PREMIER PROJET
DE RÈGLEMENT

+PROVINCE DE QUÉBEC
MRC VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DES CÈDRES

RÈGLEMENT NUMÉRO 555-2026

Premier projet de règlement numéro 555-2026 sur les usages conditionnels

---

ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé de 3e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 2 février 2023;

ATTENDU QUE, conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1),* les municipalités doivent adopter des règlements de concordance;

ATTENDU QUE, conformément à l'article 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*, ce premier projet de règlement est assujetti à une consultation publique avant son adoption finale;

ATTENDU QU'un avis de motion avec une demande de dispense de lecture du présent premier projet de règlement a été dûment donné lors de la séance du 10 novembre 2026;

ATTENDU QU'une copie de ce premier projet de règlement a été dûment remise à tous les membres du Conseil au moins deux jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE tous les conseillers déclarent avoir lu le premier projet de règlement et renoncent à sa lecture;

Il est proposé par Claude Généreux
Appuyé par Patrick Nadeau
Et résolu

QU'IL SOIT, PAR LE PRÉSENT PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT, DÉCRÉTÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 4

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 4
1.1.1 Titre du règlement 4
1.1.2 Territoire visé 4
1.1.3 Autre règlement d'urbanisme 4
1.1.4 Validité 4
SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 4
1.2.1 Interprétation des dispositions 4
1.2.2 Terminologie 5
SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 5
1.3.1 Administration et application du règlement 5
1.3.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné 5

CHAPITRE 2 - CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE 5

SECTION 2.1 CONTENU DE LA DEMANDE 5
2.1.1 Dépôt de la demande 5
2.1.2 Contenu de la demande 5
2.1.3 Frais d'étude 6
SECTION 2.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE 6
2.2.1 Demande complète 6
2.2.2 Vérification de la demande 6
2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme 7
2.2.4 Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme 7
2.2.5 Avis public 7
2.2.6 Approbation par le Conseil municipal 7
2.2.7 Émission du permis ou du certificat 7
2.2.8 Modification aux plans 7
2.2.9 Validité de l'autorisation 8

CHAPITRE 3 - USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE 8

SECTION 3.1 GÉNÉRALITÉS 8
3.1.1 Critère du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales 8
SECTION 3.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE C-1 8
3.2.1 Champ d'application 8
3.2.2 Objectif 8
3.2.3 Critères 8
SECTION 3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8 ET C-9 9
3.3.1 Champ d'application 9
3.3.2 Objectif 10
3.3.3 Critères 10
3.3.4 Critères additionnels visant les projets intégrés comprenant une mixité d'usage 11
SECTION 3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-24, H-25, H-26, H-27, H-28, H-29, H-30, H-31, H-32, H-33, H-33-1, H-34, H-35, H-36, H-37, H-38, H-39, H-40, H-41, H-42 ET H-43 11
3.4.1 Champ d'application 11
3.4.2 Objectif 11
3.4.3 Critères visant les projets intégrés résidentiels 12
3.4.4 Critères visant les usages commerciaux 12
SECTION 3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-12 ET H-18-15 13
3.5.1 Champ d'application 13

3.5.2 Objectifs 13
3.5.3 Critères 14
SECTION 3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-2, H-12 ET H-13 14
3.6.1 Champs d'application 14
3.6.2 Objectif 15
3.6.3 Critères 15
SECTION 3.7 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTES LES ZONES 15
3.7.1 Champs d'application 15
3.7.2 Objectif 16
3.7.3 Critères 16
SECTION 3.8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES CS-2 ET CS-3 . 16
3.8.1 Champs d'application 16
3.8.2 Objectif 16
3.8.3 Critères 17
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR 17
SECTION 4.1 DISPOSITIONS FINALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR 17
4.1.1 Contraventions et pénalités 17
4.1.2 Entrée en vigueur 17

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les usages conditionnels » et le numéro 555-2026.

1.1.2 Territoire visé

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité des Cèdres.

1.1.3 Autre règlement d'urbanisme

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 des gouvernements provincial et fédéral, ou tout autre règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Nonobstant le précédent alinéa, le présent règlement a préséance sur le règlement de zonage en cas d'incompatibilité ou de contradiction entre une exigence ou un critère du présent règlement et une norme du règlement de zonage.

1.1.4 Validité

Le Conseil municipal de la Municipalité des Cèdes déclare, par la présente, qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Interprétation des dispositions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;

b) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;

c) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte.

En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre (s) concerné (s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.2 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage en vigueur.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

1.3.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2 - CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

SECTION 2.1 CONTENU DE LA DEMANDE

2.1.1 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent règlement doit déposer sa demande de permis par écrit sur le formulaire prévu à cette fin auprès du fonctionnaire désigné, en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.1.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit fournir, en plus des plans et documents demandés au Règlement sur les permis et certificats pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

a) Des photographies récentes, prises dans les 30 jours précédant la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux, ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;

b) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification ou d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain, ainsi que leur relation avec tout bâtiment et avec toute construction existante située sur des terrains adjacents ;

c) Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, tous bâtiments ou ouvrages, y compris les enseignes;

d) Un plan des aménagements extérieurs prévus incluant les bandes paysagères et les zones tampons exigées ou non. Ce plan doit indiquer les espèces végétales à préserver et celles à planter, ainsi que les caractéristiques des arbres identifiés, notamment la hauteur et la largeur du houppier à maturité;

e) La perspective visuelle de l'intervention projetée à partir des voies de circulation et de l'intégration de l'intervention au bassin visuel stratégique. La perspective doit illustrer de façon réaliste le gabarit des arbres et végétaux à maturité, le cas échéant;

f) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;

g) Un texte explicatif présentant l'usage projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage), ainsi qu'une description du voisinage;

h) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;

i) Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande.

2.1.3 Frais d'étude

Des frais d'étude d'une demande d'usage conditionnel peuvent être applicables, si ces frais sont indiqués dans le Règlement imposant un mode de tarification pour le financement de certains biens, services ou activités. Ces frais doivent être payés lors du dépôt de la demande.

SECTION 2.2 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.2.1 Demande complète

La demande d'approbation d'un usage conditionnel est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.2.2 Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, à l'exception de l'usage faisant l'objet de la demande, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au Comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.2.3 Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

2.2.4 Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

2.2.5 Avis public

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier-trésorier doit, au moyen d'un avis public, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et d'une affiche 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 du Conseil municipal.

Le présent article ne s'applique pas à une demande visant uniquement la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection.

2.2.6 Approbation par le Conseil municipal

Le Conseil municipal rend sa décision en séance, à la date mentionnée dans l'avis public prévu à l'article 2.2.5, après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Une copie de la résolution est transmise au requérant par le greffier-trésorier.

2.2.7 Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats si la demande est conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

2.2.8 Modification aux plans

Une fois approuvé par le Conseil municipal, le plan approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée aux plans après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

2.2.9 Validité de l'autorisation

Une autorisation d'usage conditionnel relative à la section 3.7 visant les résidences de tourisme est valide pour une période maximale de 24 mois suivant la décision du Conseil.

Une autorisation d'usage conditionnel relative aux sections 3.1 à 3.6 et 3.8 est valide jusqu'à ce que l'usage cesse ou est interrompu pour une période consécutive de 12 mois.

CHAPITRE 3 - USAGES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

SECTION 3.1 GÉNÉRALITÉS

3.1.1 Critère du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales

Lorsqu'une demande assujettie au présent règlement est aussi assujettie au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA)* en vigueur, les critères du règlement de PIIA sont analysés en plus des critères prescrits au présent règlement et sont considérés comme faisant partie du présent règlement.

SECTION 3.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE C-1

3.2.1 Champ d'application

L'usage suivant doit faire l'objet d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel dans la zone C-1, identifiée au plan de zonage faisant partie du *Règlement de zonage numéro 395-2016* :

a) Les classes d'usage GMRD1 et GMRD2.

3.2.2 Objectif

Permettre l'implantation des usages du groupe GMRD « Gestion des matières résiduelles et dangereuses » tout en évitant les nuisances liées aux odeurs et aux détritus, atténuer les nuisances esthétiques perçues par les propriétés résidentielles avoisinantes, gérer la circulation de véhicules lourds sur la voie publique, éliminer l'attente des véhicules lourds sur la voie de circulation, augmenter l'accès rapide au site pour la protection incendie et améliorer les opérations sur le site.

3.2.3 Critères

1. L'usage proposé ainsi que l'aménagement du terrain doivent atténuer les effets sonores et visuels sur les zones d'habitation situées à proximité en tenant compte :

a) 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;

b) De l'emplacement et de la conception des ouvertures du bâtiment permettant aux véhicules d'y entrer et d'en sortir;

c) De l'aménagement paysager du terrain et de la présence d'un écran visuel et d'un écran sonore;

2. Des mesures de mitigation sont proposées afin de répondre aux inconvénients susceptibles d'être causés dans le voisinage par l'implantation de l'usage conditionnel, notamment en termes d'intensité des activités, du bruit, des odeurs, de la poussière, des vibrations, de la fumée, des lumières, des heures d'ouverture et de la clientèle.

3. La visibilité des opérations ne devrait pas être perçue à partir de la voie publique.

4. Pour un poste de transbordement des matières résiduelles, toutes les opérations de décharge des déchets des véhicules qui en assurent le transport au site, ainsi que la manipulation subséquente de ces déchets, devraient être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

5. Une clôture pare-papier munie d'un filet maillé sur une hauteur d'au moins 3,5 mètres doit être installée autour du site pour prévenir la dissémination dans le voisinage de papiers et autres matériaux légers qui sont emportés par le vent.

6. Des systèmes d'aspersion de neutralisant d'odeur devraient également être installés et être en opération à l'intérieur du bâtiment et sur les sites de manutention et de transbordement.

7. Le système de capture, de rétention et de traitement des eaux de ruissellement (pluie et fonte des neiges) des surfaces intérieures et extérieures et de rejets d'origine sanitaire doit être maintenu en tout temps en bon état de fonctionnement.

8. Un interverrouillage reliant le panneau-incendie au mécanisme d'ouverture de la barrière motorisée permettant l'accès au site devrait être installé et programmé.

9. La barrière d'accès motorisée devrait ouvrir automatiquement dès qu'une alarme-incendie sera activée.

10. Le bâtiment devrait être muni de détecteurs de fumée, en plus des accessoires de détection d'un incendie, pour permettre une intervention rapide et réduire le temps de propagation de tout incendie avant l'arrivée des pompiers sur les lieux.

SECTION 3.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES C-2, C-3, C-4, C-5, C-7, C-8 ET C-9

3.3.1 Champ d'application

Dans les zones précitées, sont autorisés en usage conditionnel :

1. Les projets intégrés qui respectent les usages autorisés à la grille des spécifications.

2. Les projets intégrés comprenant une mixité d'usage résidentiel et commercial, dont les usages commerciaux sont autorisés à la grille des spécifications.

3. Les projets intégrés qui incluent les usages résidentiels prévus à la section 2.2 du *Règlement 395-2016 de Zonage*, à l'exception de la classe d'usage « H5 – Maison mobile », qui ne sont pas déjà autorisés à la grille des spécifications.

Dans le cas cité par le paragraphe 2 du précédent alinéa, les dispositions de l'article 2.1.4 du *Règlement 395-2016 de Zonage* et ses sous-articles s'appliquent.

3.3.2 Objectif

Permettre la construction de projets intégrés bénéfiques pour la communauté, comprenant un traitement architectural varié et de qualité, tout en atténuant les effets sur les propriétés avoisinantes.

3.3.3 Critères

1. L'usage conditionnel demandé s'intègre avec le milieu environnant et limite les impacts sur la qualité de vie du voisinage, notamment en éloignant un bâtiment de plus gros gabarit des terrains de plus faible densité.

2. L'occupation du sol doit permettre l'aménagement d'espaces verts et d'infrastructures adaptées aux usages projetés.

3. La demande d'usage conditionnel favorise une diversification de l'offre de logements sur le territoire.

4. Sont privilégiés les projets de redéveloppement impliquant des immeubles qui présentent une faible valeur esthétique, notamment à cause de l'architecture, de l'implantation des bâtiments et de la présence de grandes surfaces asphaltées.

5. Le projet inclut une architecture durable et de qualité s'intégrant avec son milieu d'insertion.

6. Le projet favorise l'inclusion de logements abordables.

7. Le projet intégré doit être conçu de manière à faciliter la circulation des véhicules et des piétons tout en limitant les accès véhiculaires sur le chemin du Fleuve et le chemin Saint-Féréol.

8. Le projet intégré doit prévoir une gestion interne des eaux de drainage, de ruissellement et de fonte limitant leur déversement sur la propriété publique.

9. Le projet privilégie l'aménagement d'un stationnement souterrain ou réduit l'impact visuel des aires de stationnement extérieures.

10. Le projet intégré doit être entièrement raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc de la municipalité.

11. Dans le cas d'un projet intégré à prédominance résidentielle, les contraintes de lotissement et de construction reliées à la configuration du terrain et à l'accès limité à la voie publique justifient l'aménagement d'un tel projet.

12. Dans le cas où le site visé est situé dans un secteur de PIIA tel qu'identifié par le *Règlement numéro 554-2016 sur les PIIA*, les objectifs ou les critères prévus à ce règlement doivent être appliqués sur le projet, sauf si l'objectif ou le critère est contradictoire à un objectif ou un critère prévu au présent règlement.

3.3.4 Critères additionnels visant les projets intégrés comprenant une mixité d'usage

1. Le projet ne doit pas générer d'incompatibilité au niveau des usages exercés à l'intérieur d'un même bâtiment, au sein des bâtiments qui le compose ainsi qu'avec son environnement.

2. Les usages ne doivent pas générer de nuisances (bruit, poussières, lumières, circulation ou autres) de manière à nuire aux usages résidentiels sur l'immeuble ou avoisinants.

3. Le projet favorise une utilisation du rez-de-chaussée, au niveau du bâtiment le plus rapproché de la rue, à des fins autres que résidentielles.

SECTION 3.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-24, H-25, H-26, H-27, H-28, H-29, H-30, H-31, H-32, H-33, H-33-1, H-34, H-35, H-36, H-37, H-38, H-39, H-40, H-41, H-42 ET H-43

3.4.1 Champ d'application

Dans les zones précitées, sont autorisés en usage conditionnel :

1. Les projets intégrés qui incluent les usages résidentiels prévus à la section 2.2 du Règlement 395-2016 de Zonage, sauf les suivants :

   a) Les habitations multifamiliales de la classe H4 comprenant plus de 6 logements;

   b) Les maisons mobiles de la classe H5.

2. Les usages commerciaux de la classe d'usage C1 et C5, à l'exception des codes d'usage C503, 505 et C506, qui ne sont pas déjà autorisés à la grille des spécifications.

   a) Sont inclus au paragraphe 3 les bâtiments commerciaux précités comprenant un logement aménagé à l'étage.

3.4.2 Objectif

Permettre la construction de projets intégrés bénéfiques pour la communauté, comprenant un traitement architectural varié et de qualité, tout en atténuant les effets sur les propriétés avoisinantes et tout en préservant les éléments patrimoniaux.

Permettre l'implantation de commerces de proximité destinés à une clientèle locale, tout en atténuant leurs effets sur les habitations avoisinantes.

3.4.3 Critères visant les projets intégrés résidentiels

1. L'usage conditionnel demandé s'intègre avec le milieu environnant et limite les impacts sur la qualité de vie du voisinage, notamment en éloignant un bâtiment de plus gros gabarit des terrains de plus faible densité.

2. L'occupation du sol doit permettre l'aménagement d'espaces verts et d'infrastructures adaptées aux usages projetés.

3. La demande d'usage conditionnel favorise une diversification de l'offre de logements sur le territoire.

4. Sont privilégiés les projets de redéveloppement impliquant des immeubles qui présentent une faible valeur esthétique, notamment à cause de l'architecture, de l'implantation des bâtiments et de la présence de grandes surfaces asphaltées.

5. Le projet inclut une architecture durable et de qualité s'intégrant avec son milieu d'insertion.

6. Le projet favorise l'inclusion de logements abordables.

7. Le projet intégré doit préserver ou mettre en valeur les éléments patrimoniaux du site et de son environnement immédiat.

8. Le projet intégré doit prévoir une gestion interne des eaux de drainage, de ruissellement et de fonte limitant leur déversement sur la propriété publique.

9. Le projet privilégie l'aménagement d'un stationnement souterrain ou réduit l'impact visuel des aires de stationnement extérieures.

10. Le projet intégré doit être entièrement raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc de la municipalité.

11. Dans le cas d'un projet intégré à prédominance résidentielle, les contraintes de lotissement et de construction reliées à la configuration du terrain et à l'accès limité à la voie publique justifient l'aménagement d'un tel projet.

12. Dans le cas où le site visé est situé dans un secteur de PIIA tel qu'identifié par le *Règlement 554-2026 sur les PIIA*, les objectifs ou les critères prévus à ce règlement doivent être appliqués sur le projet, sauf si l'objectif ou le critère est contradictoire à un objectif ou un critère prévu au présent règlement.

3.4.4 Critères visant les usages commerciaux

1. Le bâtiment commercial doit avoir une volumétrie, une implantation et une architecture similaire au milieu résidentiel d'insertion.

2. Le commerce doit viser une clientèle locale de manière à ne pas générer un fort achalandage externe.

3. Le commerce ne doit pas causer de nuisances sur le voisinage, notamment en ce qui concerne l'achalandage, la poussière, le bruit, l'éclairage et la circulation automobile sur les rues locales.

4. L'aménagement d'un service à l'auto est interdit.

5. Un commerce doit être implanté à une distance minimale de 100m à distance de marche d'un autre commerce visé par la présente section.

6. Le commerce doit limiter l'utilisation de la voie publique par les clients.

7. L'aménagement du stationnement doit être discret et esthétique afin de s'insérer dans un milieu résidentiel.

8. Sauf si la configuration du terrain ne le permet pas, l'aménagement de l'aire de stationnement dans une cour qui n'est pas adjacente à la voie publique est privilégié.

9. Le commerce ne doit pas nécessiter de livraisons par des véhicules lourds pouvant nuire à la quiétude du quartier.

10. Le bâtiment doit être raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc de la municipalité.

11. L'installation d'un commerce sur un coin de rue est privilégiée.

12. Le bâtiment commercial peut posséder un logement à l'étage, selon les conditions de l'article 2.1.4 du *Règlement 395-2016 de Zonage* et selon les conditions suivantes :

    a) Seul l'accès au logement peut être situé au rez-de-chaussée;

    b) Le logement doit être accessible par une entrée extérieure distincte de celle du commerce.

SECTION 3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-12 ET H-18-15

3.5.1 Champ d'application

Dans les zones précitées, sont autorisés en usage conditionnel les projets intégrés d'habitation unifamiliale.

3.5.2 Objectifs

A. Permettre la construction de projets intégrés sur les terrains dont les contraintes de lotissement et de construction reliées à la configuration du terrain et à l'accès limité à la voie publique justifient l'aménagement d'un tel projet.

B. Permettre la construction de projets résidentiels bénéfiques pour la communauté, comprenant un traitement architectural varié et de qualité, tout en atténuant les effets sur les propriétés avoisinantes.

3.5.3 Critères

1. Les contraintes de lotissement et de construction reliées à la configuration du terrain et à l'accès limité à la voie publique justifient l'aménagement d'un tel projet.

2. L'usage conditionnel demandé s'intègre avec le milieu environnant et limite les impacts sur la qualité de vie du voisinage, notamment en éloignant un bâtiment de plus gros gabarit des terrains de plus faible densité.

3. L'occupation du sol doit permettre l'aménagement d'espaces verts et d'infrastructures adaptées aux usages projetés.

4. Sont privilégiés les projets de redéveloppement impliquant des immeubles qui présentent une faible valeur esthétique, notamment à cause de l'architecture, de l'implantation des bâtiments et de la présence de grandes surfaces asphaltées.

5. Le projet inclut une architecture durable et de qualité s'intégrant avec son milieu d'insertion.

6. Le projet intégré doit préserver ou mettre en valeur les éléments patrimoniaux du site et de son environnement immédiat.

7. Le projet intégré doit prévoir une gestion interne des eaux de drainage, de ruissellement et de fonte limitant leur déversement sur la propriété publique.

8. Le projet privilégie un aménagement qui réduit l'impact visuel des aires de stationnement extérieures.

9. Le projet intégré doit être entièrement raccordé aux réseaux d'égout et d'aqueduc de la municipalité.

10. Dans le cas où le site visé est situé dans un secteur de PIIA tel qu'identifié par le *Règlement 554-2026 sur les PIIA*, les objectifs ou les critères prévus à ce règlement doivent être appliqués sur le projet, sauf si l'objectif ou le critère est contradictoire à un objectif ou un critère prévu au présent règlement.

SECTION 3.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES H-2, H-12 ET H-13

3.6.1 Champs d'application

Dans les zones précitées sont autorisés en usage conditionnel :

1. Les usages commerciaux autorisés à la grille des spécifications.

2. Les usages commerciaux de la classe d'usage C1 et C5, à l'exception des codes d'usage C503, 505 et C506, qui ne sont pas déjà autorisés à la grille des spécifications.

3.6.2 Objectif

Permettre l'implantation harmonieuse de commerces de proximité dans les aires résidentielles hors du périmètre urbain, tout en évitant leur concentration.

3.6.3 Critères

1. Le bâtiment commercial doit avoir une volumétrie, une implantation et une architecture similaire au milieu résidentiel d'insertion.

2. L'implantation du commerce doit être motivée par une nécessité de réponse aux besoins en biens et services des citoyens.

3. Dans le cas où l'usage commercial n'est pas autorisé selon la grille des spécifications, son implantation doit être justifiée par une étude de marché démontrant le besoin d'un tel usage pour les citoyens.

4. Le commerce ne doit pas causer de nuisances sur le voisinage, notamment en ce qui concerne l'achalandage, la poussière, le bruit, l'éclairage et la circulation automobile sur les rues locales.

5. Un commerce doit être implanté à une distance minimale de 100m à distance de marche d'un autre commerce visé par la présente section, sauf s'il peut être démontré que son implantation n'entraînera pas une concentration d'usages commerciaux.

6. Le commerce doit limiter l'utilisation de la voie publique par les clients.

7. L'aménagement du stationnement doit être discret et esthétique afin de s'insérer dans un milieu résidentiel.

8. Sauf si la configuration du terrain ne le permet pas, l'aménagement de l'aire de stationnement dans une cour qui n'est pas adjacente à la voie publique est privilégié.

9. L'installation d'un commerce doit être faite sur un terrain adjacent à l'une des voies de circulation suivantes :

   a) Dans la zone H-2, sur un terrain adjacent à la route de la Cité-des-Jeunes (Québec 340) ou au chemin Saint-Dominique;

   b) Dans la zone H-12, sur un terrain adjacent au chemin Saint-Féréol ou à la Montée Marsan;

   c) Dans la zone H-13 sur un terrain adjacent au chemin du Canal (Québec 338), à la rue du Boisé-Lucerne ou à l'avenue des Mésanges.

`

SECTION 3.7 DISPOSITIONS RELATIVES À TOUTES LES ZONES

3.7.1 Champs d'application

Dans toutes les zones sont autorisés en usage conditionnel :

1. Les résidences de tourisme comprises dans un bâtiment du groupe d'usage Habitation (H).

3.7.2 Objectif

Permettre l'implantation d'une résidence de tourisme qui est compatible avec son milieu, tout en répondant à un besoin en matière d'hébergement touristique et en évitant une concentration de l'usage dans un même secteur.

3.7.3 Critères

1. Une résidence de tourisme doit être implantée à une distance minimale de 100m d'une autre résidence de tourisme, d'un gîte touristique ou de tout autre usage assimilé au code d'usage C506.

2. L'exercice d'une résidence de tourisme n'a pas pour effet de modifier l'architecture et l'apparence extérieure du bâtiment principal.

3. L'usage satisfait une demande pour ce type d'hébergement touristique dans le secteur où il sera implanté.

4. L'usage ne contribue pas à une pénurie de logements permanents.

5. L'environnement immédiat ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel est considéré dans l'évaluation de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des fonctions résidentielles ou pour la qualité de vie des citoyens.

6. Le bâtiment où sera exercé l'usage, les espaces de jeux extérieurs, la terrasse, les jardins, la piscine et le spa, de même que l'aire de stationnement, sont situés à une distance adéquate par rapport aux propriétés voisines afin d'assurer une cohabitation saine et harmonieuse dans le voisinage.

7. Le terrain destiné à accueillir l'usage conditionnel est aménagé de façon à restreindre les vues directes sur les propriétés voisines.

8. L'aire de stationnement est aménagée afin d'éviter l'empiétement sur le domaine public.

9. Le terrain où est exercé l'usage est bien entretenu et ne comporte aucune nuisance.

SECTION 3.8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES CS-2 ET CS-3

3.8.1 Champs d'application

Dans les zones précitées est autorisé en usage conditionnel le code d'usage R302 aménagé sur le site de *L'ancienne centrale hydroélectrique des Cèdres (Petit Pouvoir)*, qui correspond au lot 2 047 168 et à la partie de l'emprise du Canal de Soulanges qui lui est immédiatement adjacent.

3.8.2 Objectif

Permettre l'implantation d'un usage lié au code d'usage R302 – *Activités récréotouristiques thématiques associées aux surlargeurs du Canal*, notamment de musée, de bureau administratif du Canal, d'établissement d'hébergement touristique ou de commerce léger, qui soit compatible avec le bâtiment patrimonial du *Petit Pouvoir* et la fonction récréotouristique du Canal.

3.8.3 Critères

1. L'usage est lié aux activités récréotouristiques du Canal ou il lui est complémentaire.

2. L'usage met en valeur les caractéristiques patrimoniales du *Petit Pouvoir*.

3. L'usage est accessible à la fois par la piste cyclable du Canal de Soulanges et par le chemin du Fleuve.

4. L'usage ne génère pas un achalandage susceptible de dénaturer la fonction récréotouristique du Canal.

5. L'usage s'inscrit dans la poursuite du Plan directeur pour l'aménagement culturel et paysager du parc du Canal de Soulanges.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

SECTION 4.1 DISPOSITIONS FINALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1.1 Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	Minimum	**Maximum**	**Minimum**	**Maximum**
Première amende	300 $	1 000 $	600 $	2 000 $
Cas de récidive	600 $	2 000 $	1 200 $	4 000 $

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

4.1.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ
À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 10 NOVEMBRE 2026

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Michel Proulx
Maire



Jimmy Poulin
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion : 10 novembre 2026
Adoption du projet de règlement : 10 novembre 2026
Avis public pour consultation:
Assemblée publique de consultation
Adoption du règlement :
Émission du certificat de conformité de la MRC :
Entrée en vigueur :