

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU ROCHER-PERCÉ
VILLE DE PERCÉ**

Règlement numéro 353-2007

Règlement sur les usages conditionnels

À une assemblée régulière du conseil de la Ville de Percé, tenue le 6 mars 2007, à 19 h 30, à la salle de l'hôtel de ville, tous les membres présents formant quorum;

ATTENDU QUE la Ville de Percé désire autoriser certains usages spécifiquement dans certaines zones et à certaines conditions;

ATTENDU QUE la Ville de Percé est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil municipal peut adopter un règlement sur les usages conditionnels;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule *Règlement sur les usages conditionnels*.

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Percé.

3. Objet du règlement

En vertu de ce règlement, le Conseil municipal peut, malgré le *Règlement de zonage*, autoriser certains usages lorsque les critères prévus au présent règlement sont respectés. Le Conseil municipal peut assujettir l'implantation ou l'exercice de ces usages à des conditions, eu égard aux compétences de la Ville.

4. Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.

5. Principe d'interprétation

Ce règlement est réalisé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière de cette Loi.

6. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'article 20 du *Règlement de zonage*. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cet article, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE II
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

7. Obligation

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel.

8. Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à l'inspecteur en bâtiment. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

9. Documents et renseignements exigés pour une demande d'usage conditionnel

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements 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 du propriétaire le mandatant spécifiquement pour faire la demande d'autorisation d'usage conditionnel en son nom;
- 2° le ou les lots faisant l'objet de la demande;
- 3° une description de l'usage conditionnel projeté (nombre de pièces visées, périodes de l'année, stationnement, etc.);
- 4° une description du voisinage accompagnée de photographies;
- 5° une description des travaux requis, le cas échéant, avec plans, élévations et autres illustrations requises afin de bien faire comprendre le projet.

10. Frais exigibles

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est de 250 \$ plus les frais de publication. Cette somme n'est pas remboursable.

11. Vérification de la demande

Lorsque l'inspecteur en bâtiment constate que la demande est dûment complétée et accompagnée de tous les documents requis, il transmet la demande et les documents au Comité consultatif d'urbanisme.

12. Recommandation du CCU

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la demande et peut demander à l'inspecteur en bâtiment désigné ou au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude. Il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande. Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, formule par écrit ses recommandations et les transmet au Conseil municipal.

13. Avis public

Le greffier doit, au moins quinze jours avant la tenue de la séance où le Conseil municipal doit statuer sur la demande d'autorisation d'usage conditionnel publier un avis conformément à la Loi sur les cités et villes et en apposer une copie sur une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande.

L'avis doit contenir les renseignements suivants :

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;
- 2° la nature et les effets de la demande;
- 3° la désignation de chaque lot visé par la demande en utilisant le nom de la voie de circulation et le numéro civique de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- 4° une indication à l'effet que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande.

14. Décision du Conseil

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande par résolution.

Si le Conseil accorde la demande, la résolution doit prévoir toutes conditions, eu égard aux compétences de la Ville, auxquelles le Conseil municipal assujettit l'implantation ou l'exercice de cet usage.

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

15. Copie de la résolution

Le plus tôt possible après l'adoption, une copie de la résolution par laquelle le Conseil municipal rend sa décision doit être transmise au requérant.

16. Délivrance du permis ou certificat

Lorsque requis et sur présentation d'une copie de la résolution autorisant l'usage conditionnel, l'inspecteur en bâtiment délivre au requérant le permis ou le certificat d'autorisation prévu au *Règlement sur les permis et certificats*.

Toutefois, la demande accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement, doit être conforme aux règlements d'urbanisme qui ne font pas l'objet de l'autorisation de l'usage conditionnel.

CHAPITRE III
ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 : USAGES INDUSTRIELS ET PARA-INDUSTRIELS

17. Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

Lorsqu'ils ne sont pas autorisés dans la zone en vertu du *Règlement de zonage*, les usages suivants peuvent être autorisés comme usages conditionnels dans les zones identifiées au quatrième alinéa :

- 1° Usage 2112 – industrie de la transformation du poisson;
- 2° Usage 2117 – industrie des alcools destinés à la consommation;
- 3° Usage 2122 – tannerie;
- 4° Usage 2131 – industrie du bois de sciage et du bardeau;
- 5° Usage 2143 – industries des produits divers en papier transformé;
- 6° Usage 2171 – industrie des produits en argile;
- 7° Usage 2173 – industrie des produits en pierre;
- 8° Usage 2176 – industrie du verre et des produits en verre;
- 9° Usage 2187 – industrie des savons et composés pour le nettoyage;
- 10° Les usages de la classe 22 – industrie manufacturière légère;
- 11° Les usages de la classe 23 – industrie artisanale;
- 12° Les usages de la sous-classe 243 – entreposage et services de transport de marchandises;
- 13° Les usages de la classe 25 – construction et travaux publics;
- 14° Les usages de la sous-classe 337 – services de l'environnement;
- 15° Les usages de la sous-classe 434 – ateliers de réparation de véhicules automobiles.

La nomenclature des usages autorisés au premier alinéa est conforme à l'article 26 du *Règlement de zonage*.

Le Conseil peut également autoriser les usages complémentaires à ces usages et ce, aux conditions qu'il détermine conformément au deuxième alinéa de l'article 14.

Les usages identifiés au premier alinéa peuvent être autorisés comme usages conditionnels dans les zones 2-RA, 3-RA, 4-MI, 6-MI, 7.1-RA, 7.2-RA, 9-I, 10.1-RA, 10.2-RA, 11-I, 12.1-MI, 13-MI, 14.1-RA, 14.2-RA., 18-RA, 19.1-RA, 19.2-RA, 19.3-MI, 20.1-RA, 23-RA, 24.1-RA, 24.2-RA, 25.2-RA, 26-RA, 27-RA, 28.1-MI, 28.2-MI, 31.1-MI, 31.2-MI, 32.1-RA, 32.2-RA, 33-RA, 34-RA, 37-RA, 38.1-MI, 41.1-RA, 41.2-RA, 41.3-RA, 42.1-RA, 42.2-RA, 43-AF, 44-RA, 45-RA, 47-RA, 49-MI, 50-RA, 51-RA, 52-AF, 53.2-AF, 54.2-AF, 55.1-AF, 55.5-MI, 56.1-AF, 56.2-I, 57-AF, 59.1-AF, 59.3-AF, 60-AF, 61-AF, 62.1-AF, 62.2-AF, 62.3-AF, 64.1-AF, 64.2-AF, 65-AF, 66-AF, 68-AF,

70-AF et 75-RA, telles que délimitées au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*.

18. Critères d'évaluation relatifs à l'usage conditionnel

L'opportunité d'autoriser un usage industriel ou para-industriel comme usage conditionnel tel que prévu à l'article 17 est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° il ne paraît pas possible d'implanter l'usage dans une zone où l'usage est autorisé en vertu du *Règlement de zonage*;
- 2° le site est suffisamment grand pour permettre la pratique de l'usage projeté ainsi que son expansion éventuelle;
- 3° l'usage projeté n'aura pas d'impact visuel significatif sur les milieux sensibles après application de mesures de mitigation, au besoin; les milieux sensibles sont le corridor de la route 132 et les terrains résidentiels voisins;
- 4° le projet ne doit pas avoir d'incidences gênantes pour le voisinage, notamment en termes de bruit, poussières, vibrations, odeurs et éclats de lumière;
- 5° par leur implantation, les bâtiments et les aménagements respectent la quiétude et l'intimité du voisinage;
- 6° le nombre et la taille des bâtiments sont compatibles avec l'environnement et les caractéristiques de l'immeuble : il faut notamment prendre en considération l'envergure du terrain, la proximité des voisins, les fonctions urbaines environnantes;
- 7° l'implantation permet de préserver de façon optimale les arbres existants; le site doit être suffisamment grand pour assurer la conservation d'espaces tampons entre les installations, les bâtiments, les aires de manœuvre, d'entreposage et de manutention et le voisinage;
- 8° l'implantation d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant doit respecter le cadre bâti traditionnel et son architecture doit s'harmoniser avec l'environnement, notamment par le traitement des formes, le respect de l'échelle, la taille et la proportion des volumes, le dégagement des bâtiments traditionnels et le choix des couleurs et des matériaux; l'implantation et la volumétrie doivent s'inspirer de l'environnement bâti; par contre, le traitement architectural des autres éléments peut témoigner de l'évolution de la pensée et des courants architecturaux; l'image d'ensemble de l'intervention doit souligner plutôt l'accord que la différence avec le milieu environnant; le milieu environnant comprend en premier lieu les bâtiments existants sur le site et les bâtiments traditionnels se trouvant sur des sites voisins, en particulier si ces bâtiments sont des

- bâtiments traditionnels, ainsi que le paysage bâti traditionnel de Percé;
- 9° le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural devraient être articulés de façon à mettre en valeur un parti architectural défini et cohérent;
 - 10° la distance entre les bâtiments doit être proportionnelle à leur hauteur;
 - 11° la hauteur des bâtiments doit permettre de créer des volumes et un ensemble harmonieux;
 - 12° l'architecture doit se marier à la topographie;
 - 13° les matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres;
 - 14° plus les bâtiments sont apparents depuis un milieu sensible, plus l'architecture et les aménagements doivent être soignés;
 - 15° l'implantation d'une construction ne doit pas avoir pour effet de soustraire de la vue qu'un observateur peut avoir depuis un lieu public stratégique, un paysage d'intérêt particulier; un lieu public a un caractère stratégique notamment lorsque le point de vue y est remarquable et que l'étendue du site d'où peut se faire l'observation est de faible envergure;
 - 16° les toitures en pente doivent être privilégiées;
 - 17° l'éclairage du site ne doit pas créer de pollution lumineuse;
 - 18° compte tenu entre autres de l'aménagement des accès au site, la circulation générée par le projet ne cause pas de risque d'accidents routiers;
 - 19° le projet respecte les caractéristiques naturelles du site, comme les cours d'eau et les milieux humides.

SECTION 2 : ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

19. Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

L'entreposage extérieur peut être autorisé comme usage conditionnel, à titre d'usage complémentaire, dans les zones 2-RA, 3-RA, 4-MI, 6-MI, 7.1-RA, 7.2-RA, 9-I, 10.1-RA, 10.2-RA, 11-I, 12.1-MI, 13-MI, 14.1-RA, 14.2-RA., 18-RA, 19.1-RA, 19.2-RA, 19.3-MI, 20.1-RA, 23-RA, 24.1-RA, 24.2-RA, 25.2-RA, 25.2-RA,26-RA, 27-RA, 28.1-MI, 28.2-MI, 31.1-MI, 31.2-MI, 32.1-RA, 33-RA, 34-RA, 37-RA, 38.1-MI, 40-RA, 41.1-RA, 41.2-RA, 41.3-RA, 42.1-RA, 42.2-RA, 43-AF, 44-RA, 45-RA, 47-RA, 49-MI, 50-RA, 51-RA, 52-AF, 53.2-AF, 54.2-AF, 55.1-AF, 55.5-MI, 56.1-AF, 56.2-I, 57-AF, 59.1-AF, 59.3-AF, 60-AF, 61-AF, 62.1-AF, 62.2-AF, 62.3-AF, 64.1-AF, 64.2-AF, 65-AF, 66-AF, 68-AF, 70-AF et 75-RA, telles que délimitées au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*.

20. Critères d'évaluation relatifs à l'usage conditionnel

L'opportunité d'autoriser l'entreposage extérieur comme usage conditionnel à titre d'usage complémentaire tel que prévu à l'article 19 est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° il ne paraît pas possible d'entreposer les objets à l'intérieur d'un bâtiment;
- 2° l'usage projeté n'aura pas d'impact visuel significatif depuis un lieu public ni pour les occupants des terrains voisins;
- 3° le projet ne doit pas avoir d'incidences gênantes pour le voisinage, notamment en termes de bruit, poussières, odeurs et éclats de lumière, compte tenu de la manutention des produits qui seraient entreposés à l'extérieur;
- 4° l'usage projeté respecte la quiétude et l'intimité du voisinage;
- 5° l'éclairage de l'aire d'entreposage ne doit pas créer de pollution lumineuse;
- 6° le projet respecte les caractéristiques naturelles du site, comme les cours d'eau et les milieux humides.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

21. Prohibition

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à ce règlement.

22. Infraction

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à ce règlement commet une infraction.

23. Sanctions et recours

Le Conseil municipal peut se prévaloir des sanctions et recours prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* si un usage, une construction ou un aménagement ne respecte pas les conditions qu'il a prévues pour un usage autorisé conformément au présent règlement ou si un usage, une construction ou un aménagement est fait en contravention du présent règlement.

24. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Percé, ce 6^e jour de mars 2007.

Mario Cloutier
Maire suppléant

Gemma Vibert
Greffière