

COMPILATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NUMÉRO 598

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS



Numéro de règlement	Date d'adoption	Numéro de résolution	Date d'entrée en vigueur
598	12 août 2008	08/08/290	11 septembre 2008
598-1	10 mai 2022	2022-05-140	10 juin 2022

La présente compilation administrative intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies de règlements revêtues du sceau de la Ville et signées par la personne responsable du Service du greffe de la Ville ont une valeur légale.

(Omis).

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la ville de L'Île-Perrot.

1.2 Contexte

Le présent règlement vise à régir certaines zones assujetties pour tenir compte de particularités sectorielles comprises sur le territoire de la Ville tout en respectant les orientations et les stratégies d'aménagement du plan d'urbanisme.

R. 598-1, a. 2

1.3 Validité

Le conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition du présent règlement demeure en vigueur.

1.4 Domaine d'application

Le présent règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 4.

- Section 1 : Zone C-35 (Commerce de service pétrolier)
- Section 2 : Zone C-18 (Production, transformation, conditionnement et vente en gros de végétaux, notamment le cannabis, et de produits dérivés)

R. 598-1, a. 3

SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.5 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement:

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- b) Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- c) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- e) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

1.6 Tableau, plan, symbole, illustration et annexe

À moins d'indication contraire, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un symbole, une illustration, une annexe et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auxquels il réfère.

1.7 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent:

- a) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la section «terrain» de la grille des usages et normes, le texte prévaut;
- c) En cas de contradiction entre le texte et la section «terrain» de la grille des usages et normes, la grille prévaut.

1.8 Référence

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, une référence à :

- a) Un chapitre, comprend le titre et toute disposition de ce chapitre;
- b) Un article, comprend le titre, tout alinéa et, le cas échéant, tout paragraphe et sous-paragraphe de cet article;
- c) Un alinéa, comprend le texte de cet alinéa et, le cas échéant, tout paragraphe et sous-paragraphe de cet alinéa;
- d) Un paragraphe, comprend le texte de ce paragraphe et, le cas échéant, tout sous-paragraphe de ce paragraphe;
- e) Un sous-paragraphe comprend le texte de ce sous-paragraphe et, le cas échéant, toute subdivision de ce sous-paragraphe.

1.9 Règle d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

À moins d'indication contraire, lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.10 Terminologie

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués au règlement de zonage en vigueur; si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

CHAPITRE 2 : ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

2.1 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au fonctionnaire désigné par le conseil de ville.

Le conseil nomme le fonctionnaire désigné et peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité du fonctionnaire désigné.

2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné exerce tous les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement des permis et certificats en vigueur.

2.3 Devoirs du propriétaire ou du requérant

Les devoirs du propriétaire ou du requérant d'un projet de lotissement ou de construction sont ceux qui lui sont attribués au règlement des permis et certificats en vigueur ainsi que les suivants :

- a) Suivant la réception de la résolution faisant état de l'approbation de l'usage conditionnel, le requérant doit informer la Ville, par écrit, de son accord par rapport aux conditions émises dans le cadre de l'acceptation du projet et ce, le plus tôt possible avant l'émission du permis de construction, à défaut, la signature du permis fait foi de l'acceptation des conditions.
- b) Le requérant doit aussi soumettre, s'il y a lieu, les détails d'un protocole d'entente avec la Ville relatif au suivi des engagements convenus dans le cadre de l'acceptation de l'usage conditionnel (par exemple, engagements relatifs à la construction des infrastructures, au paiement de celles-ci, aux garanties financières, aux délais de réalisation, etc.).

2.4 Contravention à ce règlement

Commets une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

- a) Occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction;
- b) Autorise l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain ou d'une construction;
- c) Érige ou permet l'érection d'une construction;
- d) Laisse une construction dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes;
- e) Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, une propriété immobilière et mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant, pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
- f) Débute une construction sans le permis ou le certificat requis en vertu de ce règlement.

2.5 Constat d'infraction

En vertu du Code de procédure pénale du Québec, tout officier de la ville de L'Île-Perrot mandaté par résolution du conseil est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour et au nom de la Ville pour toute infraction à ce règlement.

2.6 Pénalités

Toute personne physique ou morale qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais.

Dans le cas d'une personne physique, cette amende doit varier entre:

- a) 200\$ et 1000\$ dans le cas d'une première offense;
- b) 400\$ et 2000\$ dans le cas d'une deuxième offense;
- c) 500\$ et 2000\$ dans le cas d'une offense subséquente.

Dans le cas d'une personne morale, cette amende doit varier entre:

- a) 400\$ et 2000\$ dans le cas d'une première offense;
- b) 800\$ et 2000\$ dans le cas d'une deuxième offense;
- c) 1000\$ et 4000\$ dans le cas d'une offense subséquente.

Les dispositions du Code de procédure pénale s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu de ce règlement.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE 3 : PRÉSENTATION ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

3.1 Présentation d'une demande

Une demande écrite visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

3.2 Documents et renseignements exigés

Une demande d'usage conditionnel soumise au fonctionnaire désigné doit comprendre :

- a) Tous les renseignements et documents exigés au règlement des permis et certificats et au règlement sur les PIIA en vigueur;
- b) Un dossier argumentaire exposant :
 - 1) L'identification de la nature de l'usage conditionnel demandé et, le cas échéant, une description des activités projetées;
 - 2) Une description du milieu environnant l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel;
 - 3) Une justification de la demande sur la base des critères applicables identifiés au présent règlement.
- c) La production d'une étude de marché et de faisabilité, réalisée par des experts en la matière, établissant la pertinence de la réalisation du projet;
- d) Un plan d'implantation permettant de localiser l'emplacement des bâtiments, équipements et activités projetés;
- e) Une description des phases de réalisation du projet;
- f) Une évaluation du coût des investissements et des retombées financières pour la Ville;
- g) Le paiement du tarif exigé au règlement sur la tarification.

3.3 Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le fonctionnaire désigné transmet la demande d'usage conditionnel au comité consultatif d'urbanisme qui l'examine et vérifie sa conformité en regard des dispositions du présent règlement.

3.4 Transmission de la demande au conseil

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le fonctionnaire désigné au comité consultatif d'urbanisme, celui-ci la transmet au conseil accompagné des éléments suivants :

- a) Le résultat de l'examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme avec mention de sa conformité ou de sa non conformité en vertu des dispositions du présent règlement;
- b) Sa recommandation au conseil concernant l'acceptation ou le refus de la demande.

3.5 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, un avis public donné conformément à la loi et une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncent 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 cette séance.

L'affiche exigée en vertu du présent article doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'avis situe le terrain visé par la demande en précisant la rue, les numéros civiques du terrain ou des terrains voisins ou, à défaut, le numéro d'identification cadastrale.

3.6 Examen de la demande par le conseil

Suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse, par résolution, la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, une copie certifiée conforme est transmise au requérant de la demande.

3.7 Condition particulière à l'approbation d'un usage conditionnel

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut 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 conditionnel.

3.8 Désapprobation d'une demande d'un usage conditionnel

La résolution par laquelle le conseil refuse une demande d'usage conditionnel doit préciser les motifs du refus.

3.9 Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat, sous réserve de l'application des dispositions non incompatibles avec le présent règlement, du règlement municipal des permis et certificats en vigueur et de même que de tout autre règlement municipal applicable et leurs amendements et, le cas échéant, de toute condition devant, selon la résolution, être remplie au plus tard, au moment de la demande de permis ou de certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS DANS LA ZONE C-35

R. 598-1, a. 4

4.1 Usages et zones admissibles

Seules sont recevables dans la zone C-35 apparaissant au plan de zonage annexé au Règlement de zonage numéro 666 les demandes d'usages conditionnels relatives aux usages suivants :

- a) Débit de carburant et vente au détail de produits d'épicerie (dépanneur) 55332;
- b) Débit de carburant et service de restauration 55333.

R. 598-1, a. 4

4.2 Principes généraux

L'objectif visé est de permettre dans la zone C-35 les débits de carburant intégrés à un commerce de vente au détail de produits d'épicerie (dépanneur) ainsi que les débits de carburant avec service de restauration en ayant comme préoccupation première l'intégration harmonieuse du bâtiment au centre-ville actuellement en restructuration.

R. 598-1, a. 4

4.3 Critères d'évaluation

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères suivants :

- a) Le concept architectural du bâtiment est compatible avec la fonction du centre-ville et contribue à rehausser l'esthétique urbaine de la zone;
- b) Les aménagements extérieurs sont bien conçus, sont en harmonie avec la fonction et l'architecture du bâtiment principal et contribuent à rehausser l'esthétique urbaine de la zone;
- c) Le projet prévoit une circulation piétonnière le long du boulevard Perrot et du Grand boulevard;
- d) Le concept d'affichage et de signalisation est discret et s'intègre bien au centre-ville;
- e) Aucun bâtiment accessoire n'est prévu sur le terrain;
- f) Le projet n'a pas d'impact négatif sur les mouvements de circulation du boulevard Perrot et du Grand boulevard.

R. 598-1, a. 4

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS DANS LA ZONE C-18

R. 598-1, a. 4

4.4 Usages et zones admissibles

Seules sont recevables dans la zone C-18 apparaissant au plan de zonage annexé au Règlement de zonage numéro 666 les demandes d'usages conditionnels relatives à l'usage suivant :

- a) La production, la transformation, le conditionnement et la vente en gros de végétaux, notamment le cannabis, et de produits dérivés.

R. 598-1, a. 4

4.5 Conditions d'admissibilité

Pour être admissible à la présente évaluation, la demande est assujettie aux conditions suivantes :

- a) Le nombre d'usage dans la zone est limité à un (1);
- b) Le terrain visé par la demande est situé à une distance minimale de 275 m d'un terrain dont l'usage est un lieu d'enseignement ou une garderie;
- c) Le demandeur devra en tout temps respecter les lois et règlements fédéraux et provinciaux relatifs à cet usage.

R. 598-1, a. 4

4.6 Critères d'évaluation

La demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères suivants :

- a) L'usage est préférablement exercé sur un terrain adjacent à un terrain occupé par un usage n'appartenant pas au groupe « habitation (h) », sur un terrain adjacent à une voie de circulation importante ou sur un terrain d'angle;
- b) L'usage s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé;
- c) L'usage ne requiert pas d'entreposage extérieur;
- d) Le concept architectural du bâtiment est compatible avec la fonction de la zone et contribue à rehausser l'esthétique urbaine de la zone;
- e) L'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne des rues aux limites du terrain;
- f) L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur la zone d'habitation située à proximité en tenant compte :
 - i. de l'emplacement des entrées pour les véhicules sur le terrain en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins;
 - ii. de l'emplacement et de la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir;
 - iii. de l'aménagement paysager du terrain et de la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;
 - iv. de tout autre équipement permettant d'atténuer les impacts sur le voisinage;

- g) L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment est bien conçu, s'harmonise avec la fonction et l'architecture du bâtiment principal et contribue à rehausser l'esthétisme de la zone;
- h) Le concept d'affichage et de signalisation est discret et s'intègre bien à son milieu;
- i) Le projet n'a pas d'impact négatif sur les mouvements de circulation de l'autoroute 20, du boulevard Don-Quichotte, du Grand Boulevard et des rues environnantes.

R. 598-1, a. 4

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.