



# **RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

**NO R636-2015**

13 Octobre 2015  
Règlement final

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES ...</b>	<b>1-1</b>
<b>SECTION 1.1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>1-1</b>
ARTICLE 1	OBJET DU RÈGLEMENT.....	1-1
<b>SECTION 1.2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1-2</b>
ARTICLE 2	STRUCTURE DU RÈGLEMENT .....	1-2
ARTICLE 3	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	1-2
ARTICLE 4	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES, ET DES SYMBOLES.....	1-3
ARTICLE 5	TERMINOLOGIE.....	1-3
<b>SECTION 1.3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1-4</b>
ARTICLE 6	TRANSMISSION ET PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE.....	1-4
ARTICLE 7	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS GÉNÉRAUX EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	1-4
ARTICLE 8	FRAIS EXIGIBLES .....	1-5
ARTICLE 9	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	1-5
ARTICLE 10	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	1-5
ARTICLE 11	TRANSMISSION AU CONSEIL.....	1-5
ARTICLE 12	AVIS PUBLIC .....	1-5
ARTICLE 13	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL .....	1-6
ARTICLE 14	TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL .....	1-6
ARTICLE 15	CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN USAGE CONDITIONNEL....	1-6
ARTICLE 16	DÉSAPPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	1-6
ARTICLE 17	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT.....	1-6
ARTICLE 18	MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS.....	1-6
ARTICLE 19	DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT.....	1-6
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES CONDITIONNELS .....</b>	<b>2-7</b>
<b>SECTION 2.1</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX GROUPES D'USAGES COMMERCES (C.) ET SERVICES (S.) DANS UNE ZONE À L'INTÉRIEUR DE LAQUELLE EST INTERDIT LE CHANGEMENT D'USAGE À DES FINS AUTRES QUE RÉSIDENTIELLES AUX ÉTAGES SUPÉRIEURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE .....</b>	<b>2-7</b>
ARTICLE 20	ZONES ADMISSIBLES .....	2-7
ARTICLE 21	ADMISSIBILITE D'UNE DEMANDE .....	2-7
ARTICLE 22	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-7
<b>SECTION 2.2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DONT UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE A ÉTÉ ADOPTÉ .....</b>	<b>2-9</b>
ARTICLE 23	ZONES ADMISSIBLES .....	2-9
ARTICLE 24	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-9
ARTICLE 25	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-9
<b>SECTION 2.3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS DE RETRAITE AUTRES QUE DANS UNE ZONE À VOCATION PUBLIQUE OU INSTITUTIONNELLE .....</b>	<b>2-13</b>

ARTICLE 26	ZONES ADMISSIBLES .....	2-13
ARTICLE 27	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-13
ARTICLE 28	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-13
<b>SECTION 2.4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE CONSTRUCTION RÉSIDEN- D'UNE ZONE VR .....</b>	<b>2-15</b>
ARTICLE 29	ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ .....	2-15
ARTICLE 30	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-15
ARTICLE 31	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-15
<b>SECTION 2.5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DE REMPLACEMENT DANS LES ZONES AD, AV, AM, F ET I.....</b>	<b>2-17</b>
ARTICLE 32	ZONES ADMISSIBLES .....	2-17
ARTICLE 33	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-17
ARTICLE 34	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-18
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES.....</b>	<b>3-20</b>
ARTICLE 35	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES...	3-20
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>4-21</b>
ARTICLE 36	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-21
 <b>LISTE DES TABLEAUX</b>		
TABLEAU 1	Remplacement d'un usage dérogatoire .....	2-17

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

**SECTION 1.1**      **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**ARTICLE 1**      **OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de régir les usages conditionnels en tenant compte des particularités de Baie-Saint-Paul, en tenant compte des objectifs et orientations énoncés au plan d'urbanisme.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 2 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 commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par le numéro de la section, suivi d'un point et du numéro de la sous-section. Le numéro de la sous-section commence à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules, suivies d'une parenthèse fermée. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-sous-paragraphes identifiés par un chiffre romain, suivi d'une parenthèse fermée. Le texte placé directement sous les articles constitue les alinéas.

### **CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**

#### **SECTION 1.1 TITRE DE LA SECTION**

##### **SOUS-SECTION 1.1.1 TITRE DE LA SOUS-SECTION**

##### **ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

- 1° Texte du paragraphe
- a) Texte du sous-paragraphe
- i) Texte du sous-sous-paragraphe

### **ARTICLE 3 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et durant toutes les circonstances;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel, et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° toute disposition spécifique du présent règlement, ou tout autre règlement, prévaut sur une disposition générale contradictoire;

- 6° en cas d'incompatibilité, entre des dispositions restrictives, ou prohibitives, contenues dans le règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive, ou prohibitive, contenue au règlement, et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive, ou prohibitive s'applique.
- 7° avec l'emploi du mot « doit », ou « sera », l'obligation est absolue, alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut », qui signifie « ne doit »;
- 8° l'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 9° le mot « quiconque » inclut toute personne morale, ou physique.

#### ARTICLE 4

#### INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES DIAGRAMMES, DES GRAPHIQUES, ET DES SYMBOLES

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, grilles des usages et normes, ainsi que toute forme d'expression, autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement, et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et les diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, à l'exception de la grille des usages et des normes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le texte, les tableaux, les diagrammes, les graphiques, les symboles et autres formes d'expression, la grille des usages et des normes prévaut.

En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille des usages et des normes prévaut.

#### ARTICLE 5

#### TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Chapitre 2 du Règlement de zonage R630-2015 en vigueur.

## **SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 6 TRANSMISSION ET PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE**

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant, ou son représentant autorisé. La demande doit être formulée par écrit, et doit être signée et accompagnée des renseignements et documents exigés au présent règlement.

### **ARTICLE 7 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS GÉNÉRAUX EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL**

Une demande d'usage conditionnel soumise pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme et pour approbation par le conseil doit être présentée en 3 (trois) exemplaires, dont une, en format numérique. Elle doit comprendre, au minimum, les informations suivantes :

- 1° Le nom, prénom et l'adresse du demandeur;
- 2° Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par une tierce personne autorisée;
- 3° Le nom, prénom et adresse des professionnels ayant travaillé à la préparation des documents de la présente demande;
- 4° L'identification de l'immeuble visé par la demande d'usage conditionnel;
- 5° Une présentation d'un dossier argumentaire comprenant au minimum :
  - a) L'identification de la nature de l'usage conditionnel demandé, et le cas échéant, une description des activités projetées;
  - b) L'identification de tout usage en cours, ou dont on projette l'exercice, sur l'immeuble visé, ainsi que de l'ensemble des activités inhérentes à ces derniers;
  - c) Une description de l'immeuble visé par la demande d'usage conditionnel, incluant un relevé photographique complet (intérieur et extérieur de l'immeuble) ;
  - d) Une description du milieu environnant de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel, assortie d'un relevé photographique complet;
  - e) Une justification de la demande sur la base des critères applicables formulés dans le présent règlement;
  - f) Une liste des travaux à effectuer en lien avec la demande.
- 6° Un plan identifiant le périmètre et la localisation de l'immeuble visé, et indiquant au minimum :
  - a) La date;

- b) L'identification cadastrale du terrain faisant l'objet de la demande, ainsi que des terrains adjacents;
- c) La localisation des usages existants sur le terrain visé par la demande, ainsi que des bâtiments situés dans un rayon de 100 mètres de l'immeuble visé par la demande.
- d) La localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées et des accès;

ARTICLE 8 FRAIS EXIGIBLES

La demande doit être accompagnée du paiement des frais de **500 \$**, requis aux fins de l'étude de la demande et de la diffusion de l'avis public prévu au présent règlement.

Ces frais sont non remboursables.

ARTICLE 9 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné analyse la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Si la demande est incomplète, ou imprécise, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le demandeur.

La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels. Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 (trente) jours suivant la réception de la demande complète.

ARTICLE 10 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères du présent règlement, puis adopte une recommandation faisant état des motifs justifiant cette recommandation.

ARTICLE 11 TRANSMISSION AU CONSEIL

Dans les 30 (trente) jours suivant l'adoption de la recommandation par le Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet ladite recommandation écrite au conseil municipal.

ARTICLE 12 AVIS PUBLIC

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier, ou secrétaire-trésorier, de la municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci, 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, ainsi que le droit de toute personne intéressée de se faire entendre, relativement à la demande, lors de la séance.



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

ARTICLE 13 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL

Le conseil, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorde ou refuse, par résolution, la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 14 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution du conseil, une copie certifiée conforme est acheminée au demandeur.

ARTICLE 15 CONDITION PARTICULIÈRE À L'APPROBATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à l'implantation, ou à l'exercice, de l'usage conditionnel.

ARTICLE 16 DÉSAPPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

ARTICLE 17 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'autorité compétente délivre le permis, ou le certificat, sous réserve de l'application des dispositions compatibles avec le présent règlement, et de tout autre règlement municipal en vigueur au moment de la demande de permis, ou de certificat.

Toute condition devant être remplie, telle qu'édictée dans la résolution du conseil accordant la demande, devra également être respectée.

ARTICLE 18 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents après approbation du conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

ARTICLE 19 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

La demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement doit être conforme aux autres règlements d'urbanisme applicables.

**CHAPITRE 2**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES CONDITIONNELS**

**SECTION 2.1**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX GROUPES D'USAGES COMMERCES (C.) ET SERVICES (S.) DANS UNE ZONE À L'INTÉRIEUR DE LAQUELLE EST INTERDIT LE CHANGEMENT D'USAGE À DES FINS AUTRES QUE RÉSIDENTIELLES AUX ÉTAGES SUPÉRIEURS DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

**ARTICLE 20**      **ZONES ADMISSIBLES**

Les zones admissibles sont celles à l'intérieur desquelles est interdit le changement d'usage à des fins autres que résidentielles aux étages supérieurs du rez-de-chaussée.

**ARTICLE 21**      **ADMISSIBILITE D'UNE DEMANDE**

Les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels, si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées :

1° Les usages suivants de la classe commerces (C.) :

- a) Classe d'usages C-1 : Commerce de vente au détail de produits de l'alimentation
- b) Classe d'usages C-2 : Commerce de vente au détail de produits divers

2° Les usages de la classe services (S.).

**ARTICLE 22**      **CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES**

Toute demande d'usages conditionnels visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants, pourvu que des mesures d'atténuation soient proposées :

- 1° Dois prouver, hors de tout doute, l'impossibilité de conserver l'usage résidentiel aux étages supérieurs, soit par l'impossibilité de répondre aux normes du code national du bâtiment, ou encore, par les contraintes engendrées par l'usage commercial du rez-de-chaussée. Par exemple, si le bruit ou les odeurs provenant de l'usage du rez-de-chaussée nuisent à la qualité de vie des résidents des étages supérieurs.
- 2° Les interventions extérieures sur l'immeuble visé doivent être limitées au minimum;
- 3° Les modifications extérieures devront respecter les critères du Règlement R-2004 (PIIA) applicables à la zone;
- 4° Il doit y avoir un usage commerce (4.), ou de service (5.) exercé et en activité au rez-de-chaussée;
- 5° L'environnement immédiat, ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des usages résidentiels, ou encore, en ce qui a trait à la qualité de vie des citoyens;

- 6° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :
- a) localisation : une aire de stationnement est localisée prioritairement en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais elle devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
  - b) délimitation : une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
  - c) accès : un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable, lorsque la situation le permet;
  - d) allée : une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
  - e) îlot : si le type de commerce exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.
- 7° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection des ciels étoilés;
- 8° Lorsqu'applicable, lors des usages distincts au rez-de-chaussée et à l'étage, l'affichage en commun doit être privilégié aux dépens de l'affichage individuel;
- 9° Les constructions et agrandissements sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal.

## **SECTION 2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DONT UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE A ÉTÉ ADOPTÉ**

### **ARTICLE 23 ZONES ADMISSIBLES**

Les zones admissibles sont celles ayant fait l'objet du dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal.

### **ARTICLE 24 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE**

#### **Dans les zones situées à l'intérieur du périmètre urbain :**

Les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels, si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées :

- 1° Les usages de la classe habitation (H).
- 2° Les usages suivants de la classe service (S-1) :
  - a) Banque et activité bancaire (61)
  - b) Service d'affaires (63)
  - c) Service professionnel (65)
- 3° Les usages de la classe service (S-1) :

#### **Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre urbain :**

Les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels, si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées :

- 1° Les usages suivants de la classe habitation (H.) :
  - a) Trifamilial (H-3)
  - b) Multifamilial (H-4)

### **ARTICLE 25 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES**

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants, pourvu que des mesures d'atténuation soient proposées :

#### **À l'intérieur du périmètre urbain :**

- 1° Dois prouver, hors de tout doute, que la nouvelle classe d'usage répond à un réel besoin, et qu'il s'agit du secteur le plus avantageux pour la Ville pour y implanter l'usage. Par exemple, à l'aide d'une étude de marché;
- 2° L'implantation de l'usage doit se faire dans le secteur ayant le moins d'impact sur l'environnement et la qualité du secteur, ainsi que des secteurs limitrophes. Elle doit

également tenir compte des impacts pouvant être créés à parti des principaux points de vue sur le paysage situé dans la Ville;

- 3° Les nouvelles constructions doivent s'intégrer au milieu d'accueil, tant au niveau de l'implantation, de la volumétrie de la stylistique architecturale, que par ses éléments (ex. : matériaux, couleurs, ouvertures, etc.);
- 4° L'environnement immédiat, ou limitrophe, à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des autres usages et densités, ou encore, pour la qualité de vie des citoyens;
- 5° Toute mesure d'atténuation nécessaire (ex. : zone tampon) doit être mise en place afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages et densités;
- 6° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :
  - a) localisation: une aire de stationnement est localisée en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais elle devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
  - b) délimitation: une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
  - c) accès: un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable lorsque la situation le permet;
  - d) allée: une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
  - e) îlot: si l'usage exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.
- 7° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection de ciels étoilés;
- 8° Les constructions et agrandissements sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;
- 9° Le projet respecte toutes autres normes et critères édictés au PAE adopté par le conseil.

#### **À l'extérieur du périmètre urbain :**

- 1° Conditionnelle à la création d'une aire de conservation associée au projet. Elle doit être additionnelle au 10 % obligatoire aux fins de parc et être équivalente à un (1) hectare. Cette superficie de conservation doit être prise à même les secteurs constructibles du site;

- 2° L'implantation de l'usage doit se faire dans le secteur ayant le moins d'impact sur l'environnement et la qualité du secteur, ainsi que des secteurs limitrophes. Elle doit également tenir compte des impacts pouvant être créés à partir des principaux points de vue sur le paysage situé dans la Ville, ainsi que dans les municipalités voisines;
- 3° Les constructions accessoires, par leur localisation, leur gabarit, leur architecture et tout autre élément, s'intègrent au milieu et au projet, tout en ne créant pas une surcharge visuelle;
- 4° Les nouvelles constructions doivent s'intégrer au milieu d'accueil, tant au niveau de l'implantation, de la volumétrie de la stylistique architecturale, que par ses éléments (ex. : matériaux, couleurs, ouvertures, etc.);
- 5° L'environnement (paysage, végétation, faune) immédiat, ou limitrophe, à l'éventuel usage conditionnel, doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des paysages, des autres usages, ou encore, pour la qualité de vie des citoyens;
- 6° Le projet, lorsqu'applicable, conserve les sommets afin de préserver le paysage montagneux;
- 7° Toute mesure d'atténuation nécessaire (ex. : zone tampon) doit être mise en place afin d'assurer l'intégration au milieu, et la cohabitation harmonieuse des usages et densités;
- 8° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :
  - a) localisation: une aire de stationnement est localisée en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais elle devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
  - b) délimitation: une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
  - c) accès: un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable lorsque la situation le permet;
  - d) allée: une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
  - e) îlot: si l'usage exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.
- 9° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection des ciels étoilés;
- 10° Les constructions et agrandissements sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal;

11° Le projet respecte toutes autres normes et critères édictés au PAE adopté par le conseil.

## **SECTION 2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS DE RETRAITE AUTRES QUE DANS UNE ZONE À VOCATION PUBLIQUE OU INSTITUTIONNELLE**

### **ARTICLE 26 ZONES ADMISSIBLES**

Les zones admissibles sont celles à l'intérieur desquelles est interdit le changement d'usage à des fins autres que résidentielles aux étages supérieurs du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE 27 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE**

Les usages de la sous-classe d'usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usages conditionnels, si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées :

1° La sous-classe d'usage suivante :

a) Maison de retraite et orphelinat (15)

Lorsqu'il s'agit d'un usage complémentaire implanté dans une résidence privée (ex. : ressource intermédiaire), les dispositions applicables se trouvent dans le Chapitre 5 - Règlement de zonage R630-2015, applicables aux usages résidentiels et de villégiature.

### **ARTICLE 28 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES**

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants, pourvu que des mesures d'atténuation soient proposées :

1° Le projet répond aux normes édictées au *Règlement R583-2013*, concernant la prévention et le combat des incendies;

2° Les interventions extérieures sur l'immeuble visé doivent être limitées au minimum;

3° L'environnement immédiat, ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des usages résidentiels, ou encore, pour la qualité de vie des citoyens;

4° Le nombre d'usages complémentaires, ou principaux, déjà existants doit être tenu en compte afin d'éviter une surabondance d'usages complémentaires, ou autres que résidentiels à l'intérieur des secteurs principalement voués à l'habitation (mesure de contingentement);

5° Les nouvelles constructions et les agrandissements doivent s'intégrer au milieu d'accueil au niveau de :

a) L'implantation;

b) La volumétrie;

c) La hauteur (des fondations et des bâtiments);

d) La stylistique architecturale;



- e) Les éléments architecturaux (ex. : matériaux, couleurs, ouvertures, etc.);
- 6° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :
- a) localisation : une aire de stationnement est localisée prioritairement en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
  - b) délimitation : une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
  - c) accès : un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable lorsque la situation le permet;
  - d) allée : une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
  - e) îlot : si le type de commerce exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.
- 7° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection de ciels étoilés;
- 8° Toute mesure d'atténuation nécessaire (ex. : zone tampon) doit être mise en place afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages et densités;

## **SECTION 2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE D'UNE ZONE VR**

### **ARTICLE 29 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ**

Les zones admissibles sont les zones V-333 et VR, tel qu'indiqué aux cartes du règlement de zonage en vigueur.

### **ARTICLE 30 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE**

1° L'usage suivant peut être autorisé à titre d'usages conditionnels, si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées :

a) L'usage de la classe habitation (H-1) et (H-7).

2° Le projet de construction doit être fait sur un terrain existant en date du 13 août 2015 et ne doit pas nécessiter de morcellement. Tout morcellement doit être soumis au règlement sur les PAE pour les zones VR.

### **ARTICLE 31 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES**

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants, en autant que des mesures d'atténuation soient proposées :

1° Le demandeur doit démontrer les contraintes physiques empêchant l'implantation du projet à l'intérieur de la zone V-333;

ou

2° le demandeur doit démontrer qu'il y a un intérêt particulier à s'implanter hors de la V-333 de part et d'autre de la voie verbalisée. Par exemple :

a) Afin de profiter de la proximité d'un cours d'eau;

b) Afin de profiter d'un point de vue particulier;

c) Afin de profiter d'autres installations déjà en place;

3° l'implantation de l'usage doit se faire dans le secteur ayant le moins d'impact sur l'environnement, ainsi que sur la qualité du terrain et du secteur. Elle doit également tenir compte des impacts pouvant être créés à partir des principaux points de vue sur le paysage situés dans la Ville, ainsi que dans les municipalités voisines;

4° l'implantation du projet évite au maximum les opérations de déblai, de remblai et de déboisement;

5° Le projet doit s'intégrer au milieu naturel d'accueil, tant au niveau de l'implantation, de la volumétrie de la stylistique architecturale, que par ses éléments (ex. : matériaux naturels, couleurs sobres et s'inspirant de la nature, etc.);

- 6° L'environnement (topographie, paysage, végétation, faune) immédiat, ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des paysages, ainsi que des autres usages;
- 7° Le projet, lorsqu'applicable, conserve les sommets afin de préserver le paysage montagneux;
- 8° Les constructions accessoires, par leur localisation, leur gabarit, leur architecture et tout autre élément, s'intègrent au milieu et au projet, tout en ne créant pas une surcharge visuelle;
- 9° L'aménagement du stationnement doit être discret;
- 10° L'allée d'accès respecte et suit les courbes de niveau afin d'éviter la création de cicatrices droites dans les flancs de montagnes. La largeur de ces allées est d'ailleurs réduite au maximum, et le couvert boisé, de part et d'autre, est conservé;
- 11° L'éclairage respecte la quiétude du milieu, tout en assurant la protection des ciels étoilés;
- 12° Les constructions et agrandissements sont réalisés dans un esprit de préservation maximale du couvert végétal.

## SECTION 2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DE REMPLACEMENT DANS LES ZONES AD, AV, AM, F ET I

### ARTICLE 32 ZONES ADMISSIBLES

Les zones admissibles sont les zones AD, AV, AM, F, FH et I, tel qu'indiqué aux cartes du règlement de zonage en vigueur. Malgré le paragraphe précédent, les zones F-505 et F-523 sont exclues de l'application de la présente section.

### ARTICLE 33 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

- 1° Malgré l'*ARTICLE 785 - Remplacement d'un usage dérogatoire*, du règlement de zonage R630-2015, un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être remplacé par un usage remplacement.
- 2° Un usage autorisé spécifiquement et contingenté à l'intérieur d'une zone ci-haut mentionnée peut être remplacé par un autre usage de remplacement. Les règles de contingentement demeurent applicables à l'usage de remplacement.
- 3° La superficie de l'usage de remplacement ne pourra faire l'objet d'aucunes extension par rapport à la superficie occupée par l'usage dérogatoire protégé par droits acquis et ce tant au niveau de la superficie de terrain utilisée que de l'agrandissement de bâtiments principaux ou complémentaires.

Pour les cas prévus, de façon limitative, au tableau suivant :

TABLEAU 1 *Remplacement d'un usage*

USAGES	USAGES DE REMPLACEMENT AUTORISÉS
<b>GROUPE INDUSTRIE</b>	
- Industrie de recherche et de développement (I-1)	- Industrie de recherche et de développement (I-1)
- Industrie manufacturière légère (I-2)	- Commerce de vente au détail de véhicules motorisés (C-3) <sup>NOTE 1</sup> - Commerce de vente au détail d'essence et d'entretien général pour véhicules automobiles (C-4) <sup>NOTE 1</sup> - Industrie de recherche et de développement (I-1) - Sous-classes: 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 227; 229; 231; 232; 234; 251; 261; 262; 263; 272; 273; 274 275; 279; 281; 282; 289; 293; 299; 301; 302; 303 304; 305; 328; 331; 343; 344; 347; 348; 353; 354; 355; 357; 384; 392; 393; 397 - Commerce de gros et d'entreposage (I-3)
- Commerce de gros et d'entreposage (I-3)	- Industrie de recherche et de développement (I-1) - Commerce de vente au détail de véhicules motorisés (C-3) <sup>NOTE 1</sup> - Commerce de vente au détail d'essence et d'entretien général pour véhicules automobiles (C-4) <sup>NOTE 1</sup> - Commerce de gros et d'entreposage (I-3)
- Entreprise artisanale et métiers d'art (I-4)	- Industrie de recherche et de développement (I-1) - Entreprise artisanale et métiers d'art (I-4)

**NOTE 1:** Dans les zones AD, AV, AM et F, les usages du groupe d'usage C-3 et C-4 ne peuvent être autorisés comme usages de remplacement à l'exception des usages de la sous-classe 551, 552, 641 et les usages spécifiques 6353 et 6355.

ARTICLE 34

CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Toute demande d'usage conditionnel visée à cette section doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants, en autant que des mesures d'atténuation soient proposées :

- 1° L'environnement immédiat, ou limitrophe, à l'éventuel usage doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des usages limitrophes ou encore, pour la qualité de vie des citoyens;
- 2° Lorsque le changement d'usage nécessitent des interventions physiques sur le ou les bâtiments, ces dernières assureront un traitement architectural qui s'intègre au milieu d'accueil (bâti et naturel) au niveau de :
  - a) La volumétrie;
  - b) La hauteur (des fondations et des bâtiments);
  - c) La stylistique architecturale;
  - d) Les éléments architecturaux (ex. : matériaux, couleurs, ouvertures, etc.);
  - e) La durabilité des matériaux ( ex : pierre, acier, bois, etc.).
- 3° Le projet doit comprendre un aménagement paysager incluant arbres et arbustes;
- 4° Le projet doit comprendre l'aménagement d'écran végétal dans le but de dissimuler les éléments et activités de contrainte (ex. : zone d'entreposage, zone de livraison, etc.);
- 5° Le projet devrait comprendre l'aménagement de talus, lorsque l'usage génère du bruit pouvant nuire aux propriétés limitrophes;
- 6° La conception d'enseigne doit répondre aux critères suivants :
  - a) La conception de l'enseigne est considérée comme une composante architecturale et ne doit pas être traitée de manière autonome. La conception et le design de l'enseigne témoignent d'un apport important de créativité, et sont de facture professionnelle.
  - b) Le nombre d'éléments et d'informations sur chaque enseigne doit être à son minimum.
  - c) La conception en 3-D et la compréhension par l'image sont privilégiées;
  - d) La typographie est de forme et de dimension qui facilitent la lecture;
  - e) Les couleurs utilisées sur une même enseigne sont en nombre limité et ne sont pas de teinte fluorescente;
  - f) Tout affichage intérieur visible de la voie publique, ou projeté de l'intérieur, est interdit L'emplacement de l'enseigne permet de mettre en valeur l'architecture

de l'enseigne. L'installation de l'enseigne ne doit pas masquer les éléments architecturaux, mais peut être intégrée à un élément architectural, tel que le bandeau, et ne doit pas dépasser le toit;

- g) Les enseignes apposées sur le bâtiment sont privilégiées, et les enseignes apposées perpendiculairement à la façade du bâtiment, et suspendues à des potences sont privilégiées. Le support de l'enseigne est discret et met en valeur l'enseigne. La qualité esthétique du support est aussi importante que l'enseigne elle-même;
- h) Lorsque l'enseigne est autonome, privilégier un aménagement paysager au pied de celle-ci.

7° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :

- a) localisation : une aire de stationnement est localisée prioritairement en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais elle devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
- b) délimitation : une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
- c) accès : un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable, lorsque la situation le permet;
- d) allée : une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
- e) îlot : si le type de commerce exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.

8° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection des ciels étoilés.

**CHAPITRE 3**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS,  
RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES**

ARTICLE 35

**CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES**

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'amende.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Ville d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats numéro R604-2014* en vigueur.

**CHAPITRE 4**

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 36

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi*.

---

Jean Fortin, Maire

---

Émilien Bouchard, Greffier

---

Date de l'entrée en vigueur