

**Châteauguay**



***RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS  
NUMÉRO Z-4100-19***

***2 DÉCEMBRE 2019***

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1-1</b>
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....	1-1
1.1.1 Titre du règlement .....	1-1
1.1.2 Territoire assujetti et domaine d'application. ....	1-1
1.1.3 Objet du règlement .....	1-1
1.1.4 Application continue .....	1-1
1.1.5 Prescription des lois et d'autres règlements .....	1-1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....	1-1
1.2.1 Structure du règlement .....	1-1
1.2.2 Interprétation du texte .....	1-1
1.2.3 Tableaux, plans, graphiques, symboles et croquis .....	1-2
1.2.4 Règles de préséance des dispositions .....	1-2
1.2.5 Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage .....	1-2
1.2.6 Renvois .....	1-2
1.2.7 Unité de mesure.....	1-2
1.2.8 Terminologie .....	1-2
1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1-2
1.3.1 Administration et application.....	1-2
1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable.....	1-2
1.3.3 Contraventions, sanctions, recours et poursuites .....	1-2
<b>2. TRAITEMENT ET PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....</b>	<b>2-1</b>
2.1 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL .....	2-1
2.1.1 Obligation.....	2-1
2.1.2 Transmission d'une demande.....	2-1
2.1.3 Renseignements et documents exigés pour une demande .....	2-1
2.1.4 Examen de la demande par l'officier responsable .....	2-1
2.1.5 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme .....	2-1
2.2 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	2-2
2.2.1 Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme .....	2-2
2.2.2 Transmission au conseil municipal.....	2-2
2.2.3 Abrogé .....	2-2
2.2.4 Avis public .....	2-2
2.2.5 Examen par le conseil municipal.....	2-2
2.2.6 Transmission de la décision du conseil municipal .....	2-2
2.2.7 Registre des usages conditionnels.....	2-2
2.2.8 Émission du permis ou du certificat d'autorisation.....	2-2
2.2.9 Durée de validité d'une résolution autorisant un usage conditionnel.....	2-3
2.2.10 Modification de l'usage déjà approuvé .....	2-3
2.2.11 Nullité de l'usage conditionnel .....	2-3

### **3. USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

3.1 TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE INTERGÉNÉRATION EXISTANT .....	3-1
3.1.1 Zones d'application .....	3-1
3.1.2 Usage conditionnel pouvant être autorisé.....	3-1
3.1.3 Critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour la transformation d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » comprenant un logement supplémentaire intergénération en un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation bifamiliale (H2) » .....	3-1
3.2 AJOUT D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE DISTINCT DANS UNE HABITATION UNIFAMILIALE .....	3-1
3.2.1 Zones d'application .....	3-1
3.2.2 Usage conditionnel pouvant être autorisé.....	3-1
3.2.3 Critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'ajout d'un logement supplémentaire distinct dans un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structures isolée et jumelée.....	3-1
<b>4. ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>4-1</b>

## **1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

### **1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **1.1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement portant le numéro Z-4100-19 est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels ».

#### **1.1.2 Territoire assujetti et domaine d'application**

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

Il touche toute personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public.

#### **1.1.3 Objet du règlement**

Le présent règlement édicté en vertu des articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a pour but de régir les usages conditionnels ainsi que les procédures applicables pour déposer une demande. Le présent règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage s'implante dans une zone identifiée par le présent règlement où l'usage n'est pas autorisé par le règlement de zonage en vigueur. Quiconque désire obtenir une approbation relative à une demande d'usage conditionnel doit le faire en conformité avec les dispositions du présent règlement.

#### **1.1.4 Application continue**

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels il réfère ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

#### **1.1.5 Prescription des lois et d'autres règlements**

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

### **1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **1.2.1 Structure du règlement**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros séparés par un point. Une section est composée d'articles, identifiés par des numéros séparés par des points. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée. Un paragraphe peut à son tour être subdivisé en sous-paragraphes, identifiés par des chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

#### **1.2.2 Interprétation du texte**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- b) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- c) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- d) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;

- e) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

### **1.2.3 Tableaux, plans, graphiques, symboles et croquis**

Les tableaux, les plans, les graphiques, les symboles, les croquis et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, font partie intégrante du présent règlement.

### **1.2.4 Règles de préséance des dispositions**

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

- a) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression tel un tableau, un plan, un graphique, un symbole, un croquis, le texte prévaut;
- c) En cas de contradiction entre une donnée d'un tableau et celle d'un graphique, d'un plan ou d'un croquis, la donnée du tableau prévaut.

### **1.2.5 Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage**

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

### **1.2.6 Renvois**

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 un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **1.2.7 Unité de mesure**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

### **1.2.8 Terminologie**

Les définitions incluses à l'index terminologique du règlement relatif aux permis et aux certificats en vigueur s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement. À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou toute expression a le sens qui lui est attribué au présent règlement. Si un mot ou une expression n'est pas défini à l'index terminologique du règlement relatif aux permis et aux certificats en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## **1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **1.3.1 Administration et application**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'« officier responsable ». Le conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'aider ou de remplacer au besoin l'officier responsable.

### **1.3.2 Pouvoirs et devoirs de l'officier responsable**

Les pouvoirs et devoirs de l'officier responsable sont définis au règlement relatif aux permis et aux certificats en vigueur.

### **1.3.3 Contraventions, sanctions, recours et poursuites**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende prévue au règlement relatif aux permis et aux certificats en vigueur.

## **2 TRAITEMENT ET PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

### **2.1 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

#### **2.1.1 Obligation**

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal.

#### **2.1.2 Transmission d'une demande**

Le formulaire d'une demande visant l'approbation d'usage conditionnel doit être déposé, par le requérant ou son représentant autorisé, à l'officier responsable de l'application du présent règlement. Il doit être signé par le requérant ou son représentant autorisé et être accompagné des renseignements et des documents exigés au présent règlement.

#### **2.1.3 Renseignements et documents exigés pour une demande**

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être accompagnée des renseignements et des documents suivants :

- a) Le formulaire de la demande d'usage conditionnel dûment signé;
- b) Le nom, l'adresse, l'adresse courriel et le numéro de téléphone du propriétaire et de son mandataire autorisé, le cas échéant;
- c) L'usage projeté;
- d) Un plan d'implantation de toute construction et de tout aménagement projeté à une échelle d'au moins 1:500. S'il y a déjà un ou plusieurs bâtiment(s) ou construction(s) sur ce terrain, on doit en donner la localisation. De plus, un certificat de localisation du ou des bâtiments existants peut être exigé;
- e) Tous les plans, les croquis et les coupes concernant les travaux signés et scellés par un professionnel dûment autorisé par la loi;
- f) Le coût des travaux;
- g) Un plan officiel de cadastre pour le terrain sur lequel la construction est projetée;
- h) Une preuve que le plan a été déposé au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles pour un lot non cadastré, dans le cas d'un nouveau lotissement;
- i) Toute autre information pertinente à l'examen de la demande.

#### **2.1.4 Examen de la demande par l'officier responsable**

L'officier responsable examine la demande et vérifie si tous les renseignements et les documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Il vérifie également si la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme de la Ville.

Si les renseignements et les documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et les 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 ces documents additionnels.

#### **2.1.5 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque tous les renseignements et les documents nécessaires ont été fournis par le requérant, l'officier responsable transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai de 30 jours.

## **2.2 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

### **2.2.1 Examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme**

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

Le comité consultatif d'urbanisme peut exiger des renseignements supplémentaires au requérant. Il peut également exiger d'entendre le requérant.

Après étude de la demande, le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation.

### **2.2.2 Transmission au conseil municipal**

Suite à l'adoption de la recommandation par le comité consultatif d'urbanisme, le comité consultatif d'urbanisme transmet ladite recommandation au conseil municipal.

### **2.2.3 Abrogé (Z-4100-1-22)**

### **2.2.4 Avis public**

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes* et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

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

### **2.2.5 Examen par le conseil municipal**

Le conseil municipal doit, par résolution, accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le cas échéant, la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

Dans le cas de refus de la demande, la résolution du conseil municipal doit en préciser les motifs.

### **2.2.6 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.

### **2.2.7 Registre des usages conditionnels**

La demande d'usage conditionnel et la résolution du conseil municipal sont inscrites au registre constitué à cette fin.

### **2.2.8 Émission du permis ou du certificat d'autorisation**

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'usage conditionnel, l'officier responsable délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues à la réglementation d'urbanisme 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 le demande d'usage conditionnel.

**2.2.9 Durée de validité d'une résolution autorisant un usage conditionnel**

À défaut de réaliser le projet présenté suite à l'adoption d'une résolution autorisant un usage conditionnel par la délivrance d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation dans les 18 mois de son adoption, cette résolution devient nulle et sans effet.

**2.2.10 Modification de l'usage déjà approuvé**

Si le requérant modifie son projet après la délivrance du permis ou du certificat, il est tenu d'obtenir une nouvelle autorisation du conseil municipal. Il doit de plus obtenir tous les permis et les certificats requis par la réglementation d'urbanisme.

**2.2.11 Nullité de l'usage conditionnel**

La cessation de l'usage conditionnel, sa non-concrétisation dans le délai indiqué ou le non-respect des conditions imposées par la résolution, entraînent sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordée par cette résolution.



### **3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### **3.1 TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE INTERGÉNÉRATION EXISTANT**

##### **3.1.1 Zones d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée dont le logement supplémentaire intergénération est déjà existant dans toutes les zones.

##### **3.1.2 Usage conditionnel pouvant être autorisé**

Un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » comprenant un logement supplémentaire intergénération déjà existant peut être transformé en un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation bifamiliale (H2) ».

##### **3.1.3 Critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour la transformation d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » comprenant un logement supplémentaire intergénération en un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation bifamiliale (H2) »**

- a) Le bâtiment principal doit conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale;
- b) L'aire de stationnement doit être suffisante pour ne pas entraîner de stationnement sur rue;
- c) L'aménagement paysager et de gazon en cour avant doit prédominer par rapport à tout autre type d'aménagement;
- d) Le logement supplémentaire intergénération doit être existant depuis au moins 3 ans à partir de la date d'inscription au rôle d'évaluation de la Ville;
- e) L'accès intérieur entre les 2 logements doit être condamné et remplacé par une cloison conforme au règlement de construction en vigueur.

#### **3.2 AJOUT D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE DISTINCT DANS UNE HABITATION UNIFAMILIALE**

##### **3.2.1 Zones d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée et jumelée, et ce, dans toutes les zones.

##### **3.2.2 Usage conditionnel pouvant être autorisé**

Un logement supplémentaire construit avant le 1<sup>er</sup> octobre 2004 situé dans un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée et jumelée peut se prévaloir d'être considéré comme un logement supplémentaire distinct.

##### **3.2.3 Critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'ajout d'un logement supplémentaire distinct dans un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structures isolée et jumelée**

- a) Le logement supplémentaire doit être aménagé dans une résidence unifamiliale isolée ou jumelée;
- b) Le propriétaire requérant doit démontrer, avec preuve(s) à l'appui, l'existence de ce logement avant le 1<sup>er</sup> octobre 2004;
- c) Le logement doit avoir une superficie minimum de 30 mètres carrés, le tout en conformité avec le (et être conforme au) code de construction en vigueur au moment de son aménagement relativement à la hauteur intérieure du logement et aux normes pour les issues;

- d) Les aménagements extérieurs, incluant les aires de stationnement, galeries, perrons, balcons, terrasses, remises, clôtures et autres constructions accessoires doivent s'apparenter avec ce qui est normalement érigé ou aménagé pour une habitation unifamiliale;
- e) Aucun accès véhiculaire additionnel ne peut être ajouté pour desservir le logement supplémentaire. Toutefois, l'espace existant doit permettre le stationnement d'un véhicule destiné à desservir le logement supplémentaire;
- f) Le logement existant est difficilement réaménageable et les coûts sont prohibitifs afin de rendre le bâtiment conforme à la réglementation présentement en vigueur.

---

**Amendé par le règlement Z-4100-2-22 (2022.11.29) art. 3.2 au complet**

## **4 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_  
Maire

\_\_\_\_\_  
Greffier