



Conseil de la Ville

Règlement RV-2020-20-65 modifiant le Règlement
RV-2011-11-25 sur les usages conditionnels

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

1. Usages conditionnels et normes

L'article 8 du Règlement RV-2011-11-25 sur les usages conditionnels est modifié par l'ajout :

1° à la fin du tableau, de la ligne suivante :

-	Un logement additionnel dans une habitation bifamiliale isolée	Toute zone énumérée à la note 2.
---	--	----------------------------------

2° après la note 1, de la note suivante :

« ² Un logement additionnel dans une habitation bifamiliale isolée ne peut être autorisé que dans les zones suivantes :

H0328	H1144	H1232	H2042	H2087	H2159
H0336	M1145	H1234	H2044	H2090	H2518
H0338	H1146	M1236	M2045	H2092	M2619
H0342	H1147	H1237	H2047	H2093	H2643
H0343	H1148	H1309	H2058	H2112	H2646
H1007	H1162	H1310	H2055	H2116	H2653
H1116	H1163	H1317	H2065	H2120	
H1127	H1164	H2003	H2066	H2122	
H1130	M1165	M2008	H2073	H2154	
H1141	H1166	H2016	H2075	H2155	

»

2. SECTION II CRITÈRES D'ÉVALUATION

Ce règlement est modifié par le remplacement de la Section II par ce qui suit :

« SECTION II
CRITÈRES D'ÉVALUATION

10. Critères d'évaluation relatifs à un usage P100 (garde d'enfants)

Une demande relative à un usage conditionnel P100 (garde d'enfants) est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé est conçu ou implanté de manière à optimiser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des pièces d'activités;
- 2° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé et l'ensemble de ses composantes s'intègrent au milieu environnant, en considérant les usages et bâtiments existants et ceux autorisés dans la zone, quant à la volumétrie, au gabarit, aux entrées, à la rythmique, l'apparence des façades et aux matériaux prédominants;

- 3° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé, de même que l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux et équilibré sur le plan architectural et visuel, compte tenu du type de bâtiment que l'on retrouve généralement pour les usages autorisés dans la zone;
- 4° le fenêtrage occupe une bonne partie des murs du bâtiment principal, notamment des pièces d'activités. Par sa disposition sur le bâtiment et sa composition (propriétés d'insonorisation, épaisseur du vitrage, mécanisme d'ouverture, etc.), le fenêtrage considère la présence d'habitation limitrophe afin de minimiser la création de nuisance sonore susceptible d'être générée par l'usage conditionnel proposé;
- 5° les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent généralement les bâtiments destinés aux usages autorisés dans la zone;
- 6° l'agencement des espaces de stationnement, des accès véhiculaires, des allées de circulation piétonnière et des aménagements paysagers crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° l'aménagement paysager est varié (notamment par une combinaison d'arbustes, d'arbres et de plantes), occupe un maximum d'espace et suscite un intérêt esthétique et environnemental tout au long de l'année;
- 8° la présence et la qualité de l'aménagement de l'espace extérieur pour le jeu et la détente, en considérant le fait qu'il est adapté à la clientèle, que la végétation est maximisée, qu'il est garni d'arbres adéquats pour créer des zones d'ombrage, le tout en prévoyant une localisation visant à limiter les impacts sur le voisinage;
- 9° la présence et la qualité des aménagements prévus pour assurer la sécurité des aires de jeux;
- 10° lorsque le terrain est contigu à un terrain où est exercé ou autorisé un usage Habitation, la présence et l'efficacité d'aménagement, tel qu'un écran tampon, afin de minimiser les impacts du bruit généré, notamment, par les activités dans les aires de jeux;
- 11° la nature et l'intensité de l'usage est cohérente dans le secteur ciblé et la superficie du terrain permet d'y implanter, de manière optimale, tant le bâtiment principal ou son agrandissement, l'espace de stationnement et les espaces extérieurs tout en limitant les impacts sur le voisinage.

11. Critères d'évaluation relatifs à un usage P103 (éducation primaire)

Une demande pour un usage P103 (éducation primaire) est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé, est conçu ou implanté de manière à optimiser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des pièces d'activités;
- 2° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé et l'ensemble de ses composantes s'intègrent au milieu environnant, en considérant les usages et bâtiments existants et ceux autorisés dans la zone, quant à la volumétrie, au gabarit, aux entrées, à la rythmique, l'apparence des façades et aux matériaux prédominants;
- 3° le bâtiment principal, ou son agrandissement, destiné à l'usage conditionnel proposé, de même que l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux et équilibré sur le plan architectural et visuel, compte tenu du

type de bâtiment que l'on retrouve généralement pour les usages autorisés dans la zone;

- 4° le fenêtrage occupe une bonne partie des murs du bâtiment principal, notamment des pièces d'activités. Par sa disposition sur le bâtiment et sa composition (propriétés d'insonorisation, épaisseur du vitrage, mécanisme d'ouverture, etc.), le fenêtrage considère la présence d'habitation limitrophe afin de minimiser la création de nuisance sonore susceptible d'être générée par l'usage conditionnel proposé;
- 5° les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent généralement les bâtiments destinés aux usages autorisés dans la zone;
- 6° l'agencement des espaces de stationnement, des accès véhiculaires, des allées de circulation piétonnière et des aménagements paysagers crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° l'aménagement paysager est varié (notamment par une combinaison d'arbustes, d'arbres et de plantes), occupe un maximum d'espace et suscite un intérêt esthétique et environnemental tout au long de l'année;
- 8° la présence et la qualité de l'aménagement de l'espace extérieur pour le jeu et la détente, en considérant le fait qu'il est adapté à la clientèle, que la végétation est maximisée, qu'il est garni d'arbres adéquats pour créer des zones d'ombrage, le tout en prévoyant une localisation visant à limiter les impacts sur le voisinage;
- 9° la présence et la qualité des aménagements prévus pour assurer la sécurité des aires de jeux;
- 10° la qualité de la connectivité à des infrastructures de transports actifs telles que rues contiguës munies de trottoirs, connectivité à des sentiers piétonniers, liens avec un réseau cyclable, etc.;
- 11° la présence et la qualité d'aménagement hors rue pour les autobus de transport écolier;
- 12° la minimisation de la détérioration des conditions de circulation existantes sur le réseau routier, incluant la circulation des piétons et cyclistes autour du site projeté en prenant en compte, le cas échéant, des mesures de mitigation proposées.

12. Critères d'évaluation relatifs à un usage « sentier voué aux déplacements motorisés (motoneiges, VTT ou autres véhicules de même nature) »

Une demande pour un usage « sentier voué aux déplacements motorisés (motoneiges, VTT ou autres véhicules de même nature) » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° le tracé des nouveaux sentiers priorise les tracés des corridors existants sur le territoire de la ville, sauf si ces derniers s'avèrent problématiques au niveau de leur localisation, au niveau technique ou tout autre enjeu du même type ou de même nature;
- 2° les nouveaux corridors minimisent le plus possible les empiètements dans les zones sensibles sur le plan environnemental (ex. : réserve écologique), les éléments d'intérêt visuel (ex. : panorama, belvédère, etc.), les secteurs d'intérêt patrimonial, les territoires d'intérêt historique ou culturel et les milieux urbanisés. Cependant, certains secteurs commerciaux où l'on retrouve une concentration de services d'hébergement, de restauration et de ravitaillement près des accès routiers, à la limite des secteurs urbains,

peuvent toutefois être pris en considération lors d'un éventuel aménagement d'un tel corridor;

- 3° la limitation du déboisement pour l'exercice de l'usage conditionnel proposé.

13. Critères d'évaluation relatifs à un usage système d'antennes de télécommunication

Une demande pour un usage système d'antennes de télécommunication, incluant une tour, est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° les structures existantes sur le territoire de la ville sont optimisées et leur utilisation doit être favorisée, à moins de pouvoir justifier une impossibilité ou des difficultés importantes, notamment au niveau technique, d'utiliser un bâtiment existant ou une structure existante;
- 2° une nouvelle structure portante minimise le plus possible l'empiètement dans les zones sensibles sur le plan environnemental (ex. : réserve écologique), les éléments d'intérêt visuel (ex. : panorama, belvédère, etc.), les secteurs d'intérêt patrimonial, les territoires d'intérêt historique ou culturel et les milieux urbanisés ainsi que les entrées au territoire lévisien;
- 3° en fonction de l'impact visuel appréhendé, la présence et la qualité d'aménagements paysagers sont proposées pour dissimuler la base du périmètre d'une structure portante et à minimiser l'impact visuel de l'enceinte et des équipements afférents;
- 4° favoriser les matériaux et les couleurs qui assurent un impact visuel minimal compte tenu notamment du risque d'oxydation;
- 5° minimiser les sources de pollution lumineuse;
- 6° le déboisement est minimisé en considérant les superficies nécessaires à l'installation et au fonctionnement du système d'antennes de télécommunication.

14. Critères d'évaluation relatifs à un usage logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée

Une demande pour un usage logement additionnel dans une habitation est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° le caractère unifamilial isolé demeure perceptible de l'extérieur;
- 2° dans le cas où l'usage conditionnel induit un agrandissement du bâtiment principal, l'ensemble incluant les composantes doit former un tout harmonieux et équilibré sur le plan architectural et visuel;
- 3° dans le cas où l'usage conditionnel induit un agrandissement du bâtiment principal, l'intervention respecte la volumétrie, le gabarit et la composition d'ensemble du bâtiment et privilégie des matériaux et des composantes architecturales de bonne qualité, sobres et durables;
- 4° dans le cas de l'aménagement d'un logement situé au sous-sol d'un bâtiment, les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant pour assurer un logement de qualité;
- 5° la qualité des aires de récréation et de détente extérieures ainsi que la qualité et la quantité de végétation, disposée de manière à minimiser l'impact de l'usage sur le voisinage.

3. Critères d'évaluation relatifs à un usage logement additionnel dans une habitation bifamiliale isolée

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 14, de l'article suivant :

« 14.1 Critères d'évaluation relatifs à un usage logement additionnel dans une habitation bifamiliale isolée

Une demande pour un usage logement additionnel dans une habitation bifamiliale est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° lorsqu'un usage commercial est exercé au rez-de-chaussée ou que le bâtiment est conçu pour recevoir un tel usage, la préservation d'un maximum de caractéristiques du bâtiment liées au caractère commercial du rez-de-chaussée de façon à assurer, à long terme, la réversibilité vers une occupation commerciale;
- 2° lorsqu'une modification extérieure au bâtiment principal est projetée, le projet présente une composition architecturale d'ensemble harmonieuse, équilibrée et de qualité, en tenant compte des usages et bâtiments existants et ceux autorisés dans la zone;
- 3° si l'usage proposé est prévu au rez-de-chaussée, l'impact peu significatif de cet usage sur l'offre commerciale de proximité dans le secteur en considérant, notamment, le fait que l'immeuble est sur une rue collectrice, un secteur de centralité commerciale de proximité ou des endroits où le commerce doit être favorisé, notamment près d'un arrêt d'autobus, une continuité commerciale existante ou tout autre élément de même nature;
- 4° dans le cas où l'usage conditionnel induit un agrandissement du bâtiment principal, l'intervention respecte la volumétrie, le gabarit et la composition d'ensemble du bâtiment et privilégie des matériaux et des composantes architecturales de bonne qualité, sobres et durables;
- 5° dans le cas de l'aménagement d'un logement situé au sous-sol d'un bâtiment, les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant pour assurer un logement de qualité;
- 6° la présence et la qualité d'aires de récréation et de détente extérieures, en considérant notamment leur accessibilité à tous les occupants de l'immeuble. Seront ici aussi considérées la qualité et la quantité de végétation prévue ou existante dans ces aires, notamment, au niveau de la présence d'arbres;
- 7° la présence et la qualité des aménagements paysagers localisés en cour avant. »

4. Contenu d'une demande

Ce règlement est modifié par le remplacement du paragraphe 8° de l'article 16, par le paragraphe suivant :

- « 8° tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel et à l'évaluation des critères d'évaluation (ex. : une étude acoustique, simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

5. Délai de validité

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 20, de l'article suivant :

« 20.1 **Délai de validité**

À moins que le Conseil ne fixe un autre délai comme condition d'exercice de l'usage conditionnel, une résolution accordant le droit d'exercer un usage conditionnel devient caduque 36 mois après son adoption si l'usage conditionnel autorisé n'est pas exercé avant l'expiration de ce délai.

Une nouvelle demande d'usage conditionnel pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt. »

6. **Abandon, cessation ou interruption de l'usage conditionnel**

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 20.1, de l'article suivant :

« 20.2 **Abandon, cessation ou interruption de l'usage conditionnel**

Le droit à l'exercice d'un usage conditionnel ayant fait l'objet d'une autorisation est perdu si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période de 24 mois consécutifs.

Une nouvelle demande d'usage conditionnel pour le même objet peut être formulée. Elle est appréciée en fonction de la situation juridique et factuelle au moment de son dépôt. »

Adopté le 22 février 2021

(signé) Gilles Lehouillier

Gilles Lehouillier, maire

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1ER AVRIL 2021