



---

**RÈGLEMENT NUMÉRO 510**

**RÈGLEMENT SUR LES USAGES  
CONDITIONNELS**

N° du règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur
510-1	11 août 2015	16 septembre 2015
510-2		
510-3		
510-4	30 mai 2016	9 juillet 2016
510-5	8 août 2017	27 septembre 2017

---

AVIS DE MOTION :	-	résolution	2014-03-64
ADOPTION DU PREMIER PROJET :	-	résolution	2014-03-85
ADOPTION DU SECOND PROJET :	-	résolution	2014-04-103
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	-	résolution	2014-05-141
ENTRÉE EN VIGUEUR :	-		21 juin 2014

CONSIDÉRANT que la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot a le pouvoir en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c A-19.1) d'adopter un règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT que la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c A-19.1);

CONSIDÉRANT que l'application d'un règlement sur les usages conditionnels s'avère un complément à la réglementation d'urbanisme existante applicable;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement devra faire l'objet d'une consultation publique et des procédures requises par la Loi lors d'une assemblée publique de consultation;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 11 mars 2014;

**POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## **PARTIE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PROCÉDURES**

### **ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### **ARTICLE 2**    « Titre du règlement »

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les usages conditionnels numéro 510 ».

### **ARTICLE 3**    « Validité »

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa et sous-paragraphe par sous-paragraphe de façon à ce que, si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclaré nulle et sans effet par une instance habilitée, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

### **ARTICLE 4**    « Administration du règlement »

Les dispositions du Règlement sur les permis et certificats numéro 440 et amendements complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur les permis et certificats numéro 440 et amendements.

### **ARTICLE 5**    « Personnes assujetties »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques, personnes morales de droit public ou de droit privé et aux sociétés.

## **ARTICLE 6**    « Définitions »

Aux fins de ce règlement, à moins que le texte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

- 1° **Directeur** : Le directeur du service d'urbanisme de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot ou toute autre personne désignée par le Conseil pour voir à l'administration du présent règlement.
- 2° **Établissement** : Ensemble d'installations servant à l'exploitation d'une entreprise.
- 3° **Résidences pour personnes âgées** : Une résidence, autre qu'une résidence d'accueil au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2). Cette résidence est destinée à héberger principalement ou exclusivement plus de 9 personnes âgées de 55 ans et plus, qui est architecturalement conçue pour les besoins des personnes de 55 ans et plus (dimensions et arrangement des pièces, équipements de sécurité, etc.) et qui peut contenir des équipements ou des locaux communautaires, des services de soins-personne, de buanderie, d'entretien ménager, etc.

## **ARTICLE 7**    « Présentation des demandes »

Toute demande d'autorisation pour un usage conditionnel doit être soumise au Directeur du Service d'urbanisme par le propriétaire de l'immeuble visé ou par son représentant dûment autorisé par procuration écrite.

## **ARTICLE 8**    « Documents et informations »

Les documents suivants doivent être soumis par le requérant à l'appui de sa demande d'autorisation pour un usage conditionnel :

- 1° Les documents requis en vertu du Règlement sur les permis et certificats numéro 440 pour un permis de construction, un certificat d'autorisation, une déclaration des travaux ou un certificat d'occupation, selon le cas.
- 2° L'identification de(s) établissement(s) qui occupera(ont) le bâtiment et une description de la nature des usages qui seront exercés.
- 3° Le nombre d'employés pour chaque établissement et le calcul du nombre de cases de stationnement requises selon le Règlement de zonage numéro 437.
- 4° L'étude de marché, les données et analyses statistiques et le plan d'affaires sur lesquels repose le projet d'occupation.
- 5° Un plan d'aménagement du terrain préparé par un arpenteur-géomètre montrant:
  - a. les limites et les dimensions du terrain;
  - b. toute servitude existante sur le terrain;
  - c. l'emplacement des constructions existantes et prévues;
  - d. l'emplacement, la forme et les dimensions des aires de stationnement, des cases de stationnement et des voies de circulation;
  - e. l'emplacement et la largeur des accès à la rue;
  - f. l'aménagement paysager proposé, y compris les niveaux du terrain par rapport au niveau du trottoir, de la bordure ou du centre de la rue, l'emplacement des arbres et arbustes à planter, des murs, des clôtures et de tout autre élément du paysage;
  - g. les matériaux de recouvrement de sol.

- 6° Tout autre document afférant pouvant appuyer et justifier la demande, tels que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, perspectives ou matériel audiovisuel, et toutes données ou informations permettant de démontrer la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

**ARTICLE 9**    « Étude de la demande par le Directeur du Service de l'urbanisme »

Dès que le directeur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 8, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au Comité consultatif d'urbanisme au plus tard lors de la première séance du Comité suivant une période de 30 jours commençant à la date de la réception de la demande dûment complétée.

**ARTICLE 10**    « Les devoirs et pouvoirs du directeur »

Les devoirs et pouvoirs du directeur consistent notamment à :

- 1° S'assurer que toutes les formalités stipulées par le présent règlement sont respectées.
- 2° S'assurer que tous les documents requis ont été fournis.
- 3° S'assurer que la demande est conforme au plan d'urbanisme et à tout autre règlement municipal applicable.
- 4° Formuler au Comité ou au Conseil toute observation qu'il juge pertinente.

**ARTICLE 11**    « Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme »

Dès que le Comité reçoit le rapport du directeur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au Conseil.

Les devoirs et pouvoirs du Comité consistent notamment à :

- 1° Évaluer la demande et formuler une recommandation au Conseil sur la recevabilité de la demande par rapport aux critères du présent règlement.
- 2° S'il le désire, convoquer le requérant ou, avec l'autorisation du requérant et aux frais de ce dernier, tout professionnel ayant travaillé au projet pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande.
- 3° Recommander d'accepter la demande, avec ou sans condition, ou recommander de la rejeter, en proposant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande.

**ARTICLE 12**    « Acceptation ou refus de la demande par le Conseil »

Le rapport du Comité est transmis au Conseil lors d'une séance régulière ou extraordinaire suivant la réunion du Comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

À la suite de l'étude des recommandations du Comité, le Conseil se prononce sur la demande, par résolution, lors d'une séance publique.

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

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

**ARTICLE 13** « Transmission de la décision du Conseil »

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier transmet au requérant une copie de la résolution du Conseil approuvant ou refusant d'approuver la demande.

**ARTICLE 14** « Avis public »

Le greffier doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) et d'une enseigne 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.

**ARTICLE 15** « Frais exigibles »

Le requérant doit accompagner sa demande du paiement des frais d'étude dont le montant est de 600 \$. Ces frais incluent les frais de publication. Cette somme n'est pas remboursable.

**PARTIE II – RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES EN ZONES RÉSIDENTIELLES****ARTICLE 16** « Territoire assujetti aux dispositions de la présente partie »

Dans toute zone résidentielle identifiée par la lettre « H » au Plan de zonage du Règlement numéro 437 et amendements à l'exception des zones « H-104 », « H-105 », « H-107 », « H-108 », « H-110 », « H-111 », « H-114 », « H-115 », « H-117 », « H-118 », « H-121 » et « H-139 », le Conseil peut accorder l'autorisation de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par une résidence pour personnes âgées, s'il juge qu'une telle occupation satisfait à l'objectif et aux critères qui suivent.

**ARTICLE 17** « Objectifs »

L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée est le suivant:

Permettre de nouvelles résidences pour personnes âgées lorsqu'elles sont requises pour les besoins des citoyens de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

**ARTICLE 18** « Critères »

L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:

- 1° La demande devrait démontrer que le projet vise à répondre aux besoins de la population locale, en s'appuyant sur :
  - a. le taux de vacance dans les immeubles existants;
  - b. une analyse démographique;
  - c. un plan d'affaires conçu en fonction des besoins et des moyens financiers des résidents de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

- 2° L'architecture :

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a. S'assurer que la hauteur des bâtiments s'intègre au cadre bâti existant et soit d'une hauteur maximale de 12 m au faîte du toit;
- b. Respecter les caractéristiques architecturales du voisinage dans le traitement architectural des bâtiments principaux et secondaires;

- c. Harmoniser les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux et secondaires entre eux. Les couleurs projetées doivent s'harmoniser avec les couleurs présentes dans le secteur.
- 3° La demande devrait démontrer que la dimension des chambres, cuisine, salle à manger offriront une qualité de vie permettant de préserver la dignité des aînés;
- 4° L'aménagement des aires de stationnement doit être réalisé selon le chapitre 11 du Règlement de zonage numéro 437. Certaines normes pourraient, sous certaines conditions, être assouplies en raison de caractéristiques particulières du site.
- 5° Le nombre requis de cases de stationnement pour une résidence pour personnes âgées est établi selon le chapitre 11 du Règlement de zonage numéro 437 tel que s'il s'agissait de la classe d'usage h3 (Habitation multifamiliale). Toutefois, le nombre pourra être moindre s'il est démontré par une étude statistique ou une étude comparative, selon les conditions de marché au moment de la demande, que l'usage proposé prévoit un nombre de cases de stationnement suffisant pour répondre adéquatement aux besoins de tous les résidents, des visiteurs et des employés de la résidence, sans causer préjudice à la qualité de vie des résidents du quartier.
- 6° Prévoir, dans le cas où le nombre de bacs est supérieur à celui d'une maison unifamiliale, un espace pour le remisage des conteneurs, bacs à déchets ou de récupération et proposer un aménagement afin qu'il ne soit pas visible de la rue.
- 7° La résidence pour personnes âgées doit se trouver sur un terrain desservi par le réseau de bornes d'incendie.

### **PARTIE III – HABITATION « MULTIFAMILIALE DE 2 À 4 LOGEMENTS »**

#### **ARTICLE 18.1**      « Territoire assujéti aux dispositions de la présente partie »

Dans toute zone résidentielle identifiée par la lettre « H » au Plan de zonage du Règlement numéro 437 et amendements, le Conseil peut accorder l'autorisation de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par un usage de classe « Unifamiliale jumelée ou contiguë » ou « Multifamiliale », s'il juge qu'une telle occupation satisfait aux objectifs et aux critères qui suivent. L'une de ces deux conditions doit également être respectée :

1. L'immeuble est situé en bordure du boulevard Perrot;
2. L'immeuble est situé en bordure du boulevard Don-Quichotte;

Le nombre maximal d'unités de logements est fixé à 4.

#### **ARTICLE 18.1.1**      « Objectifs »

Les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée sont les suivants:

1. Permettre des projets de faible densité se distinguant de la maison unifamiliale isolée afin d'atteindre une croissance résidentielle et une offre en logements adaptés à la demande.
2. La demande doit viser une composition architecturale de qualité et comporter des caractéristiques architecturales similaires à celles présentes dans le secteur afin de créer un ensemble homogène.

### ARTICLE 18.1.2 « Critères »

L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:

1. La demande devrait démontrer que le projet vise à offrir une typologie variée d'unités d'habitation pour le secteur et la population.
2. De façon générale, l'usage est compatible et complémentaire avec le milieu environnant notamment parce que l'on retrouve déjà une typologie d'habitation similaire dans le secteur.
3. Le projet permet la requalification d'un terrain présentant des contraintes particulières en raison de ses caractéristiques ;
4. Le projet est à échelle humaine et crée un ensemble harmonieux avec les bâtiments adjacents;
5. Malgré le nombre de logements plus élevé, il est démontré par des documents pertinents que le projet s'intègre harmonieusement au secteur;
6. Le cas échéant, le projet favorise un développement ayant une vision d'ensemble plutôt qu'une insertion ponctuelle qui ne s'harmonise pas avec le secteur;
7. L'architecture :

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a. respecter les caractéristiques architecturales du voisinage dans le traitement architectural des bâtiments principaux et secondaires;
- b. harmoniser les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux et secondaires entre eux. Les couleurs projetées doivent s'harmoniser avec les couleurs présentes dans le secteur;
- c. les espaces communs aux résidents sont intégrés au bâtiment (ex. : espaces de rangement) ou, le cas échéant, sont prévus à même des constructions accessoires.
- d. l'architecture de celles-ci s'harmonise à l'architecture du bâtiment principal;
- e. les éléments patrimoniaux d'intérêt sont préservés et mis en valeur dans le cadre d'un projet de transformation d'un immeuble;
- f. l'utilisation de matériaux de qualité et nécessitant peu d'entretien, tels que la maçonnerie et le déclin de béton architectural, devraient être favorisés sur l'ensemble des façades du bâtiment;
- g. l'emploi de déclin de vinyle serait à déconseiller;
- h. lorsque le bâtiment se situe sur un terrain de coin, la façade donnant sur la voie publique secondaire devrait recevoir un traitement architectural similaire à celui de la façade principale;
8. L'implantation :

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a. le bâtiment s'insère à la trame bâtie et au mode d'implantation existant;
- b. dans le cas d'habitations jumelées ou contiguës, le lotissement proposé offre une superficie de terrain permettant l'aménagement des constructions et bâtiments accessoires habituellement liés à cette typologie d'habitation (patio, remise, etc.);
- c. les rapports espace bâti/terrain et plancher/terrain peuvent être augmentés sans jamais être supérieurs à 0,50 et 0,70;

- d. les marges de recul du bâtiment principal devraient permettre aux propriétés voisines de conserver un maximum d'ensoleillement et d'intimité; les vues directes à partir des logements de l'habitation vers les propriétés voisines devraient être diminuées au maximum;

9. Espaces de vie de qualité:

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a. chaque logement devrait posséder une aire de séjour extérieure (balcon, terrasse) indépendante; lorsque difficilement réalisable, une aire de séjour extérieure commune pourrait remplacer celle-ci;
  - b. les logements devraient bénéficier d'une fenestration généreuse;
  - c. l'ajout de facilités contribuant au confort des résidents (stationnement intégré au bâtiment principal, aires communes, terrasse, etc...) sera considéré comme une plus-value au projet;
  - d. le projet propose des aménagements paysagers variés et de qualité et ceci particulièrement pour les cours adjacentes à une voie de circulation;
10. L'occupation à des fins multifamiliales n'entraîne pas de nuisances sur les propriétés voisines (par exemple, au niveau des espaces de stationnement, de l'aménagement du terrain, etc.).
11. Les aires de stationnement sont intégrées au site et offrent un nombre de cases suffisant pour les besoins des logements.
12. Le projet propose un aménagement extérieur qui offre une intégration optimale des espaces de stationnement ainsi que des équipements d'éclairage extérieurs sobres, notamment lorsque le terrain visé est adjacent ou à proximité de résidences unifamiliales.
13. Le bâtiment respecte les normes du Règlement sur les permis et certificats en matière de desserte (aqueduc, égout, installation septique, puits).

(Règl. 510-5, art. 1)

## **PARTIE IV – COMMERCE DANS LE « NOYAU VILLAGEOIS »**

### **ARTICLE 18.2**     « Territoire assujéti aux dispositions de la présente partie »

Dans les zones «H-305 », « H-307 », « H-309 », « P-314 » et « H-316 » identifiées au Plan de zonage du Règlement numéro 437 et amendements, le Conseil peut accorder l'autorisation de construire ou de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par commerce, s'il juge qu'une telle occupation satisfait à l'objectif et aux critères qui suivent. Les conditions suivantes doivent également être respectées :

- 1. L'immeuble est situé en bordure du boulevard Perrot ou de la rue de l'Église;
- 2. L'usage projeté fait partie de la classe d'usage « Commerce de vente au détail et service (c1) » ou « Commerce artériel léger (c2) »;
- 3. Pour la classe d'usage c2, seuls les services de restauration sont autorisés.

### **ARTICLE 18.2.1**     « Objectifs »

L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée est le suivant:

- 1. Considérer le Noyau villageois de façon particulière comme ayant un potentiel centralisateur et identitaire pour la population Perrotdamoise.



## ARTICLE 18.2.2 « Critères »

L'acceptabilité d'un usage sera évaluée en fonction des critères suivants:

1. La demande devrait démontrer que le projet vise à offrir un service favorable pour la vitalité du secteur et qu'il est destiné à combler un besoin de la population locale.
2. De façon générale, l'usage est compatible et complémentaire avec le milieu environnant.
3. Un bâtiment peut abriter 2 usages, soit un usage « Habitation » et un usage « Commerce », s'il est démontré que chaque usage est viable l'un indépendamment de l'autre.
4. L'architecture :

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a. chaque partie du bâtiment fait l'objet d'un traitement distinctif selon l'usage présent;
  - b. l'utilisation d'éléments architectoniques, caractéristiques de la partie d'un bâtiment abritant un usage « Commerce » est privilégiée (larges vitrines, auvents, marquises, portiques, saillies, etc.);
  - c. gestion adéquate de l'interface entre la partie « Commerce » et la portion « Habitation » d'un bâtiment mixte est assurée;
  - d. les murs extérieurs comportent une proportion significative d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines, etc.), principalement au niveau du rez-de-chaussée;
  - e. les façades latérales donnant sur une rue transversale doivent être traitées comme une façade principale;
  - f. les vitrines commerciales sont modulées par des meneaux afin d'éviter les grandes surfaces de verre et de rythmer la composition architecturale des façades;
  - g. les pentes du toit s'harmonisent avec le style architectural du bâtiment.
5. Le bâtiment s'insère à la trame bâtie et au mode d'implantation existant.
  6. L'occupation à des fins commerciales n'entraîne pas des nuisances sur les propriétés voisines (par exemple, au niveau des espaces de stationnement, de l'aménagement du terrain, etc.). Une zone tampon, telle une végétation de conifères ou une clôture d'apparence esthétique est prévue dans le cas contraire.
  7. Les aires de stationnement sont intégrées au site et offrent un nombre de cases suffisant pour les besoins du commerce et du logement le cas échéant.
  8. Le projet propose un aménagement extérieur qui offre une intégration optimale des espaces de stationnement ainsi que des équipements d'éclairage extérieurs sobres, notamment lorsque le terrain visé est adjacent ou à proximité de résidences unifamiliales.
  9. Le concept d'affichage et de signalisation, si connu, est discret et contribue tant à la mise en valeur des bâtiments et du site qu'à l'intégration au milieu environnant.
  10. L'endroit où seront localisés les déchets sur le site ainsi que la localisation des cuisines des bâtiments commerciaux, le cas échéant, et des appareils de ventilation limiteront les impacts pour le voisinage immédiat.

La demande devra démontrer que les heures d'opérations de l'usage « Commerce » ne troubleront pas la quiétude du voisinage.

(Règl. 510-1, art. 1)

## PARTIE V – « COMMERCE DE RESTAURATION »

### 18.3 Territoire assujéti aux dispositions de la présente partie

Dans la zone résidentielle identifiée au plan de zonage du règlement de zonage no 437 comme étant la zone H-104, le Conseil peut accorder l'autorisation de transformer un bâtiment de façon à ce qu'il puisse être occupé par un commerce de type restaurant, s'il juge qu'une telle occupation satisfait aux objectifs et aux critères qui suivent.

L'immeuble doit être situé en bordure du boulevard Perrot.

#### 18.3.1 « Objectifs »

L'objectif en fonction duquel une demande d'approbation d'un usage conditionnel doit être évaluée est le suivant :

Permettre la revitalisation de certains bâtiments du secteur afin d'offrir un service de proximité aux résidents du secteur.

#### 18.3.2 « Critères »

##### 1. L'architecture

L'évaluation devra prendre en compte les dispositions suivantes :

- a) Respecter les caractéristiques architecturales du voisinage dans le traitement architectural des bâtiments.
- b) Les couleurs des matériaux de revêtement projetées doivent s'harmoniser avec les couleurs présentes dans le secteur.

##### 2. Le concept d'affichage et de signalisation est discret et contribue tant à la mise en valeur des bâtiments et du site qu'à l'intégration au milieu environnant.

##### 3. L'endroit où seront localisés les déchets sur le site, ainsi que les appareils de ventilation limiteront les impacts pour le voisinage immédiat.

##### 4. Les aires de stationnement sont intégrées au site et offrent un nombre de cases suffisant pour les besoins de l'usage.

##### 5. Le projet propose un aménagement extérieur qui offre une intégration optimale des espaces de stationnement ainsi que des équipements d'éclairage extérieurs sobres, notamment lorsque le terrain visé est adjacent ou à proximité de résidences unifamiliales.

##### 6. Les espaces de terrasse extérieurs devront être intégrés au projet de façon à limiter les impacts sur le voisinage immédiat.

##### 7. Le bâtiment est desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc municipal ou en l'absence, par une installation septique conforme.

(Règl. 510-4, art. 1)

### ARTICLE 19 « Entrée en vigueur »

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

Daniel Lauzon, maire suppléant

---

Jeanne Briand, greffière