VILLE DE THETFORD MINES

RÈGLEMENT N^{O} 345

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil le 15 mars 2010;

Le conseil décrète ce qui suit:

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels et porte le numéro 345 ».

1.2. Administration du règlement

Les dispositions prévues aux articles 2 à 15 du règlement numéro 151 intitulé « Règlement de permis et certificats » s'appliquent comme si elles étaient ici au long récitées.

1.3. But du règlement

Le présent règlement a pour but d'assouplir la réglementation d'urbanisme afin de permettre, à certaines conditions et dans certaines zones du règlement de zonage, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu.

1.4. Portée du règlement

Le règlement sur les usages conditionnels s'applique aux usages et aux zones spécifiées au chapitre 2 du présent règlement et vise à définir les catégories d'usages conditionnels qui peuvent faire l'objet d'une demande et à définir les critères d'évaluation.

Le conseil de la Ville de Thetford Mines peut, compte tenu des compétences de la municipalité, imposer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. À cet égard, toute autorisation est accordée sur une base discrétionnaire par le conseil et elle peut dépendre de conditions particulières qui ne sont pas prévues par les règlements de la municipalité.

Le présent règlement ne peut viser les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans une zone agricole établie en vertu de cette loi.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1. Zones admissibles et usages conditionnels autorisés

Les zones admissibles et les usages conditionnels autorisés sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Zones	**Usages conditionnels autorisés**
2712R	Auberge et restauration
1026C	Restauration
2990C	Mini-entrepôt
3208C	Entrepôt
1013I, 1029I, 1032M, 2326I, 4005C et 4018I :	Production, fabrication ou transformation de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales ou récréatives.
1045C et 2309C :	Commerce au détail de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales ou récréatives.
2705R et 2711R	Dépanneur (425)

Règlement nº 363, mise en vigueur le 19 août 2010 – Ajouté

Règlement nº 458, mise en vigueur le 6 mars 2013 – Ajouté

Règlement nº 495, mise en vigueur le 10 juillet 2014 – Ajouté

Règlement nº 683, mise en vigueur le 14 septembre 2018 – Ajouté

Règlement nº 699, mise en vigueur le 26 novembre 2018 – Remplacé

Règlement nº 739, mise en vigueur le 15 octobre 2019 – Ajouté

Règlement nº 886, mise en vigueur le 15 juillet 2022 – Ajouté

2.2. Critères d'évaluation d'un usage conditionnel

2.2.1. Auberge et restauration dans la zone 2712R :

L'usage conditionnel « Auberge et restauration » dans la zone 2712R faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

a) l'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la quiétude du voisinage, notamment sur le plan de la circulation, du stationnement, de l'éclairage, des émanations de gaz ou de fumée et des effets sonores;
b) la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
c) l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;

2.2.2 Restauration dans la zone 1026C :

L'usage conditionnel « Restauration » dans la zone 1026C faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

a) l'usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la quiétude du voisinage, notamment sur le plan de la circulation, du stationnement, de l'éclairage, des émanations de gaz ou de fumée et des effets sonores;
b) la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
c) l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;
d) l'aménagement du terrain et l'implantation du bâtiment doivent atténuer les effets sonores et visuels.

2.2.3 Mini-entrepôt dans la zone 2990C :

L'usage conditionnel « mini-entrepôt » dans la zone 2990C faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

a) Le mini-entrepôt doit être situé dans la cour arrière, derrière un bâtiment principal. Aucun mini-entrepôt n'est autorisé en bordure du boul. Frontenac, dans les cours avant ou latérales;
b) La façade Ouest du mini entrepôt doit être située dans le prolongement de la façade ouest du bâtiment principal existant
c) Nonobstant ce qui est indiqué dans la grille des spécifications, la hauteur maximale en étage du bâtiment est de 1;
d) Nonobstant ce qui est indiqué dans la grille des spécifications, la hauteur maximale en mètres du bâtiment est de 6;
e) Un maximum de 1 bâtiment est autorisé sur le même terrain;
f) La couleur du revêtement extérieur du mini entrepôt doit s'harmoniser avec le ou les autres bâtiments situés sur le même terrain.

2.2.4 Entrepôt dans la zone 3208C

L'usage conditionnel « entrepôt » dans la zone 3208C faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

Dans le cas où il y a un bâtiment principal sur le terrain :

a) L'entrepôt doit être situé dans la cour arrière, derrière le bâtiment principal. Aucun entrepôt n'est autorisé en bordure de la rue ou dans les cours avant ou latérales;
b) Les façades latérales de l'entrepôt doivent être situées en deçà du prolongement des façades latérales du bâtiment principal existant;
c) La couleur du revêtement extérieur de l'entrepôt doit s'harmoniser avec le ou les autres bâtiments situés sur le même terrain.

Dans le cas où il n'y a pas de bâtiment principal sur le terrain :

a) L'entrepôt doit être situé à plus de 30 mètres de la ligne avant de terrain;

b) Un écran végétal doit être aménagé entre l'entrepôt et la ligne avant du terrain.

Dans tous les cas :

a) Nonobstant ce qui est indiqué dans la grille des spécifications, la hauteur maximale en étage du bâtiment est de 1;
b) Nonobstant ce qui est indiqué dans la grille des spécifications, la hauteur maximale en mètres du bâtiment est de 6.

2.2.5 Production, fabrication ou transformation de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales ou récréatives dans le zones 1013I, 1029I, 1032M, 2326I, 4005C et 4018I

Les usages conditionnels «2218. Production, fabrication ou transformation de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales » et « 2219. Production, fabrication ou transformation de cannabis et de produits dérivés à des fins récréatives » dans les zones 1013I, 1029I, 1032M, 2326I, 4005C ou 4018I faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation, doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

a) Seul le producteur autorisé par Santé Canada en vertu de la partie 2 du règlement sur l'accès au cannabis à des fins médicales adopté en vertu de la Loi réglementant certaines drogues et autres substances (Canada) peut utiliser une culture de plantes de cannabis à des fins médicales;
   Seul un producteur de cannabis qui possède les qualités et satisfait aux conditions déterminées par règlement du gouvernement du Québec peut produire à des fins commerciales du cannabis à des fins récréatives ;
b) Aucun usage n'est autorisé à moins de 500 mètres d'un établissement d'enseignement public ou privé, d'un service de garde, d'une maison des jeunes, d'une salle d'arcade, d'un parc ou d'un équipement sportif;
c) L'usage doit être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment fermé et non visible de l'extérieur uniquement;
d) Aucun entreposage extérieur n'est autorisé;
e) Aucun usage complémentaire n'est autorisé incluant la vente sur place et la consultation médicale;
f) Le producteur autorisé doit maintenir à jour et en tout temps les coordonnées du propriétaire, de lui même et des employées auprès de la Ville. La sûreté municipale pourra effectuer les vérifications si nécessaires;
g) Aucune culture à des fins personnelles n'est autorisée sur le territoire à l'exception des autorisations accordées selon le règlement sur l'accès au cannabis à des fins médicales (RACFM);
h) Toute livraison doit être effectuée à même des véhicules fermés et opaques;
i) Le stationnement des véhicules des employés ou de service doivent se faire sur les parties les moins visibles de la rue;
j) Le producteur autorisé doit soumettre un plan de mesure d'urgence au bâtiment à la Ville;
k) Le producteur autorisé doit soumettre une preuve d'entente avec un fournisseur de système d'alarme;
l) Toute consommation sur les lieux est interdite;
m) La vente d'autres produits sur place est interdite;

n) Aucune enseigne ne doit faire référence à une feuille ou un plant de cannabis ou de chanvre ou autre plantes sur le bâtiment ou encore sur les véhicules. Aucun renseignement ne doit porter sur le prix ou encore la distribution.

Règlement nº 739, mise en vigueur le 15 octobre 2019 – Ajouté

2.2.6 Commerce au détail de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales ou récréatives dans les zones 1045C et 2309C

Les usages conditionnels « 4261.Commerce au détail de cannabis et de produits dérivés à des fins médicales » et 4262. Commerce au détail de cannabis et de produits dérivés à des fins récréatives » faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

a) Seul est autorisé la distribution publique par une société d'État pour la vente au détail du cannabis (mettre en vente, d'exposer ou d'avoir en sa possession pour la vente ou de distribuer, que la distribution soit faite ou non à titre onéreux). Aucun point de vente privé n'est autorisé.
b) Aucun usage complémentaire ou accessoire à un établissement de bar, restaurant, café/salon, centre de tatouage, vente de produits du tabac et produits dérivés n'est autorisé.
c) Aucune odeur ne peut être perceptible à l'extérieur du bâtiment
d) Toute livraison doit être effectué à même des véhicules fermés et opaques
e) Le stationnement des véhicules des employés ou de service doit se faire sur les parties les moins visibles de la rue.
f) Le producteur autorisé doit soumettre un plan de mesure d'urgence au bâtiment à la Ville.
g) Le producteur autorisé doit soumettre une preuve d'entente avec un fournisseur de système d'alarme
h) Toute consommation sur les lieux est interdite
i) La vente d'autres produits sur place est interdite
j) Aucune enseigne ne doit faire référence à une feuille ou un plant de cannabis ou de chanvre ou autre plantes sur le bâtiment ou encore sur les véhicules. Aucun renseignement ne doit porter sur le prix ou encore la distribution

Règlement nº 458, mise en vigueur le 6 mars 2013 – Remplacé

Règlement nº 495, mise en vigueur le 10 juillet 2014 – Ajouté

Règlement nº 683, mise en vigueur le 14 septembre 2018 – Ajouté

Règlement nº 699, mise en vigueur le 26 novembre 2018 – Remplacé

2.2.7 Dépanneur dans les zones 2705R et 2711R

L'usage conditionnel « 425. Dépanneur » dans les zones 2705R et 2711R faisant l'objet d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation doit être évalué à partir des conditions et critères ci-après définis :

1° L'usage contribue à combler un besoin d'achat ou de service courant pour la communauté d'accueil ;

2° L'usage ne devrait pas occuper une superficie de plancher supérieure à 100 mètres carrés ;
3° La localisation de l'usage est favorisée sur une propriété limitrophe aux équipements publics existants (établissements scolaires, parcs, équipements communautaires et récréatifs, pistes multifonctionnelles, etc.) ;
4° Puisque destiné à une clientèle locale, l'usage proposé ne devrait pas engendrer une augmentation de l'achalandage véhiculaire sur les rues locales et collectrices limitrophes ;
5° L'intensité de l'activité, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de bruit, d'horaire de livraisons, d'entreposage et de collecte des matières résiduelles, d'éclairage et d'achalandage ne constitue pas une nuisance pour les usages environnants ;
6° L'usage s'exerce entièrement à l'intérieur du bâtiment. Les terrasses ou autres constructions extérieures ne sont autorisées que s'il est démontré que celles-ci n'engendrent aucune nuisance olfactive, sonore ou visuelle pour les résidents du quartier ;
7° L'aire de stationnement est préférablement située en cour latérale ou arrière et les allées d'accès sont localisées aussi loin que possible des intersections et des propriétés voisines ;
8° Aucun aménagement de service à l'auto n'est autorisé ;
9° Les interfaces avec les propriétés voisines sont aménagées de manière à maximiser le sentiment d'intimité des résidents (marges généreuses, écran végétal ou architectural, etc.) ;
10° Les entrées de bâtiment positionnées face à un espace à caractère public (trottoir, allée piétonne, espace vert, etc.) sont favorisées ;
11° La transformation d'un bâtiment résidentiel en commerce ne dénature pas les qualités architecturales ou la valeur architecturale de l'immeuble, ni son potentiel d'être reconverti pour un autre usage dans le futur ;
12° Si l'usage projeté s'exerce dans un nouveau bâtiment, celui-ci s'intègre au cadre bâti existant (alignement, matériaux de revêtement, etc.) ;
13° Un traitement particulier de l'entrée principale (saillie, auvent, etc.) ainsi que la façade avant (importante fenestration) est encouragé ;
14° La configuration du terrain et du bâtiment (rez-de-chaussée au niveau du trottoir, rampes d'accès, etc.) favorise l'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite ;
15º Un seul dépanneur est autorisé dans un rayon de 750 mètres ;
16º Une seule enseigne sur potence de 1,5 m^2 éclairée par réflexion est autorisée ;
17º Un support à vélo doit être installé dans la cour avant ;
18º Le stationnement sur rue ne doit pas causer un problème de sécurité ;
19° L'usage conditionnel doit être situé en bordure de la rue Mooney Ouest.

Règlement nº 886, mise en vigueur le 15 juillet 2022 – Ajouté

2.3. Procédure requise pour obtenir l'autorisation d'exercer un usage conditionnel

Un usage conditionnel autorisé en vertu du présent règlement doit être approuvé conformément aux dispositions du présent règlement.

2.3.1. Toute personne désireuse de demander l'autorisation d'exercer un usage conditionnel doit :

a. en faire la demande par écrit et la transmettre au fonctionnaire désigné pour l'administration et l'application des règlements d'urbanisme;
b. fournir tous les plans, photos et autres documents nécessaires pour l'évaluation de la demande;
c. payer les frais tels qu'indiqués dans le règlement n° 151 intitulé « Permis et certificats ».

Règlement n° 717, mise en vigueur le 21 février 2019 – Remplacé

2.3.2. Vérification et étude de la demande

Le fonctionnaire désigné pour l'application des règlements d'urbanisme vérifie le contenu de la demande et le requérant doit fournir toute information additionnelle exigée par ce dernier.

Il transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Ce dernier peut demander au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'étude et peut également visiter l'immeuble.

2.3.3. Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme formule par écrit au conseil son avis en tenant compte notamment des conditions prescrites à l'article 2.2 du présent règlement.

2.3.4. Date de la séance du conseil et avis public

Le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité publie, au moins 15 jours avant la tenue de la séance ou le conseil doit statuer, un avis public donné conformément à la loi ainsi qu'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande.

L'avis et l'affiche indiquent la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et 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.

2.3.5. Décision du conseil

Le conseil doit, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément au règlement.

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

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

2.3.6. Permis ou certificats

Lorsque la demande est approuvé par le conseil, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par la réglementation d'urbanisme et si les conditions prévus sont remplies au plus tard au moment de la demande de permis ou de certificat.

3. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

Le greffier	Le maire

RM/mt

TABLE DES MATIERES

		Page
1.	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
2.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
3.	ENTRÉE EN VIGUEUR	7