



Ville de Pointe-Claire
Règlement sur les usages conditionnels

Règlement numéro PC-2791
En vigueur le 19 octobre 2011

Table des matières

<i>Chapitre 1</i>	<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PROCÉDURE</i>	2
<i>Chapitre 2</i>	<i>RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES EN ZONES RÉSIDENTIELLES</i>	5
<i>Chapitre 3</i>	<i>POSTES D'ESSENCE ET COMMERCES ET SERVICES RELIÉS À L'AUTOMOBILE</i>	6
<i>Chapitre 4</i>	<i>USAGES D'APPOINT DANS LE PARC INDUSTRIEL</i>	8
<i>Chapitre 5</i>	<i>CONCESSIONNAIRES AUTOMOBILES</i>	10
<i>Chapitre 6</i>	<i>SUBDIVISION DE LOCAUX INDUSTRIELS</i>	11
<i>Chapitre 7</i>	<i>DISPOSITIONS FINALES</i>	13

- 🔗 [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.

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](#).
- 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](#), le Conseil peut accorder l'autorisation de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par une résidence pour personnes âgées, 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 » 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 :

- 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. 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 :

- a) sur un terrain déjà occupé par un usage des cette classe : un poste 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.

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 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](#) qui n'est pas adjacent à une voie de service de l'autoroute Transcanadienne, 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.

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.
-

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

