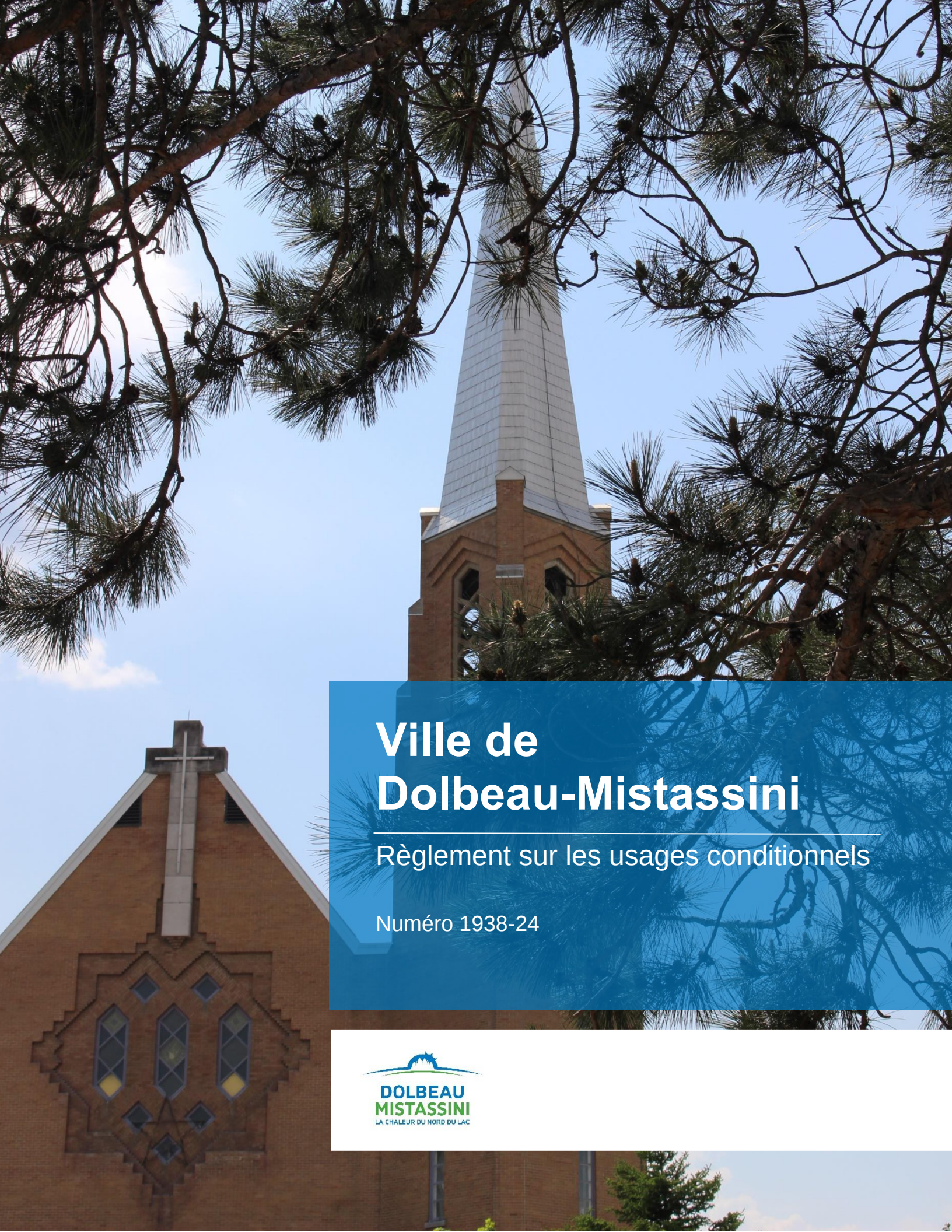




Ville de Dolbeau-Mistassini

Règlement sur les usages conditionnels

Numéro 1938-24

Règlement sur les usages conditionnels 1938-24
Ville de Dolbeau-Mistassini

RÈGLEMENT RÉALISÉ PAR :

La Ville de Dolbeau-Mistassini

Alain Mailloux, directeur de l'urbanisme

Raphaël Blackburn, inspecteur en bâtiment

Kim Pelletier, inspectrice en bâtiment



La Boîte d'urbanisme

Isabelle Laterreur, urbaniste

Maryse Gaudreault, urbaniste



RÈGLEMENT NUMÉRO 1938-24
VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

AVIS DE MOTION : 2024-11-18

ADOPTION : 2025-01-20

ENTRÉE EN VIGUEUR :

MODIFICATIONS		
Règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	7
1.1 Dispositions déclaratoires	7
1.1.1 Titre du règlement.....	7
1.1.2 But du règlement.....	7
1.1.3 Annulation	7
1.1.4 Territoire assujetti	7
1.1.5 Abrogation.....	7
1.1.6 Unité de mesure.....	7
1.1.7 Renvoi	7
1.2 Dispositions interprétatives	8
1.2.1 Interprétation du texte	8
1.2.2 Interprétation des tableaux et figures	8
1.2.3 Terminologie	8
1.3 Dispositions administratives	9
1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable	9
CHAPITRE 2- DISPOSITIONS PORTANT SUR L'ATTRIBUTION D'UN USAGE CONDITIONNEL	10
2.1 Usages pouvant faire l'objet d'un usage conditionnel.....	10
2.1.1 Général	10
CHAPITRE 3- CONDITIONS REQUISES	12
3.1 Conditions requises pour l'attribution d'un usage conditionnel	12
3.1.1 Paiement des frais d'étude et de publication	12
3.1.2 Conditions associées aux dispositions de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (RLRQ, c. A-19.1).....	12
CHAPITRE 4- PROCÉDURE DE DEMANDE	13
4.1 Démarche administrative.....	13
4.1.1 Dépôt d'une demande.....	13
4.1.2 Frais d'étude et de publication	13
4.1.3 Documents requis	13
CHAPITRE 5- CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	15
5.1 Cheminement d'une demande d'usage conditionnel	15
5.1.1 Examen de la demande par l'officier responsable.....	15
5.1.2 Étude par le comité consultatif.....	15
5.1.3 Affichage	15
5.1.4 Décision du conseil	15

5.1.5 Acceptation	15
5.1.6 Refus.....	16
5.1.7 Transmission de la résolution au requérant.....	16
CHAPITRE 6- CRITÈRES D'ÉVALUATION	17
6.1 Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers	17
6.1.1 Critères d'évaluation	17
6.2 Services de garderie	19
6.2.1 Critères d'évaluation	19
6.3 Tour de télécommunication	19
6.3.1 Critères d'évaluation	19
6.4 Enseigne publicitaire	21
6.4.1 Critères d'évaluation	21
6.5 Services, vente de produits et activités de transformation légère reliés à l'agrotourisme	22
6.5.1 Critères d'évaluation	22
6.6 Entreposage intérieur	23
6.6.1 Critères d'évaluation	23
6.7 Centre de spa.....	24
6.7.1 Critères d'évaluation	24
6.8 Projet de nature touristique	24
6.8.1 Critères d'évaluation	24
6.9 Détaillant de cannabis.....	26
6.9.1 Critères d'évaluation	26
6.10 Fabrication du tabac et fabrication de produits du cannabis.....	26
6.10.1 Critères d'évaluation	26
6.11 Éolienne commerciale.....	27
6.11.1 Critères d'évaluation	27
6.12 Unité d'habitation accessoire détachée.....	28
6.12.1 Critères d'évaluation	28
CHAPITRE 7- USAGES DÉROGATOIRES	29
7.1 Conditions d'admissibilité.....	29
7.1.1 Remplacement d'un usage dérogatoire protégé par des droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre.....	29
7.1.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par des droits acquis avec ou sans agrandissement du bâtiment principal	29
7.1.3 Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis	30

7.2 Critères d'évaluation	30
7.2.1 Critères d'évaluation	30

CHAPITRE 8- DISPOSITIONS FINALES32

8.1 Infractions et entrée en vigueur	32
8.1.1 Amendes minimales et maximales	32
8.1.2 Ordonnances	32
8.1.3 Autres recours.....	32
8.1.4 Entrée en vigueur.....	33

TABLE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1 - Usages conditionnels pouvant être autorisés</i>	<i>10</i>
--	-----------

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement numéro 1938-24 est désigné sous le nom de *Règlement sur les usages conditionnels*.

1.1.2 But du règlement

Ce règlement vise à permettre, sur demande et à certaines conditions, que certains usages soient implantés ou exercés dans certaines zones déterminées.

1.1.3 Annulation

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

1.1.4 Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini et touche toute personne.

1.1.5 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur portant sur le même objet, plus particulièrement le *Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 1504-12* entré en vigueur le 18 septembre 2012 ainsi que ses modifications.

1.1.6 Unité de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du système international (système métrique).

1.1.7 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Interprétation du texte

En cas d'incompatibilité entre certaines dispositions contenues dans le présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique à moins d'indications contraires et les dispositions particulières prévalent sur les dispositions générales. De plus, à l'intérieur du présent règlement :

- 1° Les titres en sont partie intégrante à toutes fins que de droit; en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- 2° L'emploi de verbes au présent inclut le futur;
- 3° Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens de la phrase n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- 4° Avec l'emploi du mot « DOIT » ou « SERA », l'obligation est absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif sauf pour l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 5° Le mot « PERSONNE » désigne toute personne physique ou morale, de droit privé ou public;
- 6° Le mot « CONSEIL » désigne le conseil municipal de la Ville de Dolbeau-Mistassini;
- 7° Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

1.2.2 Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux et figures font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ceux-ci et le texte du règlement, le texte du règlement prévaut.

1.2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 1 sur la terminologie au *Règlement de zonage*.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au *Règlement de zonage* s'emploie selon le sens, l'expression, le terme ou le mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Pouvoirs de l'officier responsable

Nommé par le conseil, l'officier responsable dispose des pouvoirs suivants :

- 1° L'officier responsable veille à l'application des règlements d'urbanisme ainsi que tous autres lois, règlements et codes applicables pour lesquels les pouvoirs ont été délégués aux municipalités. Il reçoit et analyse toute demande de permis ou de certificat d'autorisation, vérifie leur conformité et délivre tout permis ou certificat d'autorisation conformes;
- 2° L'officier responsable peut visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, tout terrain ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si les dispositions du présent règlement sont respectées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités, sont obligés de recevoir l'officier responsable, pouvant être assisté par un professionnel ou un autre employé de la Ville, le cas échéant, et de répondre aux questions qu'ils peuvent leur poser relativement à l'application des règlements;
- 3° L'officier responsable peut émettre un avis d'infraction, selon les circonstances, au propriétaire impliqué, à son représentant, à l'occupant ou à la personne qui commet une infraction au présent règlement en exposant les faits de l'infraction et en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné. Il peut aussi délivrer des constats d'infraction en conformité de la loi.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS PORTANT SUR L'ATTRIBUTION D'UN USAGE CONDITIONNEL

2.1 Usages pouvant faire l'objet d'un usage conditionnel

2.1.1 Général

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

Tableau 1 - Usages conditionnels pouvant être autorisés

Usages conditionnels	Zones admissibles
Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers	Ensemble du territoire
Services de garderie	Ensemble du territoire, sauf les zones où cet usage est déjà autorisé en vertu du <i>Règlement de zonage</i>
Tour de télécommunication	Ensemble du territoire
Enseigne publicitaire	AD-101, AD-203, AE-101, AE-103, AE-208 et I-106
Services, vente de produits et activités de transformation légère reliés à l'agrotourisme Entreposage intérieur	P-201
Centre de spa	R-135
Projet de nature touristique	Zones dans un rayon de 300 m aux abords du lac Saint-Jean et des rivières Mistassini, Mistassibi ou aux Rats
Détaillant de cannabis	Zones centres-villes
Fabrication du tabac Fabrication de produits du cannabis	Zones industrielles
Éolienne commerciale	Zones agricoles et agroforestières
Unité d'habitation accessoire détachée	Ensemble du territoire

Usages conditionnels	Zones admissibles
Remplacement d'un usage dérogatoire	Ensemble du territoire
Extension d'un usage dérogatoire	Ensemble du territoire
Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire	Ensemble du territoire

CHAPITRE 3- CONDITIONS REQUISES

3.1 Conditions requises pour l'attribution d'un usage conditionnel

3.1.1 Paiement des frais d'étude et de publication

Un usage conditionnel ne peut être accordé que si les frais pour fins d'étude et de publication ont été acquittés par le requérant.

3.1.2 Conditions associées aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1)

Un usage conditionnel ne peut pas viser les activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) dans une zone agricole établie en vertu de cette loi. Toutefois, il peut viser des activités non agricoles en zone agricole.

CHAPITRE 4- PROCÉDURE DE DEMANDE

4.1 Démarche administrative

4.1.1 Dépôt d'une demande

Toute demande d'usage conditionnel doit être présentée par écrit à l'officier responsable en utilisant le formulaire prévu à cette fin, être dûment signée et comprendre les documents requis énoncés au présent règlement.

4.1.2 Frais d'étude et de publication

Le requérant doit, au moment du dépôt de sa demande à l'officier responsable, acquitter les frais de 800 \$.

4.1.3 Documents requis

Les documents ci-dessous doivent être fournis pour toute demande d'usage conditionnel :

- 1° Le formulaire de demande d'usage conditionnel comprenant les renseignements suivants :
 - a) l'adresse de la propriété visée par la demande;
 - b) l'identification du requérant et ses coordonnées;
 - c) l'objet de la demande.
- 2° Un plan d'implantation, le cas échéant, identifiant :
 - a) le cadastre du terrain, ses dimensions et sa superficie;
 - b) les servitudes;
 - c) les voies de circulation;
 - d) l'implantation des bâtiments, constructions et équipements existants et projetés, le cas échéant;
 - e) les marges de recul et/ou les distances pertinentes des lignes de terrain avant, latérales et arrière, le cas échéant;
 - f) les talus et les élévations géodésiques, le cas échéant;
 - g) les milieux humides et hydriques et les bandes de protection;
 - h) les zones de contraintes (glissement de terrain, zones inondables, etc.) et les bandes de protections applicables.
- 3° Des plans, élévations, croquis et/ou simulations visuelles, le cas échéant, illustrant :
 - a) l'architecture et l'apparence du bâtiment, de la construction ou de l'équipement;
 - b) les bâtiments, les constructions et les aménagements existants et projetés, le cas échéant;

- 4° Tout autre document contenant des renseignements utiles à l'évaluation de l'usage conditionnel selon les critères d'évaluation;
- 5° Une procuration dûment signée, lorsque le requérant n'est pas propriétaire, mais agit à titre de mandataire pour celui-ci, l'habilitant à présenter une telle demande;
- 6° Tout autre document ou renseignement additionnel jugé nécessaire par l'officier responsable pour la bonne compréhension de la demande par le Service de l'urbanisme, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal.

CHAPITRE 5- CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

5.1 Cheminement d'une demande d'usage conditionnel

5.1.1 Examen de la demande par l'officier responsable

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande, l'officier responsable procède à une vérification du contenu et à son analyse préliminaire, en regard à sa conformité au présent règlement, de même qu'à l'ensemble des règlements d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs du *Plan d'urbanisme*. Lorsque la demande est complète, l'officier responsable la transmet au comité consultatif d'urbanisme.

5.1.2 Étude par le comité consultatif

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande lors d'une réunion prévue au calendrier adopté par le conseil, à moins d'une exception, et peut demander à l'officier responsable ou au requérant des renseignements additionnels afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble visé par la demande d'usage conditionnel après en avoir avisé verbalement ou par écrit le requérant. Le comité peut reporter l'étude de la demande à une réunion ultérieure.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des critères applicables aux usages conditionnels énoncés aux chapitres 6 et 7 du présent règlement.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Dans le cas où il recommande d'accepter la demande, il peut suggérer des conditions qui devront être remplies relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

5.1.3 Affichage

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'usage conditionnel, le greffier doit faire publier, aux frais du requérant, un avis public et annoncer, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur le terrain visé par la demande, la nature de celle-ci, la date, l'heure et le lieu de la séance et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

5.1.4 Décision du conseil

À la séance prévue dans l'avis public, après avoir entendu, le cas échéant, les personnes intéressées et après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande d'usage conditionnel.

5.1.5 Acceptation

S'il est favorable à la demande, le conseil adopte une résolution. 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 la demande d'usage conditionnel.

5.1.6 Refus

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

5.1.7 Transmission de la résolution au requérant

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision est transmise par le greffier, via le Service de l'urbanisme, au requérant.

CHAPITRE 6- CRITÈRES D'ÉVALUATION

6.1 Hébergement temporaire pour des travailleurs saisonniers

6.1.1 Critères d'évaluation

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

- 1° L'usage a un caractère temporaire et ne sera exercé que quelques années pour un besoin ponctuel ou transitoire;
- 2° L'usage peut être pratiqué à l'intérieur d'un ou plusieurs bâtiments permanents ou temporaires conformes;
- 3° L'emplacement à proximité du lieu d'emploi est à privilégier;
- 4° L'usage est localisé dans un secteur autre qu'une zone villégiature, qu'une zone industrielle, qu'à proximité d'un site d'exploitation d'une industrie extractive ou que toutes zones de contraintes;
- 5° L'usage est implanté à une distance d'au moins 300 m d'un usage appartenant aux sous-groupes d'usages industriels « industrie lourde », « industrie d'extraction » et « gestion des matières résiduelles » pour protéger la quiétude des occupants;
- 6° À l'intérieur du périmètre urbain, l'usage est localisé à moins de 750 m d'une zone commerciale, centre-ville ou mixte ou un moyen de transport doit être prévu afin de pouvoir faciliter les déplacements des travailleurs;
- 7° 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.);
- 8° Le bâtiment dans lequel l'usage est exercé peut être occupé à l'année;
- 9° Le bâtiment est conforme aux lois, règlements et codes applicables relatifs à la construction et à la prévention des incendies. Un protocole d'évacuation doit être établi et un détecteur de fumée en état de fonctionnement doit être installé dans chaque chambre;
- 10° Tout bâtiment est alimenté en eau potable par le réseau d'aqueduc municipal ou par une installation de prélèvement d'eau souterraine et les eaux usées sont acheminées au réseau d'égout municipal ou à un système de traitement des eaux usées conforme;
- 11° Toute chambre comporte une fenêtre ouvrante permettant l'aération et l'ensoleillement de la pièce pour assurer la sécurité et le confort de ses occupants;
- 12° La chambre possède minimalement une superficie de 5 m²;
- 13° Toute chambre ne peut accueillir plus de 2 travailleurs;
- 14° Le terrain comporte des aires paysagées, des aires ombragées et des espaces communs de commodités et d'agrément dédiés aux occupants;
- 15° Le bâtiment comporte tout le mobilier et les accessoires nécessaires pour l'établissement des travailleurs;

- 16° Le terrain possède un nombre minimal d'une case de stationnement par 2 lits. À défaut, les cases de stationnement peuvent être localisées sur autre terrain dans un rayon de 100 m du bâtiment, avec entente signée du propriétaire de cet autre terrain pour la totalité de la période d'installation de cet hébergement temporaire;
- 17° L'usage conditionnel ne permet, en aucun cas, à moins d'être autorisé, à un occupant de s'y établir de manière permanente ou donner l'impression que l'usage qui en est fait a pour finalité d'octroyer à l'un des occupants un état de fait similaire à celui d'une résidence principale ou secondaire;
- 18° Un seul logement pour le propriétaire ou son employé peut être aménagé dans le bâtiment dans lequel l'usage est exercé;
- 19° Tout propriétaire d'un bâtiment servant à l'hébergement temporaire de travailleurs saisonniers doit veiller à préserver la quiétude du voisinage et s'assurer qu'il n'engendre aucune incidence négative significative ou perturbation potentielle sur le milieu environnant;
- 20° Le terrain et le bâtiment sont maintenus en tout temps en bon état d'entretien et de salubrité;
- 21° La réalisation du projet respecte tous les autres lois et règlements en vigueur;
- 22° Des roulottes de campement temporaire peuvent également être utilisées pour l'hébergement temporaire de travailleurs saisonniers dans les zones agricoles ou agroforestières, aux conditions spécifiques suivantes, en plus du respect des conditions générales citées plus haut :
 - a) le terrain sur lequel sont implantées les roulottes est aménagé de façon à assurer un drainage adéquat;
 - b) une haie de végétaux d'une hauteur d'au moins 2 m est plantée comme écran réduisant la visibilité des roulottes à partir du réseau routier supérieur, le cas échéant;
 - c) la ou les roulottes du campement comportent des chambres à coucher, une buanderie, une salle de douches, des toilettes et un espace de restauration avec un responsable et un cuisinier. Ces pièces ne servent qu'aux fins auxquelles elles sont destinées;
 - 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) le campement est situé à au moins 20 m de la limite du littoral, le cas échéant;
 - f) les planchers des roulottes sont rigides et posés à au moins 0,50 m du sol;
 - g) l'éclairage du campement est adéquat de façon à permettre la perception générale des objets;
 - h) les matières résiduelles sont disposées adéquatement dans des contenants étanches munis de couvercles et vidés régulièrement;
 - i) le propriétaire ou son mandataire, s'il y a lieu, a la seule et entière responsabilité de s'assurer que le campement et les roulottes répondent aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs relatives aux campements industriels temporaires et au guide Hébergement en forêt de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail.

6.2 Services de garderie

6.2.1 Critères d'évaluation

L'autorisation de l'usage « Services de garderie » est soumise aux critères suivants :

- 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 tout en considérant la présence de résidences limitrophes et en évitant 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° Les heures d'opération de l'usage ne doivent pas avoir pour effet de perturber la quiétude du voisinage;
- 8° L'agencement des aires de stationnement, des allées de circulation (véhiculaire, piétonnière) et des entrées charretières crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 9° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace;
- 10° 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 pour créer des zones d'ombrage;
- 11° Une clôture sécuritaire et décorative ceinture le périmètre de l'aire de jeux extérieure ou le terrain;
- 12° 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 résidentiel;
- 13° L'affichage doit être discret et intégré au bâtiment principal;
- 14° La réalisation du projet respecte tous les autres lois et règlements en vigueur.

6.3 Tour de télécommunication

6.3.1 Critères d'évaluation

L'autorisation de l'usage « Tour de télécommunication » est soumise aux critères suivants :

- 1° L'équipement est conçu de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs;
- 2° La demande privilégie des mesures alternatives possibles, comme l'utilisation d'une tour existante ou sa mise aux normes plutôt que l'installation d'une nouvelle tour ou antenne;

- 3° 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;
- 4° 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 est de 40 m;
- 5° La structure peut être installée sur un bâtiment sans toutefois dépasser 5 m de hauteur calculée à partir du bâtiment sur laquelle elle repose;
- 6° L'équipement autoporteur (non installé sur un bâtiment) est implanté :
 - a) en cour arrière dans le cas où un bâtiment est présent sur le terrain;
 - b) à 15 m minimum d'une ligne de terrain;
 - c) à 15 m minimum de la limite du littoral;
 - d) à 100 m minimum d'une résidence, 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;
 - e) à 100 m minimum d'un territoire d'intérêt, d'un corridor touristique et à l'extérieur d'une percée visuelle;
 - f) à l'extérieur d'une zone de contraintes, notamment un milieu humide ou hydrique, un habitat faunique, une zone d'érosion, etc.;
 - g) à 10 km minimum d'une zone d'opération aéroportuaire.
- 7° Une zone tampon composée d'un écran végétalisé d'une profondeur de 15 m minimum est aménagée entre l'équipement et tout autre structure ou bâtiment, si elle n'est pas déjà boisée, à l'exception d'un bâtiment strictement relié au fonctionnement de la tour de télécommunication dans le cas où celle-ci est autoportante;
- 8° La structure de l'équipement favorise l'emploi d'éléments de moindre impact visuel;
- 9° 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;
- 10° Aucun remblai n'est autorisé pour permettre l'installation d'une structure plus haute;
- 11° Le chemin d'accès à l'équipement est peu ou non visible et s'intègre à son environnement;
- 12° Le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour et de son chemin d'accès;
- 13° L'accès à la structure est limité par la mise en place d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur;
- 14° La construction d'un seul bâtiment accessoire dont la superficie est de 30 m² maximum et la hauteur est de 4,5 m maximum est autorisée.

6.4 **Enseigne publicitaire**

6.4.1 Critères d'évaluation

L'autorisation de l'usage « Enseigne publicitaire » est soumise aux critères suivants :

- 1° L'enseigne est implantée en respect des normes applicables de la *Loi sur la publicité le long des routes* (RLRQ, c. P-44) et par tout règlement édicté en vertu de celle-ci et de la *Loi interdisant l'affichage publicitaire le long de certaines voies de circulation* (RLRQ, c. A-7.0001), portant principalement sur l'implantation (distances minimales à respecter du bord de la chaussée, d'une intersection, d'une courbe prononcée, d'une signalisation, d'une autre enseigne publicitaire, etc.) et sur la superficie maximale;
- 2° L'enseigne est autorisée par le ministère des Transports et de la Mobilité durable, le cas échéant;
- 3° L'enseigne est implantée à une entrée de la ville, à plus de 30 m d'un bâtiment principal et à plus de 200 m d'une autre enseigne publicitaire;
- 4° L'enseigne est perpendiculaire à la voie de circulation, avec un angle ne dépassant pas 10 degrés;
- 5° L'enseigne ne comporte qu'une seule surface d'affichage et est installée sur une structure autoportante, composée d'un poteau et d'un support en acier;
- 6° L'enseigne publicitaire n'est pas numérique;
- 7° La hauteur de l'enseigne est de 10 m maximum et la superficie de 14 m² maximum;
- 8° L'enseigne est éclairée par réflexion et n'est pas lumineuse, les dispositifs d'éclairage sont orientés vers le bas et/ou dirigés vers la surface d'affichage de manière qu'aucune lumière ne soit envoyée au-dessus de l'horizon;
- 9° La structure de l'enseigne favorise l'emploi d'éléments de moindre impact visuel;
- 10° Les choix de localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de l'enseigne et ses composantes afférentes permettent d'en atténuer l'impact visuel;
- 11° Aucun remblai n'est autorisé pour permettre l'installation d'une enseigne plus haute;
- 12° Le chemin d'accès à l'enseigne 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 l'enseigne et de son chemin d'accès;
- 14° Le message publicitaire n'imité pas l'écriture ou le contenu de panneaux routiers et n'intègre pas de composantes faisant référence à un dispositif de sécurité (exemple : feux des véhicules de police, d'incendie ou d'ambulance) pour des fins de sécurité routière;
- 15° Le message publicitaire est sobre et harmonieux;
- 16° Le message publicitaire vise à promouvoir un organisme du milieu dont l'activité est exercée sans but lucratif à des fins sportives, culturelles, écologiques, scientifiques, récréatives, charitables, sociales ou de protection des animaux ou une entreprise à caractère touristique située sur le territoire de la ville ou de la MRC de Maria-Chapdelaine des sous-groupes d'usages suivants :

- a) commerce d'hébergement;
- b) commerce de restauration;
- c) commerce de divertissement;
- d) activités culturelles;
- e) activités touristiques et sportives;
- f) récréative intensive;
- g) récréative extensive;
- h) conservation.

- 17° L'enseigne et sa surface d'affichage sont propres, en bon état, exempts de rouille et le propriétaire se doit d'en faire l'entretien régulièrement.

6.5 Services, vente de produits et activités de transformation légère reliés à l'agrotourisme

6.5.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Services, vente de produits et activités de transformation légère reliés à l'agrotourisme » 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;
- 2° L'usage ne nuit pas aux autres usages en opération et n'entre pas en compétition avec les activités autorisées;
- 3° L'usage conditionnel 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;
- 7° Le bâtiment est alimenté en eau potable par le réseau d'aqueduc municipal ou par une installation de prélèvement d'eau souterraine et les eaux usées sont acheminées au réseau d'égout municipal ou à un système de traitement des eaux usées conforme;
- 8° L'usage ne génère pas de nuisances ou des problématiques de sécurité, de circulation ou de déplacement;
- 9° Les heures d'ouverture et de livraison ne sont pas susceptibles de troubler la quiétude des résidents;
- 10° L'usage ne nécessite pas une architecture corporative marquée ou offrant un faible potentiel d'adaptation pour d'autres usages;
- 11° Les aménagements associés à l'usage s'intègrent à ceux du secteur.

6.6 Entreposage intérieur

6.6.1 Critères d'évaluation

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 devrait être privilégié;
- 4° Aucune activité de transformation découlant de l'usage conditionnel 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 aires de stationnement, des allées de circulation et des entrées charretières crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° 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 21 h et 8 h;
- 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° Le bâtiment principal est conçu ou implanté de manière à optimiser sa visibilité sur la route nationale (route 169);
- 10° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 11° S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à la dominance du voisinage;
- 12° Les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent les bâtiments du voisinage;
- 13° 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;
- 14° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace en front de la route nationale;
- 15° 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, de la fumée, de la poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclat de lumière ou de vibration perceptible à l'extérieur du bâtiment;
- 16° L'affichage doit être restreint ou doit être discret et intégré au bâtiment principal;
- 17° Le respect du caractère privé des terrains avoisinants est recherché par la réduction des nuisances générées.

6.7 Centre de spa

6.7.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Centre de spa » 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 telles qu'une terrasse, un spa, une piscine et un sauna;
- 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 usagers doit être protégée;
- 8° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation 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 par les résidents du voisinage;
- 10° L'affichage doit être discret et intégré à l'aménagement paysager (sur socle) et/ou intégré au bâtiment principal.

6.8 Projet de nature touristique

6.8.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Projet de nature touristique » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage est implanté dans un rayon de 300 m aux abords du lac Saint-Jean ou des rivières Mistassini, Mistassibi ou aux Rats;
- 2° Tout nouvel usage est implanté à une distance permettant d'atténuer les impacts de l'opération du projet touristique sur les usages résidentiels adjacents;
- 3° 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;
- 4° Le projet constitue un développement d'intérêt collectif, il constitue un atout pour le développement de l'économie locale et la mise en valeur du patrimoine culturel, historique et environnemental de la ville;

- 5° 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;
- 6° Le développement se fait selon un concept bien défini avec une diversité et une complémentarité entre les activités proposées;
- 7° Les activités récréotouristiques extérieures extensives représentées par la récréation de plein air sont en lien direct avec la nature;
- 8° 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;
- 9° L'implantation de l'usage conditionnel favorise la complémentarité avec les autres usages déjà en place dans le secteur;
- 10° 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;
- 11° 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.);
- 12° Le type d'hébergement touristique proposé s'intègre tout à fait à l'environnement et au potentiel du site;
- 13° Toutes les implantations et tous les aménagements sur le site privilégient des perspectives visuelles vers les lieux d'intérêt;
- 14° Les points de vue sont mis en valeur et les rampes d'accès à l'eau sont limitées afin d'en assurer leur pérennité;
- 15° Les implantations et les aménagements sont conçus de façon à préserver au maximum le couvert végétal, boisé et les milieux humides et hydriques et respecter les caractéristiques topographiques du site;
- 16° 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;
- 17° La réalisation du projet fait appel à des techniques naturelles pour le drainage du site;
- 18° Du reboisement ou de la plantation est réalisé afin de préserver un couvert végétal permanent en privilégiant l'utilisation de plantes indigènes;
- 19° Le projet respecte une faible densité d'occupation du sol. Les bâtiments, les constructions, les ouvrages, les installations et les usages qui y sont reliés occupent une faible densité en regard de l'étendue importante du terrain visé;
- 20° L'implantation des bâtiments est effectuée de sorte à laisser de grands espaces libres entre les bâtiments;
- 21° La hauteur des bâtiments n'excède pas 2 étages ou 10 m de hauteur par rapport au niveau moyen du sol;
- 22° L'architecture des bâtiments s'harmonise à l'environnement du secteur au niveau de la volumétrie, des couleurs et des matériaux de revêtement choisis;
- 23° L'implantation et l'architecture d'un bâtiment principal tirent avantage des perspectives visuelles tant éloignées que rapprochées;

- 24° Les aires de stationnement sont aménagées par des îlots 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;
- 25° 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;
- 26° L'affichage est harmonieux, uniforme et uniquement installé sur le site;
- 27° Les chemins d'accès au site conservent un caractère rural.

6.9 Détaillant de cannabis

6.9.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Détaillant de cannabis » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage est autorisé uniquement dans les zones centres-villes;
- 2° L'usage est exercé par la Société québécoise du cannabis;
- 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 de 250 m minimum 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 les voies de circulation;
- 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 doivent pas être mentionnés;
- 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.

6.10 Fabrication du tabac et fabrication de produits du cannabis

6.10.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Fabrication du tabac » ou « Fabrication de produits du cannabis » est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'usage de fabrication 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 doit 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 destruction;
- 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 doivent être mentionnés;
- 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 voie de circulation;
- 11° Les aires de transbordement disposent d'aménagements paysagers qui réduisent les impacts visuels et sonores sur les terrains adjacents et la voie de circulation;
- 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.

6.11 Éolienne commerciale

6.11.1 Critères d'évaluation

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

- 1° Le projet limite l'abattage d'arbres au minimum, principalement sur les crêtes, les versants et au pourtour de l'éolienne;
- 2° Les arbres matures sont identifiés et conservés dans la mesure du possible;
- 3° Le projet évite les conflits visuels avec des éléments marquants du paysage tels que les clochers d'église, les repères visuels, les sites d'intérêts esthétiques, etc.;
- 4° Le projet évite les nouvelles constructions sur les sommets des principaux monts et privilégie les élévations secondaires;
- 5° Le projet prévoit une atténuation maximale lorsqu'il est situé près (environ 1,5 km) d'un lieu ou d'une construction d'intérêt, d'un périmètre urbain, d'un

- lieu de villégiature tel qu'une base de plein air, un sentier pédestre, un site d'observation, un camping, un lieu d'hébergement pour touristes, etc.;
- 6° Le projet évite toute localisation d'une éolienne comme point focal d'une voie de circulation;
 - 7° Le projet de nouvelle éolienne prévoit une distance minimale suffisante (environ 3 fois la hauteur de l'éolienne) d'une voie de circulation, principalement des routes nationales ou régionales;
 - 8° Le projet évite la concentration d'éoliennes et la confusion visuelle entre plusieurs éoliennes;
 - 9° Le projet prévoit des chemins d'accès et des lignes de transport d'énergie qui s'harmonisent avec l'environnement naturel, évite les crêtes et la proximité de cours d'eau;
 - 10° Les impacts environnementaux du projet sont minimes notamment quant à la superficie imperméable du sol, la gestion des eaux de ruissellement et la qualité des eaux des cours d'eau et lacs environnants.

6.12 Unité d'habitation accessoire détachée

6.12.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « Unité d'habitation accessoire détachée », ci-après appelée UHAD, est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° L'UHAD est implantée à 45 m maximum d'une voie de circulation (pour l'accès aux services d'urgence);
- 2° Le revêtement extérieur s'harmonise au bâtiment principal existant;
- 3° Les travaux proposés (nouvelle construction, agrandissement, transformation, rénovation) doivent permettre de préserver le caractère du quartier et du voisinage (style et langage architecturaux);
- 4° Les travaux proposés forment un ensemble harmonieux avec la résidence principale (formes, volumétrie, jeux de volumes, gabarit, matériaux et couleurs);
- 5° Dans le cas d'un bâtiment à valeur patrimoniale, la conservation des éléments architecturaux et des matériaux est priorisée et les transformations extérieures nécessaires au nouvel usage doivent correspondre au style architectural du bâtiment. Si certains éléments doivent être remplacés, ce sera par les mêmes modèles et matériaux;
- 6° L'UHAD doit comporter un espace d'agrément extérieur (exemple : patio, terrasse) qu'il partage ou à ses fins seulement;
- 7° Un seul appareil d'éclairage extérieur est autorisé et est installé afin d'éclairer l'accès à l'UHAD;
- 8° Les arbres sur le terrain doivent être conservés;
- 9° L'UHAD proposée génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, circulation, bruit, bien-être général des personnes).

CHAPITRE 7- USAGES DÉROGATOIRES

7.1 Conditions d'admissibilité

7.1.1 Remplacement d'un usage dérogatoire protégé par des droits acquis par un usage dérogatoire d'incidence moindre

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 sur le milieu environnant 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;
- 5° L'usage de remplacement ne peut en aucun cas impliquer l'entreposage, la production ou l'utilisation de matières dangereuses;
- 6° 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);
- 7° Si l'usage de remplacement est résidentiel, ce dernier ne doit pas avoir pour effet de créer, sur un même terrain, plus d'un bâtiment principal dont l'usage, en tout ou en partie, est résidentiel.

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.

7.1.2 Extension d'un usage dérogatoire protégé par des droits acquis avec ou sans agrandissement du bâtiment principal

L'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis exercés à l'intérieur d'un bâtiment principal existant ou qui requiert un agrandissement est autorisée à titre d'usage conditionnel, aux conditions 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.

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.

7.1.3 Construction, reconstruction ou agrandissement d'un bâtiment accessoire à un usage dérogatoire protégé par droits acquis

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.

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.

7.2 Critères d'évaluation

7.2.1 Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage « 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 :

- 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;
- 4° Le nouvel usage n'induit pas de nuisances additionnelles aux milieux de vie avoisinants (odeurs, lumière, poussière, fumée, bruit, pollution visuelle, etc.);
- 5° L'usage conditionnel réduit les impacts environnementaux des activités exercées sur le terrain;
- 6° Le projet améliore la gestion des eaux de ruissellement;
- 7° Le projet contribue à augmenter la présence d'arbres et de végétation sur le terrain;
- 8° Le projet a un impact positif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;
- 9° Le réseau routier des secteurs adjacents au projet est adapté à la circulation qui sera engendrée par l'usage de remplacement;
- 10° 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 voies de circulation et entretien, etc.);
- 11° Le projet a un impact positif sur les finances municipales;
- 12° Lorsque le projet implique la circulation de camions ou véhicules-outils, le terrain n'est pas adjacent à une voie de circulation interdite pour ces véhicules routiers au *Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils*;
- 13° Si le projet se situe à l'intérieur d'un secteur d'intérêt au sens du *Plan d'urbanisme* ou des règlements d'urbanisme, le projet a un impact positif sur sa conservation et la mise en valeur de ce secteur;

- 14° 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;
- 15° Le projet s'intègre au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure du bâtiment et de l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
- 16° L'usage projeté ne porte pas atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
- 17° Le projet permet la revitalisation d'un bâtiment d'intérêt, le cas échéant, et le réaménagement harmonieux du terrain;
- 18° Dans le cas où le projet implique des travaux de rénovation extérieure, ceux-ci contribuent à améliorer l'apparence générale du bâtiment;
- 19° L'affichage proposé sera conforme à la réglementation, d'une qualité supérieure et sera en harmonie avec le caractère du secteur;
- 20° L'aménagement des aires de stationnement, des allées de circulation et des aires de chargement et de déchargement sera conforme à la réglementation, n'induera pas de nuisances ou d'enjeux de sécurité et permettra une meilleure gestion des eaux de pluie;
- 21° Le projet permet de verdir les espaces extérieurs et l'apparence générale du site;
- 22° Lorsque le projet prévoit l'utilisation d'une aire d'entreposage extérieure, celle-ci doit être localisée dans une cour latérale ou arrière, être clôturée et paysagée pour en atténuer l'effet visuel;
- 23° 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;
- 24° 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;
- 25° Le projet permet de réduire l'intensité des usages complémentaires et leur impact sur le milieu environnant, le cas échéant;
- 26° Lorsque l'usage de remplacement remplace un usage existant situé à l'intérieur d'une zone de contraintes 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;
- 27° Le projet diminue les risques pour la sécurité des biens et des personnes;
- 28° Le nouvel usage n'a pas d'impact négatif sur l'ambiance du milieu dans lequel il s'inscrit;
- 29° L'usage proposé est compatible et complémentaire avec le milieu dans lequel il s'inscrit;
- 30° Le nouvel usage a un impact positif ou nul sur les services de proximité disponibles dans le secteur;
- 31° L'usage de remplacement favorise la création de nouveaux emplois;
- 32° Le projet a un impact positif sur la revitalisation du centre-ville et des secteurs plus anciens;
- 33° L'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels sur les terrains résidentiels situés à proximité par l'ajout d'aménagement paysager, d'un écran visuel ou d'un écran sonore;
- 34° Le projet permet de remédier à un manque de commerce ou de service comparable dans le secteur.

CHAPITRE 8- DISPOSITIONS FINALES

8.1 Infractions et entrée en vigueur

8.1.1 Amendes minimales et maximales

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur les usages conditionnels* commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 1 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 2 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

8.1.2 Ordonnances

Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville aux frais de ce contrevenant.

8.1.3 Autres recours

En plus des recours de nature pénale, le conseil peut entreprendre tout recours de droit civil prévu par la loi, dont les procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), pour ordonner la cessation de toute utilisation du sol ou de toute construction incompatible avec le présent règlement. Il peut également obtenir un jugement ordonnant l'exécution de travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conformes et, le cas échéant, exiger la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, le tout aux frais du propriétaire.

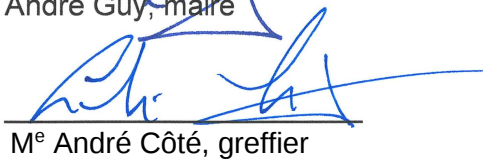
8.1.4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Adopté par le conseil municipal, le 20 janvier 2025.



André Guy, maire



M^e André Côté, greffier