

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1293-2021

MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 835-2006 SUR LES USAGES CONDITIONNELS, TEL QU'AMENDÉ, DE FAÇON À AUTORISER CONDITIONNELLEMENT, EN CONCORDANCE AVEC LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, LE REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PAR UN AUTRE USAGE ÉGALEMENT DÉROGATOIRE ET CE, EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies a adopté le 3 mai 2021, le règlement numéro 1286-2021 modifiant le règlement du plan d'urbanisme 363-1991, tel qu'amendé, afin d'intégrer une nouvelle orientation de développement pour la rue Gauthier nord, le boulevard Antonio-Barrette et le secteur au nord de l'avenue des Tournesols;

ATTENDU QUE le règlement modifiant le plan d'urbanisme a pour but d'initier la transformation de la planification municipale en introduisant dès lors une partie de la planification applicable au sein des artères commerciales de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies;

ATTENDU QUE les artères commerciales sont les lieux où sont principalement installés les commerces et que ces derniers sont particulièrement sujet à faire l'objet de dispositions en lien aux droits acquis;

ATTENDU QUE le règlement modifiant le plan d'urbanisme vise à favoriser une meilleure gestion des usages en droits acquis en créant davantage de flexibilité à la Ville dans un contexte où se ressert la gestion des usages;

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies a adopté le règlement sur les usages conditionnels portant le numéro 835-2006 afin de permettre au conseil d'autoriser conditionnellement certaines classes d'usages;

ATTENDU QUE le conseil juge approprié d'utiliser ce règlement afin d'encadrer la gestion des usages en droits acquis;

ATTENDU QU' en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch.A-19.1), le règlement numéro 835-2006 sur les usages conditionnels, tel qu'amendé, ne peut être modifié ou abrogé que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE le présent règlement est déposé en concordance avec le règlement modifiant le plan d'urbanisme;

ATTENDU l'avis de motion régulièrement donné à la séance 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 :

D'ADOPTER le règlement numéro 1293-2021 des règlements de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies et qu'il soit ordonné, décrété et statué 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 Modifications au règlement numéro 835-2006

L'article 3.1 « Zones admissibles et usages conditionnels autorisés » du chapitre 3 du règlement numéro 835-2006 sur les usages conditionnels, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant la ligne suivante :

	Zones admissibles	Usages conditionnels autorisés
(...)		
17.	Toutes les zones	Remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage principal dérogatoire

ARTICLE 3 Modifications au règlement numéro 835-2006

L'article 3.2 « *Critères d'évaluation* » du chapitre 3 du règlement numéro 835-2006 sur les usages conditionnels, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant l'alinéa 3.2.21 suivant :

3.2.21. Autorisation conditionnelle de remplacer un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage principal dérogatoire dans toutes les zones

Dans toutes les zones, les critères suivants s'appliquent pour l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel à des fins d'autoriser le remplacement d'un usage principal dérogatoire par un autre usage principal dérogatoire.

3.2.21.1 Critères d'admissibilité

Pour être admissible, le demandeur doit être en mesure de démontrer les droits acquis associés à l'usage à remplacer. De plus, l'usage proposé pour le remplacer doit :

- Ne pas être à vocation « industriel lourd »
- Être du même groupe d'usage que l'usage qu'il remplace
- Être de numérogie équivalente ou inférieure à l'usage qu'il remplace

En aucun temps une demande ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre d'usages dérogatoires au sein d'un même immeuble.

3.2.21.2 Objectifs généraux et critères d'évaluation spécifiques

3.2.21.2.1 Les conditions d'opérations de l'usage proposé respectent le voisinage.

- A) L'entreposage extérieur est effectué en respect des règles applicables aux usages autorisés au sein de la zone;
- B) Les opérations ne causent ni fumée, ni poussière, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la *rue* aux limites du *terrain*.

- C) Les heures d'ouverture sont compatibles avec celles des établissements voisins. Le cas échéant, elle respecte la quiétude de la clientèle résidentielle située à proximité.
- D) La circulation des véhicules sur les rues locales, qu'il s'agisse de la circulation générée par les déplacements de la clientèle ou de celle des véhicules de livraison ou de service, n'est pas augmentée.
- E) Les activités extérieures sont effectuées en respect des règles applicables aux classes d'usages autorisés au sein de la zone;
- F) La sécurité publique est maintenue ou améliorée.
- G) L'ajout d'un usage complémentaire n'est pas requis pour permettre la saine exploitation de l'activité;

3.2.21.2.2 Les caractéristiques de l'immeuble sont adéquates pour accueillir l'usage proposé.

- A) Aucun agrandissement des bâtiments n'est requis.
- B) L'aire de stationnement est de dimension suffisante pour répondre aux besoins de l'établissement. S'il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage de remplacement, ils doivent améliorer l'intégration du terrain au cadre bâti avoisinant.
- C) L'aménagement d'aires de chargement/déchargement autres que celles existantes sur le terrain n'est pas requis. Si les aires de chargement/déchargement doivent être déplacées, elles doivent l'être de façon à minimiser les inconvénients pour les occupants des logements du voisinage.
- D) Le nouvel usage utilise une superficie de plancher équivalente ou inférieure.

3.2.21.2.3 La demande vise un immeuble qui, de par ses caractéristiques, peut difficilement être opéré conformément aux dispositions du règlement.

- A) Le coût de la conversion de l'immeuble vers un usage conforme est important en raison des caractéristiques de celui-ci (ex. : équipement mécanique imposant, élément d'architecture incompatible, etc.)

2.2.21.2.4 La demande favorise une transformation progressive de l'immeuble vers la conformité et respecte la hiérarchie commerciale recherchée.

- A) L'usage est davantage compatible avec les orientations du plan d'urbanisme.
- B) L'usage est davantage compatible avec les usages autorisés dans la zone. Il tend, le cas échéant, à favoriser la complémentarité entre les différents établissements.
- C) L'affichage proposé est conforme avec la réglementation en vigueur dans la zone.

ARTICLE 4 Assemblée publique

Le présent projet de règlement sera soumis à une assemblée publique de consultation du 10 au 24 juin 2021.

ARTICLE 5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Audrey Chevrette
Directrice des affaires juridiques et
greffière

Suzanne Dauphin
Mairesse

- Paiement des frais exigibles : 31 mai 2021
- Avis de motion : 31 mai 2021
- Adoption du projet : 9 juin 2021
- Avis public pour l'assemblée publique de consultation: Du 10 juin au
- Consultation publique (mesures d'urgence) : 24 juin 2021
- Adoption finale : 5 juillet 2021
- Certificat de conformité de la M.R.C. et entrée en vigueur :
- Avis public d'entrée en vigueur :