

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1858
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

AVIS DE MOTION DONNÉ LE 2 MAI 2017

ADOPTION LE 4 JUILLET 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 15 AOÛT 2017

MODIFICATIONS INCLUSES AU PRÉSENT DOCUMENT DE CODIFICATION :

Numéro du règlement	Date d’adoption	Date d’entrée en vigueur
1858-01-2018	18 février 2019	19 février 2019
1858-02-2018	18 février 2019	19 février 2019
1858-03-2020	17 février 2020	17 mars 2020
1858-04-2021	1 ^{er} juin 2021	15 juin 2021
1858-05-2025	22 avril 2025	20 mai 2025

(Dernière mise à jour du 4 juin 2025)

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n’a aucune valeur officielle. Aucune garantie n’est offerte quant à l’exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées afin de préserver l’intégrité du texte tel qu’adopté. Afin d’obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe et des affaires juridiques au 450 263-0141

ATTENDU que la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 145.31), d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU que la Ville de Cowansville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU 146);

ATTENDU que le conseil municipal désire adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU qu'avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à la séance du conseil municipal tenue le 2 mai 2017;

EN CONSÉQUENCE,

Le conseil municipal de Cowansville décrète ce qui suit :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. TITRE

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « *Règlement relatif aux usages conditionnels* ».

3. ZONE AGRICOLE

Aucun usage conditionnel ne peut, en totalité en partie, être exercé à l'intérieur d'une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

4. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de Cowansville.

5. SYSTÈME DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI)

6. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement est chargé de l'administration du présent règlement.

7. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

8. APPLICATION

Tout fonctionnaire désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment de la municipalité peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

9. POUVOIR DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

1. Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement.
2. Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.
3. Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.
4. Peut délivrer un constat d'infraction, comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet.

10. INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1. Pour une première infraction, d'une amende de 250,00 \$ à 1 000,00 \$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500,00 \$ à 2 000,00 \$ dans le cas d'une personne morale.
2. En cas de récidive, d'une amende de 400,00 \$ à 2 000,00 \$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000,00 \$ à 4 000,00 \$ dans le cas d'une personne morale.

Lorsque la durée de l'infraction est de plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour correspondant à la durée entière de l'infraction.

11. USAGE CONDITIONNEL

Un usage conditionnel est un usage qui malgré qu'il soit dérogoire au Règlement de zonage, peut être autorisé si certaines conditions identifiées par résolution du conseil municipal sont respectées.

12. DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être soumise par le propriétaire, ou par son représentant dûment autorisé au service de l'Aménagement urbain et de l'environnement et être accompagné des renseignements et documents exigés dans le présent règlement ainsi que du paiement relatif à l'analyse et des frais de publication d'avis publics exigés par la Loi.

13. DOCUMENTS EXIGÉS

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements suivants :

1. Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant dûment autorisé.
2. Une procuration ou une résolution autorisant le représentant à déposer la demande au nom du propriétaire.
3. La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé.
4. Les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel.
5. Un plan exécuté par un professionnel à une échelle exacte et lisible, en une copie papier et une copie en version PDF, du ou des bâtiments sur l'emplacement sur lequel le requérant projette construire, indiquant les renseignements pertinents parmi les suivants :
 - a) Les limites du terrain et les lignes de lot existantes et projetées ainsi que les dimensions et superficies;
 - b) Le relief du sol exprimé par un plan topographique et un profil du terrain, après l'ensemble des travaux projetés, incluant les travaux de remblai ou de déblai;
 - c) Les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel;
 - d) Les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés, les talus, etc.;
 - e) L'emplacement des services publics existants et projetés, lignes électriques, télécommunications, etc., ainsi que les servitudes qui s'y rapportent;
 - f) La localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain, ainsi que leurs superficies et dimensions;
 - g) La localisation des installations septiques et les distances par rapport aux ouvrages de captage des eaux souterraines sur l'emplacement et les emplacements voisins;
 - h) La localisation, les dimensions des accès au terrain, des espaces de stationnement, des voies de circulation sur le terrain destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons;
 - i) La localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne ou tout panneau réclame ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - j) La localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
 - k) La localisation et la description de tout ouvrage relatif à l'aménagement paysager des espaces libres projetés sur le terrain;
 - l) La localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (stationnements, voies de circulation, etc.).
6. Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet de construction. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages du bâtiment et celui du terrain.
7. Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, les plans et les élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.

8. Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, des photographies de la propriété visée par la demande ainsi que des propriétés environnantes.
9. Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat.

14. EXAMEN D'UNE DEMANDE PAR LE SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés, par le présent règlement, ont été fournis. La demande est considérée comme déposée lorsque tous les renseignements et documents exigés ont été soumis et que le paiement a été effectué.

15. EXAMEN D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme doit examiner la demande et vérifier si elle respecte les critères d'évaluation applicables du présent règlement.

Le comité transmet ses recommandations au conseil municipal.

16. 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, le greffier de la Ville doit, au moyen d'un avis public donner conformément à la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre 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.

17. EXAMEN D'UNE DEMANDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la transmission de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'autorisation de l'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit 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 précise les motifs du refus.

18. 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 ou à son représentant dûment autorisé.

19. DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

La résolution accordant un usage conditionnel devient nulle et sans effet si une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, n'est pas valablement déposée au Service de l'aménagement urbain et de l'environnement dans un délai de six (6) mois suivant l'adoption de la résolution.

20. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution autorisant un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les dispositions prévues à tout autre Règlement d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant au préalable être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toutes conditions devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

21. FAUSSE DÉCLARATION

Une fausse déclaration ou le dépôt de documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide toute résolution, permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

22. DROITS ACQUIS

1. Usage conditionnel protégé par droit acquis

Une fois que le conseil municipal accorde un usage conditionnel et que le projet est réalisé conformément à l'article 20 du présent Règlement, l'usage possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogatoire, l'usage sera protégé par droit acquis.

2. Cessation de la reconnaissance d'un droit acquis

Aux termes du présent règlement, un droit acquis à un usage conditionnel, y compris les conditions y étant rattachées, cesse d'être reconnu dans le cas où l'exercice de l'usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 12 mois consécutifs.

23. MODIFICATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

Toute modification apportée à un usage conditionnel autorisé par résolution du conseil, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution autorisant les changements à moins que la résolution ne précise quelles modifications peuvent être autorisées par un fonctionnaire désigné.

TERRITOIRE D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE OUVERT PAR LE RÈGLEMENT 1841 DE ZONAGE DE LA VILLE DE COWANSVILLE

24. DISPOSITION DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVES

1. Territoire touché par le présent chapitre

Le présent chapitre s'applique à l'ensemble du territoire couvert par le règlement numéro 1841 de zonage de la ville de Cowansville.

2. Définitions

Les mots et expressions utilisés dans le présent chapitre doivent être interprétés dans le sens qui leur est conféré du *Règlement de zonage 1841* de la Ville de Cowansville ou à défaut, dans leur sens habituel.

25. **ZONES D'APPLICATION DES USAGES CONDITIONNELS**

USAGES DÉROGATOIRES AU RÈGLEMENT NUMÉRO 1841 DE ZONAGE

1. **Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés**

La zone admissible et l'usages conditionnel identifié au tableau I peut être autorisé s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Tableau I

<u>Zone admissible</u>	<u>Usage conditionnel pouvant être autorisé</u>
I-2	« C-52 » Activités sportives intérieures

1.1 **Contingence**

Chaque usage pouvant être autorisé en vertu du tableau I comme usage conditionnel est contingenté à deux uniquement par zone.

1.2 **Critères d'évaluation**

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

- 1- L'usage répond favorablement au principe de complémentarité et d'harmonie avec les usages présents dans le secteur environnant;
- 2- L'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment respectent les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 3- Les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et de la rue;
- 4- Aucun son n'est émis en dehors du bâtiment;
- 5- Le nombre de cases de stationnement n'excède pas les besoins réels de l'usage;
- 6- Les activités sont exercées selon un horaire s'harmonisant avec les usages présents dans le secteur environnant;
- 7- La propriété dispose d'aménagements paysagers et d'espaces naturels en quantité supérieure à ce qui est exigé au règlement de zonage;

2. **Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés**

Les zones admissibles et les usages conditionnels identifiés au tableau II peuvent être autorisés s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Tableau II

<u>Zones admissibles</u>	<u>Usage conditionnel pouvant être autorisé</u>
Ra-1, Ra-2, Ra-3, Ra-4, Ra-5, Ra-6, Ra-7, Ra-8, Ra-9, Ra-10, Ra-11, Ra-12, Ra-13, Ra-14, Ra-15, Ra-16, Ra-17, Ra-18, Ra-19, Ra-20, Ra-22,Ra-23, Ra-24, Ra-25, Ra-27, Ra-28, Ra-29, Ra-30, Ra-31, Ra-32, Ra-33, Ra-34, Ra-35, Ra-36, Ra-37, Ra-38	« 2 ^e log » - Logement supplémentaire

2.1 Critères d'évaluation

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

- 1- Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
 - a) Aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie et gabarit des bâtiments, couleurs, matériaux, etc.);
 - b) À l'aménagement du terrain;
 - c) À la circulation de transit dans le milieu;
- 2- Le site dispose de suffisamment de cases de stationnement pour les résidents et sont dissimulé par des aménagements paysagers;
- 3- Les bâtiments principaux sont agrandis, rénové ou transformés dans un style architectural s'intégrant à la fois au style actuel du bâtiment principal et à l'environnement au niveau local;
- 4- Les terrasses et les jardins sont localisés de façon à minimiser les nuisances;
- 5- Les entrées pour les logements secondaires doivent préférablement être situées sur les côtés de la maison et non en façade. Elles doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement.

3. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés (R-1858-01-2018)

La zone admissible et les usages conditionnels identifiés au tableau III peuvent être autorisés s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l'entrée en vigueur du présent Règlement.

Tableau III

<u>Zone admissible</u>	<u>Usages conditionnels pouvant être autorisés</u>
CaP-1	« C11 » - Vente au détail biens de consommation « C12 » - Vente au détail biens d'équipements

3.1 Critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé à la présente sous-section, s'adresse aux établissements répondant expressément à la définition de

« Commerce de proximité » prévue au règlement de zonage en vigueur et est faite à partir des critères suivants :

1. Le projet doit s'intégrer avec le milieu environnant du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant. Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment :

- a) Seuls les usages de commerce de proximité de la catégorie C11 sont autorisés. Le Centre de jardinage et autres établissements de commerce de non proximité similaires sont interdits;
- b) Seuls les usages de commerce de proximité de la catégorie C12 sont autorisés. Encan sans animaux, magasin à rayons, quincaillerie, meubles et appareils ménagers ou autres établissements de commerce de non proximité similaires sont interdits. L'étalage de vente d'articles usagés est non permis à l'extérieur de l'établissement.

2. Signature distinctive

L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité de son offre, l'intégration du projet ne doit pas compromettre le milieu par un affichage inadéquat, et un manque de qualité des aménagements paysagers.

3. Implantation et architecture

- a) L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- b) L'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants sans dénaturé le milieu d'insertion.
- c) L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- d) Si l'usage conditionnel s'insère dans un bâtiment présentant une valeur architecturale, les transformations extérieures prévues sur le bâtiment préservent et valorisent les éléments de valeur patrimoniale (âge et histoire, usage, architecture, authenticité, contexte).
- e) L'entrée principale du bâtiment est distinguée par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- f) Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant une vue d'un voisin contigu.
- g) Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- h) L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal et accessoires.
- i) Les vues du voisinage entourant le site pouvant porter préjudice sont corrigées, dissimulées par de la végétation ou d'un élément architectural de valeur ajouté.

- j) Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération ou de luminosité nuisible.
- k) La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter la proximité des accès et des issues, le côtoiement ou la superposition d'éléments superflus.
- l) L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

4. Affichage

- a) L'enseigne respecte l'échelle des piétons et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier, de l'usage et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du projet et du lieu.
- b) L'affichage est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- c) L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornements de la composition architecturale du bâtiment.
- d) Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

5. Allées d'accès et stationnement

- a) Le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre de cases de stationnement existant sans grande altération. Les modifications sont réduites de manière à conserver des espaces verts et minimiser les matériaux inertes et favoriser le stationnement dans les stationnements municipaux ou le stationnement sur rue des artères passantes à proximité et ainsi minimiser la dénaturation du milieu environnant :
 - l'aire de stationnement comprenant des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes, etc.) sont un atout;
 - les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
 - l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
 - l'éclairage du stationnement est discret et limite au maximum la pollution lumineuse.

6. Aménagement du terrain

- a) Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- b) Les corridors de biodiversité s'il y a lieu à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- c) Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.

- d) Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- e) Des végétaux indigènes et des graminées adaptées au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

7. Environnement et Valeur ajoutée

- a) Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et de promotion ou d'utilisation des produits du terroir, d'artistes et d'artisans, des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise et de l'achat local est maximisé.
- b) Le projet tend vers des critères de valeur ajoutée par une offre et approche distinctive de commerce à petite échelle et où le service à la clientèle personnalisé est favorisé.
- c) L'utilisation de produits et matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;
- d) Le projet encourage une entente avec une entreprise locale et d'échange avec des commerçants locaux pour la récupération, l'utilisation, la complémentarité des produits et services offerts, utilisés ou transformés.

8. Nuisances

- a) L'établissement ne génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.
- b) Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

Conception ou rénovation du bâtiment :

- l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
- la mise en place d'isolants et de verres isolants;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
- des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
- une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site :

- l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux :

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

- Heures d'opération :
- les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

4. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés
(R-1858-02-2018 & R-1858-03-2020)

La zone admissible et les usages conditionnels identifiés au tableau IV peuvent être autorisés s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Il doit également être exercé à l'intérieur d'un bâtiment.

De plus, lorsque l'immeuble visé par la demande est situé en tout ou en partie dans la zone RUR-2, il doit alors être situé à moins de 50 mètres de la zone commerciale Cab-1.

Tableau IV

<u>Zones admissibles</u>	<u>Usage conditionnel pouvant être autorisé</u>
Cab-1 et RUR-2	« C42 » - Services véhicules lourds

4.1 Critères d'évaluation

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

1. Le projet doit uniquement permettre que :

Seuls les usages d'entretien, visant spécifiquement et uniquement les véhicules récréatifs motorisés et caravanes classes A, B, B+ et C (motorisé, roulotte, tante-roulotte, roulotte à sellette) ainsi que les voiturettes électriques (de golf), soient autorisés.

 - a) L'entretien consiste à réparer les composantes tels que systèmes d'étanchéité, de gaz, d'électricité, de batterie, le remplacement et réparation des composantes structurales (plancher, mur, plafond), etc.;
 - b) L'installation d'auvent soit autorisée;
 - c) Vente de pièces et d'accessoires pour véhicules récréatifs soit autorisé;
 - d) Détaillant spécialisé en source d'énergies conventionnelles et alternatives (batteries, génératrices, panneaux solaires, onduleurs, régulateurs, pièces et accessoires) soit autorisé;
 - e) Inspections préachats et évaluations soient autorisées;
 - f) Service de réclamations d'assurance soit autorisé;
 - g) La réparation de mécanique générale soit interdite.
 - h) Le débosselage soit interdit.

2. Implantation et architecture

- a) L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- b) L'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants sans dénaturé le milieu d'insertion.
- c) L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- d) L'entrée principale du bâtiment est distinguée par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- e) Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant une vue d'un voisin contigu.
- f) Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- g) L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal et accessoires.
- h) Les vues du voisinage entourant le site pouvant porter préjudice sont corrigées, dissimulées par de la végétation ou d'un élément architectural de valeur ajouté.
- i) Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération ou de luminosité nuisible.
- j) La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter la proximité des accès, le côtoiement ou la superposition d'éléments superflus.

3. Affichage

- a) L'enseigne respecte l'échelle du secteur et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier, de l'usage et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du projet et du lieu.
- b) L'affichage est raisonnable dans ses dimensions, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité spécifique, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- c) L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornements de la composition architecturale du bâtiment.

4. Allées d'accès et stationnement

Le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre de cases de stationnement suffisant. Les modifications sont réduites de manière à conserver des espaces verts et minimiser les matériaux inertes superflus :

- l'aire de stationnement comprenant des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes, etc.) sont un atout;
- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- l'éclairage du stationnement est adéquat sans exagération et limite au maximum la pollution lumineuse.

5. Aménagement du terrain

- a) Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- b) Les corridors de biodiversité s'il y a lieu à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- c) Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- d) Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- e) Des végétaux indigènes et des graminées adaptées au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

6. Nuisances

- a) Aucun entreposage de marchandises et d'équipements à l'extérieur des bâtiments n'est toléré.
- b) Toutes les opérations d'entretien doivent être exécutées à l'intérieur.
- c) Aucun bruit d'opération ne doit être perceptible à l'extérieur des limites du terrain.
- d) Toutes les ouvertures (portes d'entrée, de garage et fenêtres) doivent être totalement fermées durant les heures d'ouverture ou durant les opérations occasionnant du bruit à l'extérieur de l'immeuble.
- e) L'établissement s'arrime pour générer le moins de nuisances pour les usages environnants et apporte des mesures spécifiques d'atténuation, s'il y a lieu.
- f) Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

Conception ou rénovation du bâtiment :

- l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
- la mise en place d'isolants et de verres isolants;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;

- des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
- une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site :

- l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux :

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

Heures d'opération :

- les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages situés à proximité.

5. Zones d'application et usages conditionnels pouvant être autorisés
(R-1858-04-2021)

Les zones admissibles et les usages conditionnels identifiés au tableau V peuvent être autorisés s'ils respectent les critères de la présente sous-section et s'ils ont suivi le processus d'approbation d'une demande d'usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tableau V

<u>Zone admissible</u>	<u>Usages conditionnels pouvant être autorisés</u>
Rb-6	C31 - Service professionnel C32 - Service personnel* (*Seuls barbiers, coiffeurs, esthéticiens, modistes, tailleurs, cordonniers et photographes de cette catégorie sont autorisés) C33 - Traiteur, artisanat* (*Seuls l'artisanat et studio d'artistes de cette catégorie sont autorisés) C54 - Activités éducatives intérieures C57 - Activités culturelles Pi10 - Services publics divers

5.1 Critères d'évaluation

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

- 1. Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n’engendre pas d’incidences significatives sur le milieu environnant, c’est-à-dire en termes d’impacts quant :
 - a) aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie et gabarit des bâtiments, couleurs, matériaux, etc.);
 - b) à l’aménagement du terrain;
 - c) à la circulation de transit dans le milieu.
- 2. Le site est localisé sur une artère principale ou suffisamment utilisée pour ne pas engendrer un accroissement de la circulation;
- 3. Le site dispose de suffisamment de cases de stationnement pour les usagers et elles sont dissimulées par des aménagements paysagers lorsque nécessaire;
- 4. Les bâtiments principaux sont agrandis, rénovés ou transformés dans un style architectural s’intégrant à la fois au style actuel du bâtiment principal et à l’environnement au niveau local.

6. Zones d’application et usages conditionnels pouvant être autorisés
(R-1858-05-2025)

Les zones admissibles et les usages conditionnels identifiés au tableau VI peuvent être autorisés s’ils respectent les critères de la présente sous-section et s’ils ont suivi le processus d’approbation d’une demande d’usage conditionnel. Ces usages doivent être exercés dans un bâtiment qui était existant lors de l’entrée en vigueur du présent règlement.

Tableau VI

<u>Zone admissible</u>	<u>Usages conditionnels pouvant être autorisés</u>
I-4	<i>C11 – Vente au détail biens de consommation;</i> <i>C12 - Vente au détail biens d'équipements;</i> <i>C14 - Vente au détail produits construction et ferme;</i> <i>C33 - Traiteur, artisanat;</i> <i>C36 - Services funéraires, columbarium et crématorium;</i> <i>C44 - Services de transport de personnes;</i> <i>C51 - Activités récréatives intérieures;</i> <i>C52 - Activités sportives intérieures;</i> <i>C54 - Activités éducatives intérieures;</i>

6.1 Critères d’évaluation

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

1. Implantation et architecture

- a) L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- b) Le cas échéant, l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants sans dénaturer le milieu d'insertion.
- c) L'implantation projetée, le cas échéant, respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- d) L'entrée principale du bâtiment est distinguée par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- e) Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant une vue d'un voisin contigu.
- f) Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- g) L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal et accessoires.
- h) Les vues du voisinage entourant le site pouvant porter préjudice sont corrigées, dissimulées par de la végétation ou d'un élément architectural de valeur ajouté.
- i) Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération ou de luminosité nuisible.
- j) La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter la proximité des accès, le côtoiement ou la superposition d'éléments superflus.

2. Affichage

- a) L'enseigne respecte l'échelle du secteur et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier, de l'usage et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du projet et du lieu.
- b) L'affichage est raisonnable dans ses dimensions, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité spécifique, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- c) L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornements de la composition architecturale du bâtiment.

3. Allées d'accès et stationnement

Le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre de cases de stationnement suffisant. Les modifications sont réduites de manière à conserver des espaces verts et minimiser les matériaux inertes superflus :

- a) l'aire de stationnement comprenant des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes, etc.) sont un atout;
- b) les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- c) l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- d) L'éclairage de stationnement est adéquat sans exagération et limite au maximum la pollution lumineuse.

4. Aménagement du terrain

- a) Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- b) Les corridors de biodiversité s'il y a lieu à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- c) Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- d) Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- e) Des végétaux indigènes et des graminées adaptées au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

5. Nuisances

- a) Aucun entreposage de marchandises et d'équipements à l'extérieur des bâtiments n'est toléré lorsque l'immeuble est adjacent à un immeuble résidentiel.
- b) Toutes les opérations d'entretien doivent être exécutées à l'intérieur.
- c) Aucun bruit d'opération ne doit être perceptible à l'extérieur des limites du terrain.
- d) L'établissement s'arrime pour générer le moins de nuisances pour les usages environnants et apporte des mesures spécifiques d'atténuation, s'il y a lieu. Notamment, et sans s'y restreindre; toutes les ouvertures (portes d'entrée, de garage et fenêtres) doivent être totalement fermées durant les heures d'ouverture ou durant les opérations occasionnant du bruit à l'extérieur de l'immeuble pouvant causer une nuisance au voisinage à proximité.

- e) Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

Conception ou rénovation du bâtiment :

- L'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
- La mise en place d'isolants et de verres isolants;
- Des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que limiter la propagation d'odeurs;
- Des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
- Des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
- Une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site :

- L'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- L'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux :

- Les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- La gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente, ni laissé à l'air libre à chaque fin de quart de travail du chantier)
- La réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

Heures d'opération :

- Les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages situés à proximité.

26. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ARTHUR FAUTEUX, MAIRE

M^e STÉPHANIE DÉRASPE, OMA, GREFFIÈRE



COWANSVILLE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1858
RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS**

CERTIFICAT

Avis de motion donné le 2 mai 2017
Adoption du premier projet de règlement le 2 mai 2017
Assemblée publique de consultation le 23 mai 2017
Adoption du second projet de règlement le 6 juin 2017
Adoption du règlement le 4 juillet 2017
Approbation des personnes habiles à voter le 4 juillet 2017
Approbation du règlement par la M.R.C. le **15 août 2017 – Entrée en vigueur**
Publié conformément à la Loi le 6 septembre 2017

ARTHUR FAUTEUX, MAIRE

**M^e STÉPHANIE DÉRASPE, OMA
GREFFIÈRE**