

VILLE DE MAGOG

**VERSION ADMINISTRATIVE DU
RÈGLEMENT 3461-2024 RELATIF AUX
USAGES CONDITIONNELS**

AVIS DE MOTION : 18 NOVEMBRE 2024

ADOPTION : 2 DÉCEMBRE 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR : 6 MARS 2025

DERNIÈRE MISE À JOUR
DE LA VERSION ADMINISTRATIVE : 6 MARS 2025

Le présent document constitue une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

RÈGLEMENT 3461-2024 RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	8
1. Titre 8	8
2. Territoire assujéti	8
3. Validité	8
4. Domaine d'application.....	8
5. Règlement remplacé.....	9
6. Renvois	9
7. Système de mesure	9
8. Interprétation des tableaux	9
9. Interprétation du texte	9
10. Référence à une zone, un groupe d'usages ou une classe d'usages.....	10
11. Préséance de certaines dispositions	10
12. Terminologie	10
SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	10
13. Administration et application du règlement.....	10
14. Pouvoirs de l'autorité compétente	11
15. Droit de visiter et examiner	11
16. Identification	11
SECTION III CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	11
17. Infractions	12
18. Amendes et sanctions générales.....	12
19. Pénalités applicables aux sociétés	12
CHAPITRE II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL	13
20. Frais d'étude	13
21. Dépôt d'une demande relative à un usage conditionnel.....	13
22. Conformité à la réglementation d'urbanisme	13
23. Décision du conseil	14
24. Délai de validité de la résolution	14
25. Modification d'un usage conditionnel.....	14
26. Droit acquis relatif à un usage conditionnel	14
CHAPITRE IV	DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES CONDITIONNELS
SECTION I TERRAIN DE GOLF (ZONE F546)	15
27. Admissibilité	15
28. Renseignements, plans et documents exigés	15
29. Critères d'évaluation	15
SECTION II USAGE SECONDAIRE À L'AGRICULTURE (ZONE F197)	17
30. Admissibilité	17
31. Renseignements, plans et documents exigés	17
32. Critères d'évaluation	18
SECTION III ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (ZONE I260).....	19
33. Admissibilité	19
34. Renseignements, plans et documents exigés	19
35. Critères d'évaluation	19
SECTION IV CENTRE DE DISTRIBUTION, BUREAU D'ENTREPRENEUR, ENTREPOSAGE (ZONE H212)	21
36. Admissibilité	21
37. Renseignements, plans et documents exigés	21
38. Critères d'évaluation	22

SECTION V BUREAU D'ENTREPRENEUR, ENTREPOSAGE À DES FINS AUTRES QU'INDUSTRIELLES (ZONE H258).....	24
39. Admissibilité	24
40. Renseignements, plans et documents exigés	24
41. Critères d'évaluation	24
SECTION VI PARC DE STATIONNEMENT PRIVÉ (ZONE H233)	26
42. Admissibilité	26
43. Renseignements, plans et documents exigés	26
44. Critères d'évaluation	26
SECTION VII HORTICULTURE ET CULTURE EN SERRE ET HYDROPONIQUE (ZONE M273)	28
45. Admissibilité	28
46. Renseignements, plans et documents exigés	28
47. Critères d'évaluation	28
SECTION VIII FABRICATION ET VENTE DE TOILES MÉDICALES (ZONE C112)	30
48. Admissibilité	30
49. Renseignements, plans et documents exigés	30
50. Critères d'évaluation	30
SECTION IX AUBERGE DE JEUNESSE (ZONE P182)	31
51. Admissibilité	31
52. Renseignements, plans et documents exigés	31
53. Critères d'évaluation	31
SECTION X TERRASSE COMMERCIALE EXTÉRIEURE SITUÉE SUR LE TOIT D'UN BÂTIMENT	33
54. Admissibilité	33
55. Renseignements, plans et documents exigés	33
56. Critères d'évaluation	34
SECTION XI DIVERS USAGES (ZONE H204)	35
57. Admissibilité	35
58. Renseignements, plans et documents exigés	35
59. Critères d'évaluation	36
SECTION XII ENTRETIEN, REMISAGE ET ENTREPOSAGE D'EMBARCATIONS ET DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS (ZONE H527)	38
60. Admissibilité	38
61. Renseignements, plans et documents exigés	38
62. Critères d'évaluation	39
SECTION XIII CENTRE DE RECYCLAGE AUTOMOBILE, ÉTABLISSEMENT DE MÉCANIQUE DE VÉHICULES (ZONE H212)	40
63. Admissibilité	40
64. Renseignements, plans et documents exigés	40
65. Critères d'évaluation	41
SECTION XIV VENTE DE MARCHANDISES EN QUANTITÉ IMPORTANTE, CENTRE DE DISTRIBUTION (ZONE M221)	42
66. Admissibilité	42
67. Renseignements, plans et documents exigés	42
68. Critères d'évaluation	42
SECTION XV SERVICE PROFESSIONNEL (ZONE H122).....	44
69. Admissibilité	44
70. Renseignements, plans et documents exigés	44
71. Critères d'évaluation	44
SECTION XVI CONSTRUCTION ET MODIFICATION DE CERTAINES HABITATIONS.....	45
72. Admissibilité	45
73. Renseignements, plans et documents exigés	45
74. Critères d'évaluation	45

SECTION XVII	MINI-ENTREPÔTS POUR UN USAGE DOMESTIQUE (ZONE M268)	47
75.	Admissibilité	47
76.	Renseignements, plans et documents exigés	47
77.	Critères d'évaluation	47
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	48
78.	Entrée en vigueur	48

PROVINCE DE QUÉBEC

M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3461-2024 RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'Hôtel de Ville, le 2 décembre 2024 à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE la Ville est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1, article 146);

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog (Règlement 16-23) est entré en vigueur le 11 avril 2024;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme de la Ville (Règlement 3457-2024) est entré en vigueur le 6 mars 2025;

ATTENDU QUE la révision du plan d'urbanisme et de ses règlements constitue une orientation privilégiée dans le cadre de la planification stratégique;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement relatif aux usages conditionnels à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme 3457-2024;

ATTENDU QU'il est opportun de réviser le règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE certains usages ont avantage à être autorisés de manière discrétionnaire quant à leur implantation et à leur exercice par l'imposition de conditions spécifiques déterminées à partir de critères d'évaluation préalables dans un Règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 18 novembre 2024, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du 2 décembre 2024;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique :

1. dans les zones mentionnées au présent règlement;
2. dans les zones où sont autorisés l'un ou plusieurs des usages suivants :
 - a) « service de restauration, sans service au volant »;
 - b) « service de restauration, avec service au volant ».
 - c) l'usage « habitation unifamiliale », à l'intérieur du périmètre urbain;
 - d) l'usage « habitation duplex ou triplex », à l'intérieur du périmètre urbain.

3. Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

4. Domaine d'application

Tout terrain, bâtiment, construction et ouvrage devant être occupé, érigé, agrandi, modifié, réparé ou transformé ou toute activité doit être réalisé conformément aux dispositions du présent règlement. De même, tout terrain, bâtiment, construction ou ouvrage dont on change l'usage doit être modifié conformément aux exigences du règlement.

5. Règlement remplacé

Le présent règlement remplace le Règlement 2422-2012, intitulé « Règlement sur les usages conditionnels » de la Ville de Magog.

6. Renvois

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

7. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI), en utilisant les symboles suivants :

1. cm : centimètre;
2. m : mètre;
3. m² : mètre carré;
4. km : kilomètre;
5. ha : hectare.

8. Interprétation des tableaux

Les annexes, figures, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé, font partie intégrante du présent règlement. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

9. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

1. les titres en font partie intégrante; en cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut;
2. quel que soit le temps du verbe employé, toute disposition est considérée avoir été en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;

3. le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
4. le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
5. chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue.

10. Référence à une zone, un groupe d'usages ou une classe d'usages

Lorsqu'une disposition du présent règlement mentionne une zone, il faut référer au Règlement de zonage et de lotissement en vigueur pour déterminer sa localisation.

Lorsqu'une disposition du présent règlement mentionne un groupe d'usage, une classe d'usages ou un usage spécifique, il faut référer au Règlement de zonage et de lotissement en vigueur pour en déterminer la nature.

11. Préséance de certaines dispositions

Lorsque plusieurs dispositions générales traitent d'un même objet, les dispositions les plus restrictives s'appliquent et prévalent sur les autres dispositions.

De même, lorsque plusieurs dispositions spécifiques traitent d'un même objet, les dispositions les plus restrictives s'appliquent et prévalent sur les autres dispositions.

Lorsqu'il y a une différence entre les dispositions générales d'un objet et les dispositions spécifiques à ce même objet, ces dernières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

12. Terminologie

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception de ceux définis au Règlement de zonage et de lotissement en vigueur.

SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. Administration et application du règlement

La Direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la Ville est chargée de l'application et de l'administration du présent règlement.

14. Pouvoirs de l'autorité compétente

L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. Elle exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par la loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative, notamment :

1. elle peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments ou constructions pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés;
2. elle peut utiliser tout moyen technologique pour prendre des photographies, enregistrer, réaliser un vidéo et prendre des mesures, effectuer un échantillonnage ou procéder à des expertises et analyses;
3. elle peut demander à quiconque, l'arrêt ou la suspension de travaux ou d'un usage lorsque les prescriptions de ce règlement ou de tout autre règlement ne sont pas respectées;
4. elle peut recommander à la Ville de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une infraction ou une non-conformité à ce règlement.

15. Droit de visiter et examiner

Quiconque doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et d'examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques et répondre à ses questions.

16. Identification

Toute personne a l'obligation de déclarer ses noms, adresse et date de naissance à tout employé municipal ou agent de la paix chargé d'appliquer le présent règlement qui a des motifs raisonnables de croire qu'elle a commis une infraction prévue au présent règlement.

L'employé municipal ou l'agent de la paix qui a des motifs de croire qu'une personne ne lui a pas déclaré ses véritables noms, adresse et date de naissance peut exiger qu'elle lui fournisse des renseignements ou documents permettant de confirmer ces déclarations faites.

SECTION III CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

17. Infractions

Quiconque contrevient ou permet qu'une personne contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque maintient ou permet qu'une personne maintienne une situation, des travaux, un usage ou un état de fait non conforme au présent règlement commet une infraction.

Quiconque conseille, encourage ou incite une personne à faire ou maintenir un état de fait qui constitue une infraction ou fait ou omet de faire une chose ayant pour effet d'aider une personne à commettre une infraction ou maintenir un tel état de fait, commet une infraction et est passible de la même sanction que celle prévue pour le contrevenant.

Lorsqu'une infraction est constatée, l'autorité compétente peut, entre autres, transmettre à toute personne, tout avis écrit ou ordre nécessaire pour l'en informer, tout constat d'infraction ou toute procédure judiciaire, telle une demande introductive d'instance pour que cesse l'acte ou la situation dérogatoire ou non conforme.

18. Amendes et sanctions générales

Toute personne physique qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

1. pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
2. pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$.

Toute personne morale qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

1. pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
2. pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

19. Pénalités applicables aux sociétés

Les sanctions imposées à une personne morale s'appliquent également à une société en commandite, en nom collectif ou en participation.

CHAPITRE II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

20. Frais d'étude

Les frais exigés pour le traitement d'une demande d'usage conditionnel sont indiqués au Règlement relatif aux impositions et au tarif en vigueur au moment du dépôt de la demande.

21. Dépôt d'une demande relative à un usage conditionnel

Toute personne qui désire obtenir une résolution relative à un usage conditionnel doit soumettre une demande par le biais du service « demande de permis en ligne ».

La demande doit être déposée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé. Si le requérant de la demande n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, il doit, lors du dépôt de la demande, présenter une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande.

22. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'autorité compétente est chargée de vérifier si la demande est complète. À la demande de l'autorité compétente, le requérant doit fournir toute information ou tout document supplémentaire pour la compréhension de la demande ou pour permettre l'évaluation de la demande selon les critères d'évaluation correspondants.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'autorité compétente désignée avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue, afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la demande est complète et conforme, l'autorité compétente transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans le plus court délai possible.

Lorsque la demande n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme autrement que pour l'usage demandé en vertu de ce règlement, l'autorité compétente avise le requérant, dans le plus court délai possible, dès que son analyse est complétée.

23. Décision du conseil

Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

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

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

24. Délai de validité de la résolution

La résolution accordant un usage conditionnel devient nulle et sans effet si une demande de permis ou de certificat comprenant les renseignements, documents et plans exigés n'est pas valablement déposée dans un délai de 6 mois suivant l'adoption de la résolution ou si les travaux concernés ne sont pas réalisés dans les délais prévus de validité du permis ou du certificat.

25. Modification d'un usage conditionnel

Toute modification apportée à un usage conditionnel autorisé par résolution du conseil, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution si cette modification concerne une disposition du présent règlement.

26. Droit acquis relatif à un usage conditionnel

Un usage conditionnel doit cesser s'il a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période d'au moins 12 mois consécutifs.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX USAGES CONDITIONNELS

SECTION I TERRAIN DE GOLF (ZONE F546)

27. Admissibilité

Dans la zone F546, l'usage « terrain de golf » ayant fait l'objet d'un plan de gestion approuvé par le ministère de l'Environnement du Québec conformément à la fiche 16 version juin 2003 et faisant l'objet de mesures particulières concernant la gestion des habitats fauniques, la gestion intégrée de lutte antiparasitaire, la gestion quantitative et qualitative de l'eau, la formation du personnel et l'éducation des utilisateurs, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel.

28. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan à l'échelle montrant l'emplacement de tous les points d'échantillonnage d'eau (puits piézométriques) préparé par une firme spécialisée (laboratoire spécialisé);
2. un programme d'échantillonnage pendant la construction et par la suite, annuellement, établissant la fréquence des relevés et les situations climatiques particulières nécessitant un échantillonnage additionnel, le tout préparé par une firme spécialisée;
3. un plan de mesures d'urgence et de correction en cas de contamination du sol ou de l'eau et de dépassement des normes gouvernementales établies.

29. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. l'usage proposé est compatible avec le milieu environnant;
2. le design des parcours doit minimiser les surfaces devant faire l'objet d'abattage d'arbres et de remaniement des sols naturels;

3. les espaces déboisés doivent être séparés par des bandes boisées;
4. le nombre de constructions doit être limité;
5. la qualité des constructions et leur intégration au milieu naturel (type architectural, volume et positionnement des bâtiments proposés et aménagement s'y rapportant) sont recherchées;
6. l'établissement et le maintien de bandes tampons boisées de qualité, de largeur appréciable qui peuvent varier selon la qualité du boisé (mixte, conifère feuillu, maturité) est favorisé;
7. des mesures sont prises pour assurer la bonne gestion des produits chimiques, des eaux de surface et le monitoring continu concernant l'évaluation de la qualité de l'eau ainsi que pour éviter la migration des contaminants hors du site.

SECTION II USAGE SECONDAIRE À L'AGRICULTURE (ZONE F197)

30. Admissibilité

Dans la zone F197, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, les usages secondaires à l'agriculture suivants :

1. la vente au détail;
2. la fabrication de produits à partir des cultures;
3. la restauration d'appoint;
4. un centre d'interprétation lié aux cultures;
5. tout autre usage complémentaire à l'agriculture.

31. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. un plan à l'échelle montrant l'utilisation actuelle et projetée de l'ensemble de la ferme sur un horizon de 5 ans, indiquant l'emplacement des bâtiments, des allées de circulation, des espaces boisés, le type de culture, la localisation des espaces mis en culture et la localisation et la description des espaces voués aux usages secondaires;
2. une représentation graphique des élévations des bâtiments aux fins d'usages secondaires et toutes les indications pertinentes relatives à l'architecture proposée et les principales caractéristiques du bâtiment, notamment les matériaux de revêtement et ses couleurs, la fenestration, les galeries, les balcons et les perrons.
3. un document indiquant :
 - a) les produits qui seront fabriqués, le cas échéant, en faisant le lien avec les cultures en présence;
 - b) les produits qui seront vendus ou consommés, s'il y a lieu, en faisant le lien avec les cultures en présence;
 - c) tous autres renseignements faisant le lien entre la nature de l'usage secondaire avec la nature des cultures en présence.

32. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. l'usage secondaire favorise la consolidation ou la mise en valeur des sols pour l'agriculture sur les lieux mêmes ou à même son voisinage dans un rayon approximatif de 3 km;
2. l'aménagement proposé contribue au maintien du patrimoine lié aux espaces ouverts (champs en culture, réutilisation des bâtiments en place, le cas échéant);
3. l'espace voué à l'usage secondaire est limité comparativement à l'espace voué à la culture;
4. la quantité des bâtiments destinés à accueillir les usages secondaires est limitée. La qualité de leur intégration au milieu agricole ainsi que des aménagements s'y rapportant (accès sécuritaire, stationnements en îlots, respect de la topographie, aménagement paysager s'y rattachant) est recherchée;
5. la qualité l'organisation générale du terrain et la concentration des usages secondaires est favorisée;
6. les aires de mise en culture ou maintenues en culture sont favorisées, en comparaison avec les aires laissées en friche, en prairies ou boisées;
7. la réutilisation des bâtiments agricoles en place est privilégiée par rapport à l'ajout de nouveaux bâtiments;
8. le nombre, le type, les volumes, l'architecture, l'apparence et le positionnement des bâtiments accueillant les usages secondaires s'harmonisent au milieu environnant;
9. la superficie nécessaire à l'implantation des bâtiments accueillant les usages secondaires est limitée;
10. la nature des produits fabriqués sur place ou vendus est en lien avec les cultures en présence, le cas échéant;
11. le projet vise la vente ou la consommation de biens produits majoritairement sur place ou provenant de producteurs agricoles régionaux;
12. le projet présente une planification détaillée de l'ensemble de la ferme indiquant la destination des différentes parcelles de terrain, notamment les

boisés, sols en culture, types de culture, aires de service, voies d'accès, cours d'eau, bâtiments de service et aires destinés aux usages secondaires.

SECTION III ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (ZONE I260)

33. Admissibilité

Dans la zone I260, l'usage accessoire « entreposage extérieur » est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel.

34. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan à l'échelle montrant :
 - a) la localisation des aires d'entreposage avec l'indication des différentes marges de recul des lignes de lots;
 - b) les espaces boisés du site, le cas échéant, et ceux qui sont maintenus ou proposés pour servir d'écran végétal entre les lots voisins avec les aires d'entreposage.
2. une description des marchandises et matériaux qui seront entreposés;
3. une description des aménagements proposés et des plantations proposées (espèces, taille, nombre);
4. une description de l'aménagement des surfaces des aires d'entreposage et un plan de drainage de l'ensemble des aires d'entreposage;
5. une description du mode d'entreposage pour l'entreposage, accompagnée de documents visuels en appui tels que dépliants et photos;
6. l'horaire des opérations visant à effectuer le déplacement des marchandises de l'intérieur des bâtiments vers l'aire d'entreposage extérieur.

35. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. l'emplacement des aires d'entreposage doit être choisi de manière à favoriser le maintien des aires boisées de qualité sur le terrain, particulièrement le long des limites du terrain;
2. les remblais et déblais sont minimisés;
3. les matériaux recouvrant les surfaces servant à l'entreposage doivent minimiser l'érosion et le transport des sédiments vers la canalisation;
4. le respect du caractère privé des terrains avoisinants est recherché;
5. l'éloignement des aires d'entreposage extérieur des limites de terrains résidentiels avoisinants est recherché;
6. la plantation d'arbres sur le site et l'aménagement d'aires de végétation sur une bande d'une largeur significative le long de la limite de terrain n'étant pas adjacent à une rue sont recherchés;
7. l'éloignement par rapport aux terrains avoisinants des véhicules et machineries servant à déplacer les marchandises est recherché;
8. la présence de clôtures non ajourées de qualité et entretenues au pourtour du terrain, sauf sur les sections longeant une rue, et le renforcement de cet écran anthropique (clôture opaque) par la plantation d'arbres sont recherchés;
9. les marchandises et matériaux entreposés sont directement liés à l'usage principal; ce sont des biens produits dans l'usine. Ces marchandises et matériaux sont neufs. Il ne peut pas y avoir d'entreposage de rebuts, de ferrailles ou de véhicules ou partie de véhicules;
10. la façon d'entreposer les marchandises et matériaux, notamment par l'emplacement judicieux des aires, une hauteur limitée, et un mode structuré d'empilement, doit être ordonnée de manière à éviter l'impression de désordre sur le site;
11. les opérations liées à l'entreposage extérieur doivent s'effectuer de manière à minimiser les inconvénients liés notamment au bruit, en tenant compte du fait que ces aires sont situées au voisinage de terrains résidentiels;
12. les horaires pour les opérations liées à l'entreposage doivent être prédéterminés et correspondre à des horaires de jour standards et préférablement en semaine.

SECTION IV CENTRE DE DISTRIBUTION, BUREAU D'ENTREPRENEUR, ENTREPOSAGE (ZONE H212)

36. Admissibilité

Dans la zone H212, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, pourvu qu'ils occupent une superficie totale minimale de 900 m², dans un immeuble existant le 7 juin 2012, les usages suivants :

1. l'usage principal « centre de distribution », contingenté à un seul dans la zone. Cet usage consiste en une activité se déroulant exclusivement à l'intérieur et comprenant la réception, l'emballage, la manutention, l'entreposage et la distribution de marchandises, tels des vêtements et autres accessoires;
2. l'usage principal « bureau d'entrepreneur », avec la possibilité d'entreposage intérieur et extérieur, contingenté à un seul dans la zone;
3. l'usage principal « entreposage à des fins autres qu'industrielles ».

37. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan à l'échelle montrant :
 - a) la localisation des aires d'entreposage, le cas échéant, avec l'indication des différentes marges de recul des lignes de lots;
 - b) les espaces boisés du site, le cas échéant, et ceux qui sont maintenus ou proposés pour servir d'écran végétal entre les lots voisins avec les aires d'entreposage;
2. une description sommaire des marchandises et matériaux qui seront entreposés et manipulés, à l'intérieur et à l'extérieur, le cas échéant;
3. une description des aménagements extérieurs proposés et des plantations proposées (espèces, taille, nombre);
4. l'horaire des opérations;
5. une description de l'aménagement des surfaces des aires d'entreposage et un plan de drainage de l'ensemble des aires d'entreposage, le cas échéant;

6. une description du mode d'entreposage (support ou étau) pour l'entreposage, accompagnée de documents visuels en appui (dépliant, photos).

38. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. pour l'un ou l'autre des usages visés à la présente section :
 - a) les opérations doivent s'effectuer de manière à minimiser les inconvénients liés notamment au bruit, aux vibrations, à l'émission de poussière et d'odeurs en tenant compte du fait que ces activités sont situées à proximité de terrains résidentiels;
 - b) les horaires pour les opérations liées à l'entreposage doivent être prédéterminés et correspondre à des horaires de jour standards et préférablement en semaine;
 - c) le respect du caractère privé des terrains avoisinants est recherché;
 - d) les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et de la rue;
 - e) le nombre de cases de stationnement n'excède pas les besoins réels de l'usage;
 - f) le nombre et la largeur des accès véhiculaires sont minimisés;
 - g) les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisances pour les propriétés voisines;
 - h) 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 de l'échelle humaine;
 - i) l'affiche ou l'enseigne supportée par des poteaux dispose d'un aménagement paysager au pourtour de sa base au sol;
 - j) dans le cas de l'usage conditionnel « centre de distribution » comme usage principal visé à la présente section, la minimisation de cet usage est recherchée. Un maximum de superficie du local de 800 m² est visé;
2. ces critères supplémentaires sont applicables pour l'usage conditionnel « bureau d'entrepreneur » visé à la présente section :

- a) la minimisation de cet usage intérieur est recherchée. Un maximum de superficie du local de 150 m² est visé;
 - a) la minimisation de la superficie d'entreposage extérieur, le cas échéant, est recherchée; un maximum de superficie 250 m² est visé;
 - b) l'emplacement des aires d'entreposage doit être choisi de manière à favoriser le maintien des aires boisées de qualité sur le terrain et plus particulièrement le long des limites du terrain;
 - c) les remblais et déblais sont minimisés;
 - d) les surfaces minérales servant d'entreposage doivent minimiser l'érosion et le transport des sédiments vers la canalisation;
 - e) l'éloignement des aires d'entreposage extérieur des limites de terrains résidentiels avoisinants est recherché;
 - f) la plantation d'arbres sur le site et l'aménagement d'aires de végétation sur une bande le long de la limite de terrain n'étant pas adjacent à une rue sont favorisés afin de limiter l'accès des véhicules et machineries servant à déplacer les marchandises;
 - g) les marchandises et matériaux entreposés sont directement liés à l'usage principal;
 - h) la façon d'entreposer les marchandises et matériaux, notamment par l'emplacement judicieux des aires, une hauteur limitée, et un mode structuré d'empilement, doit être de qualité et cet entreposage doit être ordonné de manière à éviter l'impression du désordre sur le site;
 - i) la minimisation de cet usage intérieur est recherchée. Un maximum de superficie du local de 150 m² est visé;
 - j) la minimisation de la superficie d'entreposage extérieur est recherchée. Un maximum de superficie 250 m² est visé;
3. ces critères supplémentaires sont applicables pour l'usage conditionnel « entrepôt à des fins autres qu'industrielles » visé à la présente section :
- a) pour des fins commerciales, un entreposage saisonnier est recherché. Un minimum d'entreposage de 90 jours consécutifs est visé;
 - k) l'aménagement de multiples unités d'entreposage est recherché, un maximum de superficie de 200 m² par unité est visé.

SECTION V BUREAU D'ENTREPRENEUR, ENTREPOSAGE À DES FINS AUTRES QU'INDUSTRIELLES (ZONE H258)

39. Admissibilité

Dans la zone H258, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel pourvu qu'ils occupent un bâtiment commercial existant le 5 juin 2019, les usages suivants :

1. l'usage « bureau d'entrepreneur » comme usage principal, sans entreposage, ni remisage extérieurs, contingenté à un seul dans la zone;
2. l'usage principal « entreposage à des fins autres qu'industrielles », comme usage principal, contingenté à un seul dans la zone.

40. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. une description sommaire des marchandises et matériaux qui seront entreposés, incluant notamment l'identification des matières dangereuses;
2. une description du champ d'activités de l'entrepreneur et des types de véhicules utilisés;
3. une description des aménagements extérieurs proposés, de l'éclairage et des plantations proposées, notamment leur localisation, espèce, taille, et nombre);
4. l'affichage prévu, le cas échéant;
5. l'horaire des opérations.

41. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. le respect du caractère résidentiel des terrains avoisinants est recherché;
2. les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et à partir de la rue;
3. le retrait des clôtures à mailles de chaîne est favorisé;

4. le stationnement des véhicules légers est réservé aux propriétaires et locataires de l'immeuble;
5. le stationnement de véhicules, de machinerie et d'équipement lourds est prohibé en tout temps;
6. les opérations doivent s'effectuer de manière à éviter les inconvénients liés notamment au bruit, aux vibrations, à l'émission de poussière et d'odeur en tenant compte du fait que ces activités sont situées à proximité de terrains résidentiels;
7. les horaires pour les opérations doivent être prédéterminés et correspondre à des horaires de jour et préférablement en semaine;
8. les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines;
9. 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 de l'échelle humaine;
10. l'affichage est discret et les enseignes au mur sont privilégiées.

SECTION VI PARC DE STATIONNEMENT PRIVÉ (ZONE H233)

42. Admissibilité

Dans la zone H233, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage « parc de stationnement privé » comme usage accessoire à un usage principal de « salon funéraire ».

43. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. une description des aménagements proposés, de l'éclairage, des clôtures ornementales, des haies et plantations proposées (espèces, taille, nombre);
2. un plan à l'échelle de l'aire de stationnement aménagée avec indication des cases et allées de circulation, le niveau de terrain ainsi que le drainage de surface proposé avec estimation des quantités d'eau dirigées vers le réseau pluvial municipal;
3. l'horaire de l'utilisation du stationnement;
4. l'affichage prévu, le cas échéant.

44. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. le respect du caractère privé des terrains résidentiels avoisinants est recherché, ainsi que l'amélioration du paysage urbain;
2. l'aménagement d'aires de végétation variées servant d'écran visuel (arbres, arbustes et haies), le long des limites de terrain et de l'emprise de rue, est favorisé;
3. une clôture peut entourer le terrain, mais celle-ci doit être ornementale (une clôture en mailles de fer n'est pas considérée comme ornementale);
4. la qualité de l'aménagement du stationnement est recherchée;
5. la présence de bordures et d'une surface de revêtement imperméable tel le béton, l'asphalte et le pavé imbriqué ou d'une surface de revêtement

perméable stable tel que l'asphalte ou le béton poreux, les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique, ou tout autre matériau du même type, et ce, sur l'ensemble du stationnement, pour éliminer la formation de boue et de poussière, sont privilégiés;

6. les opérations doivent s'effectuer de manière à minimiser les inconvénients pour le voisinage, notamment les inconvénients liés à la circulation automobile, considérant que le stationnement est situé à proximité de terrains résidentiels;
7. les horaires pour l'utilisation du stationnement sont en lien avec les heures d'ouverture du salon funéraire;
8. les unités d'éclairage sur le terrain, le cas échéant, présentent un style d'ensemble, et la hauteur de celles-ci est faible et tient compte de la nature de la surface éclairée et du voisinage résidentiel. Le faisceau lumineux doit se limiter au terrain du stationnement uniquement;
9. l'affichage du stationnement, le cas échéant, doit être de qualité, discret et sobre, et être comptabilisé avec l'affichage de l'usage principal. L'éclairage de l'enseigne doit se faire uniquement par réflexion, considérant que le stationnement est adjacent à des terrains résidentiels;
10. la limitation de l'aire de stationnement est recherchée, un maximum de superficie de 1100 m² est visé.

SECTION VII HORTICULTURE ET CULTURE EN SERRE ET HYDROPONIQUE (ZONE M273)

45. Admissibilité

Dans la zone M273, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel pour l'usage « horticulture et culture en serre et hydroponique », excluant la culture du cannabis et sans entreposage extérieur.

46. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan à l'échelle comprenant la localisation et la superficie de la serre;
2. des perspectives illustrant l'implantation de la serre par rapport aux bâtiments existants sur le site, le cas échéant, et aux bâtiments situés à proximité;
3. les périodes d'éclairage de la serre;
4. l'intensité de l'éclairage prévue;
5. la description des matériaux de construction de la serre;
6. le type et l'emplacement de l'équipement mécanique relatif à la serre;
7. les mesures proposées pour limiter la pollution lumineuse et les nuisances sonores.

47. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. la qualité des constructions et leur intégration architecturale au milieu (type architectural, volume et positionnement des bâtiments proposés et aménagement s'y rapportant) sont recherchées;
2. un écran visuel doit dissimuler les équipements mécaniques visibles à partir de la rue;
3. l'usage ne génère aucun impact ou un impact négligeable quant au climat sonore et à l'environnement olfactif existant;

4. l'impact de l'éclairage nocturne de la serre est limité pour le voisinage. Des mesures sont prises pour éviter la pollution lumineuse;
5. aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.

SECTION VIII FABRICATION ET VENTE DE TOILES MÉDICALES (ZONE C112)

48. Admissibilité

Dans la zone C112, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage principal « fabrication et vente de toiles médicales », pourvu qu'il occupe une superficie maximale de 75 m² dans un bâtiment existant en date du 5 octobre 2017.

49. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan indiquant la superficie du bâtiment occupée par l'usage « fabrication et vente de toiles médicales »;
2. l'affichage prévu, le cas échéant, ainsi que les dimensions, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes.

50. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. le concept d'affichage et de signalisation est discret;
2. l'entreposage, le remisage et l'étalage extérieur sont à éviter.

SECTION IX AUBERGE DE JEUNESSE (ZONE P182)

51. Admissibilité

Dans la zone P182, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, limité à un total de 20 chambres offertes en location, contingenté à un seul établissement dans la zone, dans un bâtiment existant en date du 7 juillet 2016, l'usage principal d' « auberge de jeunesse », offrant de l'hébergement dans des chambres ou des dortoirs et comportant des services de restauration ou les équipements nécessaires à la préparation de repas et des services de surveillance à temps plein.

52. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. une description des aménagements extérieurs proposés et l'utilisation de ces espaces aménagés, notamment de l'aire de stationnement (matériaux de revêtement et évaluation de l'état de ceux-ci);
2. le concept d'affichage prévu.

53. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. le projet permet de préserver la quiétude du voisinage et n'engendre pas d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant aux caractéristiques architecturales observables dans le voisinage, notamment en ce qui concerne la volumétrie et le gabarit des bâtiments, les couleurs, les matériaux et les pentes de toit, à l'aménagement du terrain et à la circulation de transit dans le milieu;
2. le site dispose de suffisamment de cases de stationnement pour les visiteurs et employés;
3. 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;
4. les espaces de jeu extérieurs, les terrasses, les jardins, les aires d'agrément extérieur sont localisés de façon à minimiser les nuisances;

5. le terrain visé doit être occupé par un bâtiment existant. Aucune nouvelle construction associée à l'usage conditionnel n'est autorisée.

SECTION X TERRASSE COMMERCIALE EXTÉRIEURE SITUÉE SUR LE TOIT D'UN BÂTIMENT

54. Admissibilité

Est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage accessoire « terrasse commerciale extérieure située sur le toit d'un bâtiment », dans une zone où est autorisé l'un ou plusieurs des usages suivants :

1. « service de restauration, sans service au volant »;
2. « service de restauration, avec service au volant ».

55. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. un plan à l'échelle indiquant :
 - a) la localisation et la superficie de la terrasse commerciale extérieure;
 - b) les différentes marges de recul;
 - c) les lignes de lots;
 - d) la localisation des équipements mécaniques sur la toiture;
 - e) la superficie totale de la toiture sur laquelle la terrasse est prévue être aménagée;
 - f) les espaces végétalisés près de la terrasse, le cas échéant.
2. une description des aménagements proposés (garde-corps, éclairage, type de revêtement de plancher et de toiture, plantations, éléments en saillie, ou autres éléments prévus pour aménager la terrasse);
3. dans le cas où un terrain adjacent est occupé par un usage résidentiel ou destiné à l'être, une ou des perspectives du bâtiment visé incluant la terrasse à partir du ou des terrains résidentiels concernés;
4. l'horaire des opérations;

5. une description des usages existants à l'intérieur du bâtiment visé par la demande.

56. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. l'usage est compatible avec les usages existants sur le terrain et ceux situés à proximité;
2. l'usage ne génère aucun impact ou un impact négligeable sur le climat sonore existant à proximité des usages résidentiels et autres usages sensibles;
3. l'usage ne devrait pas être situé sur le même étage qu'un logement;
4. l'usage ne devrait pas occuper plus de 50 % de la toiture, excluant la superficie occupée par un équipement mécanique ou une construction hors-toit;
5. toute surface de la toiture autre que celle occupée par une terrasse, un équipement mécanique et une construction hors-toit devrait être végétalisée;
6. la terrasse sur le toit, incluant tout élément la recouvrant, ne devrait pas être visible depuis les terrains adjacents occupés par un usage résidentiel ou destinés à l'être;
7. l'éclairage extérieur est à éviter, à l'exception d'un éclairage d'ambiance dont aucun rayon n'est projeté à l'extérieur de la terrasse;
8. la danse, les représentations théâtrales ou cinématographiques, les concerts, les spectacles, l'usage d'appareils sonores ainsi que la cuisson d'aliments sont à éviter;
9. un écran visuel devrait dissimuler les équipements mécaniques visibles depuis la terrasse.

SECTION XI DIVERS USAGES (ZONE H204)

57. Admissibilité

Dans la zone H204, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, les usages suivants :

1. comme usage principal ou secondaire, dans un bâtiment principal existant le 6 août 2020 :
 - a) un usage de type « service administratif, professionnel ou un bureau d'entrepreneur sans possibilité d'entreposage extérieur » ou « service personnel » de la classe d'usage « Vente au détail ou service (C1) »;
 - b) l'usage « dispense de cours de formation spécialisée » comprenant notamment des cours de danse, de yoga, de langue, de conduite, de formation technique ou de métier et la tenue de rencontres pour des activités de nature socio-économique ou communautaire, sans limite de superficie de la classe d'usage « Vente au détail ou service (C1) ».
2. comme usage accessoire à la classe d'usages secondaires à l'habitation « Service artisanal léger (HS5) », lorsque cet usage secondaire occupe un bâtiment principal existant ou accessoire existant le 6 août 2020, l'étalage extérieur, en respectant une superficie maximale par établissement de 150 m², incluant l'usage secondaire et l'usage accessoire;
3. comme usage secondaire à un centre de jardinage, dans un bâtiment accessoire seulement, la vente au détail de produits saisonniers, limité à la vente de fruits, de légumes, de produits de la ferme, de produits de l'érable et d'arbres de Noël et occupant une superficie maximale de 100 m², incluant notamment la surface occupée par le bâtiment accessoire et l'étalage à l'extérieur du bâtiment.

58. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. une description de l'utilisation actuelle et souhaitée des bâtiments existants ou projetés avec l'identification de chaque local ou pièce et la superficie de chacun d'eux;
2. un plan d'implantation à l'échelle indiquant :

- a) l'utilisation actuelle et projetée du terrain;
 - b) l'emplacement des bâtiments, des aires de stationnement et des installations septiques;
 - c) les espaces boisés maintenus, détruits et proposés;
 - d) tout autre ouvrage prévu sur le site.
3. une représentation graphique des élévations des bâtiments projetés ou modifiés ainsi que toutes les indications pertinentes quant à l'architecture retenue et les principales caractéristiques architecturales, notamment les matériaux de revêtement et leurs couleurs, la fenestration et les galeries, balcons et perrons;
 4. des photos des bâtiments existants;
 5. l'affichage prévu, le cas échéant, ainsi que les dimensions, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes;
 6. la nature et la localisation de l'étalage extérieur et ainsi que les matériaux de support, s'il y a lieu;
 7. un document indiquant les produits qui seront fabriqués sur place, le cas échéant, et les produits qui seront vendus, s'il y a lieu;
 8. la période d'opération annuelle de la vente au détail de produits saisonniers, s'il y a lieu.

59. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. l'usage proposé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant et n'entraîne aucun bruit, ni odeur, ni poussière à l'extérieur de la propriété visée;
2. pour un bâtiment accessoire destiné à la vente de produits saisonniers, l'apparence du bâtiment doit refléter une architecture champêtre, présentant des couleurs sobres et privilégiant les matériaux naturels;
3. l'étalage extérieur est localisé dans des aires restreintes sur le terrain et celui-ci est aménagé de façon à ne pas créer un effet de dispersion visuelle ni à devenir une source de nuisances;
4. le maintien du couvert végétal est favorisé;

5. la superficie des aires de stationnement et des surfaces minéralisées est minimisée;
6. les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et de la rue;
7. le nombre et la largeur des accès véhiculaires sont minimisés;
8. les équipements d'éclairage sont équipés de paralumes qui limitent la projection de lumière au terrain sur lequel l'usage est situé;
9. 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;
10. les enseignes sur socles sont privilégiées et sont entourées d'un aménagement paysager au sol;
11. l'éclairage des enseignes est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse; les boîtiers lumineux ne sont pas favorisés.

SECTION XII ENTRETIEN, REMISAGE ET ENTREPOSAGE D'EMBARCATIONS ET DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS (ZONE H527)

60. Admissibilité

Dans la zone H527, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage principal « entretien, remisage et entreposage d'embarcations et de véhicules récréatifs ».

61. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. une description de l'utilisation actuelle et souhaitée des bâtiments existants ou projetés avec l'identification de chaque local ou pièce et la superficie de chacun d'eux;
2. un plan d'implantation à l'échelle montrant l'utilisation actuelle et projetée du terrain. Ce plan doit indiquer :
 - a) l'emplacement des bâtiments, des aires de stationnement, des aires d'entreposage, avec l'indication des différentes marges de recul des lignes de lots;
 - b) les espaces boisés existants et ceux qui sont maintenus ou proposés pour servir d'écran végétal entre les lots voisins et les aires d'entreposage.
3. les plantations projetées, incluant leur localisation, les espèces de végétaux, leur calibre dans le cas de feuillus et leur hauteur dans le cas de conifères;
4. la nature du revêtement des aires de circulation et d'entreposage;
5. l'emplacement, la hauteur et le modèle des équipements d'éclairage extérieurs, incluant les paralumes;
6. la démonstration que les embarcations et véhicules entreposés ne seront pas visibles depuis le chemin d'Ayer's Cliff, avec simulation visuelle à l'appui si nécessaire.

62. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. le maintien d'une bande boisée d'une profondeur minimale de 30 m entre tout usage d'entreposage ou remisage d'embarcations et de véhicules récréatifs et la limite d'un lot occupé par un usage résidentiel situé dans la zone H527 comme mesure d'atténuation afin de réduire l'impact de l'usage sur le voisinage résidentiel, est recherché;
2. le maintien ou la plantation d'une bande boisée d'une profondeur minimale de 10 m entre toute aire d'entreposage ou remisage extérieur et les limites latérales et arrière du lot est recherché;
3. l'emplacement de l'aire extérieure d'entreposage et de remisage doit être choisi de manière à favoriser le maintien des aires boisées de qualité sur le terrain et plus particulièrement le long des limites du terrain et à ne pas être visible à partir de la voie de circulation;
4. les embarcations et les véhicules récréatifs entreposés ou remisés doivent être en état de marche;
5. les opérations doivent s'effectuer de manière à éviter les inconvénients liés notamment au bruit, aux vibrations, à l'émission de poussière et d'odeur en tenant compte du fait que ces activités sont situées à proximité de terrains résidentiels;
6. les horaires pour les opérations doivent être prédéterminés et correspondre à des horaires de jour standards et préférablement en semaine;
7. les équipements d'éclairage sont équipés de paralumes qui limitent la projection de lumière au terrain sur lequel l'usage est situé.

SECTION XIII CENTRE DE RECYCLAGE AUTOMOBILE, ÉTABLISSEMENT DE MÉCANIQUE DE VÉHICULES (ZONE H212)

63. Admissibilité

Dans la zone H212, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, les usages suivants :

1. un centre de recyclage automobile incluant leur vente en pièces détachées ou non, comme usage principal, dans un bâtiment existant en date du 5 mai 2022;
2. un « établissement de mécanique automobile » comme usage accessoire à un centre de recyclage automobile.

64. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. un plan projet d'implantation du projet d'ensemble réalisé par un arpenteur-géomètre comprenant :
 - a) l'utilisation actuelle du sol dans la zone visée, ainsi que dans les zones en périphérie de la zone visée;
 - b) les aires de stationnement ainsi que les aires de remisage de véhicules proposées, incluant la largeur, les rayons de courbure et les aires de virée;
 - c) les cases de stationnement aménagées dans la rue privée, incluant le dégagement minimal requis pour les services de sécurité;
 - d) la localisation des bâtiments (principaux et accessoires) existants et projetés;
 - e) la localisation des puits, des installations septiques et des habitations dans un rayon de 100 mètres des limites du terrain;
 - f) les aires boisées existantes et les aires de reboisement prévues, le cas échéant;
 - g) les clôtures existantes et projetées;
 - h) les ouvrages de gestion des eaux pluviales existants et projetés, incluant

les fossés de drainage et les calculs de rétention en fonction des règlements municipaux en vigueur;

- i) les niveaux de remblais existants et projetés;
- 2. un plan de gestion du chantier incluant les mesures de contrôle de l'érosion, du transport de sédiment et des mesures de protection des milieux naturels, signé par un ingénieur;
- 3. un plan de gestion des eaux de ruissellement signé par un ingénieur comprenant les ouvrages de contrôle existants et projetés;
- 4. un avis du ministère responsable attestant que les travaux existants et projetés sont conformes aux normes environnementales en vigueur pour un centre de recyclage automobile.

65. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

- 1. le respect du caractère résidentiel des terrains avoisinant est recherché;
- 2. le maintien d'un couvert boisé aux limites de la propriété est visé;
- 3. la desserte du projet par les services d'urgence est conforme et améliorée par rapport à la situation existante;
- 4. l'aménagement vise un drainage contrôlé et planifié du terrain afin de minimiser l'érosion du sol et réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface.

SECTION XIV VENTE DE MARCHANDISES EN QUANTITÉ IMPORTANTE, CENTRE DE DISTRIBUTION (ZONE M221)

66. Admissibilité

Dans la zone M221, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, sans entreposage extérieur, contingenté à un seul établissement dans la zone comprenant un ou deux des usages admissibles, les usages principaux suivants :

1. La « vente de marchandises par quantités importantes à des détaillants, à des utilisateurs professionnels ou des collectivités (vente en gros) »;
2. un « centre de distribution ». Cet usage consiste en une activité se déroulant exclusivement à l'intérieur et comprenant la réception, l'emballage, la manutention, l'entreposage et la distribution de marchandises, tels des vêtements et autres accessoires.

67. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. une description de l'utilisation actuelle et souhaitée des bâtiments existants ou projetés avec l'identification de chaque local ou pièce et la superficie de chacun d'eux, les aires de stationnement ainsi que les aires de remisage de véhicules, le cas échéant, incluant la largeur, les rayons de courbure et les aires de virée;
2. un plan d'implantation à l'échelle montrant l'utilisation actuelle et projetée du terrain, indiquant l'emplacement des bâtiments, des arbres, des aires de stationnement, des îlots de verdure, des aires de remisage, des conteneurs de gestion des matières résiduelles ou autre aménagement extérieur, le cas échéant.

68. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. la compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant;

2. les aires de stationnement sont valorisées par des aménagements paysagers de façon à réduire l'impact visuel sur les terrains adjacents et à partir de la rue ainsi qu'à atténuer les îlots de chaleur (ex : îlots de verdure, aménagés dans l'aire de stationnement);
3. le nombre et la largeur des accès véhiculaires sont minimisés;
4. les accès véhiculaires sur la rue Sherbrooke sont à éviter;
5. l'entreposage et l'étalage extérieur sont à éviter.

SECTION XV SERVICE PROFESSIONNEL (ZONE H122)

69. Admissibilité

Dans la zone H122, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage principal « service professionnel », à même un bâtiment existant le 3 mai 2023, contingenté à un seul immeuble occupé par un ou plusieurs usages de services professionnels dans la zone.

70. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. une description de l'utilisation actuelle et souhaitée des bâtiments existants avec l'identification de chaque local ou pièce et la superficie de chacun d'eux;
2. un plan d'implantation à l'échelle montrant l'utilisation actuelle et projetée du terrain, indiquant l'emplacement des bâtiments, des arbres existants et projetés, des aires de stationnement, des ouvrages de gestion des eaux pluviales existants et projetés et de l'installation septique;
3. l'affichage prévu, le cas échéant, ainsi que les dimensions, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes.

71. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. la compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant est favorisée;
2. la préservation de la volumétrie et des caractéristiques architecturales résidentielles du bâtiment principal et accessoire existant est recherchée;
3. les agrandissements des bâtiments existants et l'ajout de nouveaux bâtiments sont à éviter;
4. les surfaces imperméables sont minimisées;
5. la préservation de la couverture boisée existante est privilégiée;
6. l'affichage est sobre et discret.

SECTION XVI CONSTRUCTION ET MODIFICATION DE CERTAINES HABITATIONS

72. Admissibilité

Dans toute zone où est autorisé l'usage « habitation unifamiliale » isolée ou « habitation duplex et triplex » isolée ou plusieurs de ces usages, sont admissibles à une demande d'autorisation d'usage conditionnel :

1. la transformation d'une habitation unifamiliale isolée en habitation duplex ou triplex isolée;
2. la transformation d'une habitation duplex isolée en habitation triplex isolée;
3. la construction d'une nouvelle habitation duplex isolée ou triplex isolée.

73. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, plans et documents suivants :

1. des photographies récentes montrant le bâtiment visé par la demande;
2. des photographies récentes montrant les bâtiments principaux situés sur les terrains adjacents situés de part et d'autre sur la même rue ou, dans le cas d'un projet situé sur un terrain d'angle, sur les terrains adjacents situés sur la même rue et sur la rue transversale;
3. des plans montrant les élévations du projet de bâtiment modifié ou construit;
4. un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre montrant la localisation du bâtiment, incluant les marges entre le bâtiment et les lignes de terrain, l'aire de stationnement, les surfaces végétales, les surfaces minéralisées, les arbres matures à préserver, les arbres matures à abattre;
5. les mesures de protection des arbres matures qui seront préservés.

74. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. il faut éviter une différence de hauteur de plus d'un étage avec le moins élevé des bâtiments principaux situés de part et d'autre sur la même rue ou, si cette

différence excède un étage, compenser par des mesures d'atténuation, notamment en assurant un retrait suffisant du côté d'un bâtiment moins élevé, en prévoyant des retraits, en minimisant la hauteur plancher/plafond des étages;

2. il faut éviter une trop grande différence entre le recul du bâtiment par rapport aux bâtiments principaux situés de part et d'autre sur la même rue, particulièrement si le recul est inférieur à l'un ou l'autre de ces bâtiments;
3. dans le cas d'une nouvelle construction, il faut privilégier un alignement de façade en continuité ou en retrait par rapport à l'alignement des bâtiments occupant les terrains adjacents situés de part et d'autre, sur la même rue;
4. il faut veiller à ne pas réduire de manière significative l'ensoleillement des cours arrière des terrains adjacents;
5. si le mur latéral du bâtiment donne directement sur la cour arrière d'un des terrains adjacents situés de part et d'autre, il faut favoriser la préservation de l'intimité dans la cour arrière des terrains adjacents, notamment en minimisant les ouvertures avec vues directes et par l'utilisation d'écrans architecturaux.

SECTION XVII MINI-ENTREPÔTS POUR UN USAGE DOMESTIQUE (ZONE M268)

75. Admissibilité

Dans la zone M268, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, l'usage principal « mini-entrepôts pour un usage domestique », contingenté à un seul établissement dans la zone, à même un bâtiment ou un agrandissement de bâtiment existant au 1^{er} janvier 2024 et comme usage secondaire à un usage « garage de mécanique automobile ».

76. Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. des plans démontrant l'utilisation actuelle et souhaitée des bâtiments existants avec l'identification de chaque local, leur superficie et leur usage, ainsi que la conformité des aménagements aux normes de construction en vigueur;
2. l'affichage prévu, le cas échéant, ainsi que les dimensions, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes;
3. l'horaire des opérations.

77. Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. les agrandissements des bâtiments existants et l'ajout de nouveaux bâtiments sont à éviter;
2. l'usage ne génère aucun impact ou un impact négligeable sur le climat sonore existant à proximité des usages résidentiels et autres usages sensibles, notamment en dehors des heures ouvrables régulières;
3. l'usage génère un impact négligeable sur la circulation dans le secteur d'implantation;
4. l'affichage est sobre et discret;
5. l'agrandissement des bâtiments existants et l'ajout de nouveaux bâtiments sont à éviter.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

78. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion : 18 novembre 2024

Adoption : 2 décembre 2024

Entrée en vigueur : 6 mars 2025