

TITRE I

CHAPITRE 3

GROUPEMENT DES USAGES

1/3/1 Les groupes habitation :

Dans les groupes habitation sont réunies les habitations apparentées quant à leur masse ou leur volume, quant à la densité de peuplement qu'elles représentent, ainsi qu'à leurs effets sur les services publics, tels la voirie, l'aqueduc, les égouts, les écoles, les parcs, etc ...

1/3/1/1 Groupe habitation 1 :

Sont de ce groupe les habitations unifamiliales isolées.

1/3/1/2 Groupe habitation 2 :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages :

- les habitations unifamiliales jumelées;
- les habitations unifamiliales triplées;
- les habitations unifamiliales quadruplées;
- les habitations unifamiliales contigues.

1/3/1/3 Groupe habitation 3 :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient deux (2) étages :

- les habitations bifamiliales isolées;
- les habitations bifamiliales jumelées;
- les habitations trifamiliales;
- les habitations bifamiliales contigues;
- les habitations multifamiliales.

1/3/1/4 Groupe habitation 4 :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient plus de deux (2) étages :

- les habitations multifamiliales isolées;

- les habitations multifamiliales jumelées;
- les habitations multifamiliales contigues.

1/3/2 Les groupes commerce :

1/3/2/1 Groupe commerce 1 :

Sont de ce groupe, les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action est sensiblement limité à l'échelon du secteur, et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont faites à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est remise à l'extérieur;
- la marchandise vendue est généralement transportée par le client lui-même ou lui est livrée par des véhicules automobiles d'au plus une tonne de charge utile;
- la seule force motrice utilisée est l'électricité, et sa puissance ne dépasse pas un cheval-vapeur;
- l'usage n'est d'aucun inconvénient pour le voisinage.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- banques et établissements similaires, comptoirs extérieurs;
- buanderies à lessiveuses individuelles;
- buanderies sans service de collecte ou livraison : blanchissage et repassage de linge de corps et de maison, remaillage;

- bureau, immeuble à bureaux comprenant des locaux d'au plus deux mille pieds carrés (2,000 p. c.);
- chaussures : réparation de;
- cliniques médicales;
- coiffeur;
- couturiers, sur mesure ou à façon;
- fleuristes : sans culture;
- garderies d'enfants;
- << magasins d'alimentation, vente au détail;
- magasins de réception et de distribution de linge à blanchir pour buanderies, ou d'effets à traiter pour nettoyeurs-teinturiers, sans atelier annexé;
- parcs de stationnement de véhicules automobiles à l'usage de la clientèle d'établissements de commerce situés dans l'arrondissement concerné;
- pharmacies;
- restaurants, cafés-terrasses;
- tabac, débits de;
- taxis, poste de;
- vêtements, vente de.

1/3/2/2 Groupe commerce 2 :

Sont de ce groupe, les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action s'étend sur plus d'une unité de voisinage, et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont faites à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est remise à l'extérieur;

- l'usage cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- bicyclette, réparation, location, vente de;
- boissons alcooliques, débits de;
- bureaux;
- cabarets;
- centraux téléphoniques;
- chiens, chats, oiseaux, vente de;
- clubs sociaux;
- cuisine à emporter;
- ébéniste;
- électriciens;
- encanteurs;
- enseignement commercial, à but lucratif, établissements d';
- fourreurs de détail;
- fripiers;
- galeries d'amusement;
- garage de stationnement;
- gares d'autobus;
- hôtel;
- journaux, édition, impression;
- laboratoires médicaux;
- location de voitures-automobiles;

- loueurs de costumes;
- magasins à rayons;
- nettoyage à sec, établissements de; (aux conditions suivantes) :
 - 1) y sera installé par établissement, au plus un appareil de nettoyage à sec dont la capacité globale par heure d'opération n'excèdera pas cent vingt-cinq (125) livres d'effets nettoyés;
 - 2) seuls des solvants non inflammables et non détonnants seront employés dans les appareils et dans les établissements;
- parcs de stationnement pour véhicules-automobiles;
- plombiers;
- pompes funèbres, établissements de; salons mortuaires;
- prêteurs sur gage;
- rembourseur;
- reproduction de plans;
- restaurant avec ou sans service extérieur;
- salles d'exposition;
- serres commerciales d'une superficie maximum de mille pieds carrés (1,000 p. c.);
- serruriers;
- sports; établissements de sports exercés entièrement à l'intérieur;
- studios de radio-diffusion ou de télévision;
- tavernes;
- vente au détail, établissements de.

1/3/2/3 Groupe commerce 3 :

Sont de ce groupe, les usages des types vente et

service, dont le rayon d'action est généralement de nature régionale et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf pour les établissements de vente de véhicules et les pépinières, toutes les opérations sont faites à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est remise à l'extérieur;
- l'usage cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibration, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- automobiles, établissements de lavage;
- automobiles, vente de;
- automobiles, vente de parties d';
- cinémas, studios de;
- commerce de gros;
- entreposage;
- hôpitaux d'animaux domestiques;
- motels;
- machinerie lourde, vente de;
- machinerie aratoire, vente de;
- matériaux de construction, vente de;
- stations-services.

1/3/2/4 Groupe commerce 4 :

Sont de ce groupe les usages des types vente et service, possédant une ou plusieurs caractéristiques suivantes :

- la marchandise est généralement déposée en tout ou en partie à l'extérieur des bâtiments;
- l'usage cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibration, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- autobus, garage de réparation, d'entretien;
- automobile, atelier de réparation (sans service de vente);
- buanderie avec service de collecte ou livraison;
- camion, garage de;
- camionnage, dépôt d'entreprise de;
- électriciens, avec entreposage extérieur;
- machinerie aratoire, réparation (sans service de vente);
- matériaux de construction, cour à, et entrepôt, vente de;
- matériel d'entrepreneurs, parc de;
- moteur, location, réparation, entretien;
- motocyclette, location, réparation, vente de, club de;
- nettoyage à sec, non inclus dans le "groupe commerce 1";
- plombier, avec entreposage extérieur;
- pneus, réchapage.

1/3/3 Les groupes industrie :

1/3/3/1 Groupe industrie 1 :

Sont de ce groupe, les établissements industriels et les établissements commerciaux, non apparentés à la vente au détail, qui satisfont aux exigences suivantes :

- ne sont cause, ni de manière soutenue, ni de manière intermittente, d'aucun bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, éclats de lumière, vibration, ni de quelqu'autre inconvénient que ce soit pour le voisinage immédiat;
- ne présentent aucun danger d'explosion ou d'incendie;
- toutes les opérations, sans exception sont menées à l'intérieur d'édifices complètement fermés;
- aucune marchandise n'est laissée à l'extérieur de l'édifice pour quelque période que ce soit.

1/3/3/2 Groupe industrie 2 :

Sont de ce groupe les usages du type manufacture, atelier, usine, chantier, entrepôt et autres usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes, concernant le bruit, la fumée, la poussière, les odeurs, les gaz, les éclats de lumière, la chaleur et les vibrations.

1/3/3/2/1 Le bruit :

L'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux limites du terrain aux heures de pointe.

1/3/3/2/2 La fumée :

L'émission de fumée de quelque source que ce soit, dont la densité excède celle décrite comme

numéro 1 du "Ringleman Chart", est prohibée; à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 2 du "Ringleman Chart", pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées, on aura recours au diagramme Ringleman, tel que publié et utilisé par le "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

1/3/3/2/3 La poussière :

Toute poussière ou cendre de fumée est prohibée.

1/3/3/2/4 Les odeurs et les gaz :

L'émission d'odeur ou de gaz au-delà des limites du terrain est prohibée.

1/3/3/2/5 Les éclats de lumière :

Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux, ou autres procédés industriels de même nature, ne doit être visible d'où que ce soit hors des limites du terrain.

1/3/3/2/6 La chaleur :

Aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain.

1/3/3/2/7 Les vibrations :

Aucune vibration terrestre ne doit être perceptible aux limites du terrain.

1/3/3/3 Groupe industrie 3 :

Sont de ce groupe, les établissements commerciaux, manufactures, ateliers, usines, chantiers, entrepôts et autres usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes, concernant le bruit, la fumée, la poussière, les odeurs, les gaz, les éclats de lumière, la chaleur et les vibrations :

1/3/3/3/1 Le bruit :

Aux limites de la zone, l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux mêmes endroits.

D'autre part, l'intensité maximum du bruit permissible ailleurs dans la zone est établie dans le tableau ci-après :

Bruit maximum permissible

Bandes de fréquences en cycles, par seconde	Intensité permise aux limites des lots, en décibels
0 - 75	72
75 - 150	67
150 - 300	59
300 - 600	52
600 - 1,200	46
1,200 - 2,400	40
2,400 - 4,800	34
4,800 - et plus	32

La preuve que les limites permmissibles ne sont pas dépassées repose sur le demandeur. Il est de plus loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

Il est loisible à la Corporation d'exiger que les bruits incommodants, mais de nature intermittente, soient assourdis au moyen de silencieux, de queules-de-loups ou autres dispositions efficaces.

1/3/3/3/2 La fumée :

L'émission de fumée de quelque source que ce soit, dont la densité excède celle décrite comme numéro 2 du "Ringleman Chart", est prohibée à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 3 du "Ringleman Chart" pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées on aura recours au diagramme Ringleman, tel que publié et utilisé par le "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

1/3/3/3/3 La poussière :

La poussière, les cendres ne doivent pas excéder trois (3) grains par pied cube de gaz de fumée à une température de cheminée à 500°F; de cette quantité, pas plus de deux grains doivent être retenus sur un tamis de gaz métallique 325 U. S. Standard. Ces conditions doivent être remplies lorsque le surplus d'air dans la cheminée à pleine capacité ne dépasse pas cinquante pour cent (50%).

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

1/3/3/3/4 Les odeurs et les gaz :

L'émission d'odeur ou de gaz au-delà des limites de la zone, en quantité suffisante pour incommoder la population des zones adjacentes ou pour devenir une nuisance ou un danger public, est prohibée.

Dans le cas de litige, on aura recours, selon le cas, au tableau 3 "Odor Thresholds", ou au tableau 1 "Industrial Hygiene Standards, Maximum Allowable Concentration", du cinquième chapitre du "Air Pollution Abatement Manual", Copyright 1951, par Manufacturing Chemists Association Incorporated, Washington, D. C.

1/3/3/3/5 Les éclats de lumière :

Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux, ou autres procédés industriels de même nature, ne doit être visible d'où que ce soit hors des limites de la zone.

1/3/3/3/6 La chaleur :

Aucune chaleur émanant de procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites de la zone.

1/3/3/3/7 Les vibrations :

Tout usage créant des vibrations terrestres perceptibles par le sens de l'homme doit être distant d'au moins cinquante pieds (50') de toute ligne séparative de terrain.

Sont entre autres de ce groupe :

- automobiles usagées, démontage, récupération de parties, de pièces d';
- bois, cour à; scierie, rabottage;
- charbon, cour à.

1/3/4 Les groupes public et semi-public :

1/3/4/1 Groupe public 1 :

Sont de ce groupe les usages impliquant comme activités principales, la récréation et l'éducation au palier du secteur, et sous l'égide d'organismes à but non-lucratif.

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les usages mentionnés ci-dessous :

- bibliothèques;
- centres communautaires;
- centres de loisirs;
- cliniques médicales;
- édifices de culte;
- garderies;
- maisons d'enseignement;
- musées;
- parcs et terrains de jeux, publics;
- salles paroissiales.

1/3/4/2 Groupe public 2 :

Sont de ce groupe les usages de nature publique ou semi-publique desservant l'ensemble de la communauté.

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les usages mentionnés ci-après :

- asiles;
- cimetières;
- golfs publics ou privés;
- habitations collectives
- hôpitaux;

- hospices;
- institutions religieuses en général;
- maisons de retraite de convalescence, de repos;
- monastères;
- noviciats;
- orphelinats;
- sanatoriums;
- séminaires;
- universités.

1/3/5 Les groupes récréation commerciale :

1/3/5/1 Groupe récréation commerciale 1 :

Sont de ce groupe, les usages impliquant comme principale activité, la récréation sous l'égide de l'entreprise privée et n'offrant pas d'inconvénient pour le voisinage.

Sont entre autres de ce groupe :

- cinémas;
- culture physique, établissements de;
- salles de billard;
- salles de danse, studios de;
- salles de quilles;
- salles de réception;
- salles de spectacle;
- théâtres;
- tir, stands de, pour tri réduit, à l'intérieur de bâtiment.

1/3/5/2 Groupe récréation commerciale 2 :

Sont de ce groupe, les usages impliquant comme principale activité, la récréation mais qui par leur nature, sont cause d'inconvénients pour le voisinage.

Sont entre autres de ce groupe :

- cirques;
- courses d'automobiles;
- équitation, école de, entreprise privée;
- foires;
- parcs d'amusements;
- pistes de course de chevaux;
- représentation cinématographique en plein air
- stades, arènes, établissements de sports opérés par l'entreprise privée;
- terrains d'exposition;
- tombola, entreprise privée.

1/3/6 Les groupes agriculture :

1/3/6/1 Groupe agriculture 1 :

Sont de ce groupe, les usages apparentés à la culture maraîchère.

Sont entre autres de ce groupe :

- culture des légumes et des fruits (commerciales);
- étalage pour la vente des produits cultivés sur place;
- pépinières;
- ruchers, etc ...

- serres commerciales.

1/3/6/2 Groupe agriculture 2 :

Sont de ce groupe, les usages apparentés à l'agriculture en général et à l'élevage.