

*Modification au règlement sur les
usages conditionnels
Règlement 400-7 en ce qui a trait aux
ateliers d'artisans*



*Service de l'urbanisme et de
l'environnement
Mars 2024*

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

Zone(s) visée(s) : 6005-C-09, 6025-C-09, 6027-C-09, 6028-C-09, 6029-C-09, 6030-C-09, 6052-C-09, 6053-C-09 et 6068-M-02

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme | <input type="checkbox"/> Zonage |
| <input type="checkbox"/> PPCMOI | <input type="checkbox"/> PIIA | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usage conditionnel | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input type="checkbox"/> Autre |

NATURE DE LA MODIFICATION AU RÈGLEMENT

La modification vise à permettre les activités « ateliers d'artisans » et « formation spécialisée » comme usage complémentaire à l'une des activités commerciales de vente au détail visées par le règlement.

Un atelier d'artisan se définit comme suit : « Lieu de production de biens ou de services différenciés en très petites séries fondé sur le travail manuel à outillage réduit et la petite taille de l'entreprise ».

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

1. Territoire d'application

Le territoire d'application est circonscrit de part et d'autre de la rue des Cascades, entre l'avenue Bourdages Nord et l'avenue Vaudreuil. Les zones concernées sont les suivantes : 6005-C-09, 6025-C-09, 6027-C-09, 6028-C-09, 6029-C-09, 6030-C-09, 6052-C-09, 6053-C-09 et 6068-M-02. Un plan est joint en annexe du présent document où est illustré le territoire d'application.

2. Objectifs et critères

Une demande pour exercer les usages « atelier d'artisan » et « formation spécialisée » sera analysée en fonction des objectifs et critères suivants :

Usage

A) Objectifs :

- Solliciter l'intérêt des visiteurs du centre-ville afin de découvrir des produits conçus par des artisans locaux.

B) Critères d'évaluation :

- L'usage « atelier d'artisans » n'est autorisé que s'il est complémentaire à l'un des usages de vente au détail suivants, lequel usage de vente au détail doit être exercé à titre d'usage principal dans un établissement et doit être permis dans la zone visée :
 - vente au détail de matériaux de construction et de bois (521);
 - vente au détail de peinture, de verre et de papier tenture (523);
 - vente au détail d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin (536);
 - vente au détail de bonbons, d'amandes et de confiseries (544);
 - vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (546);
 - vente au détail du café, du thé, d'épices et aromates (5492);
 - vente au détail de vêtements et d'accessoires (56);
 - vente au détail de meubles, de mobiliers de maison et d'équipements (57);
 - vente au détail d'équipements et d'accessoires informatiques (574);
 - restaurant (581);
 - traiteur (5891);
 - vente au détail de boissons alcoolisées et d'articles de fabrication (592);
 - vente au détail d'antiquités et de marchandises d'occasion (sauf le marché aux puces) (593);
 - vente au détail de livres, de papeterie, de tableaux et de cadres (594);
 - vente au détail de bijoux, de pièces de monnaie et de timbres (collection) (597);
 - vente au détail (fleuriste) (5991);
 - vente au détail de caméras et d'articles de photographie (5994);
 - vente au détail de cadeaux, de souvenirs et de menus objets (5995);
 - vente au détail de bagages et d'articles en cuir (5998);
 - service de réparation et de modification d'accessoires personnels et réparation de chaussures (625);
 - service de réparation de montres, d'horloges et bijouterie (6493);
 - salle d'exposition (7114).
- L'usage « formation spécialisée » peut être autorisé à la condition qu'il soit exercé de manière complémentaire à l'usage « atelier d'artisans »;
- La superficie de plancher occupée par les usages d'atelier d'artisans et de formation spécialisée est moindre que celle occupée par l'usage de vente au détail.

Architecture

A) Objectif :

- Assurer de maintenir le caractère commercial du bâtiment.

B) Critères d'évaluation :

- Les activités ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment;

- S'il est nécessaire de modifier l'apparence extérieure du bâtiment pour exercer l'usage conditionnel, ces modifications doivent améliorer l'apparence extérieure générale du bâtiment.

Compatibilité

A) Objectif :

- L'exercice des usages conditionnels ne doit pas générer d'inconvénients pour le milieu environnant.

B) Critères d'évaluation :

- Les activités ne doivent pas constituer une nuisance par rapport au volume de la clientèle et des heures d'ouverture;
- La pratique de ces activités ne doit pas constituer une nuisance quant à leur intensité ;
- Les activités ne doivent pas constituer une nuisance par rapport aux vibrations ou émanations de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclats de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit;
- Toutes les activités doivent être réalisées uniquement à l'intérieur du bâtiment principal;
- L'entreposage doit se faire uniquement à l'intérieur du bâtiment principal et aucun débordement à l'extérieur n'est toléré.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Ces ateliers d'artisans seront circonscrits dans le secteur de la rue des Cascades. En effet, ce type d'usage est le plus souvent exercé dans les centres-villes historiques puisqu'ils créent un intérêt pour les marcheurs qui viennent expressément dans le centre-ville pour y trouver des produits nichés.

Cela s'inscrit également en cohérence avec la stratégie du PPU centre-ville qui vise à concentrer les commerces de détail sur la rue des Cascades entre l'avenue Bourdages Nord et la rue Concorde Nord afin d'y susciter du dynamisme.

L'activité « formation spécialisée » sera autorisée de manière complémentaire aux ateliers-d'artisans puisque cet usage est souvent exercé de facto dans ces ateliers. Par exemple, un potier pourra, en marge de ses activités de vente et de fabrication, donner des cours de poterie à même son établissement.

