

## CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

### SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE CERTAINS COMMERCES DE PROXIMITÉ À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE RÉSIDENIELLE

#### Article 3.1.1    Territoire assujéti

La présente section s'applique à l'ensemble des zones résidentielles (Zones de type H) situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

#### Article 3.1.2    Usages conditionnels

Les usages conditionnels pouvant être autorisés conformément à la présente section sont les suivants :

- Les usages de la sous-catégorie « *Salons de beauté et autres* » (623).
- L'usage « *Dépanneur (Sans vente d'essence)* » (5413).

#### Article 3.1.3    Critères d'évaluation

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

**Critère général 1    Fournir aux résidents des secteurs résidentiels une desserte adéquate en commerces de proximité.**

##### Critères spécifiques

- 1) L'usage proposé est compatible avec le milieu environnant et en est complémentaire.
- 2) Privilégier l'implantation de l'usage sur une rue collectrice.
- 3) Puisqu'il s'adresse à une clientèle locale, ne pas générer une augmentation significative de la circulation sur les rues locales.
- 4) Les espaces de stationnement devront créer un environnement fonctionnel et sécuritaire. À cette fin, les normes d'espace minimal de stationnement prévues au *Règlement de zonage* pour l'usage commercial projeté sont présumées représenter un tel agencement adéquat.

**Critère général 2    Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.**

##### Critères spécifiques

- 1) Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux s'inspire fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur.
- 2) Le projet privilégie des couleurs de matériaux sobres, qui s'harmonisent avec celles des bâtiments voisins.

## **SECTION 2**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU REMPLACEMENT** **D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS** **PAR UN AUTRE USAGE DÉROGATOIRE**

#### **Article 3.2.1**    **Territoire assujetti**

La présente section s'applique à l'ensemble des zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

#### **Article 3.2.2**    **Usages conditionnels**

La présente section vise à permettre, sous certaines conditions, le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire.

#### **Article 3.2.3**    **Critères d'évaluation**

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

**Critère général 1    Assurer une intégration adéquate de l'usage avec le milieu d'insertion.**

##### **Critères spécifiques**

- 1) Le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire doit tendre vers une meilleure compatibilité des occupations avec le milieu d'insertion.
- 2) Lorsque requis, le remplacement d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage.
- 3) Les heures d'opération ainsi que les activités de l'entreprise doivent être établies de façon à respecter les usages voisins.
- 4) Lorsque requis pour l'exercice de l'usage, des aménagements efficaces et esthétiques seront aménagés sur le terrain, de façon à dissimuler les aires d'entreposage à partir de la voie publique et des propriétés riveraines

**Critère général 2    Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.**

##### **Critères spécifiques**

- 1) Lorsqu'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer le nouvel usage, les modifications proposées doivent avoir pour effet de préserver ou d'améliorer l'apparence générale du bâtiment.
- 2) Toutes modifications proposées au bâtiment devront présenter un style architectural s'harmonisant à la fois au bâtiment visé et s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur

**Critère général 3 Limiter l'incidence du nouvel usage sur le milieu d'insertion.**

Critères spécifiques

- 1) L'incidence sur le milieu en terme de nuisance (Bruit, odeur, poussière, circulation, achalandage, etc.) de l'usage proposé devrait être de moindre impact que l'usage dérogatoire existant.
- 2) L'implantation du nouvel usage dérogatoire devrait porter le moins possible atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

**SECTION 3**  
**DISPOSITIONS RELATIVES À L'AJOUT D'UN USAGE SECONDAIRE**  
**OU COMPLÉMENTAIRE À L'USAGE PRINCIPAL**

**Article 3.3.1    Territoire assujetti**

La présente section s'applique à l'ensemble des zones résidentielles (Zones de type «H»), commerciales (Zones de type «C») et industrielles (Zones de type «I») situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

**Article 3.3.2    Usages conditionnels**

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont l'ajout d'un usage secondaire ou complémentaire à l'usage principal existant et qui n'est pas spécifiquement autorisé en vertu du *Règlement de zonage* en vigueur.

**Article 3.3.3    Critères d'évaluation**

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

**Critère général 1 Assurer une intégration adéquate de l'usage avec le milieu d'insertion.**

Critères spécifiques

- 1) L'usage proposé est complémentaire à l'usage exercé sur les lieux et les usages environnants existants.
- 2) Lorsque requis, le remplacement ou l'ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant à atténuer les impacts sur le voisinage.
- 3) Les heures d'opération ainsi que les activités de l'entreprise doivent être établies de façon à respecter les usages voisins.

**Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.**

Critères spécifiques

- 1) Lorsqu'un projet d'ajout d'un usage secondaire ou complémentaire implique l'agrandissement ou la transformation du bâtiment principal, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment doit favoriser l'intégration du projet au cadre bâti environnant en considérant l'implantation, la densité, la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes.

- 2) Lorsqu'un usage secondaire ou complémentaire se fait à un usage résidentiel, le bâtiment visé doit préserver l'apparence d'un bâtiment résidentiel ayant des caractéristiques physiques similaires aux bâtiments environnants.

**Critère général 3 Limiter l'incidence du nouvel usage sur le milieu d'insertion.**

Critères spécifiques

- 1) L'incidence sur le milieu en terme de nuisance (Bruit, odeur, poussière, circulation, achalandage, etc.) de l'usage proposé devrait être minime.
- 2) L'implantation du nouvel usage secondaire ou complémentaire devrait porter le moins possible atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

**SECTION 4**  
**DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION**  
**DE CERTAINS USAGES COMMERCIAUX**

**Article 3.4.1    Territoire assujetti**

La présente section s'applique à l'ensemble des zones commerciales (Zones de type C) situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

**Article 3.4.2    Usages conditionnels**

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont les suivants :

- Les prêteurs sur gages ou regrattiers (6123).
- Les marchés aux puces.
- Les friperies ou tout autre établissement de vente d'articles usagés.
- Les commerces d'alimentation économique.
- Les encans.

**Article 3.4.3    Critères d'évaluation**

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

**Critère général 1 Limiter l'implantation de certains usages commerciaux.**

Critères spécifiques

- 1) Limiter le nombre d'usages similaires déjà autorisés à l'intérieur d'un kilomètre de l'emplacement proposé.
- 2) Favoriser l'implantation des usages visés dans un secteur à proximité d'usages vendant des articles similaires neufs.

**Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion.**

Critères spécifiques

- 1) Présenter une vitrine commerciale de qualité et ne pas contribuer à la détérioration de l'image commerciale du secteur.
- 2) Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux devrait s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur.
- 3) Les couleurs choisies des matériaux devraient être sobres et s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

**SECTION 5**  
**DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION**  
**D'USAGES DE LA SOUS-CATÉGORIE "STATION-SERVICE" (553)**

*Section ajoutée par l'article 1 du Règlement 478-1 (2021-07-07)*

**Article 3.5.1      Territoire assujetti**

La présente section s'applique à l'ensemble des zones commerciales (Zones de type C) situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville.

**Article 3.5.2      Usages conditionnels**

Les usages conditionnels pouvant être autorisés en vertu de la présente section sont l'ensemble des usages de la sous-catégorie "Station-service" (553).

**Article 3.5.3      Critères d'évaluation**

Une demande relative à un usage conditionnel visé par la présente section est évaluée en fonction des critères suivants :

**Critère général 1 Limiter l'implantation des stations-services**

Critères spécifiques

- 1) Limiter l'ajout de stations-services sur le territoire considérant la quantité déjà établie.
- 2) Favoriser l'implantation des usages visés à proximité des routes provinciales.
- 3) Intégrer les usages visés de façon cohérente aux usages limitrophes.

**Critère général 2 Assurer une intégration de bâtiment cohérente avec le milieu d'insertion**

Critères spécifiques

- 1) Les façades donnant sur une rue doivent être caractérisées de matériaux nobles et d'une fenestration généreuse.

- 2) Le style architectural et les couleurs proposés pour le bâtiment principal et les bâtiments accessoires doivent s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur.
- 3) Des toitures composées de matériaux à fort indice de réfléchissement solaire doivent être favorisées afin de contrer l'effet d'îlot de chaleur.

**Critère général 3    Planter le projet de manière à préconiser un aspect fonctionnel, esthétique et environnemental de l'aménagement du terrain**

Critères spécifiques

- 1) Le site doit être pourvu d'un aménagement paysager de qualité afin que son intégration au site soit harmonieuse.
- 2) Prévoir des aménagements paysagers pour camoufler les aires des stationnements visibles de la rue.
- 3) Prévoir un aménagement sécuritaire afin de faciliter l'accès au terrain et de permettre d'orienter convenablement la circulation.
- 4) Éviter que les usages visés aient des impacts négatifs dans le secteur d'insertion tels que l'éclairage, le bruit et la circulation."