



Notre - Dame -
de-l'Île-Perrot

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 437-60 (AVEC CHANGEMENTS)

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE NUMÉRO 437 NOTAMMENT CONCERNANT
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES C-403
ET C-404**

AVIS DE MOTION	2022-04-148
ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT	2022-04-149
RAPPORT ANALYSE CONFORMITÉ – MRC	22 avril 2022
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	3 mai 2022
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT	2022-05-207
PÉRIODE DEMANDES PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM	
RAPPORT ANALYSE CONFORMITÉ – MRC	
ADOPTION DU RÈGLEMENT	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ FINAL – MRC	
ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.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 d'établir certaines règles concernant l'implantation d'un projet résidentiel dans les zones C-403 et C-404;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 12 avril 2022.

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Le Règlement de zonage portant le numéro 437 est modifié par le présent règlement :

1. L'article 1.7 intitulé « Terminologie » est modifié par l'ajout de la phrase suivante à la fin de la définition du mot « Cour »:

« Pour les habitations multifamiliales présentant uniquement des unités de logement à structures contiguës, la cour de chaque unité est l'espace délimité par le prolongement du mur mitoyen pris en son centre jusqu'aux lignes de terrain avant et arrière. »

2. L'article 1.7 intitulé « Terminologie » est modifié par l'ajout de la phrase suivante à la fin de la définition du mot « Façade »;

« Dans le cas spécifique d'une habitation multifamiliale, la façade principale est celle qui contient l'entrée principale dans le cas d'un terrain d'angle ou intérieur. »

3. Le tableau de l'article 5.6 intitulé « Usages du groupe « Habitation », est modifié par le remplacement du point 9 et par l'ajout des points 39 et 40 comme suit :

Usage, bâtiment, construction et équipement accessoires autorisés	Cour / Marge avant	Cour / Marge latérale adjacente à la voie de circulation	Cour / Marges latérales	Cour / Marge arrière	Cour / Marge arrière adjacente à la voie de circulation ⁽¹⁾
9. Escalier ouvert donnant accès aux étages situés à plus de 2 mètres du sol Empiètement maximal dans la marge de recul Distance minimale d'une ligne de terrain	Non	Non	Non	Oui	Non
		Autorisé dans les zones C-403 et C-404		2 m	
				2 m	Autorisé dans les zones C-403 et C-404
39. Équipement sportif au sol (ex. jeu de palet et jeu de pétanque) Distance minimale d'une ligne de	Non	Non	Oui	Oui	Oui
			2 m		

terrain				2 m	
40. Appareil d'entraînement extérieur	Non	Non	Oui	Oui	Oui
Distance minimale d'une ligne de terrain			2 m	2 m	

4. L'article 6.2.1 est modifié par l'ajout du paragraphe 4 suivant à l'alinéa 1:

« 4° 35% de la superficie des cours pour une habitation multifamiliale qui présente uniquement des unités de logements à structures contiguës. »

5. L'article 6.2.1 est modifié par le remplacement de l'alinéa 2 par le suivant :

« Lorsqu'un garage est incorporé ou attenant au bâtiment principal ou unité de logement avec un accès qui y mène directement, la superficie du garage n'est pas comptabilisée dans ce pourcentage. »

6. Les articles suivants sont ajoutés à la fin du chapitre 6 :

« 6.2.17 Constructions hors-toit

Une terrasse peut être aménagée sur un toit plat et celle-ci n'est pas considérée dans le calcul de la hauteur du bâtiment si ses éléments sont retirés par rapport à la façade du bâtiment d'au moins deux fois leur hauteur pour ne pas être visibles de la rue.

Un garde-corps d'une hauteur minimale de 1,07 mètre est requis tout le tour de celle-ci.

Pour les bâtiments de 4 étages et plus, l'érection d'une pergola ou d'une gloriette est autorisée mais ces constructions doivent être retirées par rapport à la façade du bâtiment d'au moins deux fois leur hauteur.

6.2.17.1 Accès à la terrasse

L'accès à la terrasse peut se faire par un escalier situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment.

Lorsque l'accès à la terrasse se fait par l'intérieur, la construction qui entoure l'ouverture de l'escalier sur le toit ne doit pas excéder 10 % de la superficie du toit et doit être retirée par rapport à la façade du bâtiment d'au moins deux fois sa hauteur. »

7. L'article 7.1 est modifié par l'ajout du paragraphe 13° suivant :

13° Service de zoothérapie n'ayant pas plus de 2 clients, ou les membres d'une même famille, à la fois.

8. L'alinéa 2 de l'article 9.3 est modifié par l'ajout d'un paragraphe 7° comme suit :

« 7° les panneaux de fibre de bois architecturaux, de fibrociment, d'aluminium et d'acier. »

9. L'article 9.9 est modifié par l'ajout d'un 3^{ème} alinéa comme suit :

« Pour les zones C-403 et C-404, si le niveau de la nappe phréatique ne permet pas que la fondation se retrouve au-dessus de celle-ci, il est autorisé que le plancher du rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment principal s'élève jusqu'à un maximum de 2 mètres au-dessus du niveau moyen du sol. »

10. L'alinéa 3 de l'article 11.1.4 est modifié par l'ajout de la phrase suivante à la fin du texte existant :

[...] « Cette distance peut être réduite à 3 mètres dans le cas où une plantation est faite de manière à créer un écran visuel à longueur d'année entre les cases de stationnement et les habitations. Cette disposition est applicable seulement aux cases de stationnement et non à l'allée d'accès »

11. Le paragraphe 1 de l'article 11.3.6 est modifié par l'ajout de la phrase suivante :

« Cette disposition ne s'applique pas aux zones C-403 et C-404 »

12. Les paragraphes 1, 2 et 3^o de l'alinéa 1 de l'article 14.5.1 sont remplacés par les suivants :

« 1^o La façade principale d'un bâtiment principal de 2 étages et moins, incluant les garages attenants ou incorporés, doit être constituée de pierres ou de briques ou les 2 dans une proportion minimale de 60% excluant les ouvertures.

2^o La façade principale d'un bâtiment principal de plus de 2 étages, incluant les garages attenants ou incorporés, doit être constituée de pierres ou de briques ou les 2 dans une proportion minimale de 50% excluant les ouvertures. Un mur latéral adjacent à une voie de circulation pour un terrain d'angle doit être constituée de pierres ou de briques ou les 2 sur la totalité du rez-de-chaussée.

3^o Les matériaux de revêtement extérieur suivant sont prohibés :

a) le stuc;

13. Le paragraphe 1^o de l'alinéa 1 de l'article 14.5.2 est modifié par l'ajout de la phrase suivante au début du paragraphe :

« Pour les classes d'usages commercial et communautaire autorisées dans les zones C-403 et C-404, [...] »

14. L'article 14.5.2 est modifié par la suppression du paragraphe 3^o de l'alinéa 1.

15. L'article 14.5.4 est remplacé par le suivant :

« 14.5.4 Bâtiments et constructions accessoires »

Aucun bâtiment accessoire ou construction accessoire n'est autorisé pour les classes d'usage commercial et communautaire autorisées dans les zones C-403 et C-404.

Nonobstant toute disposition contraire du présent règlement, un garage isolé est autorisé sur un terrain aux conditions suivantes :

1^o Un seul garage isolé est autorisé par terrain;

2° La superficie maximale d'un garage isolé est de 40 mètres carrés.

En l'absence d'un garage isolé, 2 remises sont autorisées. La superficie maximale d'une remise est de 25 mètres carrés.

Un maximum de 2 bâtiments accessoires est autorisé pour les habitations multifamiliales à l'exception des unités d'habitation présentant uniquement des unités de logements à structures contiguës où ce nombre est limité à 1 par unité. »

16. L'article 14.5.4.1 suivant est ajouté :

« 14.5.4.1 Unités de logements à structures contiguës

Sur un terrain occupé spécifiquement par un usage de la classe « habitation multifamiliale (h3) » qui présente uniquement des unités de logement à structures contiguës, les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires autorisés dans les cours sont ceux spécifiés au tableau de l'article 5.6 et doivent respecter les mêmes distances minimales des lignes de terrain que les bâtiments à structure contiguë. La ligne séparatrice se détermine par le prolongement du mur mitoyen pris en son centre jusqu'à la ligne avant et arrière du terrain.

Nonobstant toute disposition contraire, la superficie maximale au sol pour une remise est de 16 mètres carrés et aucun garage isolé n'est autorisé. »

17. L'article 14.5.4.2 suivant est ajouté :

« 14.5.4.2 Logements pour personnes retraitées ou préretraitées

Sur un terrain occupé spécifiquement par un usage de la classe « habitation multifamiliale (h3) » qui présente uniquement des unités de logements pour personnes retraitées ou préretraitées, les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires autorisés dans les cours sont ceux spécifiés au tableau de l'article 5.6 et doivent respecter les mêmes distances minimales des lignes de terrain que les bâtiments à structure isolée.

18. L'article 14.5.5. suivant est ajouté :

« 14.5.5 Conteneurs semi-enfouis

Un conteneur semi-enfoui est requis pour toutes les habitations multifamiliales de 6 unités et plus et/ou de 2 étages ou plus. Ces conteneurs semi-enfouis doivent respecter les dispositions du chapitre 10 concernant leur implantation. »

19. L'article 14.5.6. suivant est ajouté :

« 14.5.6 Aménagement du comble

Il est permis d'aménager le comble en espace habitable à la condition que la superficie de plancher aménagée ne dépasse pas 35 % de la superficie de plancher de l'étage situé directement en dessous. »

20. La note 8 de l'annexe 2 « Grille des usages et normes – Cahier des notes » est modifiée par l'ajout de la phrase suivante :

[...] « Cette norme est limitée aux usages commerciaux et industriels »

21. La grille des usages et normes (Annexe 2, du Règlement zonage no 437) pour les zones « C-403 et C-404 » est remplacée par la grille jointe en « Annexe A » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

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

Danie Deschênes, mairesse

Catherine Fortier-Pesant, greffière

/mal 2022-05-04
/cfp 2022-05-04

Annexe A

APPELLATION DE ZONE		C-403	C-403	C-404	C-404	C-404	
GRUPE D'USAGE	CLASSE D'USAGE						
HABITATION H	h1 : Unifamiliale	•		•			
	h2 : Bi et trifamiliale						
	h3 : Multifamiliale		•		•		
	h4 : Maison mobile						
COMMERCE C	c1 : Vente au détail et service					•	
	c2 : Commerce artériel léger						
	c3 : Commerce artériel lourd						
	c4 : Commerce de récréation						
	c5 : Services pétroliers						
INDUSTRIE I	i1 : Commerce en gros et Industrie à incidences légères						
	i2 : Industrie à incidences modérées						
	i3 : Industrie à incidences élevées						
COMMUNAUTAIRE E P	p1 : Institutionnelle et administrative						
	p2 : Récréation						
	p3 : Conservation						
	p4 : Conservation intégrale						
	p5 : Utilité publique						
AGRICOLE A	a1 : Agricole						
	a2 : Agricole D-A						
USAGE SPÉCIFIQUEMENT	Prohibé	N-15	N-15	N-15	N-15	N-15	
	Autorisé	N-9	N-9	N-9	N-9	N-9	
NORMES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Hauteur maximale	Étage	2	5	2	5	1
	Mètre		10	16	10	16	10
	Hauteur minimale	Étage	1	2	1	1	1
	Mètre		6	10	6	6	8
	Marge de recul avant (m) (min.)		6	6	6	6	9
	Marges de recul latérales (m) (min.)			4,5		4,5	4,5
	Marges de recul latérales totales (m) (min.)		3	9	3	9	9
	Marge de recul arrière (m) (min.)		9	9	9	9	9
	Superficie d'implantation du bâtiment (m ²)	1 étage	95	180		180	
		2 étages et +	80	180		180	
	Largeur du bâtiment (m) (min.)		6,7	10	6,7	10	
	Rapport espace bâti / terrain (min/max)		0,08/0,40	0,08/0,50	0,08/0,40	0,08/0,50	0,08/0,50
	Rapport plancher / terrain		0,70	1,2	0,70	1,2	0,80
	Structure	Isolée		•		•	•
Jumelée		•	•	•	•	•	
Contiguë		•	•	•	•	•	
NORMES SPÉCIALES	Secteur de mouvement de terrain						
	Secteur d'inondation 0-20 ans						
	Secteur d'inondation 20-100 ans						
	PAE						
	PIIA	•	•	•	•	•	
NOTE		N-18	N-14				
AMENDEMENT	Règlement numéro :	437-60	437-60	437-60	437-60	437-60	