

**PROJET DE RÈGLEMENT D'AMENDEMENT N° 21-383
MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO 19-360**

En concordance avec le projet de règlement numéro 21-380 modifiant le plan d'urbanisme numéro 19-352 pour tenir compte de la modification au schéma d'aménagement révisé de la MRC du Fjord-du Saguenay apportée par le règlement numéro 18-387 ayant pour objet de permettre certains usages commerciaux à certaines conditions dans l'affectation agroforestière

Préambule

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de L'Anse-Saint-Jean est régie par le Code municipal et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 de L'Anse-Saint-Jean est entré en vigueur le 15 août 2019;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de L'Anse-Saint-Jean a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), d'amender son règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite modifier son règlement sur les usages conditionnels afin que des nouveaux usages commerciaux soient autorisés dans l'affectation agroforestière à certaines conditions;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme fait l'objet d'une modification par le biais du règlement numéro 21-380 afin de tenir compte du règlement d'amendement 18-387 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC du Fjord-du-Saguenay;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean doit mettre en concordance les dispositions du règlement sur les usages conditionnels avec la modification à son plan d'urbanisme visé par le règlement numéro 21-380;

CONSIDÉRANT QU' un dépôt de projet de règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 7 juin 2021.

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 13 septembre 2021;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Anicet Gagné, appuyé par monsieur Éric Thibeault et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 21-383 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 4.1.2 – USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

L'article 4.1.2 du règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est remplacé par le suivant :

"4.1.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Seuls les usages pouvant s'intégrer dans les classes d'usages suivantes sont autorisés pourvu que les objectifs et critères édictés dans la présente section soient respectés :

- les usages compris dans la classe d'usage Industrie manufacturière artisanale (la) énumérés aux alinéas 1. et 3. de l'article 5.3.4 du règlement de zonage;
- les ateliers d'artisanat :
 - sculpture, peinture, poterie, céramique;
 - tissage, cuir, création et production à petite échelle de vêtements et accessoires;

- bijouterie et orfèvrerie;
 - reliure;
 - menuiserie, ébénisterie;
 - rembourrage de meubles;
 - fabricant d'articles de toile;
 - serrurerie, outillage, coutellerie, produits métalliques d'ornements et d'architecture.
- la fabrication d'aliments et de boissons :
 - boulangerie, pâtisserie;
 - fumoir;
 - préparation ou transformation d'aliments ou de boissons;
 - produits pharmaceutiques et de médecine liés aux produits naturels.
 - l'industrie de l'imprimerie de faible volume :
 - presses offset;
 - sérigraphie.
 - autres :
 - tout autre article d'artisanat en général fabriqué grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel de production automatisée à la chaîne.

Dans les cas où la classification d'un usage pourrait être ambiguë selon les usages énumérés précédemment, l'officier municipal pourra valider l'usage avec son comité consultatif d'urbanisme et avoir recours à une recommandation au besoin, de prendre la décision d'accepter ou de refuser cet usage. Cette manière de procéder n'amène pas de contrainte supplémentaire puisque l'exercice de l'usage est déjà soumis au présent règlement qui est à caractère discrétionnaire."

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.1.3 – OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'AMPLEUR, AU VOLUME ET À LA DENSITÉ DE L'INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE ARTISANALE (la)

L'article 4.1.3 du règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est modifié par le remplacement du paragraphe 1., pour se lire comme suit :

- "1. les caractéristiques de l'industrie doivent correspondre à la définition d'une industrie manufacturière artisanale présente dans le chapitre 2 du règlement de zonage, notamment :
- l'industrie doit être opérée par un total de six employés ou moins incluant le(s) propriétaire(s);
 - les activités et bâtiments liés à la vente de produits fabriqués sur place impliquent un procédé de fabrication à petite échelle, n'ayant de façon générale aucune incidence sur l'environnement et qui ne sont pas susceptibles de produire, traiter ou d'éliminer des matières dangereuses."

ARTICLE 3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.1.5 – OBJECTIF ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

L'article 4.1.5 du règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est modifié de la manière suivante :

- par le remplacement du premier paragraphe décrivant l'objectif, pour se lire comme suit :

Objectif :

Assurer une intégration paysagère de l'usage conditionnel au milieu agroforestier et minimiser les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation."
- par le remplacement, au paragraphe 6., du troisième point, pour se lire comme suit :

"■ le projet prévoit une conservation optimale des boisées et des arbres matures tout en tenant compte de l'ensoleillement et des vents dominants afin de minimiser le bruit et les émanations causés par les opérations."

ARTICLE 4 AJOUT DE LA SECTION 4.2 –HÉBERGEMENT TOURISTIQUE NE POUVANT PAS ÊTRE ASSOCIÉ À UN USAGE APPARTENANT AU GROUPE RÉCRÉATION (R)

Le règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est modifié par l'ajout, après l'article 4.1.5, de la section 4.2 "Hébergement touristique ne pouvant pas être associé à un usage appartenant au groupe Récréation (R)", qui se lit comme suit :

"4.2 HÉBERGEMENT TOURISTIQUE NE POUVANT PAS ÊTRE ASSOCIÉ À UN USAGE APPARTENANT AU GROUPE RÉCRÉATION (R)

4.2.1 Domaine d'application et zones visées

La présente section s'applique aux zones suivantes, telles qu'identifiées au plan de zonage :

- les zones AF70, AF75, AF79 et AF82.

4.2.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels pouvant être autorisés sont les suivants :

- les auberges ou autre type d'hébergement appartenant à la classe Ch "Hébergement" ayant une capacité maximale de six chambres et ne pouvant être associés à une activité ou à un usage récréotouristique appartenant au groupe Récréation (R).

4.2.3 Objectif et critères d'évaluation relatifs à la nature du projet, ses conditions de succès et sa localisation

Objectif

Assurer le caractère commercial de l'activité et de l'usage afin de bénéficier de l'achalandage créé par la présence de la route nationale 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste (zone AF70), tout en garantissant une non concurrence par rapport à la dynamique et à l'attractivité du cœur du village.

Critères d'évaluation

1. l'emplacement doit être situé en bordure de la route nationale 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste;
2. l'emplacement doit avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;
3. la nature des activités doit être principalement de l'hébergement commercial d'une capacité maximale de six chambres et s'adresser à une clientèle de transit;
4. les usages complémentaires et temporaires autorisés sont ceux énumérés aux chapitres 12 et 13 respectivement, du règlement de zonage aux conditions qui y sont édictées;
5. conformément à la définition d'une auberge (chapitre 2 du règlement de zonage), la restauration est autorisée comme usage complémentaire aux conditions édictées à l'article 12.6.4 du règlement de zonage en faisant les adaptations nécessaires;
6. le projet doit démontrer que l'emplacement visé joue un rôle crucial pour sa viabilité comparativement à un autre emplacement disponible au sein du périmètre urbain, notamment par rapport à :
 - la clientèle cible à attirer (visibilité, accessibilité, proximité d'autres activités ou usages, etc.);
 - les coûts d'investissement initiaux (acquisition du terrain, bâtiments, infrastructures, etc.);
 - la fonctionnalité générale du projet (accès au site, aménagement du terrain, infrastructures ou bâtiments déjà présents ou à implanter).
7. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - la nature de l'hébergement, les activités exercées et le projet en général est bien défini;
 - le projet ne prévoit pas d'expansion au-delà d'un hébergement de six chambres à moins de se substituer éventuellement à un usage appartenant au groupe récréation (R). Le cas échéant, une nouvelle demande de permis devra être faite en respect des dispositions réglementaires applicables.

4.2.4 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation et l'aménagement fonctionnel du projet

Objectif

Garantir une implantation et des aménagements fonctionnels capables de s'insérer dans le milieu d'accueil et d'optimiser sa localisation en bordure de la route 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste.

Critères d'évaluation

1. l'accès principal au bâtiment où se trouve l'accueil et l'hébergement doit s'effectuer directement à partir de la route 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste;
2. les normes d'implantation (marge, hauteur, coefficient d'occupation au sol) sont celles édictées au cahier des spécifications du règlement de zonage;
3. la façade avant du bâtiment principal doit être parallèle à la route. Une variante d'un maximum de 10 degrés est toutefois autorisée conformément à l'article 11.2.2 du règlement de zonage avec une tolérance de 5 degrés ou moins si des conditions relatives à la topographie ou autres éléments naturels déjà présents (affleurements rocheux, milieu humide, boisé ou arbres matures à préserver) nuisent à la fonctionnalité du plan général des aménagements;
4. les bâtiments complémentaires sont préférablement implantés en cour arrière ou dans le deuxième tiers des cours latérales par rapport à la ligne avant;
5. l'aménagement des accès et des aires de stationnement doit répondre aux critères ci-dessous. La démonstration doit en être faite sur un plan d'aménagement général du terrain réalisé à l'échelle et accompagné de croquis et esquisses des aménagements paysagers, matériaux et structures signalétiques (ex: muret, poteaux, etc.) :
 - l'entrée et la sortie ainsi que le sens de la circulation doivent être clairement identifiés par une structure qui s'harmonise à l'aménagement d'ensemble du site (muret, poteau ornemental, etc.);
 - l'entrée et la sortie ainsi que les allées d'accès doivent être distinctement définies physiquement par rapport à la route et par rapport aux aires de stationnement grâce à des bordures et des bandes séparatrices gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement doivent être aménagées distinctement des allées d'accès. Celles-ci doivent être localisées préférablement dans les cours latérales ou la cour arrière et définies physiquement grâce à des bordures séparatrices, des allées piétonnes ou des bandes gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement ne doivent pas constituer une dominance visuelle pour l'aménagement du terrain. Les cases aménagées par petits groupes sont favorisées. Des cases de stationnement localisées dans la cour avant peuvent exceptionnellement être autorisées dans les cas où il y aurait présence d'obstacles difficilement contournables compte tenu des coûts d'aménagement (topographie, autres éléments naturels, infrastructures ou bâtiments existants ou projetés pour la fonctionnalité du site, etc.);
 - dans le cas où des cases de stationnement doivent être localisées dans la cour avant, la démonstration doit être faite que les impacts visuels seront amoindris par des aménagements ornementaux et paysagers. Les aménagements paysagers naturels doivent être prédominants (arbres, arbustes, rocailles) et peuvent s'accompagner d'éléments ornementaux ou ouvrés tels qu'un muret ou une clôture ornementale de pierres, en bois ou en fer forgé, une fontaine, etc.
6. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - le bâtiment principal offre la visibilité adéquate à partir de la route nationale 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste compte tenu de son implantation afin d'attirer la clientèle cible (implantation en front de la rue et aménagements de qualité en cour avant tels que l'engazonnement, la plantation d'arbres et d'arbustes, plates bandes ou rocailles, terrasse);
 - l'implantation du bâtiment principal et la localisation des bâtiments complémentaires permet un aménagement optimal afin d'offrir une circulation cohérente sur le site tout en favorisant des aménagements naturels de qualité et en évitant des aires asphaltées visuellement dominantes;
 - les accès, entrées et sorties ainsi que les aires de stationnement sont bien définis physiquement et distincts grâce à des bordures, des allées piétonnes et des bandes séparatrices gazonnées et agrémentées d'arbres par comparaison à des aménagements confus qui ne permettent pas une circulation ordonnée sur le site.

4.2.5 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale

Objectif

Garantir une qualité des projets grâce à leur intégration architecturale, paysagère et environnementale harmonieuse avec le milieu agroforestier et les usages sensibles avoisinants.

Critères d'évaluation

1. le bâtiment principal doit démontrer des qualités architecturales supérieures, notamment :
 - l'architecture met en valeur la façade principale du bâtiment (en front de la route) de par les volumes, les détails architecturaux, les éléments ornementaux, la fenestration, l'accès principal, les balcons ou galeries, la présence d'une marquise, vérandas ou d'une terrasse;
 - l'architecture permet d'accentuer le caractère commercial du bâtiment de par la fenestration en façade et l'aménagement d'une aire d'accueil distinctive préférablement en front de la rue;
 - le revêtement extérieur se compose uniquement de matériaux nobles ou sinon, les matériaux de revêtement qui n'entrent pas dans cette catégorie n'occupent pas plus de 30 % la superficie totale des murs extérieurs excluant la façade principale. L'aluminium ou la tôle ornementale sur toute la surface de la façade principale du bâtiment n'est pas autorisée. Ce matériaux, s'il est utilisée en façade, ne doit pas occuper plus de 30 % de la superficie du mur;
 - les teintes sobres, classiques et naturelles pour les revêtements extérieurs des murs et la toiture (tons de beiges, couleur sable, brun, ocre, auburn, ivoire, blanc, noir, gris) sont privilégiées bien que d'autres couleurs peuvent convenir en autant qu'elles soient peu saturées à savoir, moins vives et intenses (vert-gris, bleu-gris, jaune pâle, etc.) comparativement à une couleur hautement saturée. Les couleurs vives et intenses pour les portes, moulures, ornements ou les détails architecturaux peuvent être utilisées afin d'offrir un contraste avec le revêtement principal des murs.
2. l'architecture des bâtiments complémentaires doit s'apparenter à celle du bâtiment principal et les matériaux de revêtement extérieur pour les murs et la toiture doivent être les mêmes ou de qualité similaire et de couleur semblable à ceux utilisés pour le bâtiment principal;
3. un écran protecteur (ou écran-tampon) doit être aménagé lorsque requis (usages sensibles voisins), conformément à la section 14.6 du règlement de zonage en faisant les adaptations nécessaires;
4. lorsqu'un écran protecteur est requis, l'écran-tampon végétal doit être préféré à un écran-tampon non végétal;
5. l'emplacement doit être aménagé de manière à donner une prédominance au couvert végétal et aux éléments naturels paysagers grâce à l'engazonnement, la plantation d'arbres et d'arbustes, l'aménagement de rocailles et de plates-bandes ou tout autre élément paysager naturel;
6. les concepts d'affichages et d'éclairage doivent être décrits à l'aide de plans, d'esquisses et de croquis commentés afin de démontrer qu'ils s'insèrent harmonieusement à l'aménagement du site et à l'environnement immédiat de par les matériaux utilisés, les formes, les couleurs ainsi que l'intensité d'éclairage afin d'éviter toute forme de pollution visuelle ou lumineuse;
7. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - l'usage s'intègre bien au milieu et respecte l'environnement;
 - les aménagements proposés permettent de tirer le meilleur parti du site sur le plan esthétique et environnemental;
 - le projet prévoit une conservation optimale des boisées et des arbres matures;
 - les aires de services, d'entreposage, de stationnement et les accès sont aménagés de manière à ne pas créer une dominance visuelle à partir de la route 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste et des terrains voisins accueillant un usage sensible;
 - l'activité exercée ne créera pas de perturbation à la tranquillité du voisinage (bruit de machinerie, achalandage, camionnage, heures d'opération des activités, luminosité de l'éclairage et de l'affichage, etc.) particulièrement en présence d'usages sensibles à proximité;

- les aménagements proposés permettent de protéger la tranquillité du voisinage (écran-tampon, localisation des aires de stationnement et de chargement/déchargement, marges et distances séparatrices, etc.);
- les bâtiments, l'affichage, les infrastructures et les aménagements extérieurs sont conçus avec un souci esthétique et d'intégration à l'environnement tout en donnant du prestige à sa localisation en bordure de la route 170 ou de la rue Saint-Jean-Baptiste."

ARTICLE 5 AJOUT DE LA SECTION 4.3 – USAGES DE RESTAURATION

Le règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est modifié par l'ajout, après l'article 4.2.5, de la section 4.3 Usages de restauration, qui se lit comme suit :

"4.3 USAGES DE RESTAURATION

4.3.1 Domaine d'application et zones visées

La présente section s'applique aux zones suivantes, telles qu'identifiées au plan de zonage :

- les zones AF75, AF79 et AF82.

4.3.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels pouvant être autorisés sont les suivants :

- les usages de restauration appartenant à la classe Cg "Restauration" ayant un caractère saisonnier c'est-à-dire que l'usage doit être exercé pour une durée maximale de six mois consécutifs par période de 12 mois;
- l'usage conditionnel s'adresse à un usage principal opéré sur une base saisonnière et non à un kiosque saisonnier servant de casse-croûte ou encore à une cantine mobile lesquels sont autorisés à titre d'usage temporaire en vertu des articles 13.4.10 et 13.4.11, aux conditions qui y sont édictées.

4.3.3 Objectif et critères d'évaluation relatifs à la nature du projet, ses conditions de succès et sa localisation

Objectif

Assurer le caractère commercial saisonnier de l'activité et de l'usage afin de profiter au maximum de l'achalandage créé par la présence de la route nationale 170 ou d'autres attraits présents dans le milieu agroforestier tout en garantissant une non concurrence par rapport à la dynamique et à l'attractivité du cœur du village.

Critères d'évaluation

1. l'emplacement doit être situé en bordure de la route nationale 170;
2. l'emplacement doit avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;
3. la nature des activités doit être principalement liée à la restauration sur une base saisonnière pour une durée maximale de six mois consécutifs par période de 12 mois. Par conséquent, un certificat d'autorisation pour l'exploitation d'un restaurant doit être obtenu avant chacune des périodes d'exploitation de six mois;
4. les usages complémentaires et temporaires liés à l'activité de restauration autorisés sont ceux énumérés aux chapitres 12 et 13 respectivement, du règlement de zonage aux conditions qui y sont édictées. Toutefois, ceux-ci étant liés à l'activité de restauration, ils doivent être exercés pour la même période d'opération qui a été accordée pour le restaurant. Dans le cas contraire, les dispositions du règlement de zonage s'applique;
5. le projet doit démontrer que l'emplacement visé joue un rôle crucial pour sa viabilité comparativement à la disponibilité d'autres emplacements ou locaux au sein du périmètre urbain, notamment par rapport à :
 - la visibilité et l'accessibilité;
 - la clientèle cible à attirer compte tenu de la localisation en bordure de la route nationale 170 et potentiellement, à proximité d'un pôle d'attrait récréatif ou récréotouristique ou d'un pôle d'emploi majeur;
 - les coûts d'investissement initiaux (acquisition du terrain, bâtiments, infrastructures, etc.);
 - la fonctionnalité générale du projet (accès au site, aménagement du terrain, infrastructures ou bâtiments déjà présents ou à implanter).

6. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
- la nature de l'usage, les activités exercées et le projet en général est bien défini;
 - l'activité exercée est associée principalement à un usage saisonnier de restauration pour une durée maximale consécutive de six mois par période de 12 mois;
 - le projet ne prévoit pas d'expansion au-delà d'une durée d'opération de six mois à moins de devenir éventuellement un usage complémentaire à un usage principal autorisé en vertu du règlement de zonage tels que la récréation et l'hébergement récréotouristique (Rc), l'hébergement commercial (Cc), l'industrie manufacturière artisanale (Ia) ou les usages commerciaux d'accommodation et de transit. Le cas échéant, une nouvelle demande de permis devra être faite en respect des dispositions réglementaires applicables.

4.3.4 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation et l'aménagement fonctionnel du projet

Objectif

Garantir une implantation et des aménagements fonctionnels et opérationnels capables de s'insérer dans le milieu d'accueil et d'optimiser sa localisation en bordure de la route nationale 170.

Critères d'évaluation

1. l'accès au bâtiment principal où se trouve l'accueil et l'aire de restauration doit s'effectuer directement à partir de la route 170;
2. les normes d'implantation (marge, hauteur, coefficient d'occupation au sol) sont celles édictées au cahier des spécifications du règlement de zonage;
3. la façade avant du bâtiment principal doit être parallèle à la route nationale 170. Une variante d'un maximum de 10 degrés est toutefois autorisée conformément à l'article 11.2.2 du règlement de zonage si des obstacles relatifs à la topographie sont présents;
4. les bâtiments complémentaires sont préférablement implantés dans la cour arrière ou dans le deuxième tiers des cours latérales par rapport à la ligne avant;
5. l'aménagement des accès et des aires de stationnement doit répondre aux critères suivants. La démonstration doit en être faite sur un plan d'aménagement général du terrain réalisé à l'échelle et accompagné de croquis et esquisses des aménagements paysagers, matériaux et structures signalétiques (ex: muret, poteaux, etc.) :
 - l'entrée et la sortie ainsi que le sens de la circulation doivent être clairement identifiés;
 - l'entrée et la sortie ainsi que les allées d'accès doivent être distinctement définies physiquement par rapport à la route et aux aires de stationnement grâce à des bordures et à des bandes séparatrices gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement doivent être aménagées distinctement des allées d'accès. Celles-ci doivent être localisées préférablement dans les cours latérales ou la cour arrière et définies physiquement grâce à des bordures séparatrices, des allées piétonnes et des bandes gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement ne doivent pas constituer une dominance visuelle pour l'aménagement du terrain. Des cases de stationnement localisées dans la cour avant peuvent exceptionnellement être autorisées dans les cas où il y aurait présence d'obstacles difficilement contournables compte tenu des coûts d'aménagement (topographie, autres éléments naturels, infrastructures ou bâtiments existants ou projetés pour la fonctionnalité du site, etc.);
 - dans le cas où des cases de stationnement doivent être localisées dans la cour avant, la démonstration doit être faite que les impacts visuels seront amoindris par des aménagements ornementaux et paysagers. Les aménagements paysagers naturels doivent être dominants (arbres, arbustes, rocailles) et peuvent s'accompagner d'éléments ornementaux ou ouvrés tels qu'un muret ou une clôture ornementale de pierres, en bois ou en fer forgé, etc.
6. lorsque l'usage de restauration saisonnier cesse, le bâtiment principal ne doit pas être placardé et les aménagements doivent faire en sorte d'éviter de donner une image d'abandon ou de désuétude. Des stratégies efficaces pour éviter qu'un tel

effet soit perceptible de la route nationale 170 et pour le milieu environnant doivent être prévues par le requérant;

7. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - le bâtiment principal offre la visibilité adéquate à partir de la route nationale 170 compte tenu de son implantation afin d'attirer la clientèle cible (implantation en front de la rue et aménagements de qualité en cour avant tels que l'engazonnement, la plantation d'arbres et d'arbustes, plates bandes ou rocailles, bancs, tables à pique-nique, terrasse, etc.);
 - l'implantation du bâtiment principal et la localisation des bâtiments complémentaires permet un aménagement optimal afin d'offrir une circulation cohérente sur le site tout en favorisant des aménagements naturels de qualité et en évitant des aires asphaltées dominantes;
 - les accès, entrées et sorties ainsi que les aires de stationnement sont bien définis physiquement et distincts grâce à des bordures, des allées piétonnes et des bandes séparatrices gazonnées et agrémentées d'arbres par comparaison à des aménagements confus qui ne permettent pas une circulation ordonnée sur le site.

4.3.5 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale

Objectif

Garantir une qualité des projets grâce à leur intégration architecturale, paysagère et environnementale harmonieuse avec le milieu agroforestier et les usages sensibles avoisinants.

Critères d'évaluation

1. le bâtiment principal doit démontrer des qualités architecturales supérieures, notamment :
 - l'architecture met en valeur la façade principale du bâtiment (en front de la route nationale) de par les volumes, les détails architecturaux, les éléments ornementaux, la fenestration, l'accès principal, les balcons ou galeries, la présence d'une marquise ou d'une terrasse;
 - l'architecture permet d'accentuer le caractère commercial du bâtiment de par la fenestration en façade et l'aménagement d'une aire d'accueil distinctive préférablement en front de la rue;
 - le revêtement extérieur pour la façade en front de la rue du bâtiment principal se compose à 60% ou plus de matériaux nobles. L'aluminium ou la tôle ornementale sur toute la surface de la façade principale du bâtiment n'est pas autorisée. Ce matériaux, s'il est utilisée en façade, ne doit pas occuper plus de 30 % de la superficie du mur;
 - les teintes sobres, classiques et naturelles pour les revêtements extérieurs des murs et la toiture (tons de beiges, couleur sable, brun, ocre, auburn, ivoire, blanc, noir, gris) sont privilégiées bien que d'autres couleurs peuvent convenir en autant qu'elles soient peu saturées à savoir, moins vives et intenses (vert-gris, bleu-gris, jaune pâle, etc.) comparativement à une couleur hautement saturée. Les couleurs vives et intenses pour les portes, moulures, ornements ou les détails architecturaux peuvent être utilisées afin d'offrir un contraste avec le revêtement principal des murs.
2. l'architecture des bâtiments complémentaires doit s'apparenter à celle du bâtiment principal et les matériaux de revêtement extérieur pour les murs et la toiture doivent être les mêmes ou de qualité similaire et de couleur semblable à ceux utilisés pour le bâtiment principal;
3. un écran protecteur (ou écran-tampon) doit être aménagé lorsque requis (usages sensibles voisins), conformément à la section 14.6 du règlement de zonage en faisant les adaptations nécessaires;
4. lorsqu'un écran protecteur est requis, l'écran-tampon végétal doit être préféré à un écran-tampon non végétal;
5. l'emplacement doit être aménagé de manière à donner une prédominance au couvert végétal et aux éléments naturels paysagers grâce à l'engazonnement, la plantation d'arbres et d'arbustes, l'aménagement de rocailles et de plates-bandes ou tout autre élément paysager naturel;

6. les concepts d'affichages et d'éclairage doivent être décrits à l'aide de plans, d'esquisses et de croquis commentés afin de démontrer qu'ils s'insèrent harmonieusement à l'aménagement du site et à l'environnement immédiat de par les matériaux utilisés, les formes, les couleurs ainsi que l'intensité d'éclairage afin d'éviter toute forme de pollution visuelle ou lumineuse pour les usages sensibles avoisinants, le cas échéant;
7. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - l'usage s'intègre bien dans son milieu d'accueil et respecte l'environnement;
 - les aménagements proposés permettent de tirer le meilleur parti du site sur le plan esthétique et environnemental;
 - le projet prévoit une conservation optimale des boisées et des arbres matures;
 - les aires de services, d'entreposage, de stationnement et les accès sont aménagés de manière à ne pas créer une dominance visuelle à partir de la route 170 et des terrains voisins accueillant un usage sensible;
 - l'activité exercée ne créera pas de perturbation à la tranquillité du voisinage (bruit de machinerie, achalandage, camionnage, heures d'opération des activités, luminosité de l'éclairage et de l'affichage, etc.) particulièrement en présence d'usages sensibles à proximité;
 - les aménagements proposés permettent de protéger la tranquillité du voisinage (écran-tampon, localisation des aires de stationnement et de chargement/déchargement, marges et distances séparatrices, etc.);
 - les bâtiments, l'affichage, les infrastructures et les aménagements extérieurs sont conçus avec un souci esthétique et d'intégration à l'environnement tout en donnant du prestige à sa localisation en bordure de la route 170."

ARTICLE 6 AJOUT DE LA SECTION 4.4 – USAGES D'ACCOMMODATION ET DE TRANSIT

Le règlement sur les usages conditionnels numéro 19-360 est modifié par l'ajout, après l'article 4.3.5, de la section 4.4 Usages d'accommodation et de transit, qui se lit comme suit :

"4.4 USAGES D'ACCOMMODATION ET DE TRANSIT

4.4.1 Domaine d'application et zones visées

La présente section s'applique aux zones suivantes, telles qu'identifiées au plan de zonage :

- les zones AF75, AF79 et AF82.

4.4.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels pouvant être autorisés sont ceux pouvant être assimilés aux usages suivants appartenant aux classes d'usages Cc "Vente au détail - produit de l'alimentation", Cd "Vente au détail - automobile et embarcation", Ce "Poste d'essence", Cf "Commerce de détail à contraintes" :

- dépanneur (avec ou sans vente d'essence);
- ventes au détail de produits agricoles ou agroalimentaires;
- station-service ou station libre-service, avec ou sans dépanneur, avec ou sans réparation de véhicules automobiles;
- services de réparation d'automobiles ou de véhicules légers.

4.4.3 Objectif et critères d'évaluation relatifs à la nature du projet, ses conditions de succès et sa localisation

Objectif

Assurer le caractère commercial d'accommodation et de transit afin de profiter au maximum de l'achalandage créé par la présence de la route nationale 170 ou d'autres attraits présents dans le milieu agroforestier tout en garantissant une non concurrence par rapport à la dynamique et à l'attractivité du cœur du village.

Critères d'évaluation

1. l'emplacement doit être situé en bordure de la route nationale 170;
2. l'emplacement doit avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;

3. la nature des activités doit être principalement liée au commerce d'accommodation et de transit;
4. les usages complémentaires et temporaires autorisés sont ceux énumérés aux chapitres 12 et 13 respectivement, du règlement de zonage aux conditions qui y sont édictées;
5. le projet doit démontrer que l'emplacement visé joue un rôle crucial pour sa viabilité comparativement à la disponibilité d'autres emplacements ou locaux au sein du périmètre urbain. Par ailleurs, le projet doit aussi démontrer qu'il ne compromettra pas la dynamique sociale et économique retrouvée au cœur du village mais qu'au contraire, il permettra une complémentarité des usages ainsi qu'un effet d'entraînement et des économies d'échelle. Ainsi, les aspects à considérer pour la démonstration sont particulièrement par rapport aux éléments suivants :
 - le concept et la nature distinctive des produits et services offerts par rapport à ceux qui sont déjà offerts dans d'autres établissements présents sur le territoire de la municipalité;
 - les aménagements physiques à réaliser afin de créer une dynamique avec le cœur du village et les liens complémentaires à créer en termes de produits et services ainsi que les partenariats à développer, le cas échéant; ou sinon, les liens à privilégier qui seront créés avec un pôle d'attraction majeur périphérique (pôle récréatif, récréotouristique ou pôle d'emplois et de services);
 - les avantages et bénéfices pour l'ensemble de la communauté à être localisé hors périmètre urbain compte tenu de la nature des activités par rapport à un milieu plus dense comme par exemple, un commerce offrant des services de réparation d'automobiles ou de véhicules légers en considération du bruit, de l'entreposage et des émanations;
 - la clientèle cible à attirer compte tenu de la localisation en bordure de la route nationale 170 et potentiellement, à proximité d'un pôle d'attrait récréatif ou récréotouristique ou d'un pôle majeur d'emploi;
 - les coûts d'investissement initiaux (acquisition du terrain, bâtiments, infrastructures, etc.) comparativement à un emplacement et à un local disponible au sein du périmètre urbain;
 - la fonctionnalité générale du projet (accès au site, aménagement du terrain, infrastructures ou bâtiments déjà présents ou à planter).
6. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - la nature de l'usage, les activités exercées et le projet en général est bien défini;
 - l'activité exercée est associée principalement à un usage commercial d'accommodation et de transit;
 - les plans d'expansion du commerce demeurent conformes aux usages autorisés par le règlement de zonage et les dispositions applicables.

4.4.4 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'implantation et l'aménagement fonctionnel du projet

Objectif

Garantir une implantation et des aménagements fonctionnels et opérationnels capables de s'insérer dans le milieu d'accueil et d'optimiser sa localisation en bordure de la route nationale 170.

Critères d'évaluation

1. l'accès au bâtiment principal où se trouve l'accueil de la clientèle et le comptoir de service doit s'effectuer directement à partir de la route 170;
2. les normes d'implantation (marge, hauteur, coefficient d'occupation au sol) sont celles édictées au cahier des spécifications du règlement de zonage en portant une attention particulière, lorsqu'applicable, aux dispositions spécifiques, notamment celles concernant les postes d'essence avec ou sans dépanneur (section 11.6) et l'entreposage extérieur (chapitre 10);
3. la façade avant du bâtiment principal doit être parallèle à la route nationale 170. Une variante d'un maximum de 10 degrés est toutefois autorisée conformément à l'article 11.2.2 du règlement de zonage si des obstacles relatifs à la topographie sont présents;
4. les bâtiments complémentaires sont préférablement implantés dans la cour arrière ou dans le deuxième tiers des cours latérales par rapport à la ligne avant;

5. l'aménagement des accès et des aires de stationnement doit répondre aux critères suivants. La démonstration doit en être faite sur un plan d'aménagement général du terrain réalisé à l'échelle et accompagné de croquis et esquisses des aménagements paysagers, matériaux et structures signalétiques :
- l'entrée et la sortie ainsi que le sens de la circulation doivent être clairement identifiés;
 - l'entrée et la sortie ainsi que les allées d'accès doivent être distinctement définies physiquement par rapport à la route et par rapport aux aires de stationnement et d'entreposage grâce à des bordures et des bandes séparatrices gazonnées et agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - aucune entrée ou sortie, allée d'accès, aire de stationnement ou d'entreposage ne doit être aménagée sans la présence d'une bande séparatrice gazonnée avec bordure par rapport à la route 170;
 - les bandes séparatrices en cour avant doivent être gazonnées et bénéficier d'au moins deux arbres à déploiement en plus d'aménagements paysagers (plates bandes ou arbustes);
 - les aires de stationnement et d'entreposage doivent être aménagées distinctement des allées d'accès. Celles-ci doivent être localisées préférentiellement dans les cours latérales ou la cour arrière et définies physiquement grâce à des bordures séparatrices, des allées piétonnes et des bandes gazonnées agrémentées d'arbres ou d'arbustes;
 - les aires de stationnement ne doivent pas constituer une dominance visuelle pour l'aménagement du terrain. Des cases de stationnement localisées dans la cour avant peuvent exceptionnellement être autorisées dans les cas où il y aurait présence d'obstacles difficilement contournables compte tenu des coûts d'aménagement (topographie, autres éléments naturels, infrastructures ou bâtiments existants ou projetés pour la fonctionnalité du site, etc.);
 - dans le cas où des cases de stationnement doivent être localisées dans la cour avant, la démonstration doit être faite que les impacts visuels seront amoindris par des aménagements ornementaux et paysagers. Les aménagements paysagers naturels doivent être prédominants (arbres, arbustes, rocailles) et peuvent s'accompagner d'éléments ornementaux ou ouvrés tels qu'un muret ou une clôture ornementale de pierres, en bois ou en fer forgé, etc.
6. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
- le bâtiment principal offre la visibilité adéquate à partir de la route nationale 170 compte tenu de son implantation et de ses aménagements afin d'attirer la clientèle cible (implantation en front de la rue et aménagements de qualité en cour avant tels que bandes séparatrices gazonnées, soins aux entrées et sorties, arbres et arbustes, plates bandes ou bacs à fleurs, bancs, tables à pique-nique, etc.);
 - l'implantation du bâtiment principal et la localisation des bâtiments complémentaires permet un aménagement optimal afin d'offrir une circulation cohérente sur le site tout en favorisant des aménagements naturels de qualité et en évitant des aires asphaltées trop dominantes;
 - les accès, entrées et sorties ainsi que les aires de stationnement sont bien définis physiquement et distincts grâce à des bordures, des allées piétonnes et des bandes séparatrices gazonnées et agrémentées d'arbres par comparaison à des aménagements confus qui ne permettent pas une circulation ordonnée sur le site.

4.4.5 Objectif et critères d'évaluation relatifs à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale

Objectif

Garantir une qualité des projets grâce à leur intégration architecturale, paysagère et environnementale harmonieuse avec le milieu agroforestier et les usages sensibles avoisinants.

Critères d'évaluation

1. le bâtiment principal doit démontrer des qualités architecturales supérieures, notamment :
 - l'architecture met en valeur la façade principale du bâtiment (en front de la route nationale) de par les volumes, les détails architecturaux, les éléments

ornementaux, la fenestration, l'aire principale d'accueil et de service, l'organisation des accès au bâtiment, la présence d'une marquise ou d'une terrasse, etc.;

- l'architecture permet d'accentuer le caractère commercial du bâtiment de par la fenestration en façade, l'entrée principale et l'aménagement d'une aire d'accueil distinctive en front de la rue;
 - le revêtement extérieur pour la façade en front de la rue du bâtiment principal se compose à 60% ou plus de matériaux nobles. L'aluminium ou la tôle ornementale sur toute la surface de la façade principale du bâtiment n'est pas autorisée. Ce matériaux, s'il est utilisée en façade, ne doit pas occuper plus de 50 % de la superficie du mur;
 - les teintes sobres, classiques et naturelles pour les revêtements extérieurs des murs et la toiture (tons de beiges, couleur sable, brun, ocre, auburn, ivoire, blanc, noir, gris) sont privilégiés bien que d'autres couleurs peuvent convenir en autant qu'elles soient peu saturées c'est-à-dire, moins vives et intenses (vert-gris, bleu-gris, jaune pâle, etc.) comparativement à une couleur hautement saturée. Les couleurs vives et intenses pour les portes, moulures, ornements ou les détails architecturaux peuvent être utilisées afin d'offrir un contraste avec le revêtement principal des murs.
2. l'architecture des bâtiments complémentaires doit s'apparenter à celle du bâtiment principal et les matériaux de revêtement extérieur pour les murs et la toiture doivent être les mêmes ou de qualité similaire et de couleur semblable à ceux utilisés pour le bâtiment principal;
 3. un écran protecteur (ou écran-tampon) doit être aménagé lorsque requis (usages sensibles voisins), conformément à la section 14.6 du règlement de zonage en faisant les adaptations nécessaires;
 4. lorsqu'un écran protecteur est requis, l'écran-tampon végétal doit être préféré à un écran-tampon non végétal;
 5. l'emplacement doit être aménagé de manière à donner une prédominance au couvert végétal autant que possible et aux éléments naturels paysagers grâce à la présence de bandes séparatrices gazonnées, l'engazonnement, la plantation d'arbres et d'arbustes dans la cour avant et les cours latérales, l'aménagement de plates-bandes ou la présence de bacs à fleurs ou tout autre élément paysager naturel;
 6. les concepts d'affichages et d'éclairage doivent être décrits à l'aide de plans, d'esquisses et de croquis commentés afin de démontrer qu'ils s'insèrent harmonieusement à l'aménagement du site et à l'environnement immédiat de par les matériaux utilisés, les formes, les couleurs ainsi que l'intensité d'éclairage afin d'éviter toute forme de pollution visuelle ou lumineuse pour les usages sensibles avoisinants, le cas échéant;
 7. de façon générale, le requérant doit démontrer que les critères suivants sont respectés :
 - l'usage s'intègre bien au milieu et respecte l'environnement;
 - les aménagements proposés permettent de tirer le meilleur parti du site sur le plan fonctionnel, esthétique et environnemental;
 - les aires de services, d'entreposage, de stationnement et les accès sont aménagés de manière à ne pas créer une dominance visuelle à partir de la route 170 et des terrains voisins accueillant un usage sensible, s'il y a lieu;
 - l'activité exercée ne créera pas de perturbation à la tranquillité du voisinage (bruit de machinerie, achalandage, camionnage, heures d'opération des activités, luminosité de l'éclairage et de l'affichage, etc.) particulièrement en présence d'usages sensibles à proximité;
 - les aménagements proposés permettent de protéger la tranquillité du voisinage (écran-tampon, localisation des aires de stationnement et de chargement/déchargement, aires d'entreposage, marges et distances séparatrices, etc.);
 - les bâtiments, l'affichage, les infrastructures et les aménagements extérieurs sont conçus avec un souci esthétique et d'intégration à l'environnement tout en donnant du prestige à sa localisation en bordure de la route 170."

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le :	13 ^e jour de septembre 2021
Adoption du premier projet de règlement :	7 ^e jour de juin 2021
Assemblée publique de consultation :	30 ^e jour de septembre 2021
Adoption du second projet de règlement :	XX ^e jour de XX 2021
Adoption finale:	XX ^e jour de XX 2021
Certificat de conformité de la MRC :	XX ^e jour de XX 2021
Avis de promulgation :	XX ^e jour de XX 2021

Lucien Martel, maire

Jonathan Desbiens, directeur général et secrétaire-trésorier