



# RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

## NUMÉRO 1504-12

Codification administrative  
11 mai 2023

28 mai 2012	Adoption du projet et avis de motion
6 juin 2012	Avis public d'une assemblée publique de consultation
14 juin 2012	Tenue de l'assemblée publique de consultation
9 juillet 2012	Adoption du règlement
10 juillet 2012	Transmission à la MRC pour certificat de conformité
18 septembre 2012	Entrée en vigueur

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Dolbeau-Mistassini. Seuls le règlement original et les règlements modificateurs ont force de loi. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Certaines erreurs typographiques ont été volontairement corrigées pour la commodité du lecteur tandis que d'autres demeurent présentes afin de préserver le sens du texte tel qu'adoptées.

Ce document est une codification administrative du Règlement relatif aux usages conditionnels 1504-12 adopté le 18 septembre 2021 et modifié par les règlements suivants :

<b>USAGE CONDITIONNEL 1504-12 (Vigueur 18-09-2012)</b>		
Règlements	Modifications apportées	Entrée en vigueur
1504-12	Garderie, mini entrepôt - Zone 30-1 Ae Centre de santé – Zone 193 R	18-09-2012
1542-13	Service funéraire – Zone 127 Pi	09-09-2013
1583-14	Vente au détail – Zone 147 I	15-12-2014
1615-15	DO <sub>2</sub> – Zone 137 C	18-01-2016
1686-17	Usages d'entreposage, de services, de vente de produits locaux et activités de transformation légère – Ajout Zone 203 Pi	15-09-2017
1701-17	Projets de nature touristique	20-03-2018
1732-18	Hébergements saisonniers et cannabis	30-11-2018
1799-20	Modification d'un des critères d'évaluation d'un usage « Vente et production de produits issus de la culture du cannabis »	15-03-2021
1802-20	Encadrer le remplacement d'usages dérogatoires protégés par droits acquis par d'autres usages dérogatoires	15-03-2021
1862-22	Modification des dispositions relatives aux usages conditionnels et normes, au remplacement d'un usage dérogatoire par droits acquis par un usage dérogatoire à incidence moindre.	25-05-2022
1901-23	Modification des dispositions relatives aux usages conditionnels et normes	11-05-2023

# TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>5</b>
SECTION 1 Dispositions déclaratoires .....	5
1. Titre du règlement.....	5
2. Territoire assujetti .....	5
3. Tableaux, graphiques, symboles .....	5
SECTION 2 Dispositions interprétatives générales .....	5
4. Unités de mesure .....	5
5. Règles de préséance des dispositions .....	5
6. Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage .....	5
7. Terminologie.....	5
SECTION 3 Dispositions administratives .....	6
8. Application du règlement relatif aux usages conditionnels .....	6
9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	6
<b>CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....</b>	<b>7</b>
10. Obligation .....	7
11. Transmission d'une demande .....	7
12. Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel ...	7
13. Étude d'une demande par le comité consultatif d'urbanisme .....	8
14. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme .....	8
15. Décision du conseil .....	8
16. Condition d'approbation .....	8
<b>CHAPITRE 3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION.....</b>	<b>9</b>
SECTION 1 Usages conditionnels et normes.....	9
17. Usages conditionnels.....	9
17.1 Usage conditionnel de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre .....	10
17.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, avec ou sans agrandissement du bâtiment principal.....	10
17.3 Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis est autorisé à titre d'usage conditionnel .....	11
18. Normes .....	11
SECTION 2 Critères d'évaluation .....	11
19. Critères d'évaluation à un usage « Garde d'enfants » .....	11
19.1 Implantation d'un usage «Garde d'enfants» .....	11
19.2 Implantation d'un usage «Tour et antenne de télécommunication» .....	12

19.3	Implantation d'un usage «Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers» .....	14
20.	Critères d'évaluation à un usage pouvant être autorisé à l'intérieur de la zone 203 Pi .....	17
20.1	Services, vente de produits et activités de transformation légère reliées à l'agrotourisme.....	17
20.2	Entreposage intérieur .....	18
21.	Critères d'évaluation à un usage « Centre de santé » Zone 193 R.....	19
22.	Abrogé - Critères d'évaluation à un usage «Services funéraires» Zone 127 Pi .....	19
23.	Abrogé - Critères d'évaluation à un usage «Vente au détail» Zone 147 I.....	19
24.	Critères d'évaluation d'un usage «Fabrication et transformation de produits métalliques» Zone 137 C .....	20
25.	Critères d'évaluation d'un usage «Projet de nature touristique».....	21
26.	Critères d'évaluation d'un usage «Vente et production de produits issus de la culture du cannabis».....	24
27.	Critères d'évaluation d'un usage conditionnel de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre, d'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis et de construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis .....	25
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>28</b>
28.	Entrée en vigueur .....	28

# RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

## RÈGLEMENT NUMÉRO 1504-12

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

##### SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

---

**1. Titre du règlement**

Le règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Dolbeau-Mistassini ».

**2. Territoire assujetti**

Le règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Dolbeau-Mistassini.

**3. Tableaux, graphiques, symboles**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

##### SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

---

**4. Unités de mesure**

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

**5. Règles de préséance des dispositions**

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1<sup>o</sup> En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;

2<sup>o</sup> En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

**6. Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage**

Les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujetti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur.

**7. Terminologie**

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

### **SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

**8. Application du règlement relatif aux usages conditionnels**

L'application du règlement relatif aux usages conditionnels est confiée aux inspecteurs des bâtiments. Ils sont nommés par résolution du conseil. Les pouvoirs des inspecteurs des bâtiments sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 1472-11.

**9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites**

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

## CHAPITRE 2

### TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

#### 10. Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au règlement est assujettie à l'approbation du conseil municipal.

#### 11. Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au règlement.

#### 12. Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° Les noms, prénoms, adresses postales et courriels, numéros de téléphone et de télécopieur du requérant et de son mandataire, le cas échéant;
- 2° Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- 3° Un plan à l'échelle exacte identifiant le terrain sur lequel doit être implanté l'usage conditionnel;
- 4° La nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
- 5° Les journées et les heures normales où seraient exercées les activités de l'usage conditionnel;
- 6° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant les constructions existantes ou projetées visées par l'usage conditionnel et les constructions limitrophes;
- 7° Un plan à l'échelle exacte localisant et identifiant toutes les composantes de l'usage conditionnel, notamment à l'égard :
  - a) Des activités;
  - b) Des constructions;
  - c) Des densités;
  - d) Des dimensions (superficies, volumes, hauteur, etc.);
  - e) Des stationnements et de la circulation;
  - f) Des aménagements du terrain;
  - g) De l'architecture;
  - h) De l'affichage;
  - i) De l'éclairage;
  - j) Des aires de manœuvre ou d'entreposage.
- 8° Tout autre document nécessaire à la bonne compréhension d'une demande d'usage conditionnel (ex. : simulation visuelle, plan de mise en valeur, évaluation environnementale, etc.).

**13. Étude d'une demande par le comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est complète et que le tarif de 400.00 \$ est acquitté, elle est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

Nonobstant le premier alinéa, le tarif applicable dans le cas d'une garderie en milieu familial de 6 enfants ou moins est de 150.00 \$.

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.

**14. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Il peut suggérer des conditions d'approbation.

**15. Décision du conseil**

Suite à l'avis public et après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande.

**16. Condition 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 la réalisation de l'usage conditionnel.

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.



## CHAPITRE 3

### USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

#### SECTION 1 USAGES CONDITIONNELS ET NORMES

##### 17. Usages conditionnels

Les usages conditionnels pouvant être autorisés et les zones à l'intérieur desquelles ceux-ci peuvent être implantés sont identifiés au tableau suivant :

Règlements	Usages conditionnels	Zone <sup>Note 1</sup>
Règlement 1732-18	Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers	Toute zone sauf les zones où ces usages sont déjà autorisés en vertu du règlement de zonage
Règlement 1691-17	Garde d'enfants (garderie, Centre de la Petite Enfance)	Toute zone sauf les zones où ces usages sont déjà autorisés en vertu du règlement de zonage
Règlement 1862-22	Tour et antenne de télécommunication	Toute zone sauf les zones où cet usage est déjà autorisé en vertu du règlement de zonage
Règlement 1686-17	Entreposage intérieur, services, vente de produits et activités de transformation légère	203 Pi
	Centre de santé	193-R
Règlements 1862-22 1542-13	<del>Services funéraires (Abrogé)</del>	<del>127-Pi</del>
Règlements 1862-22 1583-14	<del>Vente au détail (Abrogé)</del>	<del>147-I</del>
Règlement 1615-15	Fabrication et transformation de produits métalliques	137-C
Règlement 1701-17	Projet de nature touristique	Zone de villégiature aux abords des lacs et des rivières
Règlement 1732-18	Vente et production de produits issus de la culture du cannabis	Zones du centre-ville

Note 1 : Les zones identifiées au tableau correspondent à celles apparaissant au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage.

### **17.1 Usage conditionnel de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre**

Règlement 1862-22

→ En plus des usages conditionnels énumérés à l'article précédent, un usage dérogatoire visant le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est autorisé à titre d'usage conditionnel, aux conditions suivantes :

- 1° L'usage dérogatoire de remplacement doit être d'incidence moindre que l'usage remplacé;
- 2° L'usage dérogatoire de remplacement doit viser un bâtiment existant et l'usage doit se dérouler principalement à l'intérieur dudit bâtiment;
- 3° Un seul usage conditionnel de remplacement est permis par terrain;
- 4° L'usage conditionnel de remplacement prévu doit viser le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis ou l'occupation d'un bâtiment vacant dont le dernier usage en activité bénéficiait de droits acquis. Il revient au requérant de faire la démonstration de ce droit acquis existant ou antérieur. Dans ce dernier cas, ce dernier usage protégé par droits acquis est celui qui doit être pris en considération dans l'évaluation de la demande;

Règlement 1862-22

- 5° L'usage de remplacement doit être d'une incidence moindre sur le milieu environnant :
- 6° L'usage de remplacement ne peut en aucun cas impliquer l'entreposage, la production ou l'utilisation de matières dangereuses;
- 7° S'il est localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente, l'usage de remplacement doit être conforme aux dispositions de la Loi sur la protection des activités agricoles (RLRQ c. P-41.1);

Règlement 1901-23

- 8° Si l'usage de remplacement est de type résidentiel, ce dernier ne doit pas avoir pour effet de créer, sur un même emplacement, plus d'un bâtiment principal dont l'usage, en tout ou en partie, est résidentiel.

Règlement 1862-22

→ Une demande est évaluée en fonction des critères d'évaluation de l'article 27.

→ Tout projet de remplacement, d'intensification ou d'extension d'un usage conditionnel ayant été préalablement autorisé en vertu du présent article doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

### **17.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, avec ou sans agrandissement du bâtiment principal**

Règlement 1862-22

En plus des usages conditionnels énumérés à l'article 17, l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercé à l'intérieur d'un bâtiment principal existant ou qui requiert un agrandissement est autorisée à titre d'usage conditionnel, aux conditions de l'article 27 et des suivantes :

- 1° L'extension de l'usage dérogatoire doit viser un bâtiment existant et l'usage doit se dérouler principalement à l'intérieur dudit bâtiment;
- 2° L'extension de l'usage dérogatoire ne peut en aucun cas impliquer l'entreposage, la production ou l'utilisation de matières dangereuses.

Une demande est évaluée en fonction des critères d'évaluation de l'article 27.

Tout projet de remplacement, d'intensification ou d'extension d'un usage conditionnel ayant été préalablement autorisé en vertu du présent article doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

### **17.3 Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire par droits acquis**

Règlement 1862-22

En plus des usages conditionnels énumérés à l'article 17, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis est autorisé à titre d'usage conditionnel.

Une demande est évaluée en fonction des critères d'évaluation de l'article 27.

Tout projet de remplacement, d'intensification ou d'extension d'un usage conditionnel ayant été préalablement autorisé en vertu du présent article doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

## **18. Normes**

Lorsqu'un usage conditionnel est autorisé en vertu du présent règlement, il doit respecter les normes applicables contenues à la réglementation d'urbanisme ainsi que toute condition qui doit être remplie en vertu de la résolution qui l'autorise. En cas de conflit, la ou les condition(s) contenue(s) à la résolution prime(nt).

## **SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

---

### **19. Critères d'évaluation des usages autorisés dans toutes les zones**

Une demande relative à un usage conditionnel « Garde d'enfants » est évaluée en fonction des critères suivants :

#### **19.1 Implantation d'un usage « Garde d'enfants »**

Règlement 1691-17

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° La forme du bâtiment principal s'intègre avec celle qui caractérise les bâtiments existants dans la zone concernée;
- 3° La fenestration occupe une bonne partie des murs du bâtiment principal; cependant, on doit considérer la présence d'habitation limitrophe et éviter ainsi la création d'un problème sonore lorsque les fenêtres sont ouvertes;
- 4° Les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent les bâtiments existants dans la zone concernée;
- 5° Le bâtiment principal est conçu ou implanté de manière à optimiser l'ensoleillement;
- 6° La localisation de cet usage doit considérer le niveau de circulation du secteur : son accessibilité doit être fonctionnelle, sécuritaire et limiter les répercussions sur la circulation locale;

- 7° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation (véhiculaire, piétonnière) et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 8° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace;
- 9° L'espace extérieur pour le jeu et la détente est aménagé: cet espace doit être adapté à la clientèle et doit être végétalisé dans une grande proportion et garni d'arbres feuillus pour créer des zones d'ombrage;
- 10° Une clôture sécuritaire et décorative ceinture le périmètre de l'aire de jeux extérieur ou le terrain;
- 11° Un écran tampon efficace et esthétique est aménagé sur le terrain lorsque celui-ci est contigu à un terrain où est exercé ou autorisé un usage habitation;
- 12° L'affichage doit être discret et intégré au bâtiment principal.

## **19.2 Implantation d'un usage « Tour et antenne de télécommunication »**

Règlement 1691-17

Une antenne, un équipement de télécommunication, une tour qui atteint une hauteur de plus de 10 m, par rapport au niveau du sol adjacent, est un usage conditionnel pouvant être autorisé dans toutes les zones en vertu du présent règlement.

Ce type d'usage comprend les tours et antennes de transmission des télécommunications, leur structure et bâtiment annexe.

### **19.2.1 Critères d'évaluation**

L'autorisation de l'implantation ou l'agrandissement d'une tour ou une antenne de télécommunication sur un emplacement comme usage conditionnel est évalué en fonction des critères suivants :

- 1° L'installation d'une tour et d'une antenne de télécommunication est nécessaire pour assurer une couverture visant en priorité le territoire de la Ville de Dolbeau-Mistassini et la desserte de ses résidents. Un document préparé par un expert devra le démontrer;
- 2° L'équipement est conçu de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs;
- 3° La demande privilégie des mesures alternatives possibles, comme l'utilisation d'une tour existante ou sa mise aux normes, que l'installation d'une nouvelle tour ou antenne. La construction de la tour projetée se justifie par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question;
- 4° La démonstration par des motifs techniques, justifiant qu'il n'y ait pas dans le secteur environnant, de tours, de bâtiments ou de structure existante pouvant accueillir la nouvelle antenne;
- 5° La hauteur maximale totale à partir du niveau du sol à la base jusqu'au point le plus élevé de la tour et des antennes et équipements qui y sont installés de 40 m;

- 6° La structure d'antenne peut être installée sur un bâtiment sans toutefois dépasser 5 m de hauteur calculée à partir de plancher sur laquelle elle repose;
- 7° L'équipement autoporteur (non installé sur un bâtiment) est implanté :
- En cour arrière dans le cas où un bâtiment est présent sur le terrain;
  - À au moins 15 m d'une limite de terrain;
  - À au moins 15 m de la ligne naturelle des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau;
  - À plus de 100 m d'un bâtiment d'habitation, d'un édifice public, d'un établissement de santé, de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement d'hébergement touristique ou d'hébergement commercial;
  - À 100 m d'un territoire d'intérêt, d'un corridor touristique et à l'extérieur d'une percée visuelle;
  - À l'extérieur de milieux fragiles notamment un milieu humide un habitat faunique, une zone inondable, une zone d'érosion, etc.;
  - À 10 km d'une zone aéroportuaire.
- 8° Une zone tampon composée d'un écran végétalisé d'une profondeur minimale de 15 m est aménagée entre l'équipement et toute autre structure ou bâtiment, si elle n'est pas déjà boisée;
- 9° La structure de l'équipement favorise l'emploi d'éléments de moindre impact visuel;
- 10° Les choix de localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et ses composantes afférentes permettent d'en atténuer l'impact visuel;
- 11° Aucun remblai n'est autorisé pour permettre l'installation d'une structure plus haute;
- 12° Le chemin d'accès à l'équipement est peu ou non visible et s'intègre à son environnement;
- 13° Le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour et de son chemin d'accès;
- 14° L'accès à la structure est limité par la mise en place d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur;
- 15° La construction d'un seul bâtiment accessoire dont la superficie maximale est de 30 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale est de 4,5 m est autorisée.

### **19.2.2 Documents requis spécifiquement pour l'implantation d'une tour ou antenne de télécommunication**

Pour évaluer tout projet de construction d'une nouvelle tour de télécommunication, la demande devra être accompagnée, en plus des renseignements et documents énumérés à l'article 12, les documents suivants :

1. La démonstration, les motifs techniques justifiants qu'il n'y a pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structure existante pouvant accueillir la nouvelle antenne;
2. Un photomontage de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prises de vues;
3. Le profil de l'antenne de télécommunication sur sa tour illustrant son élévation et les motifs de son choix;
4. Une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques;
5. Un engagement à procéder au démantèlement de la tour et à remettre le terrain en bon état lorsque ladite tour n'est plus utilisée;
6. Une copie des autorisations requises par Industrie Canada;
7. Un plan projet démontrant, entre autres :
  - Les niveaux topographiques actuels et toute information permettant une bonne compréhension de la configuration du sol devant accueillir la structure;
  - Les distances entre tout bâtiment, cour ou plan d'eau, autre tour ou tout autre élément par rapport auquel un dégagement est requis;
  - L'emplacement des aires boisées et des aires de coupe;
  - Une caractérisation écologique du site, si requis.
8. Tout autre document requis nécessaire pour permettre de mieux évaluer le projet.

### **19.3 Implantation d'un usage « Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers »**

Règlement 1732-18

L'usage «Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers» est un usage conditionnel pouvant être autorisé dans toutes les zones conformément aux dispositions du présent règlement.

L'implantation de cet usage est soumise à une évaluation en vertu du présent règlement pour tout changement d'usage, nouvelle implantation, aménagement ou tout agrandissement d'un bâtiment ou construction existant.

L'hébergement de travailleurs saisonniers dans de tels établissements est d'une durée 12 mois et moins.

Le présent règlement ne soustrait pas le requérant à l'obtention de tout autre permis nécessaire pour le bon fonctionnement de ses activités.

### **19.3.1 Critères d'évaluation d'un usage « Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers »**

L'autorisation de l'usage « Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers » est soumise aux critères suivants :

- 1° L'usage peut être pratiqué à l'intérieur d'un établissement (bâtiment ou construction) permanent ou temporaire conforme;
- 2° L'emplacement de l'établissement à proximité du lieu d'emploi est à privilégier;
- 3° L'usage est localisé dans un secteur autre qu'une zone de villégiature, une zone industrielle ou une zone d'exploitation des ressources naturelles autres que forestières ou toute autre zone de contrainte;
- 4° Tout nouvel usage est implanté à une distance d'au moins 300 m d'un usage industriel à caractère contraignant pour protéger la quiétude des travailleurs saisonniers;
- 5° À l'intérieur du périmètre urbain, l'usage est localisé à moins de 750 m d'une zone de commerces et services ainsi que d'un parc public;
- 6° L'implantation concentrée d'un nouvel usage est à privilégier plutôt que plusieurs bâtiments à faible densité, tout en respectant l'intégration architecturale du bâtiment à son environnement immédiat (architecture, hauteur, matériaux, etc.);
- 7° Le bâtiment dans lequel l'usage est exercé peut être occupé toute l'année;
- 8° L'établissement est conforme aux normes du Code du bâtiment et en matière de sécurité incendie. Un protocole d'évacuation doit être établi et un détecteur de fumée en état de fonctionnement doit être installé dans chaque chambre;
- 9° Tout établissement est alimenté en eau potable et pourvu d'installations servant à l'élimination des eaux usées, conformément aux exigences réglementaires applicables;
- 10° Toute chambre comporte une fenestration adéquate permettant l'aération et l'ensoleillement de la pièce ainsi que le confort de ses occupants. La chambre possède minimalement une superficie de 5 m<sup>2</sup>; Toute chambre ne peut accueillir plus de deux travailleurs. Les lits superposés sont interdits;
- 11° L'emplacement comporte des aires paysagées, des aires ombragées et des espaces communs de commodités et d'agrément dédiés aux occupants;
- 12° L'établissement comporte tout le mobilier et les accessoires nécessaires pour l'établissement des travailleurs;
- 13° L'hébergement possède un nombre minimal d'une case de stationnement par deux lits, hors rue sur l'emplacement même ou dans un rayon de 100 m de l'emplacement;
- 14° L'usage conditionnel ne permet, en aucun cas, à moins d'être autorisé, à un usager de s'y établir de manière permanente ou donner l'impression que

l'usage qui en est fait, ait pour finalité d'octroyer à l'un des usagers, un état de fait similaire à celui d'une résidence principale ou secondaire;

- 15° Un seul logement pour le propriétaire ou son employé peut être aménagé dans le bâtiment dans lequel l'usage est exercé;
- 16° Tout propriétaire d'un immeuble servant à l'hébergement de travailleurs saisonniers veille à préserver la quiétude du voisinage et doit s'assurer à ce que son établissement n'engendre aucune incidence significative ou perturbation potentielle sur le milieu environnant;
- 17° L'établissement est maintenu en tout temps, en bon état d'entretien et de salubrité;
- 18° La réalisation du projet respecte toutes les autres lois et règlements en vigueur;
- 19° Des roulottes de campement temporaire peuvent être utilisées pour l'hébergement dans les zones agricoles ou forestières, aux conditions spécifiques suivantes, en plus du respect des conditions générales citées plus haut :
  - a) Le terrain sur lequel est implanté le campement est aménagé de façon à assurer un drainage adéquat;
  - b) Une haie de végétaux d'une hauteur d'au moins 3 m est plantée comme écran réduisant la visibilité de la construction à partir du réseau routier supérieur;
  - c) Le campement comporte des chambres à coucher, une buanderie, une salle de douches, des toilettes et un espace de restauration avec un responsable et un cuisinier. Ces locaux ne servent qu'aux fins auxquelles ils sont destinés;
  - d) Le campement est muni de toute mesure d'évacuation d'urgence et d'un système de communication sûr et efficace de façon à assurer l'accès rapide aux services de secours et d'urgence;
  - e) L'établissement est situé à au moins 10 m de la lisière de la forêt et à 20 m d'une ligne naturelle des hautes eaux;
  - f) Les planchers du campement sont rigides et posés à au moins 50 cm du sol;
  - g) L'éclairage de l'emplacement est adéquat de façon à permettre la perception générale des objets;
  - h) L'établissement est pourvu d'un système de chauffage permettant de maintenir une température d'au moins 22 °C;
  - i) Les matières résiduelles sont disposées adéquatement dans des contenants étanches munis de couvercles et vidés quotidiennement;
  - j) Tout appareil, système ou équipement utilisé pour un combustible comme le propane doit respecter les normes réglementaires en vigueur;
  - k) Des tentes imperméables et résistantes au feu peuvent être utilisées temporairement pour les travaux nécessitant un déplacement régulier;



- l) L'aménagement doit répondre aux exigences environnementales du MDDELCC relatives aux campements industriels temporaires et au Guide de campements temporaires de la CNESST.

### **19.3.2 Documents requis spécifiquement pour l'implantation d'un usage « Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers »**

Pour évaluer tout projet d'hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers, la demande devra être accompagnée, en plus des renseignements et documents énumérés à l'article 12, des documents suivants :

1. Pour un bâtiment existant, une preuve, par un architecte ou tout autre professionnel qualifié, que le bâtiment est conforme aux normes du Code du bâtiment;
2. Des photos récentes (moins de 30 jours) de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment;
3. Si l'aménagement extérieur n'est pas terminé, un plan de l'aménagement futur est nécessaire;
4. La preuve de la conformité de l'installation septique et du dispositif de prélèvement des eaux dans le cas où l'emplacement n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux;
5. Tout autre document permettant la vérification du respect des dispositions réglementaires et des critères d'évaluation des demandes.

## **20. Critères d'évaluation à un usage conditionnel pouvant être autorisé à l'intérieur de la zone 203 Pi**

Règlement 1686-17

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu de ce règlement dans la zone 203 Pi sont les suivants :

### **20.1 Services, vente de produits et activités de transformation légère reliées à l'agrotourisme**

Une demande relative à un usage conditionnel « Services » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage complémentaire doit être opéré uniquement à l'intérieur du bâtiment et ne doit générer aucun entreposage extérieur;
- 2° L'usage ne nuit pas aux autres usages et n'entre pas en compétition avec les activités autorisées;
- 3° L'usage complémentaire favorisé est celui qui s'exerce en lien avec les activités récréotouristiques;
- 4° L'usage proposé génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, circulation, bruit, bien-être général des personnes);
- 5° Le concept d'affichage et de signalisation de l'usage est discret et contribue tant à la mise en valeur du bâtiment et du site qu'à l'intégration au milieu environnant;
- 6° L'usage conditionnel répond aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui concerne le nombre et l'aménagement des cases de stationnement et les installations sanitaires;

- 7° L'usage complémentaire ne génère pas de nuisances ou des problématiques de sécurité, de circulation ou de déplacement;
- 8° Les heures d'ouverture et de livraison ne sont pas susceptibles de troubler la quiétude des résidents;
- 9° L'usage ne nécessite pas une architecture corporative marquée ou offrant un faible potentiel d'adaptation pour d'autres usages;
- 10° Les aménagements associés à l'usage s'intègrent à ceux du secteur.

## 20.2 Entreposage intérieur

Règlement 1686-17

Une demande relative à un usage conditionnel « Entreposage intérieur » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage doit être opéré uniquement à l'intérieur du bâtiment et ne doit générer aucun entreposage extérieur (produits, objets, stationnement de véhicules, etc.);
- 2° L'usage n'est autorisé que sur les parties arrière du bâtiment principal;
- 3° Le caractère saisonnier de l'activité complémentaire devrait être privilégié;
- 4° Aucune activité de transformation découlant de l'usage complémentaire n'est permise sur place;
- 5° L'usage ne doit pas nécessiter l'aménagement d'aires de manutention autre que celles existantes sur le terrain;
- 6° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation véhiculaire et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° Le requérant doit démontrer que les heures d'opération de l'usage respectent la quiétude du voisinage. De plus, l'usage ne doit pas nécessiter des opérations de chargement et déchargement entre 9 heures et 21 heures;
- 8° La limitation de l'accès des véhicules et machineries servant à déplacer les marchandises aux aires d'entreposage intérieures, aux abords du bâtiment et la restriction de circulation des véhicules lourds ou de livraison sur les aires de stationnement des visiteurs et l'emprise de la piste cyclable sont primordiales;
- 9° Les marchandises et matériaux entreposés ne constituent pas un danger pour les autres utilisateurs;
- 10° Le bâtiment principal est conçu ou implanté de manière à optimiser sa visibilité sur la rue principale;
- 11° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 12° S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage complémentaire, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à la dominance du voisinage;
- 13° Les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent les bâtiments du voisinage;

- 14° Les travaux d'aménagement extérieur doivent être réalisés afin de rendre fonctionnels et sécuritaires l'accès à la propriété et la circulation dans les cours latérales et arrière du bâtiment;
- 15° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace en front de la route numérotée;
- 16° Les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage ne doivent pas être visibles de la rue et ne doivent pas résulter en une augmentation du bruit, fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz, éclat de lumière, vibration ou bruit perceptible à l'extérieur du bâtiment;
- 17° L'affichage doit être restreint ou doit être discret et intégré au bâtiment principal;
- 18° Le respect du caractère privé des terrains avoisinants est recherché par la réduction des nuisances générées.

**21. Critères d'évaluation à un usage « Centre de santé » ZONE 193-R**

Une demande relative à un usage conditionnel « Centre de santé » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout distinctif et harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° Le bâtiment principal doit privilégier un étage avec une fenestration optimisant l'ensoleillement;
- 3° Les choix et les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent en un tout distinctif;
- 4° L'usage conditionnel ne doit pas générer des bâtiments accessoires;
- 5° L'usage conditionnel peut comprendre des activités extérieures tels terrasse, fontaine, spa;
- 6° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace;
- 7° L'espace extérieur utilisé doit être aménagé afin d'être ceinturé d'un écran végétal esthétique et efficace au niveau visuel. L'intimité des usages doit être protégée;
- 8° L'agencement des espaces de stationnement et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire. Un nombre suffisant d'espaces de stationnement doit être aménagé;
- 9° Les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage ne doivent pas être visibles de la rue et ne doivent pas résulter en une augmentation du bruit susceptible d'être perçu pour les occupants des logements du voisinage;
- 10° L'affichage doit être discret et intégré à l'aménagement paysager (sur socle) et/ou intégré au bâtiment principal.

Règlement 1862-22  
Règlement 1701-17  
Règlement 1542-13

**~~22. Critères d'évaluation à un usage « Services funéraires » ZONE 127-Pi (Abrogé)~~**

**~~23. Critères d'évaluation à un usage « Vente au détail » ZONE 147-I (Abrogé)~~**

Règlement 1862-22  
Règlement 1701-17  
Règlement 1583-14

**24. Critères d'évaluation d'un usage « Fabrication et transformation de produits métalliques »  
ZONE 137-C**

Règlement 1701-17  
Règlement 1615-15

Une demande relative à un usage conditionnel « Fabrication et transformation de produits métalliques » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Les activités suivantes sont autorisées en complémentarité à l'usage principal de fabrication et de transformation de produits métalliques :
  - a) La fabrication de panneaux de contrôle et d'équipement d'automatisation;
  - b) La fabrication de machines;
  - c) La fabrication d'équipements commerciaux et industriels;
  - d) La vente au détail de métaux, de plastiques, de produits et d'équipements de soudure, d'équipements au propane, de réservoirs, de gaz industriel, d'outillage et d'accessoires spécialisés.
- 2° Les bâtiments "principal et accessoires" et l'ensemble de leurs composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 3° Les choix et les couleurs du revêtement extérieur des murs de tout agrandissement du bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire s'harmonisent avec les matériaux de revêtement existants;
- 4° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation véhiculaire et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 5° L'entreposage de matériaux, le stationnement de véhicules lourds et de remorques, ainsi que l'installation de conteneurs d'ordures, recyclage ou de matériaux se font dans les cours latérales et arrières;
- 6° Un plan d'aménagement paysager produit par un professionnel reconnu et visant la bonification de l'aménagement en général est déposé et approuvé. Les éléments suivants pourraient être inclus dans le plan d'aménagement paysager :
  - a) L'aménagement d'une bande végétalisée et comprenant la plantation d'arbres entre la façade avant du bâtiment principal et la limite avant du terrain;
  - b) L'aménagement d'une bande végétalisée comprenant la plantation d'arbres le long de la 8<sup>e</sup> Avenue visant à créer une séparation entre l'aire de stationnement et le domaine public, tout en contribuant à camoufler les espaces pavés destinés au stationnement et aux manœuvres des véhicules. Cet aménagement permet aussi de mieux délimiter les accès au terrain;
  - c) L'aménagement d'une zone tampon paysagée, efficace et esthétique à l'arrière du lot afin de limiter les nuisances auditives et visuelles associées à l'opération d'un usage industriel à proximité d'usages commerciaux de détail, de services, de restauration ou d'hébergement qui sont autorisés dans la zone.
- 7° L'affichage est discret et intégré au bâtiment principal;
- 8° L'implantation d'une enseigne détachée du bâtiment est agrémentée d'un aménagement paysager de qualité à sa base;
- 9° La mise en place d'équipements mécaniques ne résulte pas en une augmentation des nuisances reliées au bruit pour les usages environnants;
- 10° Les équipements mécaniques ne sont pas visibles de la rue.

## 25. Critères d'évaluation d'un usage « Projet de nature touristique »

Règlement 1701-17

Tout projet récréotouristique représente une vaste étendue d'usages conditionnels comportant toutefois une faible densité d'occupation du territoire. Le projet peut comporter une panoplie d'activités et de bâtiments accompagnés de leurs installations et de quelques autres usages additionnels et complémentaires qui sont tous nécessaires au bon fonctionnement et au déploiement de cette dernière.

L'autorisation de la réalisation d'un projet de nature touristique est soumise aux critères suivants pour toute nouvelle implantation, aménagement ou tout agrandissement d'un bâtiment ou construction existant :

### 1° Territoire d'application

- L'usage est implanté dans les secteurs de villégiature donnant sur le Lac-Saint-Jean, les rivières Mistassini, Mistassini et aux Rats;
- Le projet est localisé dans un secteur autre qu'une zone de villégiature comportant une concentration de plusieurs résidences de villégiature;
- Tout nouvel usage est implanté à une distance permettant d'atténuer les impacts de l'opération du projet touristique sur les usages résidentiels adjacents.

### 2° Projet d'ensemble de nature touristique

- Le développement constitue un projet d'ensemble touristique. Les différents bâtiments et usages présents sur le site, bien que différents, sont justifiés par leur complémentarité et font partie d'un tout;
- Le projet constitue un développement d'intérêt collectif, il constitue un atout pour le développement de l'économie local et la mise en valeur du patrimoine culturel, historique et environnemental de la Ville;
- Le projet est assorti d'une proposition d'implantation d'équipements ou d'activités à caractère récréotouristique qui permet à la fois de diversifier l'offre à cet effet et d'en assurer la complémentarité sur le territoire de la Ville.

### 3° Concept de développement

- Le développement se fait selon un concept bien défini avec une diversité et une complémentarité entre les activités proposées;
- Les activités récréotouristiques extérieures extensives représentées par la récréation de plein air sont en lien direct avec la nature;
- Le projet assure une complémentarité avec le milieu naturel en préservant et en valorisant les aspects naturels du site, que ce soit au niveau faunique, floristique, forestier, riverain ou de villégiature;
- L'implantation de l'usage conditionnel favorise la complémentarité avec les autres usages déjà en place dans le secteur;
- Les bâtiments, les constructions, les ouvrages et les aménagements s'intègrent harmonieusement avec le milieu naturel et au paysage. Pour une construction existante, la

compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé avec le milieu naturel sont mises de l'avant;

- Le projet privilégie des activités d'interprétation et de promotion des produits locaux ou de l'historique du secteur (sentiers, activités mineures de transformation, cueillette de fruits, délimitation des espaces d'intérêt historique, faunique ou floristique, etc.);
- Le type d'hébergement touristique proposé s'intègre tout à fait à l'environnement et au potentiel du site.

#### 4° **Respect des caractéristiques du site**

- Toutes les implantations et les aménagements sur le site privilégient des perspectives visuelles vers les lieux d'intérêt;
- Les points de vue sont mis en valeur et les rampes d'accès à l'eau sont limitées afin d'en assurer leur pérennité;
- Les implantations et les aménagements sont conçus de façon à préserver au maximum le couvert végétal, boisé et les milieux hydriques et respecter les caractéristiques topographiques du site;
- Le maintien ou l'aménagement d'une bande tampon constituée d'éléments naturels (écran végétal) permettant d'isoler visuellement les bâtiments ou installations touristiques des autres usagers du territoire est recommandé;
- Les bandes de protections riveraines et les milieux humides font l'objet d'une attention particulière de préservation conformément aux exigences de la réglementation municipale et des normes gouvernementales. La bande riveraine doit avoir au moins 20 m de profondeur;
- La réalisation du projet fait appel à des techniques naturelles pour le drainage du site;
- Tout reboisement ou plantation afin de préserver un couvert végétal permanent privilégie l'utilisation de plantes indigènes.

#### 5° **Critères d'implantation**

- Le projet respecte une faible densité d'occupation du sol. Les constructions, les installations et les usages qui y sont reliés occupent une faible densité en regard de l'étendue importante du terrain visé;
- L'implantation des constructions est effectuée de sorte à laisser de grands espaces libres entre les constructions;
- La hauteur des bâtiments n'excède pas 2 étages ou 10 m de hauteur par rapport au niveau moyen du sol;
- L'architecture des bâtiments s'harmonise à l'environnement du secteur au niveau de la volumétrie, des couleurs et des matériaux de revêtement choisis;
- L'implantation et l'architecture d'un bâtiment principal tirent avantage des perspectives visuelles tant éloignées que rapprochées;
- Le site dispose de suffisamment de cases de stationnement pour les visiteurs et les employés sans avoir recours au stationnement sur la rue. Les espaces de stationnement doivent être calculés conformément aux normes du règlement de zonage;

- Les aires de stationnement sont aménagées par des ilots paysagés ayant pour effet de rehausser l'esthétisme du site, c'est-à-dire sans laisser de trop grands espaces en gravier dénudés d'arbres. Les aménagements de type végétal sont encouragés et les aires de stationnement sont clairement délimitées;
- Le concept d'affichage et de signalisation est discret et contribue tant à la mise en valeur du bâtiment et du site qu'à l'intégration au milieu environnant;
- L'affichage est harmonieux et uniforme. Il est installé uniquement sur le site sauf en vertu de la classification des établissements touristiques de Tourisme Québec.

**6° Autres critères**

- La réalisation du projet respecte toutes les autres lois et tous les règlements en vigueur;
- Le présent règlement ne soustrait pas le requérant à l'obtention de tout autre permis nécessaire pour le bon fonctionnement de ses activités;
- Les chemins d'accès au site conservent un caractère rural de villégiature;
- Les portions de terrains compris à l'intérieur des zones à risque d'inondation et de mouvement de terrain sont identifiées et aménagées conformément aux exigences réglementaires applicables;
- L'usage conditionnel ne permet, en aucun cas, à moins d'être autorisé, à un usager de s'y établir de manière permanente ou donner l'impression que l'usage qui en est fait, ait pour finalité d'octroyer à l'un des usagers, un état de fait similaire à celui d'une résidence principale ou secondaire;
- Toute implantation ou activité touristique doit veiller à préserver la quiétude du voisinage et ne doit pas engendrer d'incidences significatives ou de perturbations potentielles sur le milieu environnant et sur le milieu naturel, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
  - a) Aux caractéristiques architecturales;
  - b) À l'aménagement du terrain;
  - c) À l'environnement naturel, aux paysages, aux rives, au littoral et aux plans et cours d'eau;
  - d) À la quiétude du voisinage :
    - La localisation de l'usage projeté ne causera pas une augmentation significative de la circulation dans le secteur où il est situé;
    - Les espaces d'activités extérieures, les terrasses, les jardins, les piscines, les spas et les aires de stationnement sont localisés sur le terrain de manière à minimiser les nuisances (bruit et circulation) sur le voisinage immédiat et sur les usagers du site;
    - L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments ne doit pas affecter le voisinage et doit permettre d'assurer la protection du ciel nocturne. L'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins. Les équipements d'éclairage d'ambiance sont conçus de manière à orienter le flux de lumière vers le sol;
    - L'emplacement où se situent les équipements d'utilité, tels que les conteneurs, les boîtes à déchets, les thermopompes, les appareils de ventilation ou les autres équipements similaires, n'est pas visible de la rue ni des limites des terrains voisins

et s'il y a lieu, ces équipements d'utilité sont camouflés par une clôture, un muret ou un aménagement paysagé opaque.

## 26. Critères d'évaluation d'un usage « Vente et production de produits issus de la culture du cannabis »

Règlement 1732-18

Une demande relative à un usage « vente de produits issus de la culture du cannabis » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage est autorisé uniquement dans les zones comprises à l'intérieur du centre-ville. L'usage est donc exclu de toutes les autres zones du territoire;
- 2° L'usage est exercé par la Société québécoise du cannabis (SQDC);
- 3° L'usage pouvant être autorisé comme usage conditionnel est contingenté à un seul dans la zone;
- 4° L'usage répond favorablement au principe de complémentarité et d'harmonie avec les usages présents dans le secteur environnant;
- 5° L'usage est exercé à une distance minimale de 250 m de tout établissement scolaire ou tout établissement fréquenté par des mineurs. La distance minimale à respecter représente le trajet le plus court pour se rendre d'un terrain visé à l'autre par la voie publique;
- 6° Les activités sont exercées selon un horaire permettant de préserver la quiétude du secteur où l'usage est implanté;
- 7° L'ensemble des activités d'entreposage, d'emballage, d'étiquetage et d'expédition doivent se faire à l'intérieur d'un seul et même bâtiment, les bâtiments accessoires ne sont pas permis;
- 8° L'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment respectent les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 9° L'affichage doit être discret et sobre. Le type de produit et toute figure ou emblème ou toute autre indication relative aux produits ne doit être mentionné;
- 10° Le nombre de cases de stationnement n'excède pas les besoins réels de l'usage;
- 11° L'usage respecte les autres lois et règlements en vigueur.

Règlement 1799-20

Une demande relative à un usage « Production et transformation de produits issus de la culture du cannabis » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage de transformation et de production est autorisé uniquement dans les zones industrielles sur des terrains ne donnant pas sur le réseau routier supérieur;
- 2° L'usage pouvant être autorisé comme usage conditionnel est contingenté à un seul dans la zone;
- 3° L'ensemble des activités de production, d'entreposage, d'emballage, d'étiquetage et d'expédition doivent se faire à l'intérieur d'un seul et même bâtiment, les bâtiments accessoires ne sont pas permis à l'exception d'une guérite de contrôle d'accès au terrain;
- 4° Tout lieu de production et d'entreposage doit être entouré en totalité d'une clôture métallique ajourée d'une hauteur de 3 m;
- 5° Toute installation doit être munie d'appareils d'enregistrement visuel et de détection de façon à détecter tout accès ou tentative d'accès non autorisé ;



- 6° Le bâtiment doit être équipé d'un système de filtration d'air afin de prévenir les odeurs et la propagation de toute substance autant lors des activités de production que lors de la destruction du chanvre indien (cannabis);
- 7° L'architecture, le gabarit et la hauteur du bâtiment respectent les caractéristiques du milieu bâti environnant;
- 8° L'affichage doit être discret. Le type de production et toute figure ou emblème ou toute autre indication ne doit être mentionné;
- 9° La fenestration du bâtiment devrait être réduite le plus possible;
- 10° Les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et la rue;
- 11° Les aires de transbordement disposent d'aménagements paysagers qui réduisent les impacts visuels et sonores sur les terrains adjacents et la rue;
- 12° Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés à même le bâtiment;
- 13° Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble, et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et des exigences de sécurité requise pour ce type d'industrie;
- 14° L'usage génère un faible impact quant aux vibrations et à l'émission de poussière, de fumée, d'odeurs, de lumière et de bruit;
- 15° L'usage respecte les autres lois et règlements en vigueur.

## 27.

Règlement 1862-22  
Règlement 1802-20

### **Critères d'évaluation d'un usage conditionnel de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre, d'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis et de construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis**

Une demande relative à un usage conditionnel « Usage de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre », « Extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis » ou « Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis » est évaluée en fonction des critères suivants :

#### **Général**

- 1° Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme;
- 2° L'implantation de l'usage conditionnel permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins;
- 3° Le bâtiment visé n'est pas occupé par un logement.

#### **Nuisances et environnement**

- 1° Le nouvel usage n'induit pas de nuisances additionnelles aux milieux de vie avoisinants (odeurs, lumière, poussière, fumée, bruit, pollution visuelle, etc.);
- 2° L'usage conditionnel réduit les impacts environnementaux des activités exercées sur le terrain;
- 3° Le projet améliore la gestion des eaux de ruissellement;
- 4° Le projet contribue à augmenter la présence d'arbres et de végétation sur le terrain;
- 5° Le projet a un impact positif sur le milieu dans lequel il s'inscrit.

### **Infrastructures, mobilité et impact sur l'appareil municipal**

- 1° Le réseau routier des secteurs adjacents au projet est adapté à la circulation qui sera engendrée par l'usage de remplacement;
- 2° Le site est accessible et adapté aux transports actifs;
- 3° Le projet a un impact positif sur la capacité des infrastructures municipales et ne crée pas d'impact négatif indu supplémentaire (consommation d'eau, rejets aux égouts, capacité des routes et entretien, etc.);
- 4° Le projet a un impact positif sur les finances municipales;
- 5° Lorsque le projet implique la circulation de véhicules lourds, le terrain est adjacent à une voie de camionnage.

### **Architecture, patrimoine et secteurs d'intérêt**

- 1° Si le projet se situe à l'intérieur d'un secteur d'intérêt au sens du plan ou des règlements d'urbanisme, le projet a un impact positif sur sa conservation et la mise en valeur de ce secteur;
- 2° Si le projet réalisé à proximité ou à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un site patrimonial, le projet a un impact positif sur sa conservation et sa mise en valeur;
- 3° Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- 4° L'usage projeté ne porte pas atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
- 5° Le projet permet la revitalisation d'un bâtiment d'intérêt, le cas échéant, et le réaménagement harmonieux du terrain;
- 6° Dans le cas où le projet implique des travaux de rénovation extérieure, ceux-ci contribuent à améliorer l'apparence générale du bâtiment.

### **Utilisation et aménagement du terrain**

- 1° L'affichage proposé sera conforme à la réglementation, d'une qualité supérieure et sera en harmonie avec le caractère du secteur;
- 2° L'aménagement des aires de stationnement, des allées de circulation et des aires de chargements et déchargements sera conforme à la réglementation, n'induera pas de nuisances ou d'enjeux de sécurité et permettra une meilleure gestion des eaux de pluie;
- 3° Le projet permet de verdir les espaces extérieurs et l'apparence générale du site;
- 4° Lorsque le projet prévoit l'utilisation d'une aire d'entreposage extérieure, celle-ci doit être localisée dans une cour latérale ou arrière, est clôturée et paysagée pour en atténuer l'effet visuel;
- 5° Lorsque le projet prévoit une aire de vente ou d'étalage extérieur, ou encore une terrasse, celles-ci doivent s'harmoniser avec le milieu urbain environnant;
- 6° Les aménagements et le mobilier extérieurs, le cas échéant, doivent être conçus de manière à en faciliter l'entretien et à respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins;
- 7° Le projet permet de réduire l'intensité des usages complémentaires ou accessoires et leur impact sur le milieu environnant, le cas échéant.

### **Risques pour la sécurité et zones de contraintes naturelles et anthropiques**

- 1° Lorsque l'usage de remplacement remplace un usage existant situé à l'intérieur d'une zone de contrainte à l'occupation du sol, le projet permet de diminuer les risques qui y sont associés et l'impact potentiel d'un événement négatif relié à ces contraintes;
- 2° Le projet diminue les risques pour la sécurité des biens et des personnes.

### **Ambiance et milieu de vie**

- 1° Le nouvel usage n'a pas d'impact négatif sur l'ambiance du milieu dans lequel il s'inscrit;
- 2° L'usage proposé est compatible et complémentaire avec le milieu dans lequel il s'inscrit;
- 3° Le nouvel usage a un impact positif ou nul sur les services de proximité disponibles dans le secteur;
- 4° L'usage de remplacement favorise la création de nouveaux emplois;
- 5° Le projet a un impact positif sur la revitalisation du centre-ville et des secteurs plus anciens;
- 6° Le projet permet de réduire la circulation de véhicules lourds dans les secteurs résidentiels avoisinants;
- 7° L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur les terrains résidentiels situés 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.
- 8° Le projet permet de remédier à un manque de commerce ou de service comparable dans le secteur.

## CHAPITRE 4

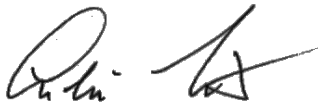
### ENTRÉE EN VIGUEUR

---

**28. Entrée en vigueur**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Règlement adopté à la séance du 9 juillet 2012**



---

M<sup>e</sup> André Coté OMA  
greffier



---

Georges Simard  
maire