

SAINTE AGATHE DES MONTs

**Règlement sur les usages conditionnels numéro
2009-U58**

Entrée en vigueur : 17 septembre 2010

Mise à jour administrative : avril 2025

AMENDEMENTS

| Numéro du règlement | Modifie règlement numéro | Modifie grille ou zone | Entrée en vigueur |
|---|--|------------------------|-------------------|
| 2010-U58-1 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | Zone Hb-111 | 2010-09-17 |
| Fin de la mise à jour administrative septembre 2010 | | | |
| 2011-U58-2 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2011-08-18 |
| Fin de la mise à jour administrative septembre 2011 | | | |
| 2012-U58-3 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2012-09-21 |
| Fin de la mise à jour administrative novembre 2012 | | | |
| 2013-U58-4 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2013-09-19 |
| Fin de la mise à jour administrative janvier 2014 | | | |
| 2014-U58-5 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2014-08-21 |
| Fin de la mise à jour administrative janvier 2015 | | | |
| 2018-U58-6 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2019-01-21 |
| Fin de la mise à jour administrative mars 2020 | | | |
| 2018-U58-7 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2021-04-16 |
| Fin de la mise à jour administrative octobre 2021 | | | |

Ville de Sainte-Agathe-des-Monts

AMENDEMENTS

| Numéro du règlement | Modifie règlement numéro | Modifie grille ou zone | Entrée en vigueur |
|---|---|-------------------------------|--------------------------|
| 2022-U53-93-251 | 2009-U53 et 2009-U58 (Règlement de zonage et Règlement sur les usages conditionnels) | | 2023-04-21 |
| Fin de la mise à jour administrative février 2024 | | | |
| 2024-U58-9 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2024-05-21 |
| 2024-U58-10 | 2009-U58 (Règlement sur les usages conditionnels) | | 2024-08-16 |
| Fin de la mise à jour administrative avril 2025 | | | |

CHAPITRE 23 USAGES CONDITIONNELS

Retour à la table des matières des règlements

| | | |
|-------------|--|--------------|
| 23.1 | Disposition générale | 23-1 |
| 23.1.1 | Règlement remplacé | 23-1 |
| 23.1.2 | Territoire assujetti | 23-1 |
| 23.1.3 | Interprétation | 23-1 |
| 23.1.4 | Administration du règlement | 23-1 |
| 23.2 | Usage conditionnel autorisé par zone | 23-1 |
| 23.2.1 | Zones prévues par le Règlement de zonage 2009-U53 | 23-1 |
| 23.2.2 | Centre communautaire socio-récréatif de villégiature | 23-2 |
| 23.2.3 | Antenne et tour de télécommunication | 23-3 |
| 23.2.4 | Mini-entrepôts | 23-4 |
| 23.2.5 | Centre d'entraînement de sport de glisse | 23-5 |
| 23.2.6 | Aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles | 23-6 |
| 23.2.7 | Résidence principale de l'exploitant ou résidence de tourisme au centre-ville | 23-7 |
| 23.2.8 | Bâtiment pour hébergement insolite | 23-9 |
| 23.3 | Procédure relative à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel | 23-10 |
| 23.3.1 | Dépôt de la demande | 23-10 |
| 23.3.2 | Contenu de la demande | 23-11 |
| 23.3.3 | Frais exigibles | 23-12 |
| 23.3.4 | Vérification de la demande | 23-12 |
| 23.3.5 | Transmission au comité consultatif d'urbanisme | 23-13 |
| 23.3.6 | Recommandation | 23-13 |
| 23.3.7 | Avis public | 23-13 |
| 23.3.8 | Décision du Conseil | 23-13 |
| 23.3.9 | Registre | 23-13 |
| 23.3.10 | Délivrance du permis ou certificat | 23-13 |
| 23.4 | Disposition finale | 23-14 |
| 23.4.1 | Entrée en vigueur | 23-14 |

CHAPITRE 23 USAGES CONDITIONNELS

23.1 Disposition générale

23.1.1 Règlement remplacé

Le présent règlement sur les usages conditionnels remplace, à toutes fins que de droit, le règlement 2003-U28 et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

23.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

23.1.3 Interprétation

Exception faite des mots définis ci-après et au Règlement de zonage, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle.

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Centre communautaire socio-récréatif de villégiature : établissement public ou privé, à but non lucratif, qui offre de l'hébergement de groupe pour une courte durée, incluant un service d'animation à caractère religieux, communautaire, récréatif ou culturel et excluant les services sociaux, les services de santé et les services individuels. Un centre communautaire socio-récréatif de villégiature peut comprendre un logement pour un gardien et plusieurs bâtiments sur un même terrain.

Demande : demande d'autorisation d'usage conditionnel faite en vertu du présent règlement.

23.1.4 Administration du règlement

Les dispositions du Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51 complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots "présent règlement" vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51.

23.2 Usage conditionnel autorisé par zone

23.2.1 Zones prévues par le Règlement de zonage 2009-U53

(modifié, règlement numéro 2010-U58-1, entré en vigueur le 2010-09-17)

(modifié, règlement numéro 2011-U58-2, entré en vigueur le 2011-08-18)

(modifié, règlement numéro 2014-U58-5, entré en vigueur le 2014-08-21)

(modifié, règlement numéro 2018-U58-6, entré en vigueur le 2019-01-21)

(modifié, règlement numéro 2021-U58-7, entré en vigueur le 2021-04-16)

(réadopté, règlement numéro 2022-U53-93-251, entré en vigueur le 2023-04-21)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones prévues au règlement de zonage et ses amendements de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts. Il ne s'applique toutefois pas aux zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

23.2.2 **Centre communautaire socio-récréatif de villégiature**

(modifié, règlement numéro 2010-U58-1, entré en vigueur le 2010-09-17)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

Dans les zones Ha-600 et Hb-111, un centre communautaire socio-récréatif de villégiature peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères d'évaluation suivants :

- 1) Le projet déposé intègre l'ensemble des terrains et bâtiments principaux existants dont l'utilisation s'apparente à l'usage conditionnel centre communautaire socio-récréatif de villégiature ;
- 2) L'usage est exercé dans un ou des bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes de l'extérieur, incluant leur gabarit, sont comparables à celles des bâtiments résidentiels du voisinage ;
- 3) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur et sur les rues résidentielles avoisinantes ;
- 4) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage sont aménagés, soit un ratio minimum de 1 case/6 oreillers (place couchée) ;
- 5) Si le centre communautaire socio-récréatif de villégiature comporte plusieurs bâtiments principaux, les espaces de stationnement peuvent être mis en commun ;
- 6) Le mode d'entreposage des ordures est planifié et les aménagements qu'il requiert s'insèrent bien dans un milieu résidentiel ;
- 7) Le terrain sur lequel est exercé l'usage conditionnel est situé sur une rue en cul-de-sac ;
- 8) Les activités extérieures reliées à l'exercice de l'usage conditionnel et les aménagements qu'elles nécessitent sont des activités et des aménagements qui peuvent également être exercés ou se trouver sur un terrain résidentiel ;
- 9) Aucune marge de recul ou latérale n'est inférieure à 5 mètres ;
- 10) Les marges de recul avant et arrière ne sont pas inférieures à 9 mètres ;

- 11) La proportion d'espace naturel n'est pas inférieure à 30 % ;
- 12) Le rapport espace bâti/terrain n'est pas supérieur à 30 % ;
- 13) La hauteur maximum en nombre d'étages n'est pas supérieure à 2 ;
- 14) Si le centre communautaire socio-récréatif de villégiature comporte plusieurs bâtiments principaux, une distance minimum de 6 mètres sépare chaque bâtiment principal l'un de l'autre ;
- 15) Les bâtiments principaux sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout ;
- 16) Chaque bâtiment principal faisant partie du centre communautaire socio-récréatif de villégiature respecte l'ensemble des exigences du *Règlement de construction* en vigueur ;
- 17) Une aire tampon d'une profondeur minimum de 10 mètres est aménagée, selon les exigences de l'article 11.3.2 du *Règlement de zonage* en vigueur le long des terrains adjacents dont l'usage est résidentiel ;
- 18) Le bâtiment peut être aisément converti en habitation si l'usage est abandonné.

23.2.3 Antenne et tour de télécommunication

(modifié, règlement numéro 2012-U58-3, entré en vigueur le 2012-09-21)
(modifié, règlement numéro 2013-U58-4, entré en vigueur le 2013-09-19)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Lorsque l'usage « Télécommunication (u2) » est autorisé dans une zone au *Règlement de zonage*, tout projet de modification ou de construction d'une antenne ou d'une tour de télécommunication de plus de 20 mètres de hauteur doit être autorisé en vertu du présent règlement et selon les critères suivants :

- 1) La construction de la tour projetée se justifie par l'impossibilité d'utiliser une structure ou un bâtiment existant dans le secteur environnant qui permettrait de supporter l'antenne de télécommunication et ainsi de desservir le secteur en question :
 - a) la tour de télécommunication est conçue de façon à permettre le partage avec d'autres utilisateurs ;
 - b) à plus de 100 mètres d'un bâtiment habitation, d'un édifice public de services culturels, éducatifs, récréatifs ou religieux, d'un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et services sociaux* et d'un établissement d'hébergement touristique ou d'hébergement commercial ;

- c) à plus de 100 mètres d'un corridor touristique, du parc linéaire Le P'tit Train du Nord ou du corridor aérobique (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009) ;
- d) à l'extérieur d'une unité de paysage comportant de grandes ouvertures visuelles perceptibles d'un corridor touristique ou de villégiature (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009) ;
- e) à l'extérieur des entrées de villes (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009) ;
- f) en un endroit qui ne masque pas une percée visuelle ou un paysage d'intérêt (voir Concept d'organisation spatial, Plan d'urbanisme 2009-U50, adopté août 2009) ;
- g) à l'extérieur de milieux fragiles tels milieux humides, habitat faunique, ravages de cerfs, zone inondable (voir Plan de protection et de mise en valeur des milieux naturels de Sainte-Agathe-des-Monts produit par Horizon Multi-Ressource Inc., avril 2009) ;
- h) l'emploi de structures de moindre impact visuel est favorisé ;
- i) les choix dans la localisation, les aménagements au sol, la couleur et la forme de la structure et de ses bâtiments afférents permettent d'en atténuer l'impact visuel ;
- j) le chemin d'accès à la tour est peu ou non visible et s'intègre à son environnement ;
- k) le déboisement se limite strictement à l'espace nécessaire à l'implantation de la tour, de son chemin d'accès et des bâtiments afférents avec un dégagement maximum de 3 mètres autour des bâtiments et de la tour.

23.2.4 Mini-entrepôts

(ajout, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Dans les zones Cs-966 et Ca-219, les mini-entrepôts peuvent être autorisés comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) L'usage est exercé dans un ou des bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes de l'extérieur, incluant leur gabarit, sont comparables à celles des bâtiments du voisinage ou font l'objet d'une proposition de rénovation des façades afin d'en permettre une meilleure intégration ;
- 2) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel projeté n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur ;

- 3) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage conditionnel projeté sont aménagés ou existants. De plus, l'aire de stationnement est couverte d'asphalte, un lignage des espaces est assuré et un système de drainage favorisant la rétention des eaux de surface à l'intérieur des limites du site est existant ou prévu ;
- 4) Aucun entreposage extérieur ne peut être effectué sur le terrain pour l'usage conditionnel projeté ;
- 5) Un plan d'aménagement paysager des espaces libres et de stationnement des cours avant, respectant la vocation touristique des route 117 et 329 doit être déposé et réalisé par le propriétaire ;
- 6) Une garantie financière, afin d'assurer la réalisation de l'aménagement paysager de l'aire de stationnement, au montant de 5 000 \$.

23.2.5 Centre d'entraînement de sport de glisse

(ajout, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Dans la zone Vc-934, un centre d'entraînement de sport de glisse peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) L'usage est exercé à l'extérieur ou à l'intérieur de bâtiments dont les caractéristiques architecturales apparentes sont typiques du Mont-Castor ;
- 2) La circulation automobile résultant de l'exercice de l'usage conditionnel projeté n'engendre pas d'impact significatif sur la circulation dans le secteur ;
- 3) Des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins de l'usage conditionnel projeté sont aménagés. De plus, ces espaces devraient être recouverts d'un matériau limitant le soulèvement de la poussière et l'entraînement de sédiment ;
- 4) Un plan d'aménagement paysager de l'aire de stationnement devant l'immeuble doit être déposé et réalisé par le propriétaire ;
- 5) Une garantie financière, d'un montant de 3 000 \$, doit être déposée afin d'assurer la réalisation de l'aménagement du site de l'aire de stationnement ;
- 6) Le projet permet de préserver la quiétude du voisinage résidentiel et n'engendre pas d'impacts significatifs sur le milieu environnant ;
- 7) Le remblai et déblai est minimisé et est utilisé uniquement pour l'aménagement de sauts ;

- 8) Les infrastructures de formation de plus de 2 mètres de hauteur sont dissimulées des voies publiques ;
- 9) L'éclairage des aires extérieures est dirigé vers le bas et n'outrepasse pas les limites du terrain ;
- 10) Les véhicules ou outils nécessaires au maintien des installations sportives sont entreposés de manière à ne pas être visibles de voies de circulation ;
- 11) Les équipements fixes causant du bruit sont installés de manière à limiter leur audibilité hors des limites du site ;
- 12) Les équipements sont utilisés par les clients et employés du centre de formation uniquement ;
- 13) Des moyens sont pris afin d'empêcher les intrusions et l'utilisation non autorisée des équipements et infrastructures ;
- 14) Les équipements amovibles sont retirés du site d'entraînement et entreposés en cour latérale ou arrière et de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de toute voie publique lors qu'ils ne sont pas utilisés ;
- 15) Le site d'entraînement est paysagé et entretenu de manière convenable.

23.2.6 Aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles

(ajout, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

Dans la zone Ca-700, l'aménagement d'une aire d'entreposage et de mise en démonstration d'automobiles peut être autorisée comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) Seule l'entreposage et la mise en démonstration d'automobiles neuves est effectué à l'intérieur de l'aire projetée à cet effet ;
- 2) Au moins 40 % de la cour adjacente à l'emprise de la route 117 est constitué d'aménagements paysagers ;
- 3) Une bande d'une profondeur minimale de 3 m constituée d'aménagements paysagers comprenant arbres, arbustes et végétaux est prévue le long de l'emprise de la route 117, excluant les accès véhiculaires ;
- 4) L'aménagement de murs de soutènement doit prévoir l'utilisation de pierres naturelles et dont les paliers successifs sont surplombés d'une clôture et agrémentés de végétaux ;
- 5) Toute forme d'éclairage extérieur doit être de type DEL à défilé absolu, dirigé vers le bas et dont l'intensité du flux lumineux est ajustée de manière

à assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les terrains voisins et le ciel nocturne ;

- 6) L'accessibilité à l'aire d'entreposage et de mise en démonstration des automobiles est sécuritaire et toutes les manœuvres des véhicules accédant ou sortant de celle-ci sont exécutées hors rue ;
- 7) Les opérations de chargement et de déchargement des automobiles sont effectuées hors rue ;
- 8) Lorsque le terrain visé est adjacent à un ou des terrains résidentiels, des mesures de mitigation visuelles sont prévues par l'utilisation d'aménagements paysagers ou autres ouvrages s'intégrant au paysage du corridor touristique ;
- 9) Aucun affichage temporaire ou publicitaire n'est installé à l'intérieur des limites du terrain visé ou à partir des automobiles entreposées et mises en démonstration.

23.2.7 Résidence principale de l'exploitant ou résidence de tourisme au centre-ville

(ajout, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)
(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

L'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » peut être autorisé à titre d'usage conditionnel dans la zone Cv-226, selon les critères suivants :

- 1) Toutes les unités d'hébergement du bâtiment doivent être consacrées à l'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » et les opérations de location doivent être de gestion unique ;
- 2) L'aménagement du bâtiment est planifié de manière à rendre possible la conversion ultérieure des unités de l'immeuble en unités locatives ;
- 3) La superficie minimale de plancher des unités d'hébergement est de 83 mètres carrés ;
- 4) Les ouvertures à un mur d'un bâtiment offrant des unités en usage d'établissement d'hébergement touristique de type « résidence principale de l'exploitant » ou de « résidence de tourisme » sont limitées à des fenêtres le long des élévations donnant vers les propriétés résidentielles voisines ;
- 5) Le bruit doit être limité en tout temps et aucun bruit ne sera toléré entre 22 heures et 7 heures ;

- 6) Une entente de service doit être conclue auprès d'une agence de sécurité et être valide pendant toute la durée de l'usage exercé afin d'assurer la surveillance et la quiétude des lieux ;
- 7) L'installation d'un système de surveillance et de détection sonore accessible en tout temps par le propriétaire est obligatoire afin de lui permettre de s'assurer du respect des exigences et conditions ;
- 8) L'installation et le maintien d'un système de sécurité incendie en interconnexion avec un système d'alarme reconnu est obligatoire ;
- 9) L'aménagement d'au moins une case de stationnement par unité d'hébergement est requis ;
- 10) La gestion des matières résiduelles par le biais de conteneurs semi-enfouis est obligatoire ;
- 11) Une police d'assurance responsabilité civile doit être maintenue en vigueur pendant toute la durée de l'activité commerciale exercée, dont copie du contrat doit être remise à la Ville ;
- 12) L'utilisation de feux d'artifice, de véhicules récréatifs et de tentes sur le site est interdite ;
- 13) Le dépôt d'une attestation de classification délivrée en vertu du *Règlement sur l'hébergement touristique* en vigueur pour la location d'unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours. Au renouvellement de l'attestation, le propriétaire devra remettre une copie de la nouvelle attestation à la Ville dans un délai de 30 jours suivant le renouvellement ;
- 14) À l'exception du panonceau exigé en vertu du *Règlement sur l'hébergement touristique* en vigueur, toute forme d'affichage pour cette activité commerciale est interdite ;
- 15) Toute forme d'éclairage extérieur doit être de type DEL à défilé absolu, dirigé vers le bas et dont l'intensité du flux lumineux est ajustée de manière à assurer la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les terrains voisins et le ciel nocturne ;
- 16) Le demandeur doit déposer une demande de certificat d'occupation dans les six mois suivant l'adoption de la résolution autorisant l'exercice de l'usage conditionnel, et ce, avant de débuter l'exercice de l'usage ;
- 17) La cessation de l'usage durant une période de 12 mois consécutifs entraîne sa nullité et la perte du droit accordé par la résolution autorisant l'exercice de l'usage conditionnel.

23.2.8 Bâtiment pour hébergement insolite

(ajout, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Dans les zones Vc-821, Ct-415, Ct-416 et Ru-977, l'usage d'établissement d'hébergement touristique de type « Bâtiment insolite » offrant un service d'hébergement pour des séjours de courte durée (31 jours et moins) peut être autorisé comme usage conditionnel, selon les critères suivants :

- 1) Les bâtiments insolites ne comportent pas les caractéristiques d'une construction au sens de la réglementation, Les typologies des bâtiments insolites autorisées sont les suivantes et tout autre bâtiment similaire :

Cabane dans les arbres : Hébergement rudimentaire niché sur ou à l'aide d'un ou des arbres. La sécurité doit être démontrée ;

Tente dôme : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'hébergement en forme de dômes de PVC sur structure et plateforme maintenues par des pieux vissés ;

Tipi : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'unité d'hébergement, de forme conique, muni d'une charpente et recouvert de toile ;

Troglodyte ou hobbitation : Hébergement rudimentaire partiellement souterrain ou avec toiture végétale. La (les) porte(s) et fenêtre sont obligatoires ;

Wigwam : Bâtiment rudimentaire de plan circulaire ou allongé. La structure est constituée d'un bâti de perches sur lequel est fixé le recouvrement ;

Yourte : Bâtiment rudimentaire utilisé à des fins d'unité d'hébergement, de forme circulaire, ayant un toit de forme conique et dont le revêtement extérieur est fait de toile ;

- 2) Tous les bâtiments insolites doivent être consacrés à la location court séjour et les opérations de location doivent être en gestion unique ;
- 3) Les bâtiments insolites doivent être démontables et transportables en tout temps et ne peuvent reposer sur une fondation permanente en béton coulé. Le bâtiment peut être construit sur pilotis, reposer sur pieux ou caissons mais il ne peut être construit sur le sol directement ;
- 4) Un minimum de deux bâtiments insolites doit être aménagé sur un terrain, tout en respectant un rapport d'occupation du sol maximale de 2,5 % ;
- 5) Les bâtiments insolites devront respectées les conditions d'implantation suivantes :
 - 30 mètres d'une rue publique ou privée ;
 - 30 mètres d'un usage résidentiel ;
 - 15 mètres minimum d'un chemin d'accès ;

- 20 mètres de la ligne des hautes eaux applicable à un milieu humide et hydrique ;
- Aucun bâtiment insolite ne doit être implanter dans une servitude.

Dans le cas où ces distances ne peuvent être respectées, une aire tampon constituée d'une bande boisée d'une profondeur minimale de 10 mètres doit être aménagée et maintenue pendant toute la durée de l'occupation. Elle doit être constituée de conifères dans une proportion minimale de 60 % ;

- 6) L'aménagement d'allées véhiculaires doivent être prévues conformément aux dispositions réglementaires du présent règlement, permettant l'accès aux bâtiments insolites ainsi qu'au personnel de services d'urgence. Une case de stationnement par bâtiment insolite doit être prévue hors rue ;
- 7) Le déboisement pour l'implantation des bâtiments doit se limiter à l'espace requis pour les bâtiments, le chemin d'accès et les commodités communes. L'aménagement de la propriété doit prendre en compte les caractéristiques naturelles du site, notamment la présence d'espèces menacées ou vulnérables et doit prévoir le maintien du couvert boisé afin d'assurer le respect du milieu naturel et une empreinte écologique minimale ;
- 8) En plus des revêtements extérieurs autorisés au présent règlement, il est permis d'utiliser, à titre de revêtement extérieur, de la toile expressément conçue à cette fin pour les bâtiments insolites. Un maximum d'un seul type de revêtement extérieur peut être utilisé pour le revêtement extérieur du toit du bâtiment insolite. De plus, ce revêtement de toiture devra n'avoir qu'une seule couleur qui s'harmonise avec l'environnement. Aucune couleur vive n'est autorisée ;
- 9) Les bâtiments insolites devront être desservis en eau, de manière continue ou autonome et être desservis par une installation sanitaire distincte conformément prévus par le *Règlement sur le traitement des eaux usées* ;
- 10) La cessation de l'usage durant une période de 12 mois consécutifs entraîne sa nullité et la perte du droit accordé par la résolution autorisant l'exercice de l'usage conditionnel.

23.3 Procédure relative à une demande d'autorisation d'un usage conditionnel

23.3.1 Dépôt de la demande

(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

Le requérant d'une autorisation d'un usage conditionnel doit présenter sa demande, par écrit, au fonctionnaire désigné.

Tout projet d'agrandissement d'un terrain ayant fait l'objet d'une autorisation par résolution du Conseil d'un usage conditionnel ou tout projet d'agrandissement des bâtiments principaux existants sur un tel terrain ou encore tout projet de construction sur un tel terrain, doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation par résolution du Conseil conformément au présent règlement.

23.3.2 Contenu de la demande

(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

La demande doit comprendre les informations et documents suivants :

- 1) Les nom, prénom, le numéro de téléphone et l'adresse du requérant. Dans le cas où ce dernier n'est pas propriétaire de l'immeuble concerné, il doit présenter une procuration dudit propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande d'autorisation d'usage conditionnel en son nom ;
- 2) Un plan indiquant la délimitation précise du terrain sur lequel l'usage conditionnel serait exercé ;
- 3) Pour une construction existante : un certificat de localisation à jour de la propriété concernée, préparé et signé par un arpenteur-géomètre ;
- 4) Pour une construction projetée : un plan d'implantation de la propriété concernée, préparé et signé par un arpenteur-géomètre, et illustrant le projet de construction en indiquant les dimensions de chaque bâtiment, les distances entre chaque bâtiment existant ou projeté et les limites du terrain, les distances entre chaque bâtiment existant ou projeté ;
- 5) Si le requérant a acquis la propriété dans la dernière année précédant la demande, une copie du titre de propriété pour l'immeuble concerné ;
- 6) Un plan montrant la localisation de toute construction principale et accessoire situées sur le ou les terrains adjacents à la propriété concernée ;
- 7) L'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté, les espaces libres et leur aménagement, les espaces naturels, les allées véhiculaires, les facilités de stationnement, l'aménagement paysager, l'aire d'entreposage des matières résiduelles et son aménagement ;
- 8) Une esquisse architecturale de toute construction projetée ou une photographie du bâtiment existant ou les deux, s'il s'agit d'un agrandissement ;
- 9) Une description de l'utilisation du bâtiment par pièce ;
- 10) Une description du voisinage accompagnée de photographies.

La demande peut également comprendre un exposé des raisons pour lesquelles le demandeur considère que la demande rencontre les critères d'évaluation applicables.

23.3.2.1 Documents requis pour tout projet de construction d'une nouvelle antenne ou tour de télécommunication de plus de 20 m de hauteur situé dans une zone U2 - Télécommunication

(modifié, règlement numéro 2012-U58-3, entré en vigueur le 2012-09-21)

(modifié, règlement numéro 2013-U58-4, entré en vigueur le 2013-09-19)

- 1) La démonstration, les motifs techniques justifiant qu'il n'y ait pas dans le secteur environnant, de tours, bâtiments ou structure existante pouvant accueillir la nouvelle antenne ;
 - a) un photomontage de la tour d'accueil d'antenne de télécommunication projetée sous différents angles de prises de vue – en présence de corridors touristiques à proximité, une simulation de la vue prise à partir de ces derniers est requise ;
 - b) le profil de l'antenne de télécommunication sur sa tour illustrant son élévation et les motifs de son choix ;
 - c) une fiche technique de l'antenne de télécommunication ou d'un dispositif semblable prévu qui inclut les haubans et qui mentionne notamment les spécifications électriques et mécaniques ;
 - d) un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre, localisant le bâtiment, l'antenne ou la tour de télécommunication, les zones de déboisement pour l'implantation du bâtiment et de la voie d'accès, les topographies existantes et projetées et le périmètre d'implantation d'un rayon de 100 m autour de l'antenne ou de la tour de télécommunication ;
 - e) un engagement à procéder au démantèlement de la tour et à remettre le terrain en bon état de propreté, lorsque plus utilisé à cette fin.

23.3.3 Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande d'autorisation d'usage conditionnel de son paiement des frais d'étude de ladite demande dont le montant est précisé au Règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme numéro 2009-U51.

Les frais de l'avis public, prévu à l'article 23.3.7 du présent règlement, sont inclus dans ledit tarif. Ils ne sont pas remboursables, quel que soit le sort réservé à la demande déposée.

23.3.4 Vérification de la demande

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que la demande est conforme au présent règlement et que tous les documents devant accompagner ladite demande y ont été joints, il transmet ladite demande et lesdits documents au comité consultatif d'urbanisme et au Conseil municipal.

23.3.5 Transmission au comité consultatif d'urbanisme

Dans les 30 jours suivant la réception de la demande écrite et lorsqu'elle est jugée complète, l'officier responsable du comité consultatif d'urbanisme la transmet au comité, accompagnée de tout document pertinent.

23.3.6 Recommandation

(modification, règlement numéro 2024-U58-9, entré en vigueur le 2024-05-21)

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit ses recommandations en tenant compte des critères prescrits à l'article 23.2 du présent règlement. Cet avis est transmis au conseil municipal au plus tard à la séance régulière suivant la tenue de la réunion du comité consultatif d'urbanisme.

23.3.7 Avis public

(modifié, règlement numéro 2024-U58-10, entré en vigueur le 2024-08-16)

Le greffier de la Ville doit, au moins quinze jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur la demande d'autorisation d'usage conditionnel, mettre sur une affiche ou une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur le terrain visé par la demande et faire publier un avis conformément aux prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

23.3.8 Décision du Conseil

Le Conseil municipal rend sa décision par résolution après consultation de l'avis du comité consultatif d'urbanisme. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant.

Si le Conseil refuse la demande déposée, la résolution indique les motifs du refus.

23.3.9 Registre

La demande d'autorisation d'un usage conditionnel, l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme et la résolution du Conseil la concernant sont inscrits par le secrétaire du comité, au registre constitué à cette fin.

23.3.10 Délivrance du permis ou certificat

Lorsque requis et sur présentation d'une copie de la résolution autorisant l'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre au requérant le permis de lotissement ou de construction ou le certificat d'autorisation prévu par les règlements de zonage ou de lotissement et le règlement sur l'application et l'administration de la réglementation d'urbanisme. Si la délivrance du permis ou du certificat exige l'acceptation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, cette exigence continue de s'appliquer.

De plus, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement, doit être conforme aux dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

23.4 Disposition finale

23.4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.