



VILLE DE
NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

N° 1368-2024



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

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT N° 1368-2024

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

AVIS DE MOTION : 16 SEPTEMBRE 2024

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS	i
N° 1368-2024	i
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	3
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires.....	3
1.1.1 : Titre du règlement.....	3
1.1.2 : Abrogation.....	3
1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti.....	3
1.1.4 : Préséance.....	3
1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	3
1.1.6 : Adoption partie par partie	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement.....	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	4
1.2.3 : Fausse déclaration	4
1.2.4 : Interventions assujetties	4
Section 1.3 : Dispositions interprétatives.....	5
1.3.1 : Interprétation des dispositions	5
1.3.2 : Numérotation	5
1.3.3 : Terminologie	6
1.3.4 : Classification des usages	6
CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE	7
Section 2.1 : Admissibilité d'une demande.....	7
2.1.1 : Approbation.....	7
2.1.2 : Conformité au plan d'urbanisme.....	7
2.1.3 : Zones de contraintes particulières.....	7
Section 2.2 : Contenu de la demande	8
2.2.1 : Dépôt de la demande	8
2.2.2 : Contenu de la demande	8
2.2.3 : Contenu additionnel en lien à une demande visant une « Résidence pour personnes âgées de plus de 215 unités »	9
2.2.4 : Frais d'étude	9
2.2.5 : Modification de l'usage	10
Section 2.3 : Cheminement de la demande	11
2.3.1 : Demande complète.....	11
2.3.2 : Vérification de la demande	11
2.3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme	11
2.3.4 : Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme	11
2.3.5 : Avis public.....	11

TABLE DES MATIÈRES

2.3.6 : Approbation par le conseil municipal	12
2.3.7 : Transmission de la décision du conseil municipal	12
2.3.8 : Émission du permis ou du certificat	12
2.3.9 : Caducité de la demande d'usage conditionnel	12
CHAPITRE 3 : USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES.....	13
Section 3.1 : Dispositions relatives à l'usage résidence privée pour personnes âgées de 215 unités ou plus	13
3.1.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés	13
3.1.2 : Territoire assujetti.....	13
3.1.3 : Objectifs poursuivis	13
3.1.4 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande	13
Section 3.2 : Dispositions relatives à l'usage résidence de tourisme.....	15
3.2.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés	15
3.2.2 : Conditions d'admissibilité	15
3.2.3 : Territoire assujetti.....	15
3.2.4 : Objectifs poursuivis	15
3.2.5 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande	16
Section 3.3 : Dispositions relatives à un usage en droits acquis.....	17
3.3.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés	17
3.3.2 : Territoire assujetti.....	17
3.3.3 : Conditions d'admissibilité.....	17
3.3.4 : Objectifs poursuivis	17
3.3.5 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande	17
Section 3.4 : Dispositions relatives à l'un usage de logement supervisé destiné à des personnes ayant besoin d'aide	19
3.4.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés	19
3.4.2 : Territoire assujetti.....	19
3.4.3 : Objectifs poursuivis	19
3.4.4 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande	19
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES.....	21
Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur.....	21
4.1.1 : Contraventions et pénalités.....	21
4.1.2 : Recours civil	21
4.1.3 : Entrée en vigueur.....	21

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les usages conditionnels* » et le numéro 1368-2024.

1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 835-2006, intitulé « *Règlement sur les usages conditionnels* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute autre disposition inconciliable d'un autre règlement.

1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.

1.1.4 : Préséance

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles contenues au règlement sur le zonage de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies.

1.1.5 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.1.6 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats.

1.2.3 : Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration, produit des documents erronés ou omet de produire des documents à l'égard de l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités qui y sont prévues.

1.2.4 : Interventions assujetties

L'autorisation d'exercer un usage conditionnel est assujettie aux dispositions du présent règlement. Une demande d'usage conditionnel doit être conforme aux dispositions du présent règlement et doit faire l'objet d'un permis de construction, d'un certificat d'autorisation ou d'un certificat d'occupation, le cas échéant.

Les modalités et conditions de délivrance des permis et des certificats sont définies au Règlement sur les permis et certificats.

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

Lorsque 2 normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

3. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
4. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
5. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la grille des spécifications faisant partie du *Règlement de zonage* quant à la superficie et aux dimensions minimales des lots, et le texte du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.3.2 : Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre
 - 1.1 Section
 - 1.1.1 Article
- Alinéa
1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.3.3 : Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage* en vigueur.

1.3.4 : Classification des usages

Les usages mentionnés au présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage* en vigueur à moins d'une indication contraire ou plus spécifique se retrouvant dans le présent règlement.

CHAPITRE 2 : CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande

2.1.1 : Approbation

Tout projet d'autorisation d'usage conditionnel visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation d'un usage conditionnel, ce dernier doit soumettre une nouvelle demande d'usage conditionnel.

2.1.2 : Conformité au plan d'urbanisme

Toute demande d'usage conditionnel doit respecter les objectifs du Règlement sur le plan d'urbanisme, incluant les normes de densités d'occupation au sol, lorsqu'applicable.

2.1.3 : Zones de contraintes particulières

Une demande d'autorisation d'usage conditionnel n'est pas admissible si elle vise un bâtiment principal compris au sein d'une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

CHAPITRE 2
CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

Section 2.2 : Contenu de la demande

2.2.1 : Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit déposer une demande de changement d'usage par écrit, sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné en plus des plans et documents requis à la présente section.

2.2.2 : Contenu de la demande

Le requérant d'une demande d'approbation d'un usage conditionnel, doit fournir, les plans et documents suivants lorsque requis :

1. Nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé (coordonnées complètes) ;
2. L'usage actuel de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et des constructions visés par la demande ;
3. Des photographies récentes, prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents. Également des photographies vues de la rue, en provenance des propriétés voisines et du lac, lorsqu'applicable ;
4. Un plan détaillé démontrant les mesures d'atténuation et qui comprend les éléments suivants :
 - a) La localisation des végétaux projetés et existants;
 - b) Les essences à planter;
 - c) L'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages;
 - d) Les enseignes et les équipements d'éclairage;
 - e) Les allées de circulation et d'accès;
 - f) Les espaces de stationnement;
 - g) Les clôtures, haies, murets et murs de soutènement.
5. Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification ou d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents ;
6. Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes ;
7. Un programme de gestion des livraisons sur le site, s'il y a lieu ;
8. Un programme de gestion des déchets et des matières recyclables sur le site;

CHAPITRE 2
CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

9. Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan ;
10. Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu ;
11. Un texte explicatif présentant l'usage projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage ;
12. Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement ;
13. Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande.

2.2.3 : Contenu additionnel en lien à une demande visant une « Résidence pour personnes âgées de plus de 215 unités »

Aux fins de l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, en plus des documents, renseignements, études et plans requis en vertu du présent règlement, une demande d'usage conditionnel visant une résidence pour personnes âgées de plus de 215 unités doit également être assortie de la présentation des documents suivants :

1. Un plan d'implantation du projet incluant les bâtiments (principal et accessoires), les aires de stationnement, les espaces naturels, réalisé par un arpenteur-géomètre;
2. Une démonstration à l'effet que le projet de résidence pour personne âgée sera assorti de retombée économique et sociale :
 - a) Une description des équipements ou activités offertes à l'intérieur de l'établissement ;
 - b) Un plan d'implantation, permettant de localiser l'emplacement des équipements ou activités proposés eu égard au projet soumis ;
 - c) La production d'une étude réalisée par des professionnels experts en la matière, concluant aux retombés du projet sur le territoire.
3. La production d'une mise à jour du rapport sur les capacités de desserte des infrastructures municipales réalisée par la Ville aux frais du demandeur.

2.2.4 : Frais d'étude

Le coût de la demande d'usage conditionnel est établi au *règlement 1229-2019 décrétant la tarification pour le financement de certains biens, services et activités de la ville de Notre-Dame-des-Prairies*. Le montant de la tarification doit être acquitté au moment du dépôt de la demande d'usage conditionnel.

Le montant exigé inclut les frais pour la publication des avis publics prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1). Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

2.2.5 : Modification de l'usage

Une fois approuvés par le Conseil municipal, l'usage et les conditions qui s'y rattachent ne peuvent être modifiés, avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée à l'usage (modification, agrandissement, extension de l'usage principal et des usages et activités accessoires découlant de l'usage principal) et aux conditions après l'approbation du Conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

PROJET

Section 2.3 : Cheminement de la demande

2.3.1 : Demande complète

La demande d'approbation d'un usage conditionnel au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

2.3.2 : Vérification de la demande

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque l'intervention envisagée n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les trente (30) jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

2.3.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de celle-ci, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les soixante (60) jours suivant la fin de la vérification de la demande.

2.3.4 : Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le CCU étudie la demande en fonction des objectifs et critères établis au présent règlement. Le CCU peut demander des plans, devis, documents et renseignements supplémentaires pour fins d'étude de la demande.

Le CCU formule par écrit son avis (recommandation d'approbation ou de désapprobation et le cas échéant les indications quant aux motifs de désapprobations) en tenant compte des objectifs et critères prévus au présent règlement et en transmet copie au conseil municipal.

Au besoin, la recommandation du CCU peut suggérer au conseil municipal toute modification à apporter à la demande et toute condition à ajouter à l'exercice de l'usage pour en assurer la conformité au présent règlement.

L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non limitative, par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement, lorsqu'ils sont applicables à l'intervention visée.

2.3.5 : Avis public

Au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier doit, au moyen d'un avis

CHAPITRE 2
CONTENU ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

public, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance du Conseil municipal

Le présent article ne s'applique pas à une demande visant uniquement la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection

2.3.6 : Approbation par le conseil municipal

Le conseil doit, après consultation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un usage conditionnel qui lui est présentée conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise les motifs du refus.

2.3.7 : Transmission de la décision du conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier ou greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande

2.3.8 : Émission du permis ou du certificat

Le permis ou le certificat peut être émis, par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier ou à une dérogation mineure, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

2.3.9 : Caducité de la demande d'usage conditionnel

En sus des dispositions du règlement de zonage, dans les cas suivants, tout usage conditionnel devient caduc :

1. À moins que le Conseil ne fixe un autre délai, la demande de permis de changement d'usage n'a pas été déposée dans un délai maximal de 24 mois suivant la date d'approbation par le conseil municipal ;
2. Si l'usage accordé par usage conditionnel est remplacé par un autre usage;
3. Si les conditions imposées par la résolution autorisant l'usage conditionnel ne sont pas respectées.

Dans tous les cas, une modification aux critères d'évaluation adoptés en vertu du présent règlement ne modifie pas la validité d'une autorisation octroyée en vertu de celui-ci.

CHAPITRE 3 : USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

Section 3.1 : Dispositions relatives à l'usage résidence privée pour personnes âgées de 215 unités ou plus

3.1.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés

Pour la présente section, seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel :

1. Les résidences privées pour personnes âgées de 215 unités ou plus ;

Seuls les usages autorisés à la grille des spécifications pour la zone concernée peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel.

3.1.2 : Territoire assujetti

Une demande d'usage conditionnel est requise aux fins de pouvoir opérer une résidence privée pour personnes âgées de plus de 215 unités dans la zone RD-32.

3.1.3 : Objectifs poursuivis

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les objectifs sont les suivants :

1. Favoriser l'intégration harmonieuse des résidences privées pour personnes âgées à leur milieu d'accueil ;
2. Assurer une offre résidentielle de qualité pour les personnes âgées ;
3. Veiller au respect de la capacité des réseaux et équipements municipaux.

3.1.4 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les critères sont les suivants :

1. Le projet doit permettre l'amélioration des services offerts à l'ensemble de la population de Notre-Dame-des-Prairies ;
2. L'usage doit préserver la quiétude et la qualité de vie des résidents du milieu avoisinant par la mise en place de mesures adéquates de mitigation des nuisances, notamment sur le plan du bruit, des émanations et de la circulation par la préservation de l'intimité et de l'ensoleillement des résidences des habitations à proximité ;
3. L'architecture et le design présenté des différents éléments du projet se distinguent par leur qualité et assurent une intégration harmonieuse au cadre bâti existant dans le voisinage ;
4. Si le projet implique la rénovation ou la transformation d'un bâtiment principal, les travaux réalisés doivent s'harmoniser au style du bâtiment existant et assurer la mise en valeur de celui-ci, s'il dispose d'une valeur architecturale ou patrimoniale intrinsèque. Lorsque le bâtiment existant est de

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

faible qualité architecturale, les travaux doivent viser le rehaussement des qualités esthétiques du bâtiment et l'intégration d'éléments évoquant les caractéristiques architecturales dominantes des immeubles avoisinants ;

5. L'aménagement du terrain, l'implantation des équipements récréatifs et la localisation des espaces communs doivent avoir pour effet d'intégrer les activités des résidents au sein de la vie du quartier sans engendrer d'impact sur le voisinage ;
6. L'aménagement et la localisation des aires de stationnement, qu'elles soient destinées aux résidents, aux visiteurs ou aux employés, minimisent leur impact visuel depuis toute voie publique à travers l'intégration d'éléments d'aménagement paysager ou par la localisation des aires de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal ;
7. L'éclairage extérieur des aires de circulation et de stationnement, des espaces de jeu, des aires d'agrément et des bâtiments est conçu de façon à éviter que celui-ci déborde du site et à minimiser les impacts sur le ciel nocturne tout en assurant la sécurité des lieux ;
8. Les équipements de gestion des déchets et les cuisines doivent être localisés et aménagés de façon à minimiser les nuisances liées aux odeurs sur le voisinage
9. Les constructions et implantations doivent être réalisées dans un esprit de préservation ou de reconstitution maximale du couvert végétal ;
10. Le projet doit prévoir une offre d'équipements, d'activités et de service suffisante et adaptée qui permet de répondre aux besoins des résidents ;
11. Le projet doit permettre de bonifier l'offre résidentielle et correspondre aux besoins de la population locale ;
12. Le projet doit respecter la capacité des réseaux sanitaires, d'eau potable et d'eau pluviale de la Ville telle qu'identifiée par les Services techniques de Notre-Dame-des-Prairies et intégrer des mesures visant à favoriser la gestion des eaux pluviales en site propre et l'utilisation durable de l'eau potable.

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

Section 3.2 : Dispositions relatives à l'usage résidence de tourisme

3.2.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés

Pour la présente section, seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel :

1. Les résidences de tourisme ;

Seuls les usages autorisés à la grille des spécifications pour la zone concernée peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel.

3.2.2 : Conditions d'admissibilité

Pour être admissible, une demande d'usage conditionnel visant à permettre une résidence de tourisme doit respecter les conditions suivantes :

1. La résidence de tourisme doit respecter une marge latérale minimale de quatre (4) mètres;
2. Le terrain doit posséder une superficie minimale de 1 500 mètres carrés ;
3. Le bâtiment principal utilisé pour aménager la résidence de tourisme ne doit pas comporter de logements ou d'activités commerciales autres;
4. L'usage résidence de tourisme ne peut être autorisé dans une résidence où le système de traitement des eaux usées est un puisard ou une fosse de rétention à vidange totale;
5. Une seule résidence de tourisme est autorisée par terrain.

3.2.3 : Territoire assujéti

Une demande d'usage conditionnel est requise aux fins de pouvoir opérer une résidence de tourisme dans les zones RL-1, VIL-1, VIL-2, VIL-4.

3.2.4 : Objectifs poursuivis

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les objectifs sont les suivants :

1. Limiter l'impact d'une clientèle de passage sur le voisinage et assurer une opération de location à court terme respectant la quiétude des lieux ;
2. Réduire la pression sur le réseau routier et offrir suffisamment de stationnements hors rue pour répondre à la demande ;
3. Assurer que les constructions où l'usage s'exerce s'agencent avec l'environnement naturel ;
4. Proposer des aménagements permettant d'atténuer l'impact de la location à court terme sur le voisinage et d'assurer une pleine intimité des voisins et de la clientèle.

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

3.2.5 : Critères relatifs à l’approbation d’une demande

Pour l’évaluation d’une demande d’usage conditionnel, les critères sont les suivants :

1. L’usage doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant ;
2. La capacité d’occupation de la résidence est compatible avec les caractéristiques du bâtiment ;
3. L’usage ne doit pas porter atteinte à la quiétude et la qualité de vie des résidents du milieu avoisinant et doit prévoir des mesures adéquates de mitigation des nuisances, notamment sur le plan du bruit, de la gestion des déchets et de la circulation ;
4. L’usage ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l’intégrité de milieux naturels sensibles ou de sites d’intérêt écologique ;
5. Le terrain, les constructions, et équipements doivent être aménagés de manière à limiter les vues directes sur les propriétés voisines à partir des espaces extérieurs ;
6. Les distances séparant les terrasses, les ronds de feu, les spas et autres espaces d’agrément extérieurs et les limites de la propriété sont suffisantes pour éviter les nuisances sonores ;
7. Le site doit comprendre des aménagements extérieurs de qualité qui mettent en valeur des plantes indigènes à la région et doit viser la préservation des boisés existants ou, en l’absence d’un tel boisé, prévoir une plantation d’arbres généreuse.

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

Section 3.3 : Dispositions relatives à un usage en droits acquis

3.3.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés

Pour la présente section, seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel :

1. Une demande de remplacement d'un usage dérogatoire par un usage dérogatoire d'un autre code d'usage à l'exception des usages suivants :
 - a. Commerces de vente de biens et/ou de services de tout genre dont la superficie d'implantation au sol excède 4000 m² ;
 - b. Un usage appartenant à un des groupes d'usage suivants : «A», «EX», «H» ;
 - c. Un usage appartenant à une des classes d'usage suivantes : «C10», «C11», «C12», «I1», «I2» ;«P2»;
 - d. Un usage appartenant à un des codes d'usage suivant : «C809», «C810»,
 - e. Usages de type exploitation d'aéroport ou d'aérodrome, incluant les activités qui y sont connexes.

3.3.2 : Territoire assujetti

Une demande d'usage conditionnel est requise aux fins de pouvoir remplacer un usage dérogatoire par un usage dérogatoire de code d'usage différent dans l'ensemble du périmètre urbain tel que défini au *Plan de zonage*, et ce à l'exception des zones I et CR.

3.3.3 : Conditions d'admissibilité

Pour être admissible, une demande d'usage conditionnel demandée en vertu de la présente section doit également respecter les conditions suivantes :

1. L'usage visé doit être du même groupe d'usage, tel que classifié au *Règlement de zonage* en vigueur, que l'usage qu'il remplace.

3.3.4 : Objectifs poursuivis

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les objectifs sont les suivants :

1. Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages ;
2. Veiller à ce que les activités dérogatoires soient effectuées dans des bâtiments adéquats ;
3. Favoriser une transition progressive des usages dérogatoires vers une situation de conformité.

3.3.5 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les critères sont les suivants :

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

1. L'usage est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme en vigueur ;
2. Le projet ne cause pas une intensification des activités dérogatoires, notamment en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de volume de clientèle et de visiteurs ;
3. L'usage est compatible avec les usages autorisés dans la zone et ne pose pas de risque pour la sécurité lorsque des résidences sont situées à proximité ;
4. L'usage doit permettre de maintenir des activités sur un immeuble ou à l'intérieur d'un bâtiment dont les caractéristiques rendent difficile sa reconversion vers un usage autorisé ;
5. Si des externalités négatives (bruits, odeurs, fumées, poussières, trafic, etc.) sont générées par l'usage, elles doivent s'apparenter, ou être moindre, à celles des usages à proximité ;
6. 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, est équivalente ou inférieure par rapport à l'usage qu'il remplace ;
7. Les activités extérieures (entreposage, étalage, etc.) doivent s'apparenter à celles des usages à proximité ;
8. 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 le cas échéant.

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

Section 3.4 : Dispositions relatives à l'un usage de logement supervisé destiné à des personnes ayant besoin d'aide

3.4.1 : Champ d'application et usages conditionnels autorisés

Pour la présente section, seuls les usages suivants peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel :

1. Un immeuble de logement supervisé destiné à des personnes ayant besoin d'une combinaison de services parmi les suivants : d'aide, de protection, de soins et d'hébergement supervisé, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ;

Seuls les usages autorisés à la grille des spécifications pour la zone concernée peuvent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel.

3.4.2 : Territoire assujetti

Une demande d'usage conditionnel est requise aux fins de pouvoir opérer un immeuble de logement destiné à des personnes ayant besoin d'une combinaison de services parmi les suivants : d'aide, de protection, de soins et d'hébergement supervisé, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* dans les zones CV-9 et CV-10.

3.4.3 : Objectifs poursuivis

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les objectifs sont les suivants :

1. Le projet favorise la création d'une vie communautaire enrichissante pour ses locataires ;
2. Les caractéristiques architecturales de l'immeuble lui permettent de s'insérer dans le cadre bâti existant ou projeté au sein de la zone ;
3. Le projet s'assimile à un projet existant ou vise à pourvoir à l'amélioration d'un service présent sur le territoire ou dont les besoins pour la population sont démontrés ;
4. Le logement supervisé est destiné à une clientèle « résidentielle » destinée à occuper le logement sur le long terme ;

3.4.4 : Critères relatifs à l'approbation d'une demande

Pour l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, les critères sont les suivants :

1. L'usage doit répondre à un besoin documenté de la population de Notre-Dame-des-Prairies ou de la MRC de Joliette ;
2. L'usage doit aller au-delà d'une offre résidentielle conventionnelle et offrir un milieu de vie de qualité à ses résidents, notamment en prévoyant des espaces communs au sein du bâtiment ainsi que

CHAPITRE 3 :
USAGES ET CRITÈRES ADMISSIBLES

des infrastructures, équipements et services adaptés mis en place aux bénéfices des locateurs dans le cadre des activités régulières de l'établissement ;

3. Le bâtiment principal doit être conçu de façon à s'intégrer harmonieusement à son milieu environnant et son design doit évoquer les caractéristiques architecturales d'une habitation de gabarit comparable ;
4. L'éclairage extérieur doit être conçu de façon éviter que celui-ci déborde du site et à minimiser les impacts sur le ciel nocturne tout en assurant la sécurité des lieux ;
5. L'aménagement des espaces extérieurs doit assurer la cohabitation harmonieuse avec tout usage résidentiel à proximité ;
6. Le projet doit viser la location à long terme de ses unités.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS FINALES

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur

4.1.1 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, commet une infraction. Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

4.1.2 : Recours civil

En sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, le directeur général, le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement ou le fonctionnaire désigné pourront ordonner d'exercer devant les tribunaux de juridiction civile ou pénale tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

4.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Suzanne Dauphin, Mairesse

Marie-Andrée Breault, Directrice générale

