

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné le 11 avril 2011;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES INTERPRÉTATIVES ET
ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Saint-Eustache.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Eustache.

3. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 3.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage numéro 1675 et ses amendements. Tout usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel.

6. RENVOIS

Règlement numéro 1794

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

[\(Règlement 1794-010, article 1, en vigueur le 28 février 2023\)](#)

7. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 3 du Règlement de zonage numéro 1675. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire. Toutefois, les mots ou termes qui suivent ont dans le présent règlement la signification suivante :

Établissement d'hébergement touristique : Établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours.

Établissement de résidence principale : Établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

Résidence principale : Résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

8. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'officier désigné selon les dispositions du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme numéro 1663.

9. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et les devoirs de l'officier municipal désigné sont définis au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme numéro 1663.

CHAPITRE 2 **TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

10. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal de l'usage conditionnel.

11. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagné des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURES DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Règlement numéro 1794

12. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

(Règlement 1794-010, article 2, en vigueur le 28 février 2023)

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

1. Un document indiquant les informations suivantes :
 - a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus, le cas échéant;
 - b) La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
 - c) Une évaluation du coût du projet.
2. 3 copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a) L'aménagement détaillé du site montrant l'implantation du bâtiment principal et de toute construction accessoire, l'aire de stationnement, les voies d'accès, entrées et sorties au site et aménagement paysager;
 - b) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades);
 - c) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés.
3. Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

(Règlement 1794-010, article 2, en vigueur le 28 février 2023)

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

(Règlement 1794-010, article 2, en vigueur le 28 février 2023)

Malgré ce qui précède, dans le cas d'une demande relative à de l'hébergement touristique dans un établissement de résidence principale, les documents suivants doivent être déposés :

- a) L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus, le cas échéant ;
- b) La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé ;
- c) (Règlement 1794-011, article 1, en vigueur le 19 décembre 2023)
L'unanimité des propriétaires ou des syndicats de copropriétés de terrains limitrophes et adjacents à ces derniers par ces lignes de lot, excluant les propriétés de la Ville, qui appuient le nouvel usage de résidence de tourisme tel que spécifié dans le formulaire joint en annexe « 1 » au présent règlement. Une copie d'une pièce d'identité valide avec signature pour chaque propriétaire concerné devra être soumise, et transmise par ce dernier, en personne au Service de l'urbanisme ou au Saint-Eustache Multiservice (SEM) de la Ville, par la poste ou par courriel, afin de valider la conformité de ladite annexe;
- d) Un plan à l'échelle indiquant toutes les pièces et leurs usages ;
- e) Démonstration que le propriétaire du bâtiment est une personne physique;
- f) Fournir la preuve d'une assurance responsabilité d'au moins 2 millions de dollars.

13. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

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

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

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Règlement numéro 1794

14. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations au Conseil municipal.

15. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, la secrétaire du Comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

16. AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville 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 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 lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

17. EXAMEN PAR LE CONSEIL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au Conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

[\(Règlement 1794-010, article 3, en vigueur le 28 février 2023\)](#)

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, en égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Une telle résolution peut aussi prévoir la durée pour laquelle un usage conditionnel est accordé.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

18. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le plus tôt possible près l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

[\(Règlement 1794-001, article 1, en vigueur le 26 avril 2012\), \(Règlement 1794-004, article 1, en vigueur le 26 juin 2015\), \(Règlement 1794-009, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021\)](#)

19. PERMIS, CERTIFICATS ET TARIFS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au Règlement de zonage numéro 1675 et au Règlement de lotissement numéro 1673 sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 3 **ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

SECTION 1: ZONES ADMISSIBLES

Règlement numéro 1794

(Règlement 1794-001, article 2, en vigueur le 26 avril 2012), (Règlement 1794-002, article 1, en vigueur le 24 janvier 2013), (Règlement 1794-003, article 1, en vigueur le 27 mars 2014), (Règlement 1794-005, article 1, en vigueur le 26 juin 2015), (Règlement 1794-006, article 1, en vigueur le 1^{er} mars 2018), (Règlement 1794-007, article 1, en vigueur le 30 octobre 2018), (Règlement 1794-008, article 1, en vigueur le 31 janvier 2019), (Règlement 1794-010, article 4, en vigueur le 28 février 2023)

20. ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

Les zones admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont ceux indiqués au tableau qui suit :

	ZONES ADMISSIBLES	USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS
1	1-C-48, 1-C-50, 1-C-53, 1-C-54, 1-C-61, 2-C-09, 2-C-17, 3-C-20, 3-C-30, 3-C-46, 4-C-25, 4-C-27, 4-C-30, 6-H-23, 6-C-34, 7-C-07	Bar sur terrasse
2	Toutes les zones du territoire municipal	Antennes de télécommunications (avec ou sans bâti d'antennes) ainsi que les systèmes de télécommunication sans fil avec microcellules (smart cells)
3	Toutes les zones commerciales et industrielles du territoire municipal	Lieux où l'on pratique la danse et lieux où sont tenus des spectacles
4	Ensemble du territoire	Hébergement touristique dans un établissement de résidence principale

Les zones auxquelles réfère cet article sont celles délimitées au Règlement de zonage numéro 1675.

SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

(Règlement 1794-003, article 2, en vigueur le 27 mars 2014), (Règlement 1794-004, article 2, en vigueur le 26 juin 2015), (Règlement 1794-005, article 2, en vigueur le 26 juin 2015), (Règlement 1794-006, article 2, en vigueur le 1^{er} mars 2018), (Règlement 1794-007, article 2, en vigueur le 30 octobre 2018)

21. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES 1-C-48, 1-C-50, 1-C-53, 1-C-54, 1-C-61, 2-C-17, 3-C-20, 3-C-30, 3-C-46, 4-C-25, 4-C-27, 4-C-30, 6-H-23, 6-C-34 ET 7-C-07

Dans les zones 1-C-48, 1-C-50, 1-C-53, 1-C-54, 1-C-61, 2-C-17, 3-C-20, 3-C-30, 3-C-46, 4-C-25, 4-C-27, 4-C-30, 6-H-23, 6-C-34 et 7-C-07 les critères suivants sur lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnels sont les suivants :

1. Admissibilité
 - a) Pour être admissible, le requérant doit démontrer qu'il détient un certificat d'occupation d'affaires dûment émis par les autorités municipales ou qu'il est admissible à en détenir un;
 - b) Pour être considéré, le bar sur terrasse doit obligatoirement être rattaché à un restaurant détenant déjà un permis de bar conforme ou étant admissible à en détenir un.
2. Localisation
 - a) Aucune forme d'habitation ou de logement ne doit être présente dans le bâtiment ou sur le site;
(Règlement 1794-004, article 3, en vigueur le 26 juin 2015)
 - b) La limite arrière du lot ne doit pas être adjacente à une cour arrière occupée en tout ou en partie par un usage résidentiel lorsque la terrasse est située à l'arrière du bâtiment ;
 - c) La localisation de la terrasse, son aménagement et ses accès doivent être conçus de manière à minimiser les nuisances potentielles aux sites environnants.

Règlement numéro 1794

3. Aménagements
 - a) La terrasse doit s'harmoniser avec le milieu urbain environnant;
 - b) Les aménagements et le mobilier doivent être conçus de manière à faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins;
 - c) Lorsqu'un écran acoustique ou zone tampon doit être aménagé de manière à contenir les nuisances pouvant être générées par l'activité en regard aux fonctions limitrophes, cet écran ou cette zone doit être aménagé de façon esthétique;
 - d) Aucun haut parleur ne peut être installé sur ou à proximité de la terrasse. De même, aucune musique, bruit ou son ne peut être fait sur ou à proximité de la terrasse.
4. Période d'utilisation et cessation des activités
 - a) Les activités exercées sur la terrasse peuvent être tenues entre le 15 mars et le 15 novembre;
 - b) Un bar sur terrasse doit cesser ses activités à partir de minuit;
 - c) La fin de l'usage principal de quelques manières que ce soit entraîne automatiquement la fin de l'usage conditionnel « bar sur terrasse ».

(Règlement 1794-001, article 3, en vigueur le 26 avril 2012), (Règlement 1794-008, article 2, en vigueur le 31 janvier 2019)

22. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ANTENNES DE TÉLÉCOMMUNICATION (AVEC OU SANS BÂTI D'ANTENNES) AINSI QUE LES SYSTÈMES DE TÉLÉCOMMUNICATION SANS FIL AVEC MICROCELLULES (SMART CELLS)

Dans toutes les zones du territoire municipal, les critères suivants sur lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

(Règlement 1794-008, article 3, en vigueur le 31 janvier 2019)

A) Pour les antennes de télécommunication (avec ou sans bâti d'antennes)

1. L'ajout de nouveaux bâtis d'antenne doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des bâtiments existants ailleurs sur le territoire de la municipalité pour supporter l'équipement de télécommunication;
2. Le projet doit être conçu de manière à ce que les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme du ou des bâtis d'antennes permettent d'atténuer l'impact visuel depuis la voie publique et de tout quartier résidentiel environnant et autres usages sensibles;
3. L'antenne et le bâti d'antenne sont localisés à un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un bâtiment d'intérêt.

B) Pour les systèmes de télécommunication sans fil avec microcellules (smart cells)

1. L'ajout de systèmes de télécommunication sans fil avec microcellules (smart cells) est conçu de manière à ce que les choix dans la localisation, la couleur et la forme permettent d'atténuer l'impact visuel que ce soit par une localisation appropriée, un choix de couleur s'harmonisant à la structure qui reçoit l'équipement ou par tout autre moyen visant à en réduire l'impact visuel;
2. Un tel système de télécommunication n'est pas implanté sur un bâtiment historique d'intérêt supérieur ni un bâtiment historique d'intérêt et se localise à l'extérieur de tout périmètre de protection établit pour un tel bâtiment le cas échéant;

Règlement numéro 1794

3. L'installation d'un tel système doit se justifier par une impossibilité technique d'utiliser des structures ou des équipements existants ailleurs sur le territoire de la municipalité.

(Règlement 1794-002, article 2, en vigueur le 24 janvier 2013)

23. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX LIEUX OÙ L'ON PRATIQUE LA DANSE AINSI QU'ÀUX LIEUX OÙ SONT TENUS DES SPECTACLES

Dans toutes les zones commerciales et industrielles du territoire municipal, les critères sur lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

1. Pour être admissible, le requérant doit démontrer qu'il détient un certificat d'occupation d'affaires pour un restaurant (581), une salle de billard (7396) ou un établissement où l'on sert à boire (boissons alcooliques) et activités diverses (582) dûment émis par les autorités municipales ou qu'il est admissible à en détenir un;
2. Aucune forme d'habitation ou de logement ne doit être présente dans le bâtiment ou sur le site;
3. Le bâtiment à l'intérieur duquel la danse et/ou les spectacles seront tenus doit être distant d'au moins 150 mètres de tout lot utilisé à des fins résidentielles à moins que des plans et devis signés et scellés par un membre d'un Ordre professionnel compétent en la matière démontre de façon détaillée les aménagements et les moyens techniques d'isolation acoustique et de ventilation prévus pour réduire les inconvénients envers le voisinage;
4. Une étude appuie les plans déposés et démontre que l'exploitation envisagée ne génère pas plus de 5 dBA le niveau de bruit de fond établi et mesuré à la limite de la propriété entre 23 h et 3 h;
5. Un plan d'aménagement intérieur détaillé et la nature des activités qui y seront tenues doivent être précisés au moment de la demande.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

(Règlement 1794-010, article 5, en vigueur le 28 février 2023)

24. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DANS UN ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

A) Aménagement et conditions générales

1. Le projet d'hébergement touristique est tenu à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel unifamilial de structure isolée ;
2. Une démonstration est faite à l'effet que l'aire de stationnement est suffisante pour permettre le stationnement de l'ensemble des personnes qui occuperont le bâtiment ;
3. Un maximum de 2 chambres peut être utilisé pour les fins d'hébergement touristique ;
4. Un maximum de 4 personnes à la fois peut bénéficier de l'hébergement touristique ;
5. Aucune modification à l'apparence du bâtiment n'est effectuée.

B) Période d'utilisation et cessation des activités

1. Aucune activité extérieure incluant l'utilisation d'une piscine ou d'un spa provenant de l'hébergement touristique n'est tenue entre 23h et 7h ;
2. Aucun bruit excessif à l'intérieur du bâtiment n'est permis entre 23h et 7h ;
3. La fin de l'usage « Hébergement touristique » entraîne automatiquement la fin de l'usage conditionnel ;

Règlement numéro 1794

4. La vente du bâtiment à un tiers ou un changement de propriétaire (s) du bâtiment entraîne la fin de l'usage conditionnel ;
5. L'usage conditionnel est valide pour une période de deux (2) ans, avec possibilité de renouvellement.

(Règlement 1794-002, article 3, en vigueur le 24 janvier 2013), (Règlement 1794-010, article 5, en vigueur le 28 février 2023)

25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Scénarios du champ d'application des propriétaires concernés

