

VILLE DE
VARENNES

RÈGLEMENT RELATIF AUX
USAGES CONDITIONNELS
NUMÉRO 710

VERSION ADMINISTRATIVE INCLUANT TOUS LES
AMENDEMENTS EN DATE DU 18 JUIN 2014

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE VARENNES

RÈGLEMENT NUMÉRO 710
RÈGLEMENT RELATIF AUX
USAGES CONDITIONNELS

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications apportées	
<i>Numéro du règlement</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>
710-1	17 mai 2012
710-2	26 juillet 2013
710-3	18 juin 2014

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Territoire assujetti.....	1
3.	Domaine d'application	1
4.	Lois et règlements	1
5.	Remplacement	1
6.	Tableaux, graphiques, symboles	2
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	3
7.	Unités de mesure	3
8.	Règles de préséance des dispositions	3
9.	Règle de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage	3
10.	Renvois	3
11.	Terminologie	3
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
12.	Application du règlement.....	4
13.	Pouvoirs et devoirs de l'officier municipal	4
14.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites	4
CHAPITRE II	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	5
SECTION I	ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION	5
15.	Obligation	5
16.	Transmission d'une demande.....	5
17.	Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel	5
18.	Examen par le fonctionnaire désigné.....	5
19.	Examen par le Comité consultatif d'urbanisme	6
20.	Transmission au Conseil municipal	6
21.	Avis public	6
22.	Examen par le Conseil	6
23.	Transmission de la décision du Conseil.....	7
24.	Permis et certificats	7
CHAPITRE III	USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	8
SECTION I	LOGEMENT COMPLÉMENTAIRE	8
25.	Zones d'application	8
26.	Usages conditionnels pouvant être autorisés	8
27.	Critères d'évaluation applicables à un logement complémentaire.....	8
SECTION II	REPLACEMENT D'USAGES DÉROGATOIRES.....	10
28.	Zones d'application	10
29.	Usages conditionnels pouvant être autorisés	10
30.	Critères d'évaluation.....	10
SECTION III	ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION	11
31.	Zones d'application	11
32.	Usages conditionnels pouvant être autorisés	11
33.	Critères d'évaluation.....	11

SECTION IV	PANNEAU-RÉCLAME	12
34.	Zones d'application	12
35.	Usages conditionnels pouvant être autorisés	12
36.	Critères d'évaluation	12
SECTION V	CONVERSION RÉSIDEN- TIELLE DANS LE VIEUX-VARENNES.....	14
36.1	Zones d'application	14
36.2	Usages conditionnels pouvant être autorisés	14
36.3	Critères d'évaluation	14
SECTION VI	DÉMÉNAGEMENT DES SALONS DE COIFFURE ET SALONS D'ESTHÉTIQUE DÉTENANT UN DROITS ACQUIS.....	16
36.4	Zones d'application	16
36.5	Usages conditionnels pouvant être autorisés	16
36.3	Critères d'évaluation	16
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	18
37.	Entrée en vigueur	18

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. *Titre du règlement*

Le règlement s'intitule « règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Varennes ».

2. *Territoire assujetti*

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Varennes.

3. *Domaine d'application*

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

4. *Lois et règlements*

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

5. *Remplacement*

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement concernant les usages conditionnels numéro 651 et tous ses amendements.

6. *Tableaux, graphiques, symboles*

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

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

7. Unités de mesure

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système international d'unités (SI).

8. Règles de préséance des dispositions

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

9. Règle de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage

Les règles du règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel, même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur.

10. Renvois

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

11. Terminologie

Pour l'interprétation du 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 III du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut alors se référer au sens commun défini au dictionnaire.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. *Application du règlement*

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

13. *Pouvoirs et devoirs de l'officier municipal*

Les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement de permis et certificats en vigueur.

14. *Contraventions, sanctions, recours et poursuites*

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement de permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION I ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

15. *Obligation*

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.

16. *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, sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le règlement.

17. *Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel*

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement de permis et certificats.

18. *Examen par le fonctionnaire désigné*

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

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

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité

consultatif d'urbanisme, dans les 30 jours suivants la réception de la demande.

19. Examen par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères du présent règlement applicables au projet.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une recommandation faisant état de ses motifs justifiant l'acceptation ou le refus du projet soumis.

20. Transmission au Conseil municipal

Dans les 30 jours suivants l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la dite recommandation au Conseil municipal.

21. Avis public

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* 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 d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

22. Examen par le Conseil

Le Conseil municipal doit, après consultation 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 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 refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

23. *Transmission de la décision du Conseil*

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

24. *Permis et certificats*

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 si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées 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 accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE III USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION I LOGEMENT COMPLÉMENTAIRE

25. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones visées à la section XVII du chapitre V et dans les zones visées à la section II du chapitre VIII du règlement de zonage en vigueur.

26. Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages additionnels de type logement complémentaire, visés à la section XVII du chapitre V du règlement de zonage en vigueur.

27. Critères d'évaluation applicables à un logement complémentaire

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

- 1° l'immeuble visé doit se situer dans un environnement propice à l'habitation. À cet égard, le bâtiment visé ne doit pas être implanté à proximité d'une source de contraintes importantes;
- 2° dans un même secteur, le degré de concentration des usages additionnels de type logement complémentaire est limité, de manière à conserver la typologie d'habitation dominante qui est l'habitation unifamiliale;
- 3° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'égout sanitaire ou combiné, les terrains doivent être de dimensions suffisantes et comporter des caractéristiques propices pour assurer la pérennité des installations individuelles de traitement des eaux usées;
- 4° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'aqueduc municipal, la quantité et la qualité d'eau potable provenant d'un puits de captage doivent être suffisantes pour desservir adéquatement les logements;

- 5° le bâtiment principal doit conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale;
- 6° l'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment doivent respecter les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 7° l'ajout d'un logement complémentaire, impliquant l'agrandissement d'un bâtiment principal, doit se réaliser dans le respect des caractéristiques architecturales de la résidence existante;
- 8° les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent s'apparenter avec ce qui est normalement érigé ou aménagé pour une habitation unifamiliale;
- 9° les dimensions du logement complémentaire, son accessibilité et sa localisation dans le bâtiment doivent permettre des conditions de vie acceptables;
- 10° les dimensions du logement complémentaire doivent assurer la fonction complémentaire de celui-ci dans le bâtiment.

r. 710-3
18 juin 2014

SECTION II REMPLACEMENT D'USAGES DÉROGATOIRES

28. *Zones d'application*

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones dont l'affectation principale est le groupe agricole (A) au règlement de zonage en vigueur.

29. *Usages conditionnels pouvant être autorisés*

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages de remplacement, autorisés à l'item 6 du tableau 30 de l'article 438 du règlement de zonage en vigueur.

30. *Critères d'évaluation*

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° s'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'apparence générale du bâtiment et, si possible, favoriser son intégration architecturale par rapport au milieu environnant;
- 2° s'il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage de remplacement, ces derniers doivent améliorer l'intégration du terrain à son environnement;
- 3° l'incidence sur le milieu, en terme de nuisances (apparence générale, bruit, odeurs, poussière, circulation, achalandage, etc.), doit être de moindre impact que l'usage dérogatoire existant bénéficiant de droits acquis;
- 4° l'usage de remplacement doit être compatible avec le milieu agricole environnant.

SECTION III ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION

31. *Zones d'application*

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans l'ensemble des zones du règlement de zonage en vigueur.

32. *Usages conditionnels pouvant être autorisés*

Une antenne, un équipement de télécommunication ou un bâti d'antenne qui atteint une hauteur de plus de 12 m, par rapport au niveau du sol adjacent, est un usage conditionnel pouvant être autorisé en vertu du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, le présent règlement ne vise pas une antenne ou un équipement de télécommunication de moins de 90 cm de diamètre, installé à une hauteur de plus de 12 m par rapport au niveau du sol adjacent, en autant qu'il soit apposé directement sur le mur ou sur le toit d'un bâtiment.

33. *Critères d'évaluation*

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° l'ajout de nouveaux bâtis d'antenne doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des bâtiments existants pour supporter l'équipement de télécommunication;
- 2° les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme des bâtis d'antenne doivent permettre d'en atténuer l'impact visuel;
- 3° l'équipement est localisé à un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;
- 4° l'équipement est localisé à un endroit qui est de moindre impact pour les milieux résidentiels et autres usages sensibles.

SECTION IV PANNEAU-RÉCLAME

34. Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans l'ensemble des zones du règlement de zonage en vigueur.

35. Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les panneaux-réclames, visés à la section IX du chapitre IX du règlement de zonage en vigueur.

36. Critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° le nombre et la dimension des panneaux-réclames est limitée afin de ne pas surcharger le paysage;
- 2° un panneau-réclame doit être implanté le long d'une autoroute, d'une artère ou d'une rue collectrice achalandée;
- 3° un panneau-réclame doit s'intégrer harmonieusement à son environnement;
- 4° un panneau-réclame doit être installé en prévision de louer de l'espace publicitaire à différents bénéficiaires, pour de courtes périodes, sauf dans les cas suivants:
 - a) pour un établissement à caractère récréotouristique, agrotouristique ou communautaire;
 - b) pour identifier une entreprise située dans la zone I-307, I-311, I-312, I-319, I-223, I-105 ou A-309, en autant que le panneau-réclame est implanté à l'intérieur des limites du parc industriel où se situe cette entreprise;
- 5° un panneau-réclame doit être localisé à un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;

- 6° un panneau-réclame doit être localisé à un endroit qui est de moindre impact pour les milieux résidentiels et autres usages sensibles;
- 7° un panneau-réclame doit être implanté à un endroit qui évite la concurrence et les conflits avec l'affichage commercial en place;
- 8° un panneau-réclame, construit comme une enseigne rattachée au bâtiment, doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture de ce dernier;
- 9° un panneau-réclame, construit comme une enseigne détachée, est pourvu d'un aménagement paysager distinctif et diversifié au pourtour de sa base qui, dans la mesure du possible, permet d'amoindrir la visibilité de la partie inférieure de sa structure;
- 10° un panneau-réclame, construit comme une enseigne détachée, présente un style recherché et élégant. Sa structure n'est pas dominante par rapport à l'enseigne qu'elle supporte.

SECTION V CONVERSION RÉSIDENTIELLE DANS LE VIEUX-VARENNES

r. 710-1
17 mai 2012

36.1 *Zones d'application*

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones dont l'affectation principale est le groupe habitation (H) au règlement de zonage en vigueur.

36.2 *Usages conditionnels pouvant être autorisés*

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages de remplacement, autorisés à l'item 5 du tableau 30 de l'article 438 du règlement de zonage en vigueur.

36.3 *Critères d'évaluation*

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1° s'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'apparence générale du bâtiment et favoriser son intégration architecturale par rapport au milieu environnant. L'architecture, l'implantation, le gabarit et la hauteur du bâtiment doivent, notamment, respecter les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 2° un projet impliquant l'agrandissement du bâtiment principal doit se réaliser dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment existant;
- 3° l'environnement immédiat, l'implantation du bâtiment, l'intégration des logements dans le bâtiment et toute autre caractéristique de l'immeuble doivent permettre d'offrir un milieu de vie propice à la fonction résidentielle;

- 4 ° les usages autres que résidentiels qui subsistent dans le bâtiment doivent être compatibles avec la fonction résidentielle proposée (type d'usage, nuisances potentielles, achalandage, localisation des suites dans le bâtiment, accès, etc.);
- 5 ° les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent être compatibles avec le milieu environnant;
- 6 ° une portion significative du terrain doit être conservée en espaces verts;
- 7 ° une aire de stationnement hors rue adéquate doit desservir le bâtiment.

SECTION VI DÉMÉNAGEMENT DES SALONS DE COIFFURE ET SALONS D'ESTHÉTIQUE DÉTENANT UN DROITS ACQUIS

r. 710-2
26 juillet 2013

36.4 Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones dont l'affectation principale est le groupe habitation (H) au règlement de zonage en vigueur.

36.5 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages «C2-01-01 Salon d'esthétique ou de beauté, excluant les animaux» et «C2-01-03 Salon de coiffure ou de traitement capillaire» situés dans une zone dont l'affectation principale est résidentielle (H) ou agricole (A), qui bénéficient d'une reconnaissance de droits acquis en vertu de l'article 437 du règlement de zonage # 707 et dont les propriétaires souhaitent déménager l'usage pour l'exercer dans une autre résidence.

36.3 Critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente section, est faite à partir des critères suivants :

- 1 ° le projet doit être conforme aux dispositions de la section XVI du chapitre V du règlement de zonage # 707, à l'exception que l'usage additionnel doit être exercé exclusivement par les occupants du bâtiment dans lequel il se situe ;
- 2 ° dans un même secteur, le degré de concentration des usages additionnels déménagés de type salon de coiffure ou salon d'esthétique est limité, de manière à conserver la typologie d'habitation dominante qui est l'habitation unifamiliale ;
- 3 ° le bâtiment principal qui accueillera l'usage additionnel déménagé doit faire parti de la catégorie «habitation unifamiliale» ;

- 4° s'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'apparence générale du bâtiment et favoriser son intégration architecturale par rapport au milieu environnant. L'architecture, l'implantation, le gabarit et la hauteur du bâtiment doivent, notamment, respecter les caractéristiques du milieu bâti environnant ;
- 5° un projet impliquant l'agrandissement du bâtiment principal doit se réaliser dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment existant;
- 6° l'usage additionnel déménagé ne doit pas générer un grand volume de circulation afin de conserver le caractère résidentiel du secteur;
- 7° une case additionnelle de stationnement doit être aménagée sur le terrain où se situe l'usage additionnel déménagé, le tout, conformément aux dispositions du chapitre V du règlement de zonage # 707 ;
- 8° les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent être compatibles avec le milieu environnant;
- 9° une portion significative du terrain doit être conservée en espaces verts.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

37. *Entrée en vigueur*

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.