

## SOMMAIRE DÉCISIONNEL

<b>SERVICE</b> : Urbanisme		<b>DATE</b> : 2020-03-11	
		<b>N° de fiche</b> : Cliquez ici pour taper du texte.	
<b>SUJET</b> : 2020-007 – Demande de modification au zonage (512, Brochu)			
<b>INSCRIT POUR</b> : Décision			
<b>ACTION DE COMMUNICATION REQUISE</b> : <input type="checkbox"/> <i>Dans l'affirmative</i> :			
<b>MISE EN CONTEXTE</b>			
Un projet de clinique interdisciplinaire « Le Marais senc » récemment constitué vise à implanter des services de nature psychologique dans l'immeuble situé au 512, avenue Brochu. Suivant les objectifs du plan particulier d'urbanisme (PPU), le règlement de zonage prévoit l'utilisation du rez-de-chaussée des bâtiments par une liste plus restreinte d'usages commerciales et de services, afin de développer une vitalité commerciale dans ce secteur.			
<b>ANALYSE DES ALTERNATIVES ET DOSSIER ARGUMENTAIRE</b>			
D'autres services de santé sont autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments du secteur visé par le PPU. De plus, un cas semblable s'est vu autoriser une modification règlementaire pour occuper le rez-de-chaussée, soit l'édifice du 522, avenue Brochu, pour les activités de la CSN.			
<b>RECOMMANDATION</b>			
Après l'étude du dossier et une rencontre avec les représentants du projet, le CCU recommande une modification règlementaire. Le tout afin d'autoriser spécifiquement le code numérique n° 824 pour cet usage, au rez-de-chaussée des zones visées par le PPU, et ainsi modifier l'article 23.5.2. du règlement de zonage			
<b>IMPACTS (AUTRES QUE FINANCIERS)</b>			
Il est nécessaire de conserver les orientations et les objectifs du PPU pour des résultats à moyen et à long terme.			
<b>FINANCEMENT (coûts/revenus/impacts budgétaires)</b>			
<b>Coûts/revenus/Impacts budgétaires</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
			<b>2023</b>
			<b>2024</b>
<b>COMMENTAIRES</b> :			
<input type="checkbox"/> <b>Financement déjà autorisé par</b> :			
<input type="checkbox"/> Budget de fonctionnement Postes budgétaires :			
<input type="checkbox"/> Règlement d'emprunt N° et description			
<input type="checkbox"/> Autres (spécifier) :			
<input type="checkbox"/> <b>Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée</b> :			
<b>Programme des dépenses en immobilisations</b>	Non	<b>N° du projet</b> :	
<b>Possibilité de subvention/contribution</b> :	<b>OUI</b> <input type="checkbox"/>	<b>NON</b> <input type="checkbox"/>	<b>Confirmé</b> <input type="checkbox"/>
<i>(Si oui, préciser le nom du programme et le pourcentage)</i>			
<b>Responsable de l'activité budgétaire</b>	Date :	<b>Approbation du Service des finances</b>	Date :
<b>LISTE DES PIÈCES JOINTES</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résolution du CCU n° 2020-028 datée du 3 mars 2020</li> <li>• Documents soumis au CCU du 3 mars 2020</li> </ul>			
<b>APPROBATIONS</b>			<b>DATE</b>
Préparé par :	<b>Denis Tétreault</b>		2020-01-22
Directeur (trice) :			Cliquez ici pour entrer une date.
Directeur général :	<b>PATRICK GWILLIAM</b>		2020-03-12
<b>COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>			
Je supporte cette recommandation			

DESTINATAIRES : Membres du comité consultatif d'urbanisme

EXPÉDITRICE : Madame Marie-Claude Dubé, conseillère à l'urbanisme

DATE : Le 27 février 2020

OBJET : Demande de modification au règlement de zonage : 512, Brochu  
N/D : 2020-007

---

Mesdames,  
Messieurs,

Le 3 février dernier, mesdames Marie-Ève Normand et Dominique Leclerc ont déposé une demande de modification au règlement de zonage. Le projet vise à permettre l'usage d'une clinique de services d'aide de nature psychologique dans l'immeuble situé au 512, avenue Brochu.

### **Mise en contexte et présentation de la demande**

Les requérantes sont les associées de la Clinique interdisciplinaire Le Marais s.e.n.c., constituée à l'automne dernier et ayant comme mission d'offrir multiples services psychosociaux spécialisés auprès de la population septilienne.

*« La clinique interdisciplinaire Le Marais veut offrir des services tels le coaching familial, le coaching de couple, la consultation pour les personnes vivant avec des problématiques de dépression, d'épuisement professionnel et d'anxiété plus spécialement les enfants. L'entreprise offrira également des services psychosociaux aux personnes vivant avec un syndrome de stress post-traumatique pour améliorer leur qualité de vie et leur fonctionnement général au quotidien. Une petite boutique d'outils cliniques sera mise à la disposition de la clientèle pour favoriser leur rétablissement et le développement personnel à la maison, en complément aux rencontres réalisées avec le professionnel. »* Source : Plan d'affaires, page 2.

### **Localisation**

Les requérantes souhaitent s'installer au 512, avenue Brochu (immeuble vacant) en raison du caractère stratégique de cette localisation. Pour plus de précision, quant à la stratégie de localisation, veuillez vous référer à la page 11 du Plan d'affaire.

Selon les requérantes, l'aménagement actuel des locaux, auparavant occupés par le Conseil central Côte-Nord (CSN), est adéquat pour accueillir la clinique. Il n'y a pas de travaux requis, outre l'aménagement d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Le site visé est situé dans le secteur du centre-ville traditionnel. De part et d'autre, on retrouve l'immeuble de la CSN, ainsi que les bureaux de l'agence immobilière Sutton. En face, des bâtiments plus grands gabarits sont présents, soient l'église St-Joseph et le Centre des congrès.

### **Règlementation municipale**

Le terrain visé est situé dans la zone 746-1 CV. Différents usages résidentiels, commerciaux et institutionnels y sont autorisés, sous certaines conditions. À noter que cette zone est située dans le secteur du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville traditionnel (partie intégrante du Plan d'urbanisme).

L'usage projeté correspond au code d'usage *864 Services sociaux hors institution*, plus précisément le code *8648 Services d'aide de nature affective ou psychologique*. Le code d'usage 864 est autorisé dans deux classes d'usage, soient *Cb commerce et service (local et régional)* et *Sa publique et institutionnelle locale*. Ces deux classes d'usage sont autorisées dans la zone 746-1 CV. Toutefois, les dispositions spécifiques aux activités et usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments (article 23.5) s'appliquent à cette zone, de même qu'à toute zone dans le secteur du PPU.

L'article 23.5 (joint en annexe), prévoit certaines normes spécifiques pour le rez-de-chaussée des bâtiments. Ainsi, depuis 2013, le rez-de-chaussée doit être occupé par les usages énumérés à l'article 23.5.2. Or, les codes d'usage 864 et/ou 8648 ne figurent pas à la liste des usages autorisés au rez-de-chaussée.

Les usages autorisés correspondent plutôt à des commerces offrant de la spécificité, des particularités et de l'animation, le tout en concordance avec le Plan d'urbanisme qui a comme objectif de mettre en valeur le centre-ville (voir Plan d'urbanisme, page 40).

### **Retour sur l'historique réglementaire du centre-ville traditionnel**

Dans le cadre de l'élaboration du document final du PPU, une caractérisation approfondie du secteur ciblé a été réalisée. Le constat initial concernant les fonctions commerciales a su dresser diverses problématiques telles, une faible densité commerciale, une discontinuité de l'offre commerciale sur les principaux axes commerciaux et un déclin généralisé de l'offre et de la vitalité commerciale au fil des années au profit de commerces à grande surface de type « big-box » que l'on retrouve un peu plus au nord sur le boulevard Laure.

Le PPU a ensuite pu dresser certaines grandes orientations d'aménagement pour le secteur à l'étude, notamment en ce qui concerne l'activité commerciale. En ce sens, le PPU vise de

démarquer le centre-ville des autres zones commerciales dans la ville en y conférant une vocation multifonctionnelle.

*Les usages autorisés pourraient être planifiés de façon telle qu'on réserve spécifiquement certaines fonctions au centre-ville. C'est dans cette perspective que la grille des spécifications jointe est proposée. On propose de réserver les usages de l'ordre de l'épicerie fine, des commerces de cadeaux ou des établissements associés au support des touristes au secteur du centre-ville et des exclure ailleurs. Semblablement, la ville de Sept-Îles pourrait envisager de réserver certains services au centre-ville, par exemple des cabinets de professionnels de la santé. Ce faisant, on assurerait un achalandage particulier au secteur au profit des autres fonctions, dans l'axe de la création d'un véritable milieu de vie dynamique. Source : PPU, page 35.*

Rappelons-nous ensuite que dans le cadre des lignes directrices de planification et de mise en œuvre dudit PPU, le règlement de zonage a été modifié afin de remanier les zones dans le secteur délimité du PPU en y conférant un nouveau groupe d'usage C-V (Commerciale et service centre-ville traditionnel). Ce nouveau groupe d'usage permet donc de représenter la vision du PPU au sein de la réglementation de zonage en intégrant des fonctions mixtes aux zones concernées. Toujours selon le PPU, les autres changements importants demeurent notamment l'adoption d'un règlement PPCMOI en 2016 et d'un PIIA en 2017.

### **Cas comparable – 522, avenue Brochu (CSN)**

Nous aimerions porter à votre attention le dossier de la CSN, concernant la propriété du 522, Brochu. La réflexion effectuée dans le cadre de la demande n° 2018-026 pourra certainement guider le CCU quant à la demande de la clinique Le Marais. À titre de complément d'information, nous vous invitons à consulter le dossier présenté au CCU le 22 mai 2018 (voir SyGED, réunion du 22 mai 2018, point 6.2). Nous joignons également en pièce jointe la résolution du CCU numéro 2018-041.

En résumé, le CCU avait recommandé l'assouplissement de l'article 23.5, afin d'autoriser les bureaux d'affaires au rez-de-chaussée, dans les zones situées hors du secteur d'intérêt (voir carte du 17 mai 2018). Bien que cet assouplissement ait permis à la CSN d'occuper les locaux au 522, avenue Brochu, cela n'est pas suffisant pour autoriser la clinique le Marais, en raison qu'il ne s'agit pas d'un bureau d'affaires, mais bien des services sociaux hors institution. Une modification de zonage est donc requise afin d'autoriser le projet de la clinique Le Marais.

### **Enjeux et conclusion**

Après analyse de la demande, nous constatons que l'usage proposé par les requérantes s'apparente à d'autres codes qui sont déjà autorisés, notamment les cabinets privés de médecins, chirurgiens et dentiste, ainsi que les cabinets d'autres praticiens du domaine de la santé (ex. : nutritionnistes, infirmière, podiatre). Mentionnons aussi que les cabinets de

professionnels de la santé sont cités au PPU comme étant des usages qui pourraient être réservés au centre-ville. De plus, l'assouplissement accordé en 2018 à la demande de la CSN est à prendre en compte.

Plusieurs scénarios sont à envisager, advenant une recommandation positive :

Scénario 1 : Inclure spécifiquement le code 864 *Services sociaux hors institution* à la liste des usages autorisés à l'article 23.5.2. De cette façon, ce type de clinique pourrait s'implanter dans toutes les zones du centre-ville.

Scénario 2 : Faire une exception afin d'autoriser le code 864 *Services sociaux hors institution* seulement dans les zones situées hors du secteur d'intérêt du PPU (article 23.5.2.1). Cette proposition va dans le sens de la modification acceptée pour la CSN.

Scénario 3 : Cesser l'application de l'article 23.5 pour toutes les zones situées hors du secteur d'intérêt. Rappelons-nous toutefois que ces dispositions découlent de l'orientation du Plan d'urbanisme et du PPU.

En conclusion, le service de l'urbanisme recommande de faire droit à la présente demande, en suivant le scénario 1. En effet, il est opportun de conserver l'article 23.5 afin d'assurer un mix commercial correspondant à un centre-ville. Par contre, nous sommes d'avis que la clinique Le Marais cadre avec le type de services à privilégier pour le secteur, tout comme les autres cabinets d'autres professionnels de la santé, qui sont d'ailleurs déjà autorisés.

En espérant le tout conforme, veuillez accepter mes salutations les plus distinguées.

Service de l'urbanisme



Marie-Claude Dubé  
Conseillère en urbanisme  
.../vr

- p. j. Copie de la demande de modification des règlements  
Carte et photo du projet à l'étude  
Grille de la zone 746-1 CV  
Article 23.5 du règlement de zonage  
Résolution du CCU 2018-041 (incluant la carte du 17 mai 2018)

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

**Promoteur ou propriétaire :**

Marie-Ève Normand

Dominique Leclerc

**Emplacement du projet :**  
(adresse, lots, secteur)

512 avenue Brochu

Sept-Îles, Qc.

G4R 2X3

**Description du projet :**  
(vente, fabrication, gestion, réparation etc.)

Services de aide de nature  
affective ou psychologique et  
une petite boutique d'outils  
cliniques au rez-de-chaussée.  
\* Voir plan d'affaires

**Description de l'entreposage :**  
extérieur (si applicable)

N/A

**Description des bâtiments :**  
à construire ou existant selon le cas et leur  
utilisation (modification proposé, ajouts  
etc.)

Aucune modification  
structurale est prévue  
à l'intérieur du bâtiment.  
Seul une rampe d'accès  
serait ajoutée devant  
l'entrée principale.

**Description des équipements connexes :**  
(antennes, stationnements, tours,  
enseignes, quai de chargement, etc.)

l'affichage est au le  
terrain avant. Le cadre  
est formé de 2 panneaux  
de lexan avec un système  
d'éclairage.

Historiquement, ce bâtiment  
était un bureau d'avocats  
l'aménagement est donc  
optimal pour recevoir de  
la clientèle dans le cadre  
d'une offre de services

Le bâtiment possède un  
stationnement conjoint avec  
son voisin. Le propriétaire  
devra changer la galerie  
extérieure afin de la sécuriser.

**Autres informations pertinentes :**  
(modification demandées, dimensions,  
hauteurs, normes diverses ou usages  
particuliers)

Aucune  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**N.B :**

1. Joindre des croquis, esquisses ou plans du projet afin d'aider à la compréhension du projet et de la demande.
2. Les frais d'étude de dossier sont au montant de 500 \$ (non-remboursable) et si le conseil municipal accepte la demande, des frais de 1 500 \$ (si coûts réels excèdent ce montant, facturation) par règlement modifiés seront exigés afin de couvrir les frais de publications légales nécessaires au processus de modification au zonage.
3. Le processus de modification prend en moyenne de 4 à 6 mois pour être complété, mais selon les circonstances ce délai peut être plus long.
4. Les modifications ou permis nécessaires au projet pour lequel une demande de modification au zonage est présentée ne peuvent être accordés qu'à la fin du processus soit à l'entrée en vigueur du règlement d'amendement.

Signature du demandeur :

Marie-Eve Naud  
Dominique Leclerc

Date :

2020-02-01

2020-02-01





Date : 1<sup>er</sup> février 2020

Demandeur : Rosecor Ltée  
Adresse : 19 Commerciale,  
Moisie, G0G 2B0

**Objet : Demande de modification au zonage au 512, avenue Brochu, Sept-Îles, QC, G4R 2X3**

Monsieur,  
Madame,

Par la présente, Jean-Pierre Desrosiers au nom de Rosecor Ltée demande à ce que la Ville de Sept-Îles modifie son Règlement de zonage aux fins d'autoriser la Clinique interdisciplinaire Le Marais S.E.N.C. à l'adresse civique **512, avenue Brochu, Sept-Îles, QC, G4R 2X3**.

En effet :

- Ce projet consiste au démarrage d'une clinique privée en services psychosociaux spécialisés. Elle regroupera sous un même toit des professionnels de tout horizon (éducatrice spécialisée, travailleuse sociale, psychoéducatrice, etc.). Ce contexte permettra de favoriser une approche interdisciplinaire auprès de la clientèle.
- Le démarrage de l'entreprise est prévu pour le 1<sup>er</sup> octobre 2020.
- La Clinique interdisciplinaire Le Marais veut offrir des services tels que le coaching familial, le coaching de couple, la consultation pour les personnes vivant avec des problématiques de dépression, d'épuisement professionnel et d'anxiété plus spécialement les enfants. L'entreprise offrira également des services psychosociaux aux personnes vivant avec un syndrome de stress post-traumatique pour améliorer leur qualité de vie et leur fonctionnement général au quotidien.
- Une petite boutique d'outils cliniques sera mise à la disposition de la clientèle pour favoriser leur rétablissement et le développement personnel à la maison, en complément aux rencontres réalisées avec le professionnel. Nos services visent donc une clientèle variée et diverse en âge, mais plus spécifiquement les familles et les adultes sur le marché du travail.

Je crois donc fermement que ce projet d'entreprise peut contribuer au dynamisme de ce secteur de la Ville de Sept-Îles.

**Jean-Pierre Desrosiers**  
**Rosecor Ltée**  
**Propriétaire**



Google Maps 512 Avenue Brochu

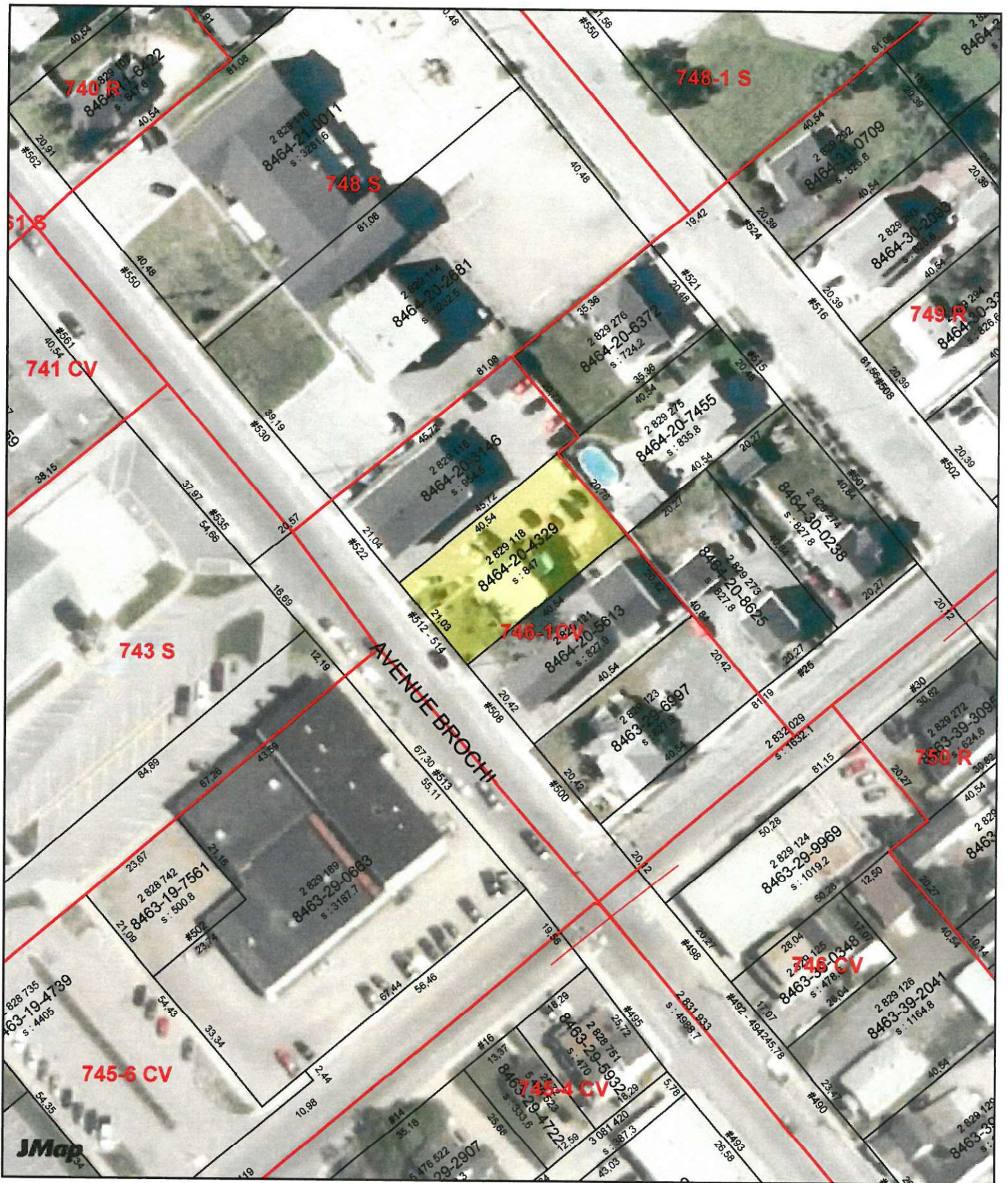


Date de l'image : juin 2013 © 2020 Google

Sept-Îles, Québec



Street View



## Sept-Îles- 97007

Producteur: Marie-Claude Dubé

Date: 24/02/2020

1:1000

Sept-Iles avec amendements janvier 2019		Zones	
		746-1CV	
Classe d'usage et implantation	Unifamiliale isolée	Ra	
	Unifamiliale jumelée	Rb	
	Habitation adossée	Rl	
	Bifamiliale isolée	Rc	
	Bifamiliale jumelée	Rd	
	Trifamiliale isolée	Re	
	Trifamiliale jumelée	Rf	
	Habitation collective [max chambre]	Rg	10+ ch.
	Unifamiliale en rangée (3 à 8 unités)	Rh	
	Multifamiliale (4 à 6 log.)	Ri	
	Multifamiliale (plus de 6 log.)	Rj	
	Multifamiliale avec services intégrés et complémentaires (6 log. et	Rk	
	Maison mobile ou unimodulaire	Rm	
	Commerce et service de quartier	Ca	•
	Commerce et service local et régional	Cb	•
	Commerce et service à contrainte sur le milieu	Cc	
	Commerce et service d'hébergement et de restauration	Cd	•
	Commerce et service de l'automobile	Ce	
	Station service et débit d'essence	Cf	
	Centre commercial de grande surface (max 12 000 m <sup>2</sup> )	Cg	
	Centre commercial régional de grande surface (min. 10 000 m <sup>2</sup> )	Ch	
	Commerce de gros et industrie à incidence faible	Ia	
	Commerce de gros et industrie à incidence modérée	Ib	
	Commerce de gros et industrie à incidence élevée	Ic	
	Industrie extractive	Id	
	Utilité publique	Ie	
	Publique et institutionnelle de nature locale	Sa	•
	Publique et institutionnelle de nature régionale	Sb	•
	Parc et espace vert	REC-a	•
	Récréation intensive	REC-b	
	Récréation extensive	REC-c	
	Forestier - Conservation	FC	
	Forestier - Villégiature	FV	
	Forestier - Exploitation	FE	
	Agriculture avec ou sans élevage	A	
	Élevage artisanal	EA	
	Conservation	CN	
	Usage et/ou construction spécifiquement autorisé		
	Usage et/ou construction spécifiquement exclu		922 (28) (31)
	Hauteur minimale	(m)	4.5
	Hauteur maximale	(m)	15
	Marge de recul avant minimale	(m)	3
	Marge de recul arrière minimale	(m)	4.5
	Marge de recul latérale minimale	(m)	(2)
	Largeur combinée des marges latérales minimales	(m)	(2)
Coefficient d'implantation au sol	(%)	70	
Entreposage	(Type)		
Écran-tampon	(m)		
Zone de contrainte ou à risque			
Corridor de protection visuelle			
PIIA		•	
Zones incluses dans un P.P.U.		•	
Zones touchées par un P.P.C.M.O.I.		•	
Gîte touristique			
Service complémentaire à l'habitation	(Type)		
Industrie artisanale		•	
Norme spécifique		(79) (16)	
Conditions d'émission de permis	Rue publique	•	
	Rue privée		
AMENDEMENT		2013-278 2016-350	

Art. 23.5 EXCLY 863, 867, 864  
AU RDC.

Note(s) :

(2) Voir l'article 6.1.1.1 du Règlement de zonage.

(16) L'aménagement de logements aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée des bâtiments est autorisé. Aucun minimum ou maximum de logements n'est prescrit, les normes d'implantation, de stationnement et autres normes du règlement de zonage faisant en sorte de limiter la densité résidentielle.

(28) Les postes d'essence à titre d'usage secondaire ou complémentaire.

(31) Les pompes à essence à titre d'usage complémentaire.

(79) Le projet doit être conforme à l'article 23.5 du règlement de zonage concernant les dispositions spécifiques aux activités et usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments.

- b) La distance minimale entre deux bâtiments principaux sur le même terrain est fixée comme suit :

Hauteur d'un bâtiment	Distance minimale entre deux bâtiments principaux		
	Mur sans ouverture	Au moins un mur avec ouverture	Deux murs avec ouverture
3,5 m à 7,5 m	6 m	6 m	7 m
7,51 m à 15 m	6 m	7 m	8 m
15,1 m et plus	6 m	8 m	10 m

23.3.7 Les revêtements extérieurs des bâtiments principaux doivent être identiques entre eux en termes de matériaux, de formes et de couleur utilisés.

23.3.8 Le nombre maximal d'entrées charretières autorisées est de :

- a) 4 si le terrain fait face à une (1) rue
- b) 6 si le terrain fait face à deux (2) rues ou plus

23.3.9 Les normes applicables pour les constructions et usages complémentaires, l'aménagement des terrains, des stationnements, aires de chargement et déchargement des véhicules, l'affichage et autres normes applicables à l'ensemble des classes d'usages sont celles prévues au présent règlement.

2012-254  
27-08-2012

## 23.4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PROJETS D'ENSEMBLE INTÉGRÉ DE NATURE RÉSIDENIELLE

23.4.1 Lorsqu'un projet d'ensemble intégré est autorisé pour un ensemble de bâtiment occupé ou destiné à être occupés par un usage principal faisant partie d'une classe d'usage de groupe Habitation ou résidentielle (R), celui-ci doit être conforme aux prescriptions suivantes :

1. Chaque bâtiment principal doit comprendre un minimum de trois (3) logements, dont au moins un (1) logement doit être superposé.
2. Le projet résidentiel d'ensemble intégré doit comprendre un minimum de 18 logements.
3. En plus, des arbres exigés en cours minimales avant au présent règlement, le projet d'ensemble intégré doit prévoir aménager un (1) arbre pour chaque 300 mètres carrés de superficie de terrain au projet. Tout arbre exigé doit avoir une hauteur minimale de 2,5 mètres à la plantation.

2013-278  
25-06-2013

## 23.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ACTIVITÉS ET USAGES COMMERCIAUX AU REZ-DE-CHAUSSÉE DES BÂTIMENTS

23.5.1 Lorsqu'une note référant au présent article est utilisée à la rubrique « normes spécifiques » à la grille de spécification d'une zone, l'ensemble des bâtiments de cette zone est assujéti à la présente norme;

23.5.1.1 Lorsqu'une note référant au présent article est utilisée pour une ou plusieurs classes d'usages spécifiques à la grille des spécifications d'une zone, seules ces classes d'usages sont assujetties à la présente norme;

23.5.2 Nonobstant toutes dispositions contraires, le rez-de-chaussée des bâtiments doit être occupé dans les proportions minimales prévues au présent article, et ce uniquement par des usages de type commercial et de service issu des classes d'usages Cb et Cd et plus spécifiquement par les usages ayant les codes numériques suivants :

481, 482, 483, 601, 602, 603, 604, 611, 612, 613, 614, 615, 621 sauf 6213, 622 sauf 6223 et 6224, 623 sauf 6231, 641, 651, 652 sauf les centres de jardinage, 653 sauf 6533, 654, 655, 656, 657, 658, 659 sauf 6595 et 6598, 702, 703, 704, 705, 711, 712, 721, 722, 729, 731, 733, 742, 761, 772, 774, 775, 776, 777, 779, 865, 866, 911, 921, 922 sauf ceux à caractère érotique, 962 sauf 9622, 963, 966, 9691, 9693, 971, 972, 979, 993, 996 et 9999;

2018-412  
29-11-2018

23.5.2.1 Toutefois dans les zones 735 CV, 737 CV, 739 CV, 741 CV, 746-1 CV, 748 S, 827 CV et 832 CV, l'usage de bureaux d'affaires, administratifs et de gestion tel que décrit à l'article 2.2.2.2 alinéa 9° du présent règlement, est autorisé au rez-de-chaussée des bâtiments sans aucune restriction de superficie et de façade minimale commerciale.

L'application de la présente exception pour les usages de bureaux d'affaires, administratifs et de gestion ne rend pas dérogatoire un usage, une superficie commerciale minimale ou une façade minimale commerciale occupée par l'un des usages énumérés conforme à l'article 23.5.2 de la présente section.

23.5.3 Les bâtiments assujettis aux présents articles doivent être occupés par une superficie commerciale minimale et présenter une façade commerciale minimale, tel qu'indiqué au tableau suivant :

23.5.3.1 Pourcentage minimal de superficie et de façade commerciale des bâtiments : <sup>4</sup>

Aire du rez-de-chaussée <sup>*1</sup>	% minimale de superficie commerciale <sup>*2</sup>	% minimale de façade commerciale <sup>*3</sup>
• 1 m <sup>2</sup> à 600 m <sup>2</sup>	75 %	85 %
• 601 m <sup>2</sup> à 1200 m <sup>2</sup>	50 %	85 %
• 1201 m <sup>2</sup> et plus	30 %	75 %

\*1 L'aire du bâtiment considéré pour fins de calcul est celle du projet présenté dans le cas d'une nouvelle construction ou agrandissement du bâtiment en vue d'y exercer des usages autorisés. Les portions de bâtiment dérogatoire existant ou non modifié ne doivent pas être prises en compte dans le calcul pour la conformité.

\*2 Le pourcentage de superficie minimale commerciale se calcule en fonction des mètres carrés de surface commerciale proposée par rapport au total de l'aire du bâtiment analysé, et ce, au rez-de-chaussée.

\*3 Le pourcentage de façade commerciale minimale se calcule en fonction des mètres linéaires de façade du bâtiment donnant sur rue et servant à des usages commerciaux autorisés par rapport au total des façades sur rue.

\*4 Pour les fins d'application des normes du tableau 23.5.3.1, lorsque le calcul de pourcentage diffère de 1 % et moins de l'exigence minimale, le projet est considéré conforme.

23.5.4 À l'exception des usages décrits sous les codes numériques 862, 868, 869 et 986, les bâtiments dont le rez-de-chaussée est occupé par des usages de classe d'usage SB ne sont pas visés par les normes du présent article.

23.5.5 La profondeur minimale des locaux commerciaux donnant sur rue doit être de 12,80 mètres minimum.

2018-411  
29-11-2018

## 23.6 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX USAGES ET ACTIVITÉS CONCERNANT LA VENTE, LA PRODUCTION, LA CULTURE, LA TRANSFORMATION ET L'ENTREPOSAGE DU CANNABIS

### 23.6.1 Dispositions concernant la vente et contingentement

Nonobstant toute disposition contraire au présent règlement, la vente du cannabis et de tous autres produits dérivés, autorisée en vertu d'une loi fédérale ou provinciale sur le sujet, est un usage autorisé spécifiquement et uniquement dans les zones suivantes : 619 C, 619-1 C, 619-2 C, 620 C, 620-1 C, 715-1 C, 715-2 C, 718 C, 719 C, 719-1 C, 719-2 C, 719-3 C, 723 C et 756-1 C.

Le nombre d'établissements permettant l'usage de la vente et de la distribution du cannabis, tel qu'établi au paragraphe précédent, est limité à un établissement maximum dans l'une des zones spécifiées.

### 23.6.2 Dispositions concernant la production de cannabis en installation de type industriel

Nonobstant toute disposition contraire au présent règlement, la production, la transformation et l'entreposage du cannabis et de produits dérivés dans des installations industrielles (bâtiments et serres), autorisés en vertu d'une loi fédérale ou provinciale sur le sujet, sont des usages autorisés spécifiquement et uniquement dans les zones suivantes : 450 I, 451 I, 452 I, 453 I, 454 I, 455 I, 456 I, 457 I, 458 I, 459 I, 460 I, 461 I, 462 I, 463 I, 464 I, 465 I et 466 I.

### 23.6.3 Dispositions concernant la culture du cannabis en champ ou en serre en milieu agricole

Nonobstant toute disposition contraire au présent règlement, la culture du cannabis, en champ ou en serre, incluant les activités de transformation et d'entreposage, lesquelles faites en conformité d'une loi fédérale ou provinciale sur le sujet, est un usage autorisé spécifiquement et uniquement dans les zones suivantes : 201-4 A, 2019 A, 3018 A, 3019 A, 3020 A.

### 23.6.4 Dispositions particulières de conformité d'un usage ou immeuble relatif aux activités reliées au cannabis

En plus des exigences générales applicables à l'émission des permis et certificats, toutes les activités de culture, d'utilisation d'un lieu, de construction ou de modification d'un immeuble à des fins de production, de transformation et d'entreposage de cannabis doivent être accompagnées des documents certifiant que les dispositions des différentes lois, règlements, normes, directives et exigences en vigueur sont respectées.