



# **RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

**NO R636-2015**

Codification administrative  
Septembre 2024

## TABLE DES MATIÈRES

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

ARTICLE 26	ZONES ADMISSIBLES .....	2-14
ARTICLE 27	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-14
ARTICLE 28	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-14
<b>SECTION 2.4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE D'UNE ZONE VR .....</b>	<b>2-16</b>
ARTICLE 29	ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ .....	2-16
ARTICLE 30	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-16
ARTICLE 31	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-16
<b>SECTION 2.5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DE REMPLACEMENT DANS LES ZONES AD, AV, AM, F ET I.....</b>	<b>2-18</b>
ARTICLE 32	ZONES ADMISSIBLES .....	2-18
ARTICLE 33	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-18
ARTICLE 34	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-19
<b>SECTION 2.6</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES CONDITIONNELS AFIN D'AUTORISER UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA).....</b>	<b>2-21</b>
ARTICLE 34.1	ZONES ADMISSIBLES .....	2-21
ARTICLE 34.2	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-21
ARTICLE 34.3	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-22
ARTICLE 34.4	DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS.....	2-25
<b>SECTION 2.7</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES CONDITIONNELS AFIN D'AUTORISER UNE HABITATION INTERCALAIRE.....</b>	<b>2-26</b>
ARTICLE 34.5	ZONES ADMISSIBLES .....	2-26
ARTICLE 34.6	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE .....	2-26
ARTICLE 34.7	CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES.....	2-27
ARTICLE 34.8	DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS.....	2-28
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES.....</b>	<b>3-30</b>
ARTICLE 35	CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS OU POURSUITES JUDICIAIRES...	3-30
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>4-31</b>
ARTICLE 36	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-31
 <b>LISTE DES TABLEAUX</b>		
TABLEAU 1	Remplacement d'un usage .....	2-18

## TABLEAU DE SUIVI DES AMENDEMENTS – RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

### Abréviations utilisées :

a.	article	form.	formule	pz.	plan de zonage
ab.	abrogé	ill.	illustration	rp.	remplacé
aj.	ajouté	mod.	modifié	s.	section
ann.	annexe	pl.	plan	tab.	tableau
c.	chapitre	pgas.	plan gr. aff. du sol		

NUMERO	TITRE	DATE D'ENTREE EN VIGUEUR	DISPOSITION(S)
<b>R840-2023</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO R636-2015, DANS LE BUT PRINCIPAL D'AJOUTER LES SECTIONS APPLICABLES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA) ET D'HABITATION INTERCALAIRE, AINSI QUE DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE R630-2015, AFIN D'AJOUTER LA TERMINOLOGIE APPLICABLE À UNE UHA ET À UNE HABITATION INTERCALAIRE	01-06-2023	- Modif. art. : 7, 8, 20 - Ajout sections 2.6, 2.7
<b>R866-2023</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS R636-2015 AFIN D'AUTORISER UNE UHA POUR UN BÂTIMENT À USAGES MIXTES DANS LA ZONE C-105 (RUE SAINT-JEAN-BAPTISTE)	01-02-2024	- Modif. art. : 34.2, 34.3
<b>R887-2024</b>	RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS R636-2015 AFIN D'AUTORISER UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE POUR UN BÂTIMENT À USAGES MIXTES DANS LA ZONE C-130 (RUE AMBROISE-FAFARD)	12-09-2024	- Modif. art. : 34.1, 34.2

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

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

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

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

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 2 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 4

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 5

#### TERMINOLOGIE

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

## **SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

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

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

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

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

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

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

En plus des renseignements et documents généraux exigés au présent article, les exigences du règlement no R604-2015 intitulé « Règlement sur les permis, les certificats et les conditions d'émission de permis de construction » s'appliquent.<sup>R840-2023, eev 01-06-2023</sup>

#### ARTICLE 8 FRAIS EXIGIBLES

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

Malgré le premier alinéa, dans le cas d'une demande de permis pour une unité d'habitation accessoire (UHA), les frais exigés sont de **60\$**.<sup>R840-2023, eev 01-06-2023</sup>

Ces frais sont non remboursables.

#### ARTICLE 9 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

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

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

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

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

#### ARTICLE 11 TRANSMISSION AU CONSEIL

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

ARTICLE 12 AVIS PUBLIC

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier, ou secrétaire-trésorier, de la municipalité doit, au moyen d'un avis public donné conformément à la loi qui régit celle-ci, et d'une affiche, ou d'une enseigne, placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande, ainsi que le droit de toute personne intéressée de se faire entendre, relativement à la demande, lors de la séance.

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

ARTICLE 13 EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE CONSEIL

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

ARTICLE 14 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

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

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

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

ARTICLE 16 DÉSAPPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

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

ARTICLE 17 DÉLIVRANCE DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

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

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

ARTICLE 18 MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

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

ARTICLE 19

DÉLIVRANCE DU PERMIS OU CERTIFICAT

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

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

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

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

Les zones admissibles sont celles à l'intérieur desquelles est interdit le changement d'usage à des fins autres que résidentielles aux étages supérieurs du rez-de-chaussée, plus spécifiquement les zones : C-105, C-130, C-132, C-133, C-212, C-214, C-215, C-216 et C-222. R840-2023, eev 01-06-2023

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

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

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

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

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

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

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

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

milieux sensibles, des usages résidentiels, ou encore, en ce qui a trait à la qualité de vie des citoyens;

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

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

### **ARTICLE 23 ZONES ADMISSIBLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 26 ZONES ADMISSIBLES**

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

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

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

1° La sous-classe d'usage suivante :

- a) Maison de retraite et orphelinat (15)

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

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

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

- 1° Le projet répond aux normes édictées au *Règlement R583-2013*, concernant la prévention et le combat des incendies;
- 2° Les interventions extérieures sur l'immeuble visé doivent être limitées au minimum;
- 3° L'environnement immédiat, ou limitrophe à l'éventuel usage conditionnel doit être considéré dans l'évaluation, de manière à éviter des incompatibilités à l'égard des milieux sensibles, des usages résidentiels, ou encore, pour la qualité de vie des citoyens;
- 4° Le nombre d'usages complémentaires, ou principaux, déjà existants doit être tenu en compte afin d'éviter une surabondance d'usages complémentaires, ou autres que résidentiels à l'intérieur des secteurs principalement voués à l'habitation (mesure de contingentement);
- 5° Les nouvelles constructions et les agrandissements doivent s'intégrer au milieu d'accueil au niveau de :
  - a) L'implantation;
  - b) La volumétrie;
  - c) La hauteur (des fondations et des bâtiments);
  - d) La stylistique architecturale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 32 ZONES ADMISSIBLES

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

### ARTICLE 33 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

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

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

TABLEAU 1 *Remplacement d'un usage*

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

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

## ARTICLE 34 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

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

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

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

- g) Les enseignes apposées sur le bâtiment sont privilégiées, et les enseignes apposées perpendiculairement à la façade du bâtiment, et suspendues à des potences sont privilégiées. Le support de l'enseigne est discret et met en valeur l'enseigne. La qualité esthétique du support est aussi importante que l'enseigne elle-même;
  - h) Lorsque l'enseigne est autonome, privilégier un aménagement paysager au pied de celle-ci.
- 7° L'aménagement des aires de stationnement, lorsqu'applicable, doit répondre aux objectifs suivants :
- a) localisation : une aire de stationnement est localisée prioritairement en cour arrière. Si cela s'avère impossible, elle est localisée en cour latérale, mais elle devra être camouflée autant que possible par la plantation de végétation;
  - b) délimitation : une aire de stationnement doit être délimitée par une bordure de plantation comprenant des arbustes, et/ou des arbres, ainsi que des plantes;
  - c) accès : un seul accès est autorisé. La mise en commun de ces entrées entre voisins est préférable, lorsque la situation le permet;
  - d) allée : une allée de circulation principale d'une aire de stationnement, quand l'espace est suffisant, doit être délimitée par une bordure comprenant des alignements d'arbres, et/ou des arbustes;
  - e) îlot : si le type de commerce exige plusieurs cases de stationnement, des îlots de verdure seront intégrés à l'aménagement du stationnement, ou encore, les têtes d'îlots de cases de stationnement comprendront un alignement d'arbres décoratifs, ou d'arbustes.
- 8° L'éclairage doit mettre en valeur le, ou les bâtiments, tout en respectant la quiétude des propriétés avoisinantes, et en assurant la protection des ciels étoilés.

## SECTION 2.6

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES CONDITIONNELS AFIN D'AUTORISER UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)** R840-2023, eev 01-06-2023

#### ARTICLE 34.1

##### **ZONES ADMISSIBLES**

Les zones admissibles sont situées à l'intérieur du périmètre urbain et sont celles dont au moins 50% de l'occupation est l'usage résidentiel. Plus spécifiquement, il s'agit des zones suivantes :

- **Quartier Filion** (incluant la rue de la Lumière) : H-116, H-117 H-118, H-120 et H-250;
- **Quartier de l'Ermitage/de l'Usine** : H-246, H-247, H248 et H249;
- **Quartier Ménard** : H-237;
- **Quartier Tremsim et rue Saint-Édouard** : H-202, H-203, H-205, H-206, H-208 et H210;
- **Secteur des rues Roy-Comeau et de l'Albatros** : H-232, H-253, H-254 et H-255;
- **Secteur de la rue Sainte-Anne** : C-133, H-134, H-135, H-138, H-140, H-141, H-142, H-144 et H-146;
- **Secteur des rues Dufour, Labbé et Ambroise-Fafard** : H-122, H-123, H-124, H-129 et C-130; R887-2024, eev 12-09-2024
- **Secteur de la rue du Golf, chemin et sentier de l'Équerre** : H-240, H-241 et H-244;
- **Secteur trame villageoise** (rues Saint-Jean-Baptiste, Saint-Adolphe, Tremblay, Morin, Saint-Paul, Dufour, Grégoire, Tannerie, Clarence-Gagnon, Boivin, etc.) : H-102, H-103, H-104, C-105, H-106, H-108, C-109, C-111, H-113 C-212, H-152, H-211, H-213, C-214, C-216, H-217, H-218, H-219, H-220 et H-221;
- **Quartier Fortin** (rues Ménard, du Gouffre, de l'Islet, Dupré, des Seigneurs, Dodier, Domaine Fortin, Drapeau): H-007, H-008, H-009 et H-024;
- **Quartier des Marguerites**: H-002, H-003, H004 et H-006;
- **Quartier Saint-Joseph** (rues du Capitaine, Lavoie, du Coteau, des Pommiers, des Cèdres, Notre-Dame, Breton) : H-010, H-011, H-012, H-013, H-014, H-015, H-016, H-018, H-019 et H-020;
- **Secteur de la rue Leclerc** : C-008, H-022 et H-030;
- **Secteurs du chemin Saint-Laurent, des Saules, Richelieu, Balcon vert** : H-023, H-025, H-028, H-029 et H-031.

#### ARTICLE 34.2

##### **ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE** R866-2023, eev 01-02-2024

La demande d'autorisation doit être conforme aux exigences suivantes :

- 1° Conditions générales pour autoriser l'ajout d'une UHA (unité d'habitation accessoire) :
  - a) Les UHA sont autorisées seulement accessoirement :
    - i. Pour la classe d'usage « H-1 : unifamiliale » de type isolé ou jumelé, dans toutes les zones admissibles ;

ii. Dans le cas d'un bâtiment à usages mixtes qui comporte une (1) unité de logement à l'étage, uniquement dans les zones C-105 et C-130.<sup>R887-2024, eev 12-09-2024</sup>

- b) La propriété doit être située à l'intérieur du périmètre urbain.
- c) La propriété doit être desservie par les réseaux publics (aqueduc et sanitaire).
- d) Pour autoriser l'ajout d'une UHA, il doit y avoir une résidence principale sur le même terrain.
- e) La résidence principale doit être occupée par le propriétaire.
- f) L'UHA doit être offerte à des fins de **location résidentielle pour un minimum de deux (2) mois consécutifs**.
- g) Un seul usage accessoire (complémentaire) est autorisé par propriété.

Les conditions décrites aux sous-paragraphes d) et e) ne s'appliquent pas à un bâtiment à usages mixtes.

### ARTICLE 34.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

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

#### 1° **Implantation :**

##### **Dispositions générales :**

- a) Les marges de recul arrière et latérales sont de 1.5 m;
- b) La marge de recul avant ne peut être moindre que celle du bâtiment principal;
- c) Aucune construction ou agrandissement n'est autorisé sur une portion de terrain comportant une servitude publique ou privée;
- d) La marge de recul arrière s'assure de ne pas créer une barrière visuelle et limitant l'ensoleillement des terrains limitrophes;
- e) L'implantation s'assure de ne pas créer une barrière visuelle et limitant l'ensoleillement des terrains limitrophes.

**Lorsque l'UHA est dans un bâtiment distinct et isolé de la résidence principale, ou du bâtiment principal selon le cas, ou est aménagée dans un bâtiment complémentaire :**

- a) Est autorisée en cours arrière ou latérale seulement;

- b) Les marges de reculs, avant, arrière et latérales sont les mêmes que celles autorisées pour un bâtiment secondaire de la zone d'accueil;
- c) L'implantation de l'UHA doit être à 45m et moins d'une rue publique (accès aux services d'urgence).

**Lorsque l'UHA comprend l'agrandissement de la résidence principale:**

- a) Les marges de recul, avant, arrière et latérales sont les mêmes que celles autorisées pour un bâtiment principal de la zone d'accueil;
- b) L'agrandissement est implanté en cours arrière ou latérale.

**2° Superficie :**

**Dispositions générales :**

- a) Lorsque l'UHA est aménagé sur plus d'un étage, la superficie totale maximale de plancher est de 95m<sup>2</sup>;
- b) Le nombre de pièces maximum est de trois (3) pièces, en excluant la salle de bain. Même si l'espace cuisine/salle à manger et salon est à aire ouverte, il compte pour deux (2) pièces;
- c) La superficie de terrain non construit doit être de 40% ou plus.

**Lorsque l'UHA est dans un bâtiment distinct et isolé de la résidence principale, ou du bâtiment principal selon le cas, ou est aménagée dans un bâtiment complémentaire :**

- a) La superficie maximale au sol est de 70m<sup>2</sup>;
- b) La superficie au sol ne peut être supérieure à 50 % de la superficie de la résidence principale;
- c) La somme de la superficie des bâtiments complémentaires, incluant l'UHA, ne doit pas occuper plus de 50% de la superficie de la cour arrière et latérale;
- d) L'UHA est incluse dans le calcul du nombre maximal de bâtiments complémentaires autorisé dans la zone d'accueil, ainsi que dans la superficie totale autorisée par les bâtiments complémentaires.

**3° Architecture :**

**Dispositions générales :**

- a) La disposition et la grandeur des ouvertures ne doivent pas porter atteinte à la vie privée des voisins immédiats;
- b) Un maximum de deux (2) matériaux de revêtement des murs est autorisé;

- c) Les matériaux de revêtement autorisés sont les mêmes que ceux prévus au règlement de zonage, pour un garage;
- d) Les parements de vinyle et autres polymères (clin de vinyle, « clabord », etc.) sont interdits;
- e) Les revêtements de toit autorisés sont les mêmes que ceux autorisés au règlement de zonage pour un garage;
- f) Les travaux proposés (nouvelle construction, agrandissement, transformation, rénovation) doivent permettre de préserver le caractère du quartier et du voisinage (style et langage architecturaux);
- g) Les travaux proposés forment un ensemble harmonieux avec la résidence principale (formes, volumétrie, jeux de volumes, gabarit, matériaux et couleurs);
- h) 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;
- i) Advenant que le projet soit assujéti à un PIIA, il devra être conforme à celui-ci.

**Lorsque l'UHA est dans un bâtiment distinct et isolé de la résidence principale, ou du bâtiment principal selon le cas, ou est aménagée dans un bâtiment complémentaire :**

- a) La hauteur maximale est de 6m, sans jamais excéder la hauteur du bâtiment principal;
- b) Le bâtiment complémentaire accueillant l'UHA ne peut comporter de sous-sol;
- c) Les UHA sur roues sont interdites.

**4° Aménagement extérieur:**

**Dispositions générales :**

- a) Un espace de stationnement est aménagé pour l'UHA, le tout conformément au règlement de zonage;
- b) L'UHA doit comporter un espace d'agrément extérieur (ex. : patio, terrasse) qu'il partage avec le propriétaire ou à ses fins seulement;
- c) Un seul appareil d'éclairage extérieur est autorisé et est installé afin d'éclairer l'accès à l'UHA;
- d) Les arbres sur le terrain doivent être conservés.

**Lorsque l'UHA est dans un bâtiment distinct et isolé de la résidence principale, ou du bâtiment principal selon le cas, ou est aménagée dans un bâtiment complémentaire :**

- a) L'UHA doit avoir une entrée indépendante;
- b) L'UHA doit être jointe par une allée piétonne d'une largeur minimum de 1.2m, entre son accès et son espace de stationnement. La surface de l'allée est minéralisée ou en planche de bois. Elle doit être maintenue en bon état en tout temps et être libre de tout obstacle.

**Lorsque l'UHA est aménagée à l'intérieur de la résidence principale, avec ou sans agrandissement:**

- a) Lorsque l'UHA est aménagée à l'intérieur de la résidence principale et si son entrée est indépendante de celle de la résidence principale, elle doit être aménagée en façade latérale ou arrière.

#### **5° Services :**

- a) Les branchements de l'UHA aux réseaux municipaux (aqueduc et sanitaire) se font à partir de la résidence principale ou du bâtiment principal selon le cas ;
- b) Les branchements des réseaux électriques et de télécommunication se font en sous-terrain.

#### **ARTICLE 34.4**

#### **DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS**

Les plans et esquisses doivent être réalisés par un professionnel reconnu, lequel est responsable de s'assurer que les plans-projets déposés sont conformes au Code national du bâtiment et à tout autre code de construction:

- Plan d'aménagement d'ensemble comprenant l'implantation des bâtiments et aménagements existants, ainsi que ceux prévus par la demande;
- Plans et esquisses couleur de l'agrandissement ou de l'ajout d'un bâtiment;
- Dans le cas du recyclage d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment secondaire à des fins d'UHA, la confirmation que la structure et les fondations sont adéquates au nouvel usage. Si ce n'est pas le cas, le détail des interventions proposées afin de rendre l'UHA conforme et sécuritaire;
- Matériaux extérieurs et leurs couleurs;
- Plan de l'aménagement intérieur de l'UHA;
- Des photos du terrain et des quatre (4) façades de la résidence principale et des bâtiments complémentaires situés sur le terrain;

- Toutes autres informations nécessaires à la compréhension de la demande.

**SECTION 2.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGES  
CONDITIONNELS AFIN D'AUTORISER UNE HABITATION INTERCALAIRE**<sup>R840-2023, eev 01-06-2023</sup>

ARTICLE 34.5 ZONES ADMISSIBLES

Les zones où la construction d'une habitation intercalaire est autorisée sont situées à l'intérieur du périmètre urbain et sont celles dont au moins 50% de l'occupation est l'usage résidentiel. Plus précisément il s'agit des zones suivantes :

- **Secteur de la rue Sainte-Anne** : C-133, H-134, H-135, H-138, H-140, H-141, H-142, H-144 et H-146;
- **Secteur des rues Ambroise-Fafard, Dufour et Labbé**: H-122, H-123, H-124 et H-129;
- **Secteur trame villageoise** (rues Saint-Jean-Baptiste, Saint-Édouard, St-Adolphe, Tremblay, Morin, St-Paul, Dufour, Grégoire, Tannerie, Clarence-Gagnon, Boivin, etc.) : H-102, H-103, H-104, C-105, H-106, H-108, C-109, C-111, H-113 C-212, C-222, H-152, H-154, H-208, H-211, H-213, C-214, C-216, H-217, H-218, H-219, H-220 et H-221;
- **Quartier Fortin** (rues Ménard, du Gouffre, L'Islet, Dupré, des Seigneurs, Dodier, Domaine Fortin, Drapeau): H-007, H-008, H-009 et H-024;
- **Quartier Saint-Joseph** (rues du Capitaine, Lavoie, du Coteau, des Pommiers, des Cèdres, Notre-Dame, Breton) : H-010, H-011, H-012, H-013, H-014, H-015, H-016, H-018, H-019 et H-020;
- **Secteur de la rue Leclerc** : C-008, H-022 et H-030;
- **Secteur du chemin Saint-Laurent, des saules, Richelieu**: H-023, H-025, H-028, H-029 et H-031.

ARTICLE 34.6 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'autorisation doit être conforme aux exigences suivantes :

**Conditions générales pour autoriser la construction d'une habitation intercalaire :**

- 1° La propriété doit être située à l'intérieur du périmètre urbain;
- 2° Le lot doit être préexistant;
- 3° La propriété doit être située sur une rue reconnue conforme par la Ville de Baie-Saint-Paul;
- 4° La propriété doit être desservie par les réseaux publics (aqueduc et sanitaire);
- 5° L'habitation intercalaire doit correspondre à un des usages résidentiels suivants :
  - a) Habitation unifamiliale (isolée, jumelée, en rangée);
  - b) Habitation bifamiliale (isolée, jumelée, en rangée).

## ARTICLE 34.7 CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

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

### 1° **Implantation :**

- a) L'implantation d'une habitation intercalaire respecte l'implantation dominante de l'îlot d'accueil;
- b) La marge de recul avant respecte la marge de recul avant dominante de la zone d'accueil;
- c) La marge de recul arrière s'assure de ne pas créer une barrière visuelle et limitant l'ensoleillement des terrains limitrophes;
- d) La nouvelle construction respecte l'orientation dominante des bâtiments principaux du secteur.

### 2° **Superficie :**

- a) Il n'y a pas de superficie minimale pour une habitation intercalaire;
- b) L'habitation intercalaire, et ses bâtiments complémentaires, s'il y a lieu, occupent au maximum 70% de la superficie du terrain.

### 3° **Architecture :**

- a) La hauteur est conforme aux normes du règlement de zonage du secteur d'accueil, pour un bâtiment principal;
- b) Le bâtiment proposé contribue à la préservation du caractère du secteur d'accueil et du voisinage (style et langage architecturaux);
- c) Même si le langage architectural est contemporain, le nouveau bâtiment proposé forme un ensemble harmonieux avec les bâtiments (formes, volumétrie, pente de toit, jeux de volumes, matériaux et couleurs) du secteur d'accueil;
- d) Les matériaux de revêtement des murs et du toit proposés sont conformes au règlement de zonage pour un bâtiment principal;
- e) Un maximum de 2 revêtements des murs est autorisé;
- f) La hauteur des fondations de la nouvelle habitation respecte la hauteur dominante des fondations des bâtiments principaux de l'îlot d'accueil;
- g) Advenant que le projet soit assujéti à un PIIA, il devra y être conforme.

**4° Aménagement extérieur:**

- a) Un espace de stationnement est aménagé, conformément au règlement de zonage, pour une habitation;
- b) La maison intercalaire doit comporter un espace d'agrément extérieur (ex. : petite cour, patio, terrasse);
- c) Autant que possible, les arbres sur le terrain doivent être conservés.

**5° Services :**

- a) Les branchements aux réseaux municipaux doivent être autorisés par le Service des travaux publics de la Ville de Baie-Saint-Paul;
- b) Les branchements des réseaux électriques et de télécommunication se font en sous-terrain.

**ARTICLE 34.8**

**DOCUMENTS ET PLANS ADDITIONNELS REQUIS**

Les plans et esquisses doivent être réalisés par un professionnel reconnu, lequel est responsable de s'assurer que ceux-ci sont conformes au Code national du bâtiment et à tout autre code de construction:

- Plan d'aménagement d'ensemble comprenant l'implantation du ou des bâtiment(s) projeté(s), de l'espace de stationnement et de tout autres élément et aménagement projeté, ainsi que les bâtiments situés de part et d'autre de cette nouvelle construction;
- Plans, élévation et esquisses couleur de l'habitation intercalaire, de tout autre bâtiment complémentaire et équipements présents sur le terrain, s'il y a lieu, ainsi que les bâtiments situés de part et d'autre de la nouvelle construction;
- Détails des matériaux extérieurs et leur couleur;
- Plan de l'aménagement intérieur;
- Toutes autres informations nécessaires à la compréhension de la demande.

**CHAPITRE 3**

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

ARTICLE 35

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

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

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

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

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

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

**CHAPITRE 4**      **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 36      ENTRÉE EN VIGUEUR

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

---

Jean Fortin, Maire

---

Émilien Bouchard, Greffier

---

Date de l'entrée en vigueur