



**Adoption du Règlement n° 2011-04-1 modifiant le règlement
n° 2010-12-1 relatif aux usages conditionnels**

**Adopté le 8 novembre 2011
Entré en vigueur le 21 décembre 2011**

Adoption du Règlement n° 2011-04-1 modifiant le Règlement n° 2010-12-1 relatif aux usages conditionnels

ATTENDU QUE le conseil trouve opportun de modifier le Règlement relatif aux usages conditionnels en y introduisant des dispositions relatives aux usages dérogatoires protégés par droit acquis;

ATTENDU QUE le présent règlement a été soumis à la consultation lors d'une assemblée publique tenue le 16 août 2011;

ATTENDU QUE le présent règlement a été approuvé par les personnes habiles à voter le 26 septembre 2011, conformément aux dispositions de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités;

ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 14 juin 2011;

ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de Marie Landry,
appuyée par Germain Leblanc,
il est résolu à l'unanimité des conseillers présents

que le conseil municipal adopte le règlement portant le n° 2011-04-1 modifiant le Règlement n° 2010-12-1 relatif aux usages conditionnels et qu'il soit statué et décrété par ce même règlement ce qui suit :

Article 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2011-04-1 porte le titre de « Règlement modifiant le Règlement n° 2010-12-1 relatif aux usages conditionnels ».

Article 1.2 MODIFICATIONS

1.2.1 L'article 1.3 BUT DU RÈGLEMENT est remplacé l'article suivant :

« 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but :

- *De permettre dans certaines parties du territoire des usages non autorisés de plein droit par le règlement de zonage, moyennant le respect de conditions particulières;*
- *De permettre le remplacement ou l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis et non autorisé de plein droit par le règlement de zonage, moyennant le respect de conditions particulières; »*

1.2.2 L'article 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION est remplacé l'article suivant :

« Article 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine. »

1.2.3 L'article 2.7 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS est modifié par le remplacement du 1^{er} alinéa par l'alinéa suivant :

« Lors du dépôt d'une demande pour un usage conditionnel, le requérant doit soumettre, à la demande du fonctionnaire désigné, l'un ou l'autre ou l'ensemble des documents suivants : »

1.2.4 Le titre du chapitre 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADMISSIBILITÉ, AUX CHAMPS D'APPLICATION ET AUX CRITÈRES D'ÉVALUATION est remplacé par le titre suivant :

« DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES PRÉVUES À L'EXTÉRIEUR DE LA TRAME URBAINE

Dispositions relatives à l'admissibilité, aux champs d'application et aux critères d'évaluation »

1.2.5 Le chapitre 4 DISPOSITIONS FINALES devient le chapitre 5.

1.2.6 Le chapitre intitulé : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AGRANDISSEMENT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS est inséré comme étant le chapitre 4 et se lit comme suit :

« CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AGRANDISSEMENT OU AU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Dispositions relatives à l'admissibilité, aux champs d'application et aux critères d'évaluation

Article 4.1 Principes généraux

Parce que l'occupation des Îles-de-la-Madeleine s'est faite en l'absence de règles d'urbanisme (jusqu'à l'entrée en vigueur de la réglementation de zonage en 1994), on retrouve sur le territoire bon nombre d'usages dérogatoires protégés par droits acquis. Cette situation, en vertu des règles de zonage actuelles, rend difficile l'utilisation optimale des bâtiments abritant des usages dérogatoires et empêche même la réalisation de projets intéressants et parfois novateurs lorsque les dispositions standards associées à la gestion des droits acquis doivent s'appliquer.

L'objectif du présent chapitre est de permettre l'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire, plus acceptable ou moins contraignant en fonction des principes suivants :

Dans le cas d'un remplacement

- le remplacement présente un impact plus compatible avec les usages autorisés dans le voisinage que celui généré par l'usage dérogatoire existant et protégé par un droit acquis.*

Dans le cas d'un agrandissement

- l'agrandissement ne représente pas pour le voisinage une augmentation des impacts négatifs générés par l'usage dérogatoire existant et protégé par un droit acquis.*

Article 4.2 CHAMPS D'APPLICATION

Sur l'ensemble du territoire pourra être autorisé, à titre d'usage conditionnel, l'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées.

Article 4.3 ADMISSIBILITÉ

4.3.1 Règle générale

Pour être admissible, une demande doit respecter les conditions suivantes :

- le requérant doit démontrer que l'usage dérogatoire bénéficie de droits acquis, préalablement à l'amorce de l'analyse de sa demande de remplacement;*
- l'usage dérogatoire de remplacement doit entraîner vers la cessation de tout usage dérogatoire protégé par droit acquis en lui substituant un autre usage qui apparaît plus près d'un usage autorisé de plein droit que de l'usage dérogatoire existant;*
- l'usage dérogatoire agrandi doit améliorer la situation du point de vue des nuisances que peut générer l'usage dérogatoire existant.*

Article 4.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION

4.4.1 Critères relatifs à l'intégration fonctionnelle du site

L'agrandissement ou le remplacement proposé, contribue à l'harmonisation du voisinage et n'engendre pas d'incidence négative significative sur le milieu environnant ou en atténue les contraintes par rapport à l'usage dérogatoire agrandi ou remplacé, en ce qui concerne :

- les caractéristiques architecturales observables dans le voisinage (volumétrie des bâtiments, couleurs, matériaux et pentes de toits);*
- l'aménagement du terrain;*
- l'achalandage généré par l'usage agrandi ou remplacé;*
- les opérations générées par l'usage agrandi ou remplacé;*
- la circulation de transit dans le milieu.*

4.4.2 Critères relatifs à l'intégration au milieu

- *le concept d'affichage et de signalisation proposé est discret et contribue tant à la mise en valeur du bâtiment et du site qu'à l'intégration au milieu environnant;*
- *les espaces extérieurs et les constructions accessoires sont localisés et aménagés de façon à minimiser les nuisances;*
- *l'éclairage extérieur n'affecte pas le voisinage;*
- *les équipements servant à entreposer les matières résiduelles ou tout autre équipement sont localisés à des endroits où le risque de causer des nuisances est à son plus faible.*

4.4.3 Critères relatifs à l'architecture du bâtiment d'accueil

- *les bâtiments principaux ou secondaires sont construits, agrandis, rénovés ou transformés dans un style architectural qui rehausse la valeur intrinsèque des bâtiments, et ce, dans le respect du paysage dans lequel il est implanté.*

4.4.4 Critères relatifs au stationnement

- *le site sur lequel est situé l'usage dérogatoire dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux exigences de l'usage agrandi ou remplacé, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;*
- *L'emplacement et l'accessibilité des espaces de stationnement par rapport aux rues publiques sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble et sont dissimulés par l'intégration de bandes paysagées. »*

Article 1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).