

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SENNETERRE

RÈGLEMENT N° 2026-764

RÉGISSANT LES USAGES CONDITIONNELS

ATTENDU QUE la Ville de Senneterre est régie par la *Loi sur les cités et villes et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE les articles 145.31 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à une municipalité locale dotée d'un comité consultatif d'urbanisme d'adopter un règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE la Ville de Senneterre est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil souhaite se doter d'un outil réglementaire permettant d'autoriser certains usages, à certaines conditions, afin d'assurer leur intégration harmonieuse au milieu;

ATTENDU QUE le présent règlement vise à établir les usages pouvant être autorisés comme usages conditionnels, les zones concernées, la procédure applicable ainsi que les objectifs et critères d'évaluation des demandes;

ATTENDU QUE le règlement vise notamment à encadrer l'implantation de multilogements familiaux dans certaines zones du territoire de la Ville de Senneterre;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 3 août 2026 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le _____ 2026, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

À CES CAUSES, il a été ordonné et statué par le conseil de la Ville de Senneterre, et ledit conseil ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 — TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant les usages conditionnels » et le numéro 2026-764.

ARTICLE 2 — ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, tous les règlements antérieurs relatif aux usages conditionnels à l'intérieur des limites de la Ville de Senneterre.

ARTICLE 3 — OBJET

Le présent règlement a pour objet de régir les usages conditionnels en tenant compte des particularités du territoire de Senneterre et en tenant compte des objectifs et orientations énoncés au plan d'urbanisme.

Le présent règlement dispose également de certains objectifs qui sont spécifiques au chapitre où ils sont insérés.

ARTICLE 4 — TERRITOIRE TOUCHÉ

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

ARTICLE 5 — ZONES CONCERNÉES

Les zones concernées par l'autorisation de l'un ou l'autre des usages conditionnels sont formellement identifiées au présent règlement ou aux grilles des spécifications, selon les usages conditionnels autorisés.

ARTICLE 6 — LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

ARTICLE 7 — VALIDITÉ

Le conseil de la Ville de Senneterre décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

ARTICLE 8 — PERMIS ET AUTORISATION ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrée par la Ville de Senneterre avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions et autres travaux prévus dans les délais fixés.

ARTICLE 9 — APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 10 — RÉFÉRENCES AUX PLANS DE ZONAGE

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage suivants, faisant partie du règlement de zonage de la Ville de Senneterre :

- Annexe 1 : Plan de zonage – Territoire municipal (1 de 4);
- Annexe 2 : Plan de zonage – Territoire limitrophe (2 de 4);
- Annexe 3 : Plan de zonage – Périmètre d'urbanisation (3 de 4);
- Annexe 4 : Plan de zonage – Partie centrale du périmètre d'urbanisation (4 de 4).

ARTICLE 11 — UNITÉS DE MESURE

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.

ARTICLE 12 — INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

1. le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
2. le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique ;
3. le mot « VILLE » désigne la Ville de Senneterre;
4. le mot « RÈGLEMENT » désigne le présent règlement ;
5. le mot « CONSEIL » désigne le conseil municipal de la Ville de Senneterre;
6. les mots « INSPECTEUR MUNICIPAL » désignent le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme en vertu du Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 — TERMINOLOGIE

Les définitions des termes et expressions du présent article s'appliquent au présent chapitre et priment sur toute autre définition. Si un terme ou une expression n'est pas défini au présent article, la définition dudit terme ou expression du Règlement de zonage en vigueur s'applique. Si un terme ou une expression n'est pas défini ni au présent chapitre ni au règlement de zonage, ce terme ou expression prend le sens usuel tel que défini dans un dictionnaire d'usage courant.

« Comité consultatif d'urbanisme » :

Comité constitué par règlement par le Conseil et ayant pour fonction de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.

« Usage » :

Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un terrain, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

« Usage conditionnel » :

Usage autorisé en vertu du présent règlement, en sus de ceux autorisés au règlement de zonage, respectant les critères d'évaluation déterminés au présent règlement et les conditions qui y sont énoncées au regard de l'implantation et de l'exercice de l'usage.

« Conseil » :

Le conseil municipal de la Municipalité.

« Fonctionnaire désigné »:	Responsable du Service de l'urbanisme de la Ville de Senneterre ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
« Municipalité » :	La Ville de Senneterre

ARTICLE 14 — COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Toute demande d'autorisation d'un usage conditionnel est soumise au comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Senneterre, lequel formule une recommandation au conseil municipal.

ARTICLE 15 — DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Le requérant d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit déposer sa demande par écrit au fonctionnaire désigné.

La demande doit comprendre les renseignements et documents prescrits par le présent chapitre.

ARTICLE 16 — INFORMATIONS, JUSTIFICATIONS ET DOCUMENTS EXIGÉS

Le document de demande d'autorisation pour démarrer un usage conditionnel doit être produit en deux (2) exemplaires et comprendre les éléments suivants, à savoir :

- 1° Une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doit être faite sur le formulaire fourni par la ville prévu spécifiquement à ces fins, dûment complété, dans lequel figure notamment, parmi les renseignements demandés, ceux spécifiés ci-après ;
- 2° L'identification du ou des requérants, à savoir :
 - a) nom(s) ;
 - b) coordonnées téléphoniques ;
 - c) adresse postale ;
 - d) courriel.
- 3° Toute information disponible sur l'entité foncière visée (numéro(s) de lot, cadastre, date d'acquisition, titre de propriété et tout autre renseignement similaire pertinent);
- 4° Si non annexé au formulaire, un document écrit et signé décrivant le projet faisant l'objet de la demande d'autorisation et les motifs la justifiant;

-
- 5° Dans la mesure où le requérant n'est pas le propriétaire de l'emplacement ou de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une autorisation dûment signée de ce dernier et autorisant le requérant à procéder à une demande d'autorisation en vue d'exercer un usage conditionnel autorisé en vertu du présent règlement;
 - 6° Un plan indiquant l'identification cadastrale de l'emplacement concerné, sa position par rapport aux routes, rues et voies d'accès, la localisation et les dimensions au sol des bâtiments existants sur l'emplacement et la localisation de l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande et de son emprise. Le plan doit aussi identifier les bâtiments et usages exercés sur les emplacements contigus. Ce plan doit être signé par un arpenteur-géomètre si des bâtiments permanents doivent être implantés. Si l'exercice de l'usage conditionnel requiert la construction d'un bâtiment, les dispositions des règlements d'urbanisme et plus particulièrement du règlement sur les permis et certificats s'appliquent;
 - 7° Les plans, croquis et autres illustrations, notamment photographiques, la description, incluant les quantités permettant de renseigner la municipalité quant au respect des critères en vue de l'exercice de l'usage tel que déterminé au présent règlement. Au besoin, si l'inspecteur municipal le requiert, une expertise par un ingénieur ou un architecte doit être produite aux frais du requérant au soutien de la demande, afin de démontrer certains aspects relevant du respect des critères énoncés;
 - 8° La description des travaux prévus au bâtiment et sur l'emplacement afin de supporter l'exercice de l'usage conditionnel faisant l'objet de la demande;
 - 9° Lorsque requis, les documents faisant état de la capacité des sols à supporter les constructions proposées;
 - 10° Tout autre document disponible permettant à l'inspecteur municipal et au Conseil une meilleure compréhension de la demande.

ARTICLE 17 — FRAIS EXIGIBLES

Les frais applicables à la présentation d'une demande d'usage conditionnel d'un immeuble sont prévus au Règlement régissant l'émission des permis et certificats en vigueur au moment du dépôt de la demande. Le requérant doit acquitter les frais en totalité au moment du dépôt de sa demande.

ARTICLE 18 — CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Après son dépôt à la Ville, la demande d'autorisation d'un usage conditionnel suit le cheminement prévu au présent règlement.

ARTICLE 18 — RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

La recevabilité de la demande est analysée dans les quinze (15) jours suivant sa réception par l'inspecteur en bâtiment et environnement.

Le délai de quinze (15) jours débute à partir du moment où l'ensemble des documents exigés au présent règlement sont déposés à la Ville.

ARTICLE 19 — ÉTUDE DE LA DEMANDE

Dans les trente (30) jours suivant la réception à la Ville de tous les documents requis pour l'étude de la demande, et après que les frais eurent été acquittés, l'inspecteur municipal procède, dans un premier temps, à une vérification du contenu de la demande et à son analyse préliminaire, en regard de sa recevabilité conformément au présent règlement. Il dresse un rapport écrit à l'intention du comité consultatif d'urbanisme, qu'il soumet audit comité, accompagné des documents énoncés à l'article précédent et soumis avec la demande d'autorisation; de même, le cas échéant, lorsque le requérant a d'abord procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au rapport.

À son tour le CCU étudie le projet soumis et formule sa recommandation au Conseil. Si le requérant a simultanément procédé à une demande de permis ou certificat, une copie de ladite demande et des documents l'accompagnant est jointe au dossier pour l'analyse.

Le CCU fonde son analyse en mettant en relation l'information mise à sa disposition et les conditions d'acceptation édictées ci-après.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

ARTICLE 20 — RECOMMANDATION

Après étude, le CCU formule sa recommandation qu'il destine à l'attention du Conseil. Sa recommandation est motivée si elle est négative.

Le CCU peut proposer des ajustements, des modifications ou des conditions particulières au projet qui sont intégrées à sa recommandation.

ARTICLE 21 — AVIS PUBLIC ET AFFICHAGE

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance du conseil municipal où il doit être statué sur l'approbation ou non de l'usage conditionnel, la municipalité publie un avis et dispose une affiche ou une enseigne dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande en conformité avec les dispositions de l'article 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

L'avis public doit situer l'immeuble visé par la demande par son adresse civique ou, à défaut, par le numéro de lot et le cadastre, puis il peut également inclure un extrait de la matrice graphique ou une représentation cartographique similaire.

L'avis public de même que l'affiche doivent annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à celle-ci lors de la séance.

ARTICLE 22 — DÉCISION

Le conseil adopte une résolution au plus tard 40 jours après avoir reçu la recommandation du CCU : après avoir entendu les personnes intéressées, et après avoir pris acte des recommandations de son CCU, il adopte ladite résolution à l'effet d'appuyer ou non le projet et d'accorder le droit à l'usage conditionnel.

En cas de désapprobation, le conseil motive sa décision dans la résolution.

ARTICLE 23 — CONDITIONS D'APPROBATION

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à la réalisation de l'usage conditionnel.

Si le Conseil demande des modifications ou des ajustements au projet, il en fait mention clairement dans sa résolution afin que le requérant puisse les effectuer à la satisfaction dudit conseil. Dans cette éventualité, le demandeur n'aura pas à soumettre à nouveau au CCU l'étude du projet ainsi amendé.

Le Conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

ARTICLE 24 — ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Suite à l'adoption de la résolution par la ville, le fonctionnaire désigné pour la délivrance des permis et certificats peut émettre le permis et/ou le certificat d'autorisation.

Toutes conditions stipulées dans la résolution doivent toutefois être remplies et respectées, préalablement à l'émission du permis et/ou du certificat d'autorisation.

Dans le cas de la condition selon laquelle la demande doit être conforme à un règlement visé au premier alinéa de l'un ou l'autre des articles 120, 121 et 122 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, celle-ci doit être conforme aux dispositions du présent règlement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

ARTICLE 25 — NULITÉ

La cessation d'un usage conditionnel durant plus de 6 mois, sa non-concrétisation dans un délai maximal de 18 mois, voire le non-respect des conditions imposées par la résolution, entraîne sa nullité et, avec elle, la perte du droit qui a pu être accordé par cette résolution.

ARTICLE 26 — USAGE POUVANT ÊTRE AUTORISÉ

Les projets de multilogements familiaux (multifamilial 4 logements, multifamilial 5 et 6 logements et multifamilial 7 logements et plus) sont autorisés comme usages principaux ou usages complémentaires dans les zones Service public, communautaire et institutionnel mixte (PUM).

ARTICLE 27 — OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la Ville au regard des multilogements familiaux s'énoncent comme suit :

- a) Favoriser une mixité fonctionnelle en intégrant du logement dans des secteurs déjà desservis par des équipements, services et institutions.
- b) Consolider le tissu urbain en utilisant des terrains sous-utilisés ou de grande superficie, plutôt que d'étendre le périmètre urbain.
- c) Assurer la cohabitation entre les multilogements et les usages publics, communautaires ou institutionnels.
- d) Préserver le caractère et la vocation principale du secteur, en évitant que le logement ne compromette la capacité des équipements ou la lisibilité du milieu.
- e) Favoriser l'utilisation et la vitalité des espaces publics et communautaires.

ARTICLE 28 — CRITÈRES

- a) Le projet doit contribuer à la mixité des usages et à l'occupation efficace d'un terrain déjà desservi par les infrastructures municipales;

- b) Le bâtiment doit conserver la prédominance des usages publics, communautaires ou institutionnels dans le secteur, sans créer de conflit d'usage majeur;
- c) Pour une nouvelle construction, le bâtiment résidentiel doit respecter le cadre bâti existant par son gabarit, ses marges et son insertion volumétrique;
- d) Pour une nouvelle construction, le bâtiment et l'implantation sont réalisés en préservant les arbres existants et une couvert végétale maximale et en limitant les surfaces imperméables;
- e) Le projet doit limiter les impacts sur le voisinage, notamment le bruit, la circulation et le stationnement;
- f) L'aménagement extérieur doit assurer une transition harmonieuse avec les bâtiments et espaces publics voisins;
- g) Le projet doit réduire l'impact visuel du stationnement par rapport aux espaces publics en le regroupant ou en le reléguant à l'arrière ou sur le côté du terrain;
- h) Le projet doit assurer l'accessibilité universelle des parcours, entrées et aires communes.

ARTICLE 29 — SANCTIONS

Dans le cas où une contravention au présent règlement est constatée, les dispositions qui suivent s'appliquent :

1. Un avis d'infraction doit être signifié au contrevenant. Cet avis contient une description de la contravention, la disposition réglementaire visée ainsi que le délai alloué pour remédier à la situation. Dans le cas de travaux réalisés sans l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation ou si la contravention peut engendrer des effets sur la sécurité des personnes ou des biens, les travaux en cours devront être suspendus immédiatement à la réception de l'avis d'infraction;
2. Aucun avis d'infraction ne sera transmis dans le cas d'une récidive;
3. À défaut par la personne de répondre à l'avis d'infraction dans le délai imparti, un constat d'infraction pourra être délivré imposant une amende et s'il y a lieu, tous les recours judiciaires qui s'imposent pourront être entrepris pour faire cesser la contravention.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

1. s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 200 \$ et d'un maximum de 1 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$.
2. s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se perpétue.

PREMIÈRE INFRACTION RÉCIDIVE

L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de se procurer les permis requis suivant les dispositions du présent règlement. Toute infraction continue au présent règlement constitue jour par jour une infraction séparée. Les frais mentionnés au présent article ne comprennent pas les frais se rattachant à l'exécution du jugement.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article 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).

ARTICLE 30 — RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours de nature pénale que la Ville peut exercer pour l'application du présent règlement, la Ville peut s'adresser à la Cour supérieure pour faire respecter les dispositions du présent règlement, faire démolir une construction ou cesser tous autres travaux incompatibles avec le présent règlement ou non autorisés, ces recours pouvant s'exercer alternativement ou cumulativement.

ARTICLE 31 — ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SENNETERRE à la séance tenue le _____ 2026.

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière

CERTIFICAT DU MAIRE ET DU GREFFIER
(Loi sur les cités et villes, art. 357, al. 3)

Avis de motion : 3 août 2026

Dépôt du projet : 3 août 2026

Adoption du projet : 3 août 2026

Assemblée publique de consultation :

Adoption du règlement :

Certificat de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

Publication de l’avis d’entrée en vigueur :

Nathalie-Ann Pelchat
Mairesse

Martine Mainville
Greffière