



Le contenu de cette fiche ne peut en aucun cas se substituer à la réglementation en vigueur.

*Règlement sur les usages conditionnels RCA07-27006

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

FICHE-URBANISME

ARRONDISSEMENT DE MERCIER—HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Usages conditionnels

Description

Le *Règlement sur les usages conditionnels* permet d'autoriser, suite à un processus d'évaluation, certains usages pourvu qu'ils rencontrent certaines conditions.

Selon le principe d'uniformité des usages, le règlement d'urbanisme ne laisse d'autres choix que de permettre ou de prohiber un usage dans l'ensemble d'une zone donnée. Or, il est possible que certains usages soient compatibles avec le milieu pour autant que leur implantation fasse l'objet d'un contrôle adéquat.

Dans cette optique, le règlement sur les usages conditionnels peut permettre la réalisation d'un projet qui ne pourrait se réaliser autrement.

Pour être autorisé, un usage conditionnel doit d'abord respecter deux critères :

- être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- dans le cas où l'usage se situe dans un secteur adjacent à un autre arrondissement, il ne doit pas faire en sorte que les dispositions de contingentement ne soient pas respectées.

Demande

Pour déposer une demande d'usage conditionnel, le requérant doit remplir un formulaire disponible auprès de la Direction ou sur le site

Internet de l'arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve et acquitter les frais exigibles.

Pour être recevable, la demande doit, entre autres, inclure les documents suivants :

- le certificat de localisation y compris la désignation technique;
- le titre de propriété ou une preuve d'intention d'achat;
- le cas échéant, une procuration permettant d'agir au nom du propriétaire;
- un écrit exposant les motifs de la demande;
- l'implantation au sol des bâtiments existants et projetés ainsi que celle des bâtiments voisins;
- le type d'occupation prévu;
- l'étage visé par l'usage sollicité;
- la localisation de tout autre usage dans le bâtiment;
- les descriptions techniques des appareils mécaniques existants et projetés;
- l'aménagement paysager existant ou projeté;
- le nombre de clients, visiteurs, usagers et employés envisagés hebdomadairement;

Usages conditionnels

- toute information relative à l'accès et à l'aménagement de l'aire de stationnement;
- l'accès piétonnier existant et projeté;
- une étude de circulation permettant d'identifier les impacts de l'implantation de l'usage conditionnel et les moyens de les pallier ou de les atténuer, lorsque cet usage vise un commerce de moyenne ou de grande surface.

Suite au dépôt de la demande et de l'ensemble des documents jugés pertinents, une analyse est effectuée par la Direction en vue de présenter le dossier devant le comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Évaluation de la demande

Le CCU est chargé d'étudier la demande et de formuler une recommandation au conseil d'arrondissement. Afin d'encadrer l'évaluation des demandes, le règlement prévoit un certain nombre de critères que le CCU doit prendre en compte dans son analyse :

- la compatibilité et la complémentarité de l'usage conditionnel proposé avec le milieu environnant;
- la localisation de l'usage conditionnel à l'intérieur du terrain et à l'intérieur du bâtiment;
- la localisation des accès à l'emplacement et au bâtiment;
- les caractéristiques du bâtiment occupé et des espaces extérieurs;
- la nature des modifications apportées au bâtiment en vue d'accueillir le nouvel usage;
- le cas échéant, l'intégration d'une nouvelle construction à son milieu;
- le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers

engendré par l'usage conditionnel;

- les nuisances induites par l'usage conditionnel (vibrations et émission de poussière, de bruit, d'odeur, de chaleur, de lumière, etc.);
- l'intensité de l'usage conditionnel (superficie de plancher, nombre d'employés, heures d'ouverture, volume de clientèle et de visiteurs).

Le règlement peut également prévoir des critères spécifiques pour différents usages conditionnels en fonction des usages autorisés dans leur milieu d'insertion.

Pour tout renseignement ou précision supplémentaires, vous pouvez communiquer avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve au 514 868-3906.