



Notre - Dame -
de-l'Île-Perrot

DEUXIÈME PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 437-55

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE NUMÉRO 437 NOTAMMENT AFIN
D'AUTORISER LES PROJETS INTÉGRÉS
RÉSIDENTIELS DANS CERTAINES ZONES
(avec changement)**

AVIS DE MOTION	2020-09-295
ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT	2020-09-296
RAPPORT ANALYSE CONFORMITÉ – MRC	9 octobre 2020
CONSULTATION ÉCRITE DE 15 JOURS (COVID)	Du 23 octobre au 9 novembre 2020
ADOPTION DU SECOND PROJET	2020-12-439
RAPPORT ANALYSE CONFORMITÉ – MRC	7 janvier 2021
ADOPTION DU RÈGLEMENT	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ FINAL DE LA 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;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 8 septembre 2020.

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le Règlement de zonage, portant le numéro 437 est modifié par le remplacement, à l'article 1.7, de la définition « Projet commercial intégré » par la définition suivante :

« Projet intégré : Ensemble bâti homogène implanté dans un milieu indépendant, ne comportant pas de rue publique **ou de rue privée**, partageant des espaces extérieurs, services ou équipements en commun et construit suivant un plan d'aménagement détaillé. Un projet intégré comprend généralement plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain ou sur des parties privatives de terrain et est constitué d'un ensemble de propriétés dont l'architecture est uniforme.
2. L'article 4.7 est modifié par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« Les normes d'implantation et la volumétrie du bâtiment principal sont spécifiées par classe d'usage dans la grille des usages et normes. Les normes relatives à la marge de recul latérale minimale ne s'appliquent toutefois pas aux bâtiments jumelés et contigus, à l'exception de la marge de recul latérale totale qui doit, pour les unités qui sont situées aux extrémités, être respectée. »
3. L'article 4.7.1 est modifié par le remplacement, au deuxième alinéa, du terme « projet commercial intégré » par le terme suivant :

« projet intégré »
4. L'article 10.10.1 est modifié par le remplacement du premier paragraphe par le suivant :

« 1^o « *Habitation multifamiliale* » comprenant 4 logements et plus ou un projet intégré résidentiel ; »
5. Les articles 13.7 à 13.7.2 sont remplacés par les suivants :

« 13.7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN PROJET INTÉGRÉ

En cas de conflit entre les dispositions de la présente section et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions de la présente section ont préséance.

13.7.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL

Malgré toutes dispositions contraires, dans les zones d'application, la construction d'habitations regroupées en projet intégré comportant, sur un même terrain ou sur des parties privatives, plusieurs bâtiments et une utilisation commune d'espaces extérieurs, services ou équipements en commun est autorisée conformément aux dispositions suivantes.

13.7.1.1 Taux d'occupation au sol

Le **rapport espace bâti/terrain** de l'ensemble des bâtiments principaux doit être égale ou inférieure à 25% de la surface totale du terrain.

De plus, lorsque les bâtiments principaux sont implantés sur des parties privatives de terrain, le **rapport espace bâti/terrain** prescrit à la grille des usages et normes doit être respecté.

13.7.1.2 Frontage d'un terrain

Lorsque des parties privatives de terrain sont loties pour l'implantation des bâtiments principaux, le frontage correspond à la partie du terrain qui longe l'allée de circulation principale.

13.7.1.3 Allée de circulation principale

Tout terrain à bâtir doit être accessible par une allée de circulation principale conduisant à la voie publique, de sorte que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules d'urgence.

Toute allée de circulation principale doit respecter les normes suivantes :

- 1° une largeur minimale de 6,5 mètres;
- 2° toute allée de circulation principale sans issue doit se terminer par un cercle de virage ou une aire permettant de faire demi-tour, approuvé conformément aux objectifs et critères contenus dans le Règlement sur les PIIA numéro 515;
- 3° Toute intersection d'une allée de circulation d'un projet intégré et de la voie publique doit être située à plus de 50 mètres d'une autre intersection;
- 4° L'intersection d'une allée de circulation d'un projet intégré et d'une voie publique doit se faire à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, elle peut être à un angle moindre, lequel ne doit jamais être inférieur à 75 degrés. L'alignement prescrit doit être maintenu sur une distance minimale de 30 mètres.

13.7.1.4 Espaces communs récréatifs et espaces naturels

Chaque projet intégré doit conserver un minimum de 15% en espace commun récréatif ou naturel.

L'ensemble des espaces communs extérieurs (incluant les allées de circulation et les aires communes de stationnement) doit être égal ou supérieur à 25% de la surface totale du terrain.

En plus des arbres exigés ou devant être conservés selon les dispositions du chapitre IX, 1 arbre devra être planté dans les espaces communs extérieurs pour chaque case de stationnement aménagée à moins que la superficie du terrain soit jugée insuffisante pour permettre la croissance et le bien être des autres arbres présents sur le site.

13.7.1.5 Quai/Débarcadère dans un projet intégré

Malgré toute disposition contraire, dans le cas d'un projet intégré, un seul quai/débarcadère est autorisé. Ce quai/débarcadère doit être mis en commun et situé sur le lot commun.

13.7.1.6 Alimentation en eau et épuration des eaux usées

Les projets intégrés doivent être desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout au sens de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (R.L.R.Q., chapitre Q-2).

13.7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN PROJET INTÉGRÉ COMMERCIAL

Malgré toutes dispositions contraires, dans les zones d'application, la construction d'édifices commerciaux regroupés en projet intégré comportant, sur un même terrain, plusieurs bâtiments et une utilisation commune d'espaces extérieurs, services ou équipements en commun est autorisée conformément aux dispositions suivantes.

13.7.2.1 Distance entre les bâtiments

Une distance minimale de 15 mètres doit être respectée entre les bâtiments principaux.

13.7.2.2 Orientation de la façade principale

Un bâtiment principal peut avoir plus d'une façade principale. »

6. La grille des usages et normes (Annexe 2, Règlement zonage no 437) pour la zone « H-128 » est remplacée par la grille jointe en « Annexe 1 » du présent règlement pour en faire partie intégrante.

7. La grille des usages et normes – Cahier des notes (Annexe 2, Règlement zonage numéro 437), dans la section Règlement de zonage, est modifiée par le remplacement de la note N-5 par la note suivante :

N-5

« Le seuil minimal de densité brute suivant s'applique : 18 log. / ha »

8. La grille des usages et normes – Cahier des notes (Annexe 2, Règlement zonage numéro 437), dans la section Règlement de zonage, est modifiée par le remplacement de la note N-19 par la note suivante :

N-19

« La construction d'un projet intégré est autorisée.»

9. La grille des usages et normes – Cahier des notes (Annexe 2, Règlement zonage numéro 437), dans la section Règlement de zonage, est modifiée par l'ajout de la note suivante:

N-19.1

« Les habitations à structure jumelée et contiguë sont uniquement autorisée à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.»

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

Danie Deschênes, mairesse

Catherine Fortier-Pesant, greffière

/mal 2020-10-14
/cfp 2020-09-03

ANNEXE 1

Annexe 2

VILLE DE NOTRE-DAME-DE-L'ÎLE-PERROT
Grille des usages et normes

APPELLATION DE ZONE		H-128	H-128		
RÈGLEMENT DE ZONAGE (art. 4.10)	GROUPE 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 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				
	Autorisé				
NORMES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Hauteur maximale	Étage	2	2	
		Mètre	10	10	
	Hauteur minimale	Étage	1	2	
		Mètre	6	8	
	Marge de recul avant (m) (min.)		8	5,5	
	Marges de recul latérales (m) (min.)		3		
	Marges de recul latérales totales (m) (min.)		6	2	
	Marge de recul arrière (m) (min.)		9	7	
	Superficie d'implantation du bâtiment (m ²)(min.)	1 étage	112		
		2 étages et +	80	75	
	Largeur du bâtiment (m) (min)		9	6,5	
	Rapport espace bâti / terrain (min/max)		0 / 0,20	0 / 0,50	
	Rapport plancher / terrain		0,40	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				
	PIA		•		
NOTE		N-19	N-19, -19.1		
AMENDEMENT	Règlement numéro 437-8,a.6	437-55	437-55		
* Voir à la fin du cahier de notes pour le contenu des notes					
RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT (art. 4.1.6)	APPELLATION DE ZONE		H-128	H-128	
	NORMES DE LOTISSEMENT				
	Superficie de terrain (m ²) (min.)	N-1	1440	150	
	Profondeur de terrain (m) (min.)	N-1	60	25	
	Frontage (m) (min.)	N-1	24	6,5	
	NOTE		N-19	N-19, -19.1	
	AMENDEMENT	Règlement numéro :	437-55	437-55	
* Voir à la fin du cahier de notes pour le contenu des notes					