



VILLE DE NOTRE-DAME-DE-L'ÎLE-PERROT

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 437-16

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 437 AUX FINS DE
MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS
APPLICABLES À LA NOMENCLATURE DES
CLASSES D'USAGE ET DE REMPLACER
LES DISPOSITIONS DU CHAPITRE XVII PAR
DE NOUVELLES**

AVIS DE MOTION :	-	résolution	2010-03-60
ADOPTION DU PREMIER PROJET :	-	résolution	2010-03-61
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	-	résolution	2010-04-
Entrée en vigueur :	-		

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal a adopté le règlement de zonage numéro 437;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier à nouveau ce règlement afin de modifier certaines dispositions applicables à la nomenclature des classes d'usage et de remplacer les dispositions du chapitre XVII par de nouvelles.

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le paragraphe 16 de l'article 2.2.5.1 du Règlement de zonage, portant le numéro 437, est supprimé.
2. L'article 2.2.5.1.1 et le TABLEAU 1 du Règlement de zonage, portant le numéro 437, sont supprimés.
3. Le paragraphe 18 de l'article 2.2.5.2 du Règlement de zonage, portant le numéro 437, est supprimé.
4. Le chapitre XVII du Règlement de zonage, portant le numéro 437, est modifié par le remplacement des dispositions actuelles par les articles suivants :

« 17.1 DÉFINITION D'UNE CONSTRUCTION, D'UN USAGE ET D'UNE ENSEIGNE DÉROGATOIRE PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

- 1° construction dérogatoire : construction non conforme aux dispositions du présent règlement.
- 2° usage dérogatoire : usage d'une construction ou d'un terrain non conforme aux dispositions du présent règlement.
- 3° enseigne dérogatoire : enseigne non conforme aux dispositions du présent règlement.

Une construction non conforme à une disposition du règlement de construction n'a pas pour effet de rendre cette construction dérogatoire au sens de la présente section.

L'usage non conforme d'une construction n'a pas pour effet de rendre la construction non conforme.

17.2 DROIT ACQUIS

Une construction, un usage ou une enseigne dérogatoire jouit de droits acquis si :

- 1° elle ou il était existant ou effectif avant l'entrée en vigueur du règlement municipal l'ayant rendu dérogatoire.
- 2° elle ou il a fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement municipal antérieur au présent règlement.

17.3 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

17.3.1 Disposition générale

Il est permis d'effectuer les travaux de réparation, de rénovation et d'entretien nécessaires pour maintenir en bon état une construction dérogatoire.

17.3.2 Remplacement

Une construction dérogatoire ne peut être remplacée par une autre construction dérogatoire.

Malgré l'alinéa précédent, une clôture ou un muret dérogatoire implanté le long de la ligne latérale ou arrière adjacente à la voie de circulation d'un terrain d'angle ou transversal peut être remplacé par une clôture ou un muret conforme sans toutefois respecter l'article 10.9.1.2.

17.3.3 Modification ou agrandissement d'une construction dérogatoire

Une construction dérogatoire peut être modifiée ou agrandie pourvu que la modification ou l'agrandissement soit entièrement conforme aux dispositions du présent règlement et que la dérogation ne soit pas augmentée.

Malgré l'alinéa précédent, une construction dérogatoire peut également être agrandie si:

- 1° l'agrandissement fait en hauteur est entièrement situé à l'intérieur du périmètre existant de la construction. Toute partie de l'agrandissement en hauteur qui excède le périmètre existant de la construction doit être conforme au premier alinéa;
- 2° l'agrandissement fait du côté où la construction est dérogatoire ne diminue pas la ou les marges existantes. La superficie de l'agrandissement est égale ou inférieure à 25% de la superficie au sol de la construction. Un tel agrandissement ne peut être accordé qu'une seule fois.

Toutefois, dans les secteurs touchés par les dispositions relatives aux rives, au littoral, aux zones inondables et aux zones à risques de mouvements de terrain (chapitre XII), une construction ne peut être agrandie si elle est dérogatoire aux dispositions applicables à ces milieux.

17.3.4 Matériaux de revêtement extérieur

Il est permis, lors de la rénovation ou de l'agrandissement d'une construction existante, de recouvrir les murs de la partie rénovée ou agrandie par un matériau de revêtement extérieur identique ou similaire à celui recouvrant la partie existante, et ce, à la condition que ce matériau soit autorisé par le règlement de zonage.

17.3.5 Déplacement

Une construction dont l'implantation est dérogatoire peut être déplacée même si son implantation est toujours dérogatoire suite à son déplacement, pourvu que son déplacement ait pour effet de réduire la dérogation.

17.3.6 Extinction des droits acquis relatifs à une construction dérogatoire

Toute construction dérogatoire qui est détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation normalisé par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être reconstruit en conformité avec les dispositions du présent règlement et, le cas échéant, du Règlement de construction #439.

Pour les terrains situés en bordure d'un cours d'eau ou dans les zones à risques de mouvements de terrain, la construction pourra être relocalisée jusqu'à un minimum de 50 % des marges concernées seulement dans le cas où il sera impossible de respecter les marges minimales prescrites.

Malgré ce qui précède, dans les zones sujettes aux inondations, une construction dérogatoire peut être reconstruite sur les mêmes fondations lorsque sa destruction n'est pas volontaire et lorsque sa réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral. Cet alinéa ne s'applique pas à une construction dérogatoire située dans la zone inondable 0-20 ans qui a été détruite par une inondation.

Pour bénéficier de ces privilèges, la reconstruction doit être effectuée au plus tard dans les 24 mois suivant la destruction du bâtiment dérogatoire. Après ce délai, le droit acquis de la construction sera éteint.

17.4 USAGE DÉROGATOIRE

17.4.1 Remplacement ou modification

Un usage dérogatoire ne peut être remplacé par un autre usage dérogatoire, ni être modifié.

Toutefois, un usage dérogatoire faisant partie des classes d'usages commerce de vente au détail et de services (c1) ou de commerce artériel léger (c2), peut être remplacé ou modifié par un autre usage dérogatoire pourvu :

- 1° que le nouvel usage fasse partie de la même classe ou d'une classe inférieure;
- 2° que les caractéristiques causant des inconvénients au voisinage (entreposage, stationnement, nuisances, etc.) soient égales ou inférieures à celles existantes.

17.4.2 Extension d'un usage dérogatoire d'une construction ou d'un terrain

L'extension d'un usage dérogatoire peut être faite pourvue :

- 1° que cette extension s'effectue sur le même terrain que celui où est situé l'usage dérogatoire;
- 2° que cette extension n'excède pas 30% de la superficie occupée par l'usage dérogatoire;
- 3° que cette extension ne soit exercée qu'une seule fois, et ce, à compter de la date d'adoption du présent règlement.
- 4° que cette extension ne soit exercée qu'une seule fois, et ce, à compter de la date d'adoption du présent règlement.

Malgré l'alinéa précédent, il est interdit d'étendre l'usage d'un terrain dans les cas d'entreposage de matériaux de construction, de ferraille, de véhicules automobiles, de cabanes à pêche, d'un aérodrome et de piste d'atterrissage pour avion miniature.

17.4.3 Extinction des droits acquis relatifs à un usage dérogatoire

Lorsqu'un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période d'un (1) an, il n'est plus possible de revenir à l'usage antérieurement exercé et l'on doit se conformer aux dispositions des règlements de zonage.

La perte des droits acquis de l'usage principal dérogatoire entraîne par le fait même la perte des droits acquis de l'usage complémentaire.

17.5 BÂTIMENTS NON AGRICOLES EXISTANTS OU NON REQUIS POUR L'AGRICULTURE

Malgré toutes dispositions contraires, le tableau suivant régit les agrandissements, changements d'usage et ajouts d'un usage accessoire pour les bâtiments (y compris leurs usages) non agricoles ou non requis pour l'agriculture, protégés par droits acquis et existants avant le 25 octobre 2004.

TABLEAU 13

Les ajouts, agrandissements et changements d'usage à l'intérieur des bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture, protégés par droits acquis et existants en zone agricole¹

Fonction	Ajout d'un usage	Changement d'usage	Agrandissement
Habitation	Usage ² permis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'habitation : maximum de 35 % de la superficie de plancher de l'habitation ou - un seul usage accessoire est autorisé par habitation - le propriétaire ou le locataire réside dans l'habitation - le nombre maximum d'employés est fixé à 2 		Autorisé pour l'usage habitation seulement à la condition qu'il n'y ait aucun usage accessoire dans cette habitation
Commerce Industrie Institution	N/A	Permis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - n'induit pas de problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles - ne génère pas de distances séparatrices additionnelles aux bâtiments d'élevage existants et futurs - ne génère pas d'achalandage sur le réseau routier - ne contribue pas à épuiser les sources d'eau - est doté des installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie des lieux et du voisinage - n'est pas une entreprise nécessitant de l'entreposage extérieur - la superficie réservée au stationnement extérieur représente un maximum de 30 % de la superficie de plancher du bâtiment principal 	Aucun

Bâtiment désaffecté (agricole ou autre)	N/A	Permis aux mêmes conditions que pour le commerce, l'industrie et l'institution énumérées ci-dessus	Aucun
---	-----	--	-------

⁽¹⁾Malgré la définition « *d'immeuble protégé* » apparaissant dans le présent document, les bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture visés au présent tableau ne sont pas considérés comme des immeubles protégés.

⁽²⁾Usage relié à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier. Cet usage accessoire est autorisé à l'intérieur du bâtiment principal seulement. Les usages accessoires autorisés sont les services professionnels, personnels et techniques, les métiers d'art, les services de préparation de produits alimentaires et les lieux d'hébergement et de restauration.

17.6 ENSEIGNE DÉROGATOIRE

17.6.1 Modification d'une enseigne dérogatoire

Une enseigne dérogatoire protégée par droits acquis ne peut être modifiée ou agrandie.

17.6.2 Extinction des droits acquis relatifs à une enseigne dérogatoire

Lorsque l'usage annoncé par l'enseigne dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pendant une période d'un (1) an, l'enseigne doit être remplacée par une enseigne conforme aux dispositions du présent règlement.

Dans le cas où un usage comportant une ou plusieurs enseignes dérogatoires, est remplacé par un autre usage, la ou les enseignes dérogatoires existantes ne peuvent être réutilisées et perdent la protection des droits acquis.

17.7 LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET LES USAGES AGRICOLES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS

17.7.1 Extension d'une construction et d'un usage agricole dérogatoire

La superficie de plancher occupée par l'ensemble des usages agricoles dérogatoires à l'intérieur d'une construction, à la date d'entrée en vigueur des dispositions du présent règlement qui ont rendu lesdits usages dérogatoires, peut être accrue sans restriction si le producteur agricole s'est prévalu de son droit de développement avant le 21 juin 2002.

Lorsque l'extension de l'usage agricole dérogatoire nécessite l'agrandissement de la construction dans laquelle il est exercé, l'agrandissement de la construction peut être réalisé si les conditions suivantes sont respectées :

- 1^o si l'exploitation agricole s'est prévalu de son droit de développement avant le 21 juin 2002
- ou
- 2^o si les distances séparatrices minimales sont respectées.

17.7.2 Reconstruction d'une construction agricole dérogatoire

Dans l'éventualité où une construction agricole dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, de façon accidentelle, à la suite d'un incendie ou par quelque autre cause naturelle, la reconstruction doit respecter les distances séparatrices

17.8 TERRAIN DÉROGATOIRE

Tout terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du règlement qui le rend dérogatoire ou tout terrain cadastré en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) et qui ne possède pas la superficie ou les dimensions requises par le règlement de lotissement, peut néanmoins être construit, si le bâtiment projeté respecte toutes les normes d'implantation prévues au présent règlement. »

5. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Marie-Claude B-Nichols, mairesse

Micheline L. Morency, directrice générale

mal/vc