme usage conditionnel dans la grille applicable du règlement de zonage numéro 746. Le conseil peut notamment considérer:

1) la circulation, les accès, les files, les livraisons et les véhicules lourds;
2) la sécurité des piétons, cyclistes, élèves, résidents et usagers du transport collectif;
3) la quiétude des milieux résidentiels et scolaires;
4) le bruit, les vibrations, les odeurs, l'éclairage et les heures d'exploitation;
5) les activités de mécanique, d'entretien, de lavage et les activités extérieures;
6) les huiles, carburants et matières résiduelles;
7) les mesures d'atténuation et les effets cumulatifs.

4.14 – Critères particuliers applicables aux usages c5 à impact élevé

Le présent article s'applique uniquement aux usages c5 correspondant à la définition de « loisir ou activité récréative à impact élevé » prévue au règlement de zonage numéro 746. Le conseil peut notamment considérer:

1) les activités extérieures;
2) la musique amplifiée, les spectacles et les événements;
3) les heures d'exploitation et les activités nocturnes;

4) l’achalandage, les files et les rassemblements;
5) le bruit et les vibrations;
6) le stationnement et la circulation;
7) la proximité des logements, écoles et services de garde;
8) les mesures d’insonorisation et d’atténuation.

4.15 – Critères particuliers applicables aux services au volant

Le présent article s’applique uniquement à un usage de la classe c6 comportant un service au volant lorsque ce service est identifié comme conditionnel à la grille applicable. Le conseil peut notamment considérer:

1) la longueur et la capacité de la file;
2) le risque de débordement sur la rue;
3) les accès et la circulation interne;
4) le bruit des haut-parleurs;
5) les heures de fonctionnement;
6) les livraisons;
7) la sécurité des piétons et cyclistes;
8) la proximité des logements, écoles et services de garde;
9) la possibilité de réaliser le projet sans service au volant.

4.16 – Critères particuliers applicables à I-09

Pour un usage conditionnel dans la zone I-09, le conseil peut notamment considérer:

1) la compatibilité avec un pôle d’emplois et de services;
2) les procédés, matières, équipements et opérations extérieures;
3) les employés, visiteurs, livraisons et véhicules lourds;
4) les émissions, le bruit, les odeurs, les poussières et les vibrations;
5) la séparation des flux;
6) la sécurité et l’accès des services d’urgence;
7) la compatibilité avec les infrastructures futures.

4.17 – Critères particuliers applicables à INS-10

Pour un usage conditionnel dans la zone INS-10, le conseil peut notamment considérer:

1) la nature de l’équipement, la clientèle et l’achalandage;
2) les autobus, véhicules de service, dépose-minute et aires d’attente;
3) la sécurité et la séparation des flux;
4) le bruit, la qualité de l’air et les contraintes environnementales;
5) l’accès des services d’urgence;
6) la qualité architecturale et paysagère;
7) la compatibilité avec le règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale;
8) l’absence de stationnement intermodal extérieur.

4.18 – Critères particuliers applicables aux usages h3 et h5 dans C-38

Pour un nouveau bâtiment ou projet comportant un usage h3 ou h5 dans la zone C-38, le conseil peut notamment considérer:

1) la compatibilité avec les résidences existantes et les commerces voisins;
2) le bruit, les vibrations, les odeurs et la circulation;
3) les livraisons et les accès;
4) l'orientation des logements, des balcons et des espaces extérieurs;
5) les mesures acoustiques et la ventilation;
6) le stationnement et la sécurité des piétons;
7) la transition avec les usages voisins;
8) le respect des normes des sections C et D de la grille applicable. »

Entrée en vigueur

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

Marc Deslauriers	Jean St-Antoine, avocat, OMA
Maire	Greffier

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT TENUE LE _____ 2026.