



Ville de Pointe-Claire

Règlement sur les usages conditionnels

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE POINTE-CLAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO PC-2791

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

En vigueur le 19 octobre 2011

À LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE POINTE-CLAIRE TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 451, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE, QUÉBEC LE **3 OCTOBRE 2011** À 19 H 30.

PRÉSENTS : Messieurs les conseillers R. Geller, P. Bissonnette, J. Labbé, A. Iermieri, E. Sztuka, J.-P. Grenier, D. Smith et M. Trudeau formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Bill McMurchie.

PARMI LES AFFAIRES TRANSIGÉES LORS DE CETTE SÉANCE, IL Y AVAIT:

RÈGLEMENT NUMÉRO: PC-2791

Résolution numéro: 2011-413

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER IEMIERI

APPUYÉ PAR LE CONSEILLER SMITH

ET RÉSOLU:

Modifié le 19 octobre 2016 par Règlement PC-2791-1

Modifié le 18 avril 2018 par Règlement PC-2791-2

Modifié le 18 avril 2018 par Règlement PC-2791-4

Modifié le 3 août 2018 par Règlement PC-2791-3

Table des matières ([Ctrl + clic pour atteindre l'article](#))

<i>Chapitre 1</i>	<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PROCÉDURE</i>	<i>3</i>
<i>Chapitre 2</i>	<i>RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES EN ZONES RÉSIDENTIELLES.....</i>	<i>6</i>
<i>Chapitre 3</i>	<i>POSTES D'ESSENCE ET COMMERCE ET SERVICES RELIÉS À L'AUTOMOBILE.....</i>	<i>7</i>
<i>Chapitre 4</i>	<i>USAGES D'APPOINT DANS LE PARC INDUSTRIEL.....</i>	<i>9</i>
<i>Chapitre 5</i>	<i>CONCESSIONNAIRES AUTOMOBILES</i>	<i>10</i>
<i>Chapitre 6</i>	<i>SUBDIVISION DE LOCAUX INDUSTRIELS</i>	<i>11</i>
<i>Chapitre 6.1</i>	<i>USAGE ADDITIONNEL DANS UNE HABITATION UNIFAMILIALE DÉTACHÉE.....</i>	<i>12</i>
<i>Chapitre 6.1.1</i>	<i>USAGES COMMERCIAUX EXTENSIFS EN ZONE MULTIFONCTIONNELLE.....</i>	<i>14</i>
<i>Chapitre 6.1.2</i>	<i>USAGES COMMERCIAUX RÉCRÉATIFS OU EXTENSIFS EN ZONE INDUSTRIELLE</i>	<i>16</i>
<i>Chapitre 6.1.3</i>	<i>USAGES RÉSIDENTIELS MULTIFAMILIAUX ET HÔTELS EN ZONE COMMERCIALE</i>	<i>18</i>
<i>Chapitre 6.1.4</i>	<i>USAGE COMMERCIAL À CARACTÈRE COMMUNAUTAIRE DANS LE SITE PATRIMONIAL DE LA POINTE CLAIRE</i>	<i>21</i>
<i>Chapitre 7</i>	<i>DISPOSITIONS FINALES.....</i>	<i>23</i>

- 🔗 [Personnes assujetties](#)
 - 🔗 [Définitions](#)
 - 🔗 [Présentation des demandes](#)
 - 🔗 [Documents et informations](#)
 - 🔗 [Étude de la demande par le Directeur du Service de l'urbanisme](#)
 - 🔗 [Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme](#)
 - 🔗 [Acceptation ou refus de la demande par le Conseil](#)
 - 🔗 [Avis public](#)
-

Personnes assujetties

1. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques tout comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Définitions

2. À moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue ladite définition.

Tout autre mot ou expression qui est défini à l'[Annexe 1 \(Définitions\) du Règlement de zonage](#) a le sens que lui attribue ladite annexe.

DIRECTEUR :

Le Directeur du Service d'urbanisme de la Ville de Pointe-Claire ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.

GARDERIE

Désigne un centre de la petite enfance, une garderie ou un service de garde éducatif régi par la [Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance](#).

RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES :

Un résidence qui héberge principalement ou exclusivement des personnes de 55 ans et plus, qui est architecturalement conçue pour les besoins des personnes de 55 ans et plus (dimensions et arrangement des pièces, équipements et systèmes de sécurité, etc.) et qui peut contenir (mais pas obligatoirement) des équipements ou des locaux communautaires, des services de sécurité ou de surveillance assurés par du personnel médical ou paramédical, des services de soins personnels, de buanderie, d'entretien ménager, etc.

USAGE ADDITIONNEL :

Fin pour laquelle un bâtiment, une construction ou un terrain ou une partie de ceux-ci est ou peut être utilisé ou occupé en plus d'un usage principal. Amendement PC-2791-1 (19 octobre 2016)

Présentation des demandes

3. Toute demande d'autorisation pour un usage conditionnel doit être soumise au Directeur du Service de l'urbanisme par le propriétaire de l'immeuble visé ou par son représentant dûment autorisé par procuration écrite.

Documents et informations

4. Les documents suivants doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande d'autorisation pour un usage conditionnel :
 - a) les documents requis en vertu du [Règlement des permis et certificats](#) pour un permis de construire, un certificat d'autorisation d'occupation, ou un certificat d'autorisation pour aménager un terrain, selon le cas.
 - b) L'identification des établissements qui occuperont le bâtiment et une description de la nature des usages qui seront exercés.
 - c) Le nombre d'employés pour chaque établissement et le calcul du nombre de cases de stationnement requises selon le Règlement de zonage ou le Code villageois.
Amendement PC-2791-3 (3 août 2018)
 - d) L'étude de marché, les données et analyses statistiques et le plan d'affaires sur lesquels repose le projet d'occupation.
 - e) Un plan d'aménagement du terrain montrant :
 - i) les limites et les dimensions du terrain;
 - ii) toute servitude existante sur le terrain;
 - iii) l'emplacement des constructions existantes et prévues;
 - iv) l'emplacement, la forme et les dimensions des aires de stationnement, des cases de stationnement et des voies de circulation;
 - v) l'emplacement et la largeur des accès à la rue;
 - vi) l'aménagement paysager proposé, y compris les niveaux du terrain par rapport au niveau du trottoir, de la bordure ou du centre de la rue, l'emplacement des arbres et arbustes à planter, des murs, des clôtures et de tout autre élément du paysage;
 - vii) les matériaux de recouvrement de sol.
 - f) Tout autre document afférant pouvant appuyer et justifier la demande, tels que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, perspectives ou matériel audio-visuel, et toutes données ou informations permettant de démontrer la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Étude de la demande par le Directeur du Service de l'urbanisme

5. Dès que le directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 4, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard lors de la première séance du Comité suivant une période de trente (30) jours commençant à la date de la réception de la demande dûment complétée.
6. Les devoirs et pouvoirs du directeur consistent notamment à :
 - a) S'assurer que toutes les formalités stipulées par le présent règlement sont respectées.
 - b) S'assurer que tous les documents requis ont été fournis.

- c) S'assurer que la demande est conforme au plan d'urbanisme et à tout autre règlement municipal applicable.
- d) Formuler au Comité ou au Conseil toute observation qu'il juge pertinente.

Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

- 7. Dès que le Comité reçoit le rapport du directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.
- 8. Les devoirs et pouvoirs du Comité consistent notamment à :
 - a) Évaluer la demande et formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux critères du présent règlement.
 - b) S'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
 - c) Recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions, ou recommander de la rejeter, en proposant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

Acceptation ou refus de la demande par le Conseil

- 9. Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors d'une séance régulière suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande d'autorisation d'un usage conditionnel.
- 10. À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce sur la demande, par résolution, lors d'une séance publique.
- 11. Le greffier transmet au requérant une copie de la résolution du Conseil approuvant ou refusant d'approuver la demande.

Avis public

- 12. Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où 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 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.

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

13. Dans toute zone résidentielle identifiée par les lettres « Re » ou « Rf » au [Plan de zonage](#), où sont autorisés les usages résidentiels de classe C-1, le Conseil peut accorder, en plus de l'autorisation de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par une résidence pour personnes âgées, une réduction des exigences de stationnement appropriée à une telle résidence, s'il juge qu'une telle occupation satisfait à l'objectif et aux critères qui suivent.

Objectif

14. L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée est le suivant:

Permettre de nouvelles résidences pour personnes âgées lorsqu'elles sont requises pour les besoins des citoyens de Pointe-Claire.

Critères

15. L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:
- a) La demande devrait démontrer que le projet vise à répondre aux besoins de la population locale, en s'appuyant sur :
 - i) le taux de vacance dans les immeubles existants;
 - ii) une analyse démographique;
 - iii) un plan d'affaires conçu en fonction des besoins et des moyens financiers des résidents de Pointe-Claire.
 - b) Le nombre requis de cases de stationnement pour une résidence pour personnes âgées est établi selon le [chapitre 7 du Règlement de zonage](#) tel que s'il s'agissait d'un usage résidentiel de classe C-2. Toutefois, il devrait être démontré par une étude statistique ou une étude comparative, selon les conditions de marché au moment de la demande, que l'usage proposé prévoit un nombre de cases de stationnement suffisant pour répondre adéquatement aux besoins de tous les résidents, des visiteurs et des employés de la résidence, aux heures d'achalandage, sans causer préjudice à la qualité de vie des résidents du quartier.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

16. Dans toute zone commerciale identifiée par la lettre « C », dans toute zone multifonctionnelle identifiée par les lettres « Mu » et dans toute zone industrielle identifiée par la lettre « N » au [Plan de zonage](#), le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par l'un des usages commerciaux suivants : Amendement PC-2791-4 (18 avril 2018)

- a) un postes d'essence; une station-service; un lave-auto manuel ou automatique;
- b) un atelier d'entretien de véhicules automobiles (mécanique, électricité, débosselage, peinture, traitement anticorrosion, etc.);
- c) un établissement de vente et d'installation de pièces et accessoires d'automobiles (silencieux, amortisseurs, pneus, attaches pour remorques ou autres),

si cet usage n'est pas déjà autorisé par le [Règlement de zonage](#) et s'il juge qu'une telle occupation satisfait aux critères qui suivent.

17. Abrogé : Amendement PC-2791-4 (18 avril 2018)

17.1 Dans toute zone résidentielle identifiée par la lettre « R » au Plan de zonage, sur un terrain déjà occupé par un usage commercial de classe 'F' (commerces et services pour véhicules automobiles), le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par un poste d'essence, une station-service, un magasin de type « dépanneur », un lave-auto, si cet usage n'est pas déjà autorisé par le Règlement de zonage et s'il satisfait aux critères énoncés à l'article 18.

Amendement PC-2791-2 (18 avril 2018)

Critères

18. L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:

- a) L'implantation de l'usage permettra l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins.
- b) Dans le cas d'un poste d'essence ou d'une station-service, le terrain est adjacent à un boulevard ou une voie de circulation importante, ou est à l'intersection de deux voies de circulation assez passantes.
- c) Dans le cas d'un poste d'essence, d'une station-service ou d'un lave-autos, il n'y a pas d'autre établissement offrant le même service dans un rayon de 500 mètres de l'usage proposé.
- d) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
- e) Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs.
- f) Si le terrain est adjacent à une zone résidentielle, l'usage sera quand même assez éloigné des habitations ou des logements, ou séparé d'eux par des aménagements qui atténueront les impacts négatifs sonores et visuels, 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.
- g) Dans le cas d'un usage qui implique le remisage ou l'entreposage extérieur de véhicules automobiles, tel un garage ou un atelier d'entretien d'automobiles, les espaces réservés à ces fins seront camouflés des propriétés voisines, et particulièrement des propriétés résidentielles, pour limiter les nuisances que peuvent causer l'usage (bruits, odeurs, nuisances visuelles, etc.).
- h) L'aire de vente, de service ou d'étalage extérieure s'harmonisera avec le milieu urbain environnant. Les aménagements et le mobilier seront conçus de manière à en faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

19. Dans toute zone industrielle identifiée par la lettre « N » au [Plan de zonage](#) et dans la zone Rf3, le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé, par un service d'appoint pour les employés du parc industriel ou par une garderie, si cet usage n'est pas déjà autorisé par le [Règlement de zonage](#) et s'il juge qu'une telle occupation satisfait aux objectifs et aux critères qui suivent.

Objectifs

20. Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:
- a) *Fournir des services aux travailleurs et aux usagers du parc industriel de Pointe-Claire en limitant la nécessité de recourir à des moyens de transports motorisés pour bénéficier de ces services courants tels que la garderie.*
 - b) *Améliorer l'attrait des locaux et des bâtiments du parc industriel en redynamisant l'environnement industriel.*
 - c) *Stimuler la demande pour les locaux vacants en offrant une possibilité de changements de vocation.*

Critères

21. L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:
- a) Dans le cas d'usages commerciaux, le terrain est situé à au moins 500 mètres d'une zone commerciale.
 - b) Par une étude de marché, la demande devrait démontrer que l'usage proposé vise à répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des résidents du secteur ou se trouve le terrain, et que les besoins auxquels on cherche à répondre ne peuvent pas être correctement comblés par des services déjà offerts dans les zones commerciales et publiques de Pointe-Claire.
 - c) Dans le cas d'une garderie, elle devrait être le seul occupant d'un bâtiment, afin d'éviter le partage de l'espace avec des usages industriels dont les activités sont difficilement conciliables avec une garderie. Si tel n'est pas le cas, la garderie devrait être implantée et aménagée, particulièrement si elle comporte des espaces extérieurs, de façon à être bien isolée de toute activité, industrielle ou autre, pouvant présenter des risques à la sécurité ou tout autre inconvénient significatif pour les enfants ou le personnel.
 - d) L'usage proposé, puisqu'il attire une clientèle locale, ne devrait pas générer une augmentation de circulation véhiculaire et d'achalandage excessif au détriment de la fluidité de la circulation sur les boulevards adjacents et sur les voies de service de l'autoroute Transcanadienne.
 - e) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
 - f) Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs.

Champ d'application

22. Dans toute zone industrielle et tout secteur de zone industrielle identifié par la lettre « N » au [Plan de zonage](#), le Conseil peut accorder l'autorisation de transformer une propriété de façon à ce qu'elle puisse être occupée par un groupe de concessionnaires automobile, s'il juge qu'une telle occupation satisfait à l'objectif et aux critères qui suivent.

Amendement PC-2791-4 (18 avril 2018)

Documents supplémentaires requis

23. En plus des documents et informations requis en vertu de l'article 4, la demande doit être complétée d'un exposé écrit qui explique comment le projet respecte les objectifs du présent chapitre et quelles caractéristiques ont été intégrées au projet pour satisfaire aux différents critères du présent règlement.

Objectif

24. L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée est le suivant:

Permettre le redéveloppement des terrains situés en bordure de l'avenue Auto-Plaza dans les zones résidentielles Rc28 et Re48 au [Plan de zonage](#), dont la vocation ultime est résidentielle, en offrant la possibilité aux concessionnaires automobile existant sur ces terrains de se relocaliser ailleurs à Pointe-Claire, dans un seul secteur réservé à cette fin.

Critères

25. L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:
- a) Le projet en est un de déménagement d'un concessionnaire automobile existant dans Pointe-Claire, de façon à permettre la réutilisation du terrain dégagé aux fins prévues dans le plan d'urbanisme;
 - b) Le projet vise un regroupement éventuel de plusieurs concessionnaires dans un seul même ensemble.
 - c) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
-

Champ d'application

26. Dans toute zone industrielle identifiée par la lettre « N » au [Plan de zonage](#), le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par un plus grand nombre d'établissements industriels, ou par un établissement plus petit que ce qui est permis par le [Règlement de zonage](#), s'il juge que le projet satisfait aux critères qui suivent.

Critères

27. L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:
- a) Le terrain sur lequel est situé le bâtiment visé par la demande est adjacent à une voie de service de l'autoroute Transcanadienne ou au boulevard des Sources.
 - b) Le ou les établissements devant occuper le bâtiment ou le local sont connus, ils sont en demande dans les conditions de marché qui prévalent au moment de la demande et le fait de les autoriser dans ce bâtiment bénéficiera à la Ville et à ses résidents ainsi qu'aux autres entreprises de la Ville.
 - c) Il n'y a pas, au moment de la présentation de la demande, d'autres locaux appropriés pour ce ou ces établissements qui soient disponibles dans les zones du même secteur où sont déjà autorisés de tels usages industriels.
 - d) Dans les cas où le projet vise la subdivision d'un local ou d'un bâtiment qui était antérieurement occupé par un certain type d'établissement industriel, il n'y a pas d'entreprise du même type qui soit intéressée à occuper le bâtiment tel qu'il est, aux conditions de marché prévalant au moment de la demande.
 - e) Le local ou le bâtiment est vacant et il n'y a pas d'espoir raisonnable de lui trouver un acheteur ou un locataire parce qu'il est trop grand.
 - f) Des améliorations architecturales seront apportées au bâtiment.
 - g) Le fait d'exploiter ce ou ces établissements dans le bâtiment visé n'aura pas d'impact négatif significatif sur la circulation dans le secteur industriel de Pointe-Claire et pourra même permettre de réduire le trafic de véhicules lourds.
 - h) Les accès à la rue pour véhicules automobiles sont ou seront situés et aménagés de façon à ne pas nuire à la fluidité de la circulation sur les rues adjacentes, particulièrement sur les voies de service de l'autoroute Transcanadienne.
 - i) La marge avant du terrain sera aménagée en espaces verts accessibles aux employés du ou des établissements.
 - j) Les dispositions du [Règlement de zonage](#) relatives à l'aménagement des espaces extérieurs sont respectées.
 - k) Le rapport entre le nombre d'occupants projetés et la superficie des différents locaux est raisonnable et logique;
 - l) Le stationnement sera suffisant pour les véhicules des employés, pour les véhicules de livraison et de messagerie et pour les véhicules des visiteurs;
 - m) Il est démontré que les activités de manutention, de chargement et de déchargement seront minimales.

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

27.1 Dans toute zone résidentielle identifiée par les lettres « Ra », où est autorisé l'usage d'habitation de classe « A », le Conseil peut accorder l'autorisation qu'une partie de la superficie habitable de plancher puisse être occupée par un usage additionnel, s'il juge qu'une telle occupation satisfait aux objectifs et aux critères du présent chapitre.

L'usage additionnel est pour un des usages suivants :

- i) Administration d'une entreprise : Cet usage comprend l'ensemble des activités qui découlent de l'exploitation d'une entreprise et qui consistent à effectuer des tâches de nature purement administrative. Les activités principales de l'entreprise ne sont pas effectuées dans la résidence où sur le terrain (ex. : un bureau d'entrepreneur général ou spécialisé);
- ii) Service professionnel : En plus de l'exploitation d'un bureau d'un professionnel exerçant une profession régie par le Code des professions, cet usage comprend, à titre indicatif, les activités reliées à un service d'assurances, de comptabilité, de traduction, de soutien informatique, etc.;
- iii) Service personnel : Cet usage comprend, à titre indicatif, les activités de soins de santé, de coiffure, de couture, d'esthétique, de photographie, etc.;
- iv) Activité artisanale : Cet usage comprend, à titre indicatif, les activités de sculpture, de peinture, etc.

Objectifs

27.2 Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

- a) Attirer une population active en offrant, selon certains critères, la possibilité de travailler à domicile;
- b) Améliorer la qualité de vie des résidents des quartiers peu dense en permettant certains services de proximité réduisant ainsi les déplacements automobiles.

Critères

27.3 L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants :

- a) L'usage additionnel est compatible avec le milieu environnant;
- b) L'usage additionnel contribue à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens de Pointe-Claire et représente une valeur ajoutée au milieu d'insertion;
- c) L'usage additionnel proposé ne peut convenablement être localisé dans les zones où cet usage est déjà autorisé;
- d) L'usage additionnel s'exerce à l'intérieur du bâtiment principal;

- e) L'espace utilisé par l'usage additionnel occupe tout au plus le tiers de la superficie de plancher;
 - f) L'équipement ou matériel lié ou nécessaire à l'exercice de l'usage additionnel se retrouve à l'intérieur du bâtiment principal;
 - g) L'usage additionnel est opéré par l'occupant du bâtiment principal. L'opération de l'usage ne requiert généralement pas l'emploi de personnel supplémentaire;
 - h) L'aménagement de l'usage additionnel ne nécessite pas de modification à l'architecture et à l'apparence extérieure du bâtiment pouvant compromettre le caractère résidentiel de la propriété;
 - i) L'usage additionnel est accessible par l'entrée principale ou par une entrée distincte située en façade latérale ou arrière et dont l'aménagement est assez discret. Il est possible d'accéder à l'usage additionnel par l'intérieur du bâtiment;
 - j) L'usage additionnel génère un achalandage de clientèle très limité (un ou deux clients à la fois);
 - k) L'exercice de l'usage additionnel n'engendre pas de nuisance pouvant incommoder les habitations limitrophes;
 - l) Aucun étalage extérieur, aucune vitrine ou fenêtre de montre donnant sur l'extérieur lié à l'usage additionnel n'est proposée;
 - m) L'affichage de l'usage additionnel se limite à l'enseigne autorisée par le règlement de zonage pour un usage professionnel pratiqué à domicile;
 - n) Aucun véhicule lourd relié à l'usage additionnel ne peut être stationné sur le terrain.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

27.3.1 Dans les zones multifonctionnelles « Mu », le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par l'un des usages commerciaux suivants :

- centres de rénovation de grande surface et établissements de vente de matériaux de construction, d'équipements et de piscines;
- pépinières et serres commerciales;

si cet usage n'est pas déjà autorisé par le Règlement de zonage et si une telle occupation satisfait aux objectifs et critères qui suivent.

Objectifs

27.3.2 Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

- a) *Permettre aux commerces de cette nature existant sur le territoire, de continuer d'opérer dans un nouveau local ou un nouvel endroit dans la même zone ou à proximité de celle-ci, en s'assurant que l'implantation des nouvelles installations s'intègre au milieu de vie dynamique du centre-ville et à son cadre bâti plus dense;*
- b) *Maintenir la continuité des activités commerciales sur rue, et assurer une relation conviviale entre le commerce et le domaine public, contribuant à l'animation de la rue et au dynamisme de la vie urbaine du centre-ville;*
- c) *Optimiser l'utilisation du sol du commerce et minimiser l'emprise au sol ainsi que les impacts négatifs des aires de services, des activités de chargement et de déchargement des marchandises, d'entreposage extérieur, des accès véhiculaires et du stationnement;*

Critères

27.3.3 L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants :

- a) Les façades des commerces donnant sur la rue ou sur le domaine public comportent des vitrines, des ouvertures ou un traitement architectural intéressant;
- b) La cour avant du commerce est aménagée en espace accueillant et convivial;
- c) Les entrées au commerce sont facilement accessibles pour les piétons, par des voies clairement identifiées et sécuritaires, ainsi que depuis le stationnement;
- d) Des aires de stationnement pour vélos sont proposées et facilement repérables;
- e) Il n'y a pas de mur aveugle donnant sur la rue ou sur le domaine public;
- f) Outre quelques entrées charretières ponctuelles, il n'y a pas d'interruption dans la continuité bâtie de la rue. L'implantation du commerce ne compromet pas l'animation sur la rue et la convivialité des lieux publics du centre-ville;
- g) La largeur de façade du commerce qui donne sur la rue et sur le domaine public est limitée, de façon à ne pas accaparer un trop grand espace dans le paysage urbain, tel que perçu de la rue;

- h) Les portes et les aires de service, les accès véhiculaires et les aires de chargement de marchandise sont situés à l'écart et peu visibles des lieux de passage et des aires de promenade les plus fréquentés par les piétons, ainsi que des terrains occupés par des habitations;
 - i) Les aires de stationnement sont éloignées ou en retrait de la rue et du domaine public ou peu visibles de ceux-ci.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

27.3.4 Dans les zones industrielles « N » du Secteur centre-ville, au plan de zonage, le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par l'un des usages commerciaux suivants :

- grands équipements de récréation intérieure tels que gymnases, aréna, piscines, courts de sports de raquettes, clubs de curling, golfs intérieurs et salles de quilles;
- centres de rénovation de grande surface et établissements de vente, de location ou d'entretien d'équipements, matériaux et de piscines;
- ateliers et dépôts d'entrepreneurs en construction, en paysagisme, en déneigement, de menuiserie, d'usinage, d'électricité et autres spécialités;
- pépinières et serres commerciales;
- cliniques vétérinaires pour grands et petits animaux, piscicultures, chenils et centres de dressage;

si cet usage n'est pas déjà autorisé par le Règlement de zonage et si une telle occupation satisfait aux objectifs et critères qui suivent.

Objectifs

27.3.5 Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

- a) *Permettre, hors des aires commerciales déjà établies, l'implantation d'établissements qui, de par leur nature ou leurs activités, demandent de grandes superficies de terrain ou peuvent s'avérer gênants pour le voisinage.*
- b) *Améliorer l'attrait des locaux et des bâtiments du parc industriel en redynamisant l'environnement industriel.*
- c) *Stimuler la demande pour les locaux vacants en offrant une possibilité de changements de vocation.*

Critères

27.3.6 L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants :

- a) Par une étude de marché, la demande devrait démontrer que l'usage proposé vise à répondre aux besoins des usagers et des résidents du secteur ou se trouve le terrain, et qu'il est en demande dans les conditions de marché qui prévalent au moment de la demande et que le fait de l'autoriser à cet endroit bénéficiera à la Ville et à ses résidents ainsi qu'aux autres entreprises de la Ville.
- b) Il n'y a pas, au moment de la présentation de la demande, d'autres locaux appropriés pour cet établissement qui soient disponibles dans les zones du même secteur où sont déjà autorisés de tels usages.
- c) L'usage proposé ne devrait pas générer une augmentation de circulation véhiculaire et d'achalandage excessif au détriment de la fluidité de la circulation sur les boulevards adjacents et sur les voies de service de l'autoroute Transcanadienne.

- d) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
 - e) Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

27.3.7 Dans les zones commerciales « C » et « Cb » du Secteur Centre-ville, au plan de zonage, le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par l'un des usages résidentiels ou commerciaux suivants :

- les habitations multifamiliales, soit les bâtiments résidentiels comprenant plus de quatre (4) logements, incluant les immeubles à logements locatifs, les coopératives d'habitation, les immeubles ou ensemble de logements ou de résidences en copropriété, les immeubles d'habitation à loyer modique et les résidences pour personnes âgées autonomes;
- les centres d'accueil, les foyers et les résidences destinés principalement à des personnes en perte d'autonomie, requérant un service permanent d'assistance, de traitements ou de soins médicaux ou paramédicaux;
- les établissements d'hébergement et hôteliers où la principale activité est l'hébergement d'une clientèle de passage et de court séjour, tels que les hôtels, motels et auberges.

si cet usage n'est pas déjà autorisé par le Règlement de zonage et si une telle occupation satisfait aux objectifs et critères qui suivent.

Objectifs

27.3.8 Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

- a) *Permettre la transformation de terrains présentement occupés par des centres commerciaux traditionnels de faible densité, qui sont en rupture avec leur environnement et difficilement accessibles sans voiture, en milieux de vie mixte, à échelle humaine et en lien avec leur environnement.*
- b) *Améliorer la dynamique urbaine, la convivialité et la mixité du centre-ville tout en assurant une qualité de vie supérieure aux résidents de ces projets mixtes, par un meilleur aménagement de l'environnement et du domaine public.*
- c) *Collaborer avec les promoteurs pour favoriser l'utilisation de méthodes axées sur le développement durable, touchant les aspects sociaux, économiques et environnementaux et misant sur les transports actifs et la proximité d'une gare multimodale de transports collectifs, en échange d'une permission de développement mixte et plus dense.*

Critères

27.3.9 L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants quant à l'effort démontré pour l'intégration de la mobilité active et collective :

- a) Le projet facilite le choix de transports alternatifs à la voiture en solo, par exemple :
 - Accès direct et convivial vers les arrêts d'autobus;
 - Service de navette vers les gares de transport collectif;
 - Bonnes indications et accessibilité vers le réseau cyclable municipal;

- Stationnement pour vélos bien localisé et facilement repérable;
 - Vélos en libre-service;
 - Parc de stationnement pour véhicules partagés;
 - Installations pour véhicules électriques;
- b) Les liaisons piétonnes sont directes, faciles et sécuritaires pour accéder aux différentes activités du projet urbain (résidences, commerces, services, transport collectif);
- c) L'aménagement des espaces extérieurs est conçu en priorité au bénéfice des usagers du transport alternatif (piétons, cyclistes, usagers du transport collectif), et en fonction des véhicules en second lieux;
- d) Des aires d'accumulation de la neige et des opérations de gestion de la glace et de la sloche sont prévues pour ne pas compromettre l'utilisation des espaces communs et du réseau de parcours piétonniers en hiver;
- e) Le projet contient un commerce d'alimentation ou un marché de produits frais, de fruits et légumes; ou un tel commerce est situé à courte distance de marche du projet;
- 27.3.10** L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants, quant à l'effort démontré pour la construction durable :
- a) Le projet comporte un ou plusieurs éléments d'innovation : nouveauté technologique, construction durable, systèmes éco énergétiques, énergies renouvelables, récupération des eaux grises et des eaux pluviales, etc.;
- b) Les toitures sont écologiques et aménagées pour agrémenter le paysage ou servir de lieux récréatifs ou de repos pour les résidents et les usagers du projet;
- c) Les matériaux de revêtement de sol sont perméables et à haute réflectance solaire;
- d) Le projet offre un système de gestion des matières résiduelles incitant les résidents et les usagers à une disposition responsable des matières;
- 27.3.11** L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants, quant à l'effort démontré pour la mixité sociale et le bien vivre ensemble :
- a) Les logements offerts répondent aux besoins d'une clientèle variée et permettent la mixité générationnelle et sociale, ce qui est démontré par la diversité des typologies et des superficies de logements;
- b) Le projet permet l'accessibilité universelle; il inclut des logements adaptés et accessibles;
- c) Une certaine partie des logements seront réservés à une clientèle spécifique pouvant bénéficier de logements à prix modiques ou abordables. Par exemple, le projet pourrait inclure une coopérative ou une entreprise d'économie sociale, des logements pour étudiants ou jeunes travailleurs;
- 27.3.12** L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants, quant à l'effort démontré pour la convivialité et la qualité des aménagements extérieurs :
- a) Le projet contient des espaces verts, des espaces communs et lieux d'échange conviviaux, des placettes et aires de repos permettant aux résidents et aux usagers de s'approprier les lieux;
- b) Le projet comporte un plan d'eau ou du mobilier urbain relié à l'eau (fontaine, étang, bassin de rétention des eaux pluviales aménagé ou autre);
- c) L'aménagement permet l'animation urbaine et offre une multifonctionnalité des espaces communs intérieurs et extérieurs. Il tient compte des conditions hivernales, au bénéfice d'un mode de vie sain et actif en toute saison;

- d) L'interface entre le domaine privé et la rue est traitée de façon continue et harmonieuse par le choix des matériaux, l'absence d'obstacles, l'accès universel, l'aménagement paysager, la continuité des parcours piétons, etc.;
 - e) Les aires de stationnement extérieures au sol sont aménagées selon le guide normatif BNQ 3019-190, de manière à contrer la formation d'îlots de chaleur urbains;
 - f) La planification des hauteurs et des volumes bâtis du projet permet de mitiger les vents et les courants d'air;
- 27.3.13** L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants, quant à l'effort démontré pour augmenter la biodiversité globale du terrain :
- a) Le projet propose un système écologique de gestion des eaux de ruissellement;
 - b) Les plantations et les surfaces arborées sont généreuses et fournissent des aires ombragées pour les gens et sur les aires de stationnement;
 - c) Des espaces verts inusités sont offerts, tels que l'agriculture urbaine, les jardins citoyens...;
 - d) La plantation linéaire en bordure de rue permet d'atténuer les nuisances causées par la circulation automobile sur la voie publique;
 - e) L'implantation des bâtiments permet de maximiser l'ensoleillement sur les espaces publics et verts;
- 27.3.14** L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants, quant à l'effort démontré pour l'atténuation des nuisances et protéger la santé publique :
- a) L'orientation des bâtiments et des ouvertures permet l'aménagement de logements éclairés et aérés;
 - b) Des mesures sont prises pour atténuer les nuisances sonores et les pollutions causées par les boulevards avoisinants;
 - c) La distance entre les habitations et la voie publique est suffisante pour garantir une certaine intimité aux résidents des logements ayant front sur rue; ou l'aménagement de cet espace est composé de mobilier, de murets et/ou de plantations permettant d'assurer cette intimité;
 - d) L'aménagement des lieux permet de réduire les nuisances reliées à la collecte des matières résiduelles et aux aires de services, de chargement et de déchargement;
 - e) L'éclairage est adéquat, assure une certaine animation urbaine, tout en évitant la pollution lumineuse la nuit;
 - f) La sécurité des piétons est assurée par la séparation des parcours, l'absence d'obstacles, un éclairage adéquat, l'absence de murs aveugles donnant sur les lieux de passage et les aires communes, etc.;
 - g) Des mesures sont prises pour diminuer l'impact visuel des équipements électriques et mécaniques; les fils aériens sont enfouis.
-

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

27.3.15 Dans la zone publique « Pb1 », qui correspond au site patrimonial de la pointe Claire, le Conseil peut accorder l'autorisation d'occuper, de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par l'un des usages commerciaux à caractère communautaire suivants :

- a) un établissement offrant des produits et services à caractère culturel, artistique ou récréatif, ou des produits d'alimentation;
- b) un atelier ou studio d'artistes ou d'artisans, une boutique d'art ou d'artisanat, une galerie d'art, une librairie;
- c) une école de musique ou de danse; une école privée;
- d) un studio de santé, et de bien-être;
- e) un établissement dont l'usage est complémentaire aux usages publics de classe « A » (parcs et terrains de jeux) ou « B » (institutions);
- f) un restaurant, un café, une salle de réception;
- g) un équipement culturel, une salle de spectacle, un théâtre ;
- h) une auberge, un gîte ou un hébergement de court séjour.
- i) un établissement commercial qui est exploité par ou pour un organisme public, communautaire ou à but non lucratif;

si cet usage n'est pas déjà autorisé par le Règlement de zonage et si une telle occupation satisfait aux objectifs et critères qui suivent.

Objectifs

27.3.16 Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

- a) *Permettre la diffusion de connaissances relatives à l'histoire et aux caractéristiques du site patrimonial, sachant que l'appréciation du patrimoine, la volonté de le protéger et de le préserver passent d'abord par une prise de conscience de son intérêt;*
- b) *Assurer l'accès public au site, au moulin et aux rives, tout en préservant et en respectant la nature et l'histoire générale, religieuse, éducative et contemplative de la pointe et de son paysage;*
- c) *Maintenir la vitalité du territoire du site patrimonial et son utilisation contemporaine, dans un esprit de continuité et dans le respect des valeurs patrimoniales et des caractéristiques du site;*
- d) *Pour le couvent :*
 - i) *privilégier l'implantation d'une nouvelle vocation de nature communautaire, culturelle ou touristique compatible avec les valeurs patrimoniales associées au lieu;*
 - ii) *Assurer la diffusion et la transmission du patrimoine immatériel et de la mémoire des sœurs de la congrégation de Notre-Dame. Transmettre aux générations futures les connaissances relatives au rôle social et au mode de vie de cette communauté;*

- e) *Mettre en valeur le prestige et le rôle historique majeur du moulin à vent dans l'histoire de Pointe-Claire et son riche passé tricentenaire;*
- f) *Faire du village un endroit attrayant et un lieu de destination dans l'ouest de l'île.*

Critères

27.3.17 L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants :

- a) L'usage proposé contient un élément d'ouverture vers la communauté. La clientèle de l'établissement n'est pas restreinte, exclusive ou sélective.
- b) L'usage est de nature communautaire, culturelle ou touristique, et représente une valeur ajoutée au site patrimonial et au village;
- c) L'usage est compatible avec le milieu environnant et ne compromettra pas le caractère original et identitaire du lieu;
- d) L'usage est en accord ou en complémentarité avec la vocation récréative du parc Alexandre-Bourgeau et du village, et avec son environnement naturel riverain;
- e) L'espace utilisé par l'usage commercial conditionnel occupe tout au plus les deux tiers de la superficie de plancher du bâtiment, l'espace résiduel étant occupé par un usage autorisé par le règlement de zonage;
- f) L'exercice de l'usage n'engendrera pas de nuisance pouvant incommoder indument les résidents du quartier résidentiel villageois, ni les usagers des institutions religieuses et éducatives;
- g) L'aménagement de l'usage commercial ne nécessite pas de modification à l'architecture et à l'apparence extérieure du bâtiment pouvant compromettre le caractère patrimonial de la propriété; au contraire, il permettra de protéger les bâtiments du site patrimonial en favorisant leur entretien, leur préservation et leur restauration;
- h) L'aménagement de l'espace inclut l'installation d'outils de connaissance et d'interprétation du patrimoine et de l'histoire qui seront mis à la disposition des visiteurs et du public, tels des panneaux d'interprétation, des photos anciennes, l'accès à des objets ou lieux reliés à l'histoire, un espace muséal, etc.;
- i) Les aménagements proposés permettront de mettre en valeur l'histoire et les qualités paysagères exceptionnelles du site patrimonial, sans obstruer les vues vers le lac, le moulin, et les bâtiments patrimoniaux;
- j) L'accès public aux terrains et aux rives ne sera pas compromis par l'occupation commerciale;
- k) L'organisation et la stratégie de stationnement proposées impacteront au minimum l'environnement. De plus, afin de réduire les nuisances reliées à la circulation automobile dans le quartier, l'établissement offrira des moyens d'accès alternatifs, telles que des installations cyclables, une navette vers les aires de stationnement public et aux arrêts d'autobus ou de train, etc.

Abrogations

28. Le présent règlement abroge le règlement numéro CA-2700 relatif aux usages conditionnels ainsi que tous ses amendements.

Entrée en vigueur

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

Bill McMurchie, maire

Jean-Denis Jacob, greffier

