

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES**

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1287-2021

MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1253-2019 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE AFIN :

1. AUTORISER LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE DANS LES SECTEURS VISÉS PAR UNE PLANIFICATION DÉTAILLÉE AU PLAN D'URBANISME

ATTENDU que le Conseil de la ville de Notre-Dame-des-Prairies a adopté un règlement modifiant le plan d'urbanisme afin d'amorcer le redéveloppement de ses artères centrales

ATTENDU que la Ville doit compléter plusieurs analyses de réseaux afin de déterminer le potentiel de densification de chacun des segments.

ATTENDU que la Ville est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1), et que les articles du règlement numéro 1253-2019 ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU que le conseil juge opportun de modifier le règlement de zonage afin de répondre davantage aux objectifs de développement de la Ville;

ATTENDU que le présent règlement vise à être adopté en concordance à la modification du plan d'urbanisme.

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 31 mai 2021;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame Nicole Chevalier, appuyé par monsieur Régis Soucy et unanimement résolu :

QU'il soit statué, ordonné et décrété par le présent règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2 MODIFICATION DES DOCUMENTS REQUIS EN SUPPORT DE LA DEMANDE

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble numéro 1253-2019 est modifié par l'ajout à la suite du premier alinéa de l'article 29 de ce qui suit :

« De plus sont requis dans le cadre d'un projet de construction ou de modification d'un immeuble les documents suivants:

1 - une fiche descriptive de projet identifiant pour chaque bâtiment :

- a) la fonction du bâtiment (occupation multifamiliale, condo industriel, rangement, garage, etc.);
 - b) le nombre d'étages;
 - c) le nombre d'unités (local ou logement) et la superficie moyenne des locaux et/ou le nombre de chambres par logement;
 - d) un échantillon des revêtements extérieurs projetés;
 - e) le nombre de cases de stationnement intérieur.
- 2 - Les esquisses architecturales ou les plans de construction montrant les élévations et les détails architecturaux de tout bâtiment projeté, à savoir :
- a) la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, etc.);
 - b) la nature des matériaux projetés pour le recouvrement extérieur ainsi que leur couleur;
 - c) la forme et les dimensions des toitures ainsi que la nature et la couleur des matériaux projetés;
 - d) le style architectural prévu pour les bâtiments;
 - e) la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des ouvertures d'accès projetés.
- 3 - Un croquis perspectif en continu montrant l'intégration du bâtiment dans son milieu. Un montage photographique peut être utilisé pour montrer la situation existante et projetée (simulation).
- 4 - Un rendu visuel en haute définition du projet à utiliser pour l'affichage prévu en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.»

ARTICLE 3 MODIFICATION DES DOCUMENTS REQUIS EN SUPPORT DE LA DEMANDE

Le règlement numéro 1253-2019 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble est modifié par l'ajout de l'article 29.1 stipulant ce qui suit :

Article 29.1. Documents additionnels requis en support d'une demande déposée en vertu de la section 2 du chapitre 3

Est également requis en support d'une demande réalisée en vertu de la section 2 du chapitre 3, les plans et devis concernant le drainage et les ouvrages de rétention tel que prévu au chapitre 6 du règlement 283-1989 relatif aux branchements et aux rejets à l'égout municipal.

ARTICLE 4 MODIFICATION DES DOCUMENTS REQUIS EN SUPPORT DE LA DEMANDE

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble numéro 1253-2019 est modifié par l'ajout à la fin du premier alinéa de l'article 43 de ce qui suit :

Sont toutefois exclues de l'obligation d'être assujetti à la procédure découlant du présent règlement, les projets intégrés autorisés dans le cadre du règlement de zonage lorsque ceux-ci s'implantent au sein d'une zone CV et RD.

ARTICLE 5 AJOUT D'UNE SECTION APPLICABLE AU BOULEVARD ANTONIO-BARRETTE

Le règlement numéro 1253-2019 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble est modifié par l'ajout au chapitre 3, de la section 2 stipulant ce qui suit :

«

SECTION 2 : PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION, OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE LONGEANT LA PORTION EST DU BOULEVARD ANTONIO-BARRETTE

Article 45.1. Vision d'aménagement

Dans le contexte du redéveloppement, le PPCMOI est un outil temporaire qui doit permettre d'assurer la transition entre les différentes planifications urbanistiques de la ville. Il s'appuie donc sur la planification détaillée réalisée.

Article 45.2. Territoire d'application et bâtiments assujettis

Est assujetti à cette section du règlement relatif au PPCMOI les projets de construction d'un nouveau bâtiment principal au sein d'un immeuble se situant dans les zones C-3 222, C-1 223, C-2 240, C-3 241, R-5 292, R-5 337.

Article 45.3. Critères d'analyse

Le projet particulier faisant l'objet de la demande sera évalué à partir des critères suivants :

1 - Caractéristiques générales du projet

- a) Le projet favorise le développement d'une dynamique commerciale structurée et intéressante en :
 - Incorporant de la mixité au rez-de-chaussée des bâtiments de forte densité;
 - Évitant de réaliser un projet dont la vocation est uniquement résidentielle lorsque celui-ci est implanté entre deux commerces existants.
 - Favorisant les commerces moins contraignants pour le voisinage dans le développement des projets.
- b) Le projet respecte les caractéristiques de densité et d'implantation prévue dans le cadre de la planification détaillée pour ce secteur, en outre :
 - Le bâtiment encadre la rue et le stationnement se trouve à l'arrière de celui-ci de manière à favoriser des milieux de vie plus compacts et animés.
 - La construction projetée est adaptée au lotissement. Elle favorise en outre la compacité du milieu en limitant les opportunités d'aménagement au sein des marges latérales et limite les pertes d'espaces;
 - Dans le contexte de la planification, le nombre de logements prévu au sein des immeubles à vocation résidentiels répond aux objectifs de densité brute du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Joliette.

2 - Architecture

- a) Le bâtiment est conçu en respect du milieu d'insertion, et du volume des constructions avoisinantes au moment de la demande. Il respecte ainsi le caractère évolutif de la réglementation.
- b) Même lorsque ce dernier n'y est pas assujetti, le bâtiment répond aux objectifs du règlement sur les PIIA en vigueur dans son secteur d'implantation.
- c) Lorsque plus d'un usage principal cohabite au sein du même bâtiment, la disposition de ces différents usages au sein du bâtiment favorise leur identification à titre d'usage principal.
- d) L'immeuble respecte les principes d'accessibilité universelle.

3 - Aménagement du site

- a) Le projet incorpore de nombreuses stratégies de gestion des eaux pluviales de manière à réduire la quantité d'eau rejetée. Les stratégies incluses en outre, des bassins de rétention végétalisés, des toits verts, des jardins de pluies, des stationnements perméables, etc.
- b) Les stationnements sont végétalisés de manière à réduire l'impact des espaces minéralisés;

- c) Des bandes tampons ou des mesures de mitigation sont mises en place à proximité des secteurs de plus faible densité.
- d) Des aménagements destinés aux vélos sont incorporés dans la planification du site.
- e) Même lorsque ce dernier n'y est pas assujéti, l'aménagement extérieur répond aux objectifs du règlement sur les PIIA en vigueur dans son secteur d'implantation.

4 - Soutien au développement social

- a) Le projet propose une offre diversifiée d'unité habitation adaptée à la réalité du territoire. À titre indicatif, voici des éléments favorisant la diversité de l'offre :
 - Proposer des logements possédant des configurations variées (nombre de pièces et superficie)
 - Offrir une certaine mixité entre le locatif et l'habitation en copropriété
 - etc.
- b) Le projet comporte des espaces communs de qualité, adaptés à la nature de l'offre résidentielle proposée (intérieur ou extérieur)
- c) Les aménagements intérieurs du bâtiment favorisent le bien-être des utilisateurs. À titre indicatif, voici des éléments pouvant favoriser le bien-être des utilisateurs :
 - Aménager des ascenseurs dans les bâtiments comportant plus de trois étages
 - Aménager des piscines communautaires au sein des tours d'habitation
 - Aménager des espaces communs intérieurs comme des terrasses collectives sur le toit
 - Prévoir des logements respectant les principes d'accessibilité universelle plutôt que des conceptions minimalement accessibles
 - Stationnement intérieur souterrain

5 - Soutien au développement environnemental

- a) Installation d'infrastructures adaptées aux véhicules électriques
- b) Éviter les installations de chauffage au bois et aux énergies non renouvelables
- c) La construction des bâtiments s'effectue dans le respect de l'environnement. À titre indicatif, voici des éléments pouvant favoriser le respect de l'environnement :
 - Bâtiment LEED
 - Bâtiment homologué Novoclimat
 - Fenêtre Énergie-Star
 - Toit vert
 - Toiture blanche
 - Mur végétal
 - Aménagement du stationnement dans le but de lutter envers les ilots de chaleurs (BNQ 3019-190/2013)
 - Etc.

6 - Soutien au développement économique

- a) Le promoteur défraie le coût des infrastructures publiques nécessaire à la réalisation de son projet. Il participe financièrement à la réalisation de celles-ci lorsque leur utilité ne se limite pas aux limites du terrain à desservir.
- b) La réalisation du projet ne cause pas préjudice au développement des propriétés avoisinantes
- c) La vision de développement favorise le maintien d'une identité citoyenne forte

ARTICLE 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Me Audrey Chevrette
Directrice des affaires juridiques et
greffière

Suzanne Dauphin
Mairesse

- Avis de motion : 31 mai 2021
- Adoption du projet : 31 mai 2021
- Avis public pour l'assemblée publique de consultation: 9 juin 2021
- Consultation publique : Du 10 juin au
24 juin 2021
- Adoption du règlement : 5 juillet 2021
- Certificat de conformité de la M.R.C. et entrée en vigueur :
- Avis public d'entrée en vigueur :