



VILLE DE
DOLBEAU-MISTASSINI

Un rayonnement sur toute une collectivité

VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO 1504-12

28 mai 2012	Adoption du projet et avis de motion
6 juin 2012	Avis public d'une assemblée publique de consultation
14 juin 2012	Tenue de l'assemblée publique de consultation
9 juillet 2012	Adoption du règlement
10 juillet 2012	Transmission à la MRC pour certificat de conformité
18 septembre 2012	Entrée en vigueur
9 septembre 2013	Amendement Règlement 1542-13
15 décembre 2014	Amendement Règlement 1583-14
18 janvier 2016	Amendement Règlement 1615-15

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	2
SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. Titre du règlement.....	3
2. Territoire assujetti	3
3. Tableaux, graphiques, symboles	3
SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	3
4. Unités de mesure	3
5. Règles de préséance des dispositions	3
6. Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage.....	4
7. Terminologie.....	4
SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
8. Application du règlement relatif aux usages conditionnels	4
9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	4
CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	4
10. Obligation	4
11. Transmission d'une demande	4
12. Renseignements et documents exigés pour une demande d'usage conditionnel.....	5
13. Étude d'une demande par le comité consultatif d'urbanisme	5
14. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme	6
15. Décision du conseil	6
16. Condition d'approbation	6
CHAPITRE 3 USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	6
SECTION 1 USAGES CONDITIONNELS ET NORMES.....	6
17. Usages conditionnels.....	6
18. Normes	7
SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION	7
19. Critères d'évaluation à un usage « Garde d'enfants »	7
20. Critères d'évaluation à un usage « Mini-entrepôt » (entreposage intérieur) .	8
21. Critères d'évaluation à un usage « Centre de santé ».....	8
21.1 Critères d'évaluation à un usage "Services funéraires"	9
21.2 Critères d'évaluation à un usage "Vente au détail"	10
21.3 Critères d'évaluation d'un usage "Fabrication et transformation de produits métalliques"	11
CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR	12
22. Entrée en vigueur	12

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

RÈGLEMENT NUMÉRO 1504-12

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

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

2. Territoire assujetti

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

3. Tableaux, graphiques, symboles

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

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

4. Unités de mesure

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

5. Règles de préséance des dispositions

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

- 1^o En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2^o En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

- 6. Règles de préséance des dispositions sur celles du règlement de zonage**
Les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage en vigueur. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au règlement de zonage en vigueur.
- 7. Terminologie**
Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 8. Application du règlement relatif aux usages conditionnels**
L'application du règlement relatif aux usages conditionnels est confiée aux inspecteurs des bâtiments. Ils sont nommés par résolution du conseil. Les pouvoirs des inspecteurs des bâtiments sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 1472-11.
- 9. Contraventions, sanctions, recours et poursuites**
Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

- 10. Obligation**
La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au règlement est assujéti à l'approbation du conseil municipal.
- 11. Transmission d'une demande**
Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au règlement.

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

Une demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

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

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

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

Nonobstant le premier alinéa, le tarif applicable dans le cas d'une garderie en milieu familial de 6 enfants ou moins est de 150 \$.

Le comité consultatif d'urbanisme peut demander au requérant tout renseignement ou document additionnel qu'il juge utile. De plus, il peut entendre le requérant s'il le juge nécessaire à une meilleure compréhension de la demande.

- 14. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme**
Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation à l'égard de la demande. Il peut suggérer des conditions d'approbation.
- 15. Décision du conseil**
Suite à l'avis public et après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil accorde ou refuse la demande.
- 16. Condition d'approbation**
La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'usage conditionnel.

Le conseil peut notamment exiger que l'usage conditionnel soit réalisé dans un délai qu'il fixe, que des garanties financières soient fournies ou qu'une entente soit signée avec le requérant relativement à toute condition prévue à la résolution.

CHAPITRE 3

USAGES CONDITIONNELS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 USAGES CONDITIONNELS ET NORMES

17. Usages conditionnels

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

	Usages conditionnels	Zone ^{Note 1}
	Garde d'enfants : (garderie, Centre de la Petite Enfance)	Toute zone sauf les zones où ces usages sont déjà autorisés en vertu du règlement de zonage
	Mini-entrepôt : (entreposage intérieur uniquement)	30 - 1AE
	Centre de santé	193-R
Amendement Règlement 1542-13 09-09-2013	Services funéraires	127-Pi
Amendement Règlement 1583-14 15-12-2014	Vente au détail	147-I
Amendement Règlement 1615-15 18-01-2016	Fabrication et transformation de produits métalliques	137-C

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

18. Normes

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

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

19. Critères d'évaluation à un usage « Garde d'enfants »

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

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° La forme du bâtiment principal s'intègre avec celle qui caractérise les bâtiments existants dans la zone concernée;
- 3° La fenestration occupe une bonne partie des murs du bâtiment principal; cependant, on doit considérer la présence d'habitation limitrophe et éviter ainsi la création d'un problème sonore lorsque les fenêtres sont ouvertes;
- 4° Les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent les bâtiments existants dans la zone concernée;
- 5° Le bâtiment principal est conçu ou implanté de manière à optimiser l'ensoleillement;
- 6° La localisation de cet usage doit considérer le niveau de circulation du secteur : son accessibilité doit être fonctionnelle, sécuritaire et limiter les répercussions sur la circulation locale;
- 7° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation (véhiculaire, piétonnière) et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 8° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace;
- 9° L'espace extérieur pour le jeu et la détente est aménagé: cet espace doit être adapté à la clientèle et doit être végétalisé dans une grande proportion et garni d'arbres feuillus pour créer des zones d'ombrage;
- 10° Une clôture sécuritaire et décorative ceinture le périmètre de l'aire de jeux extérieur ou le terrain;
- 11° Un écran tampon efficace et esthétique est aménagé sur le terrain lorsque celui-ci est contigu à un terrain où est exercé ou autorisé un usage habitation;
- 12° L'affichage doit être discret et intégré au bâtiment principal.

**20. Critères d'évaluation à un usage « Mini-entrepôt » (entreposage intérieur)
ZONE 30-1AE**

Une demande relative à un usage conditionnel « Mini-entrepôt » (entreposage intérieur) est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à la dominance du voisinage;
- 3° Les couleurs du revêtement extérieur des murs du bâtiment principal s'harmonisent avec celles qui caractérisent les bâtiments du voisinage;
- 4° Le bâtiment principal est conçu ou implanté de manière à optimiser sa visibilité sur la rue principale;
- 5° Les travaux d'aménagement extérieur doivent être réalisés afin de rendre fonctionnel et sécuritaire l'accès à la propriété. L'entrée charretière doit être limitée;
- 7° L'usage ne doit pas nécessiter d'entreposage extérieur;
- 8° L'usage ne doit pas nécessiter l'aménagement d'aires de manutention autre que celles existantes sur le terrain;
- 9° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation véhiculaire et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 10° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace en front de la route numérotée;
- 11° L'usage ne doit pas nécessiter des opérations de chargement et déchargement entre 21 heures et 7 heures;
- 12° Les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage ne doivent pas être visibles de la rue et ne doivent pas résulter en une augmentation du bruit susceptible d'être perçu pour les occupants des logements du voisinage;
- 13° L'affichage doit être discret et intégré au bâtiment principal.

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

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

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout distinctif et harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° Le bâtiment principal doit privilégier un étage avec une fenestration optimisant l'ensoleillement;

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

21.1 Critères d'évaluation à un usage « Services funéraires » ZONE 127-Pi

Amendement
Règlement 1542-13
09-09-2013

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

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent respecter le style du bâtiment de manière à ne pas le dénaturer;
- 3° Le clocher est conservé et mis en valeur de manière à rappeler l'usage original du bâtiment principal;
- 4° Les choix et les couleurs du revêtement extérieur des murs de tout agrandissement du bâtiment principal s'harmonisent avec les matériaux de revêtement existants;
- 5° La marquise est composée d'une structure et de matériaux de qualité qui s'harmonisent avec le bâtiment principal;
- 6° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation véhiculaire et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° Le réaménagement d'allées d'accès au stationnement, aux garages et à l'entrée principale ne résulte pas en une augmentation des nuisances liées à la circulation pour les habitations adjacentes;

- 8° L'encadrement et l'accès au stationnement situé le long de la rue Bégin sont revus afin de délimiter les espaces public et privé;
- 9° L'accès au stationnement des utilisateurs de la salle des Cœurs-Vaillants est maintenu;
- 10° Les véhicules de service de l'usage principal sont stationnés sur le terrain ou dans les garages et non sur les rues avoisinantes;
- 11° Un plan d'aménagement paysager produit par un professionnel reconnu et visant la conservation de la végétation existante, ainsi que la bonification de l'aménagement en général est déposée et approuvée;
- 12° L'aménagement paysager est varié (combinaison de gazon, arbustes, arbres et plantes) et occupe le maximum d'espace;
- 13° Tout agrandissement vise à préserver un maximum d'arbres existants;
- 14° L'affichage est discret et intégré au bâtiment principal;
- 15° L'implantation d'une enseigne détachée du bâtiment est agrémentée d'un aménagement paysager de qualité à sa base;
- 16° La mise en place d'équipements mécaniques ne résulte pas en une augmentation des nuisances reliées au bruit pour les habitations adjacentes;
- 17° Les équipements mécaniques ne sont pas visibles de la rue;
- 18° L'usage des lieux, et de façon non limitative, tel que la chapelle et la salle de réception ne serviront qu'à des fins funéraires.

21.2 Critères d'évaluation à un usage « Vente au détail » ZONE 147-I

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

- 1° Le bâtiment principal et l'ensemble de ses composantes constituent et devront demeurer un tout distinctif et harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 2° S'il est nécessaire de modifier quelques éléments de l'apparence extérieure du bâtiment dans le but d'exercer le nouvel usage de vente au détail, ces modifications devront être mineures et discrètes de façon à respecter le style du bâtiment;
- 3° Aucun agrandissement n'est autorisé pour cet usage;
- 4° Seule une petite enseigne de façade (maximum 1,5 m² de superficie) localisée près de l'entrée des clients et biens intégrée ne sera autorisée en matière d'affichage. De plus, cette enseigne devra être sobre et annoncer seulement la raison sociale de l'entreprise et la nature du commerce. Éviter l'énumération de produits offert et vendu;

La localisation, la forme, la conception du message, la couleur, les matériaux ainsi que l'éclairage devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment;

Amendement
Règlement 1583-14
15-12-2014

- 5° Un maximum de 3 stationnements clients et une case pour le véhicule de livraison devront être prévus, aménagés et identifiés pour cet usage. Les autres devront être identifiés pour les autres usages;
- 6° L'agencement et l'aménagement des espaces de stationnements réservés à cet usage créent un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 7° La seule entreprise autorisée à vendre au détail sur place sera et demeurera « SANI-DAN », advenant la cessation de l'usage de vente au détail, l'usage conditionnel cesse immédiatement;
- 8° Les seuls produits vendus ou offerts en vente sont des produits sanitaires et d'entretien de piscine;
- 9° Le comptoir d'accueil client aura un maximum de 2 mètres de largeur et une seule caisse enregistreuse sera à la disposition de la clientèle;
- 10° Un maximum de 90 mètres carrés sera disponible et accessible au public pour la vente au détail.

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

Amendement
Règlement 1615-15
18-01-2015

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

- 1° Les activités suivantes sont autorisées en complémentarité à l'usage principal de fabrication et de transformation de produits métalliques :
 - a) La fabrication de panneaux de contrôle et d'équipement d'automatisation;
 - b) La fabrication de machines;
 - c) La fabrication d'équipements commerciaux et industriels;
 - d) La vente au détail de métaux, de plastiques, de produits et d'équipements de soudure, d'équipements au propane, de réservoirs, de gaz industriel, d'outillage et d'accessoires spécialisés.
- 2° Les bâtiments "principal et accessoires" et l'ensemble de leurs composantes constituent un tout harmonieux sur le plan architectural et visuel;
- 3° Les choix et les couleurs du revêtement extérieur des murs de tout agrandissement du bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire s'harmonisent avec les matériaux de revêtement existants;
- 4° L'agencement des espaces de stationnement, des allées de circulation véhiculaire et des accès crée un environnement fonctionnel et sécuritaire;
- 5° L'entreposage de matériaux, le stationnement de véhicules lourds et de remorques, ainsi que l'installation de conteneurs d'ordures, recyclage ou de matériaux se font dans les cours latérales et arrières;

- 6° Un plan d'aménagement paysager produit par un professionnel reconnu et visant la bonification de l'aménagement en général est déposé et approuvé. Les éléments suivants pourraient être inclus dans le plan d'aménagement paysager :
- a) L'aménagement d'une bande végétalisée et comprenant la plantation d'arbres entre la façade avant du bâtiment principal et la limite avant du terrain;
 - b) L'aménagement d'une bande végétalisée comprenant la plantation d'arbres le long de la 8^e Avenue visant à créer une séparation entre l'aire de stationnement et le domaine public, tout en contribuant à camoufler les espaces pavés destinés au stationnement et aux manœuvres des véhicules. Cet aménagement permet aussi de mieux délimiter les accès au terrain;
 - c) L'aménagement d'une zone tampon paysagée, efficace et esthétique à l'arrière du lot afin de limiter les nuisances auditives et visuelles associées à l'opération d'un usage industriel à proximité d'usages commerciaux de détail, de services, de restauration ou d'hébergement qui sont autorisés dans la zone.
- 7° L'affichage est discret et intégré au bâtiment principal;
- 8° L'implantation d'une enseigne détachée du bâtiment est agrémentée d'un aménagement paysager de qualité à sa base;
- 9° La mise en place d'équipements mécaniques ne résulte pas en une augmentation des nuisances reliées au bruit pour les usages environnants;
- 10° Les équipements mécaniques ne sont pas visibles de la rue.

CHAPITRE 4

ENTRÉE EN VIGUEUR

22. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Règlement adopté à la séance du 9 juillet 2012

(SIGNÉ) _____
Maître André Coté OMA
greffier

(SIGNÉ) _____
Georges Simard
maire