



PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE ZONAGE

Référendum possible principalement pour les zones : 2 à 13, 15 à 18, 20, 40, 41, 43 à 46, 48 à 51, 67, 89, 92, 93, 134 et 157.

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE L'ISLET
RÈGLEMENT N° 235-2020

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Modification des règlements d'urbanisme » et il est numéroté 235-2020.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet la modification du règlement de zonage numéro 158-2013, afin de changer les usages et le découpage des zones pour améliorer les possibilités de développement. Les normes sur les stationnements sont entièrement revues et de nouvelles dispositions sont ajoutées concernant les remblais et déblais, ainsi que les éoliennes résidentielles. Finalement, un assouplissement des limites de dimensions est prévu pour les bâtiments principaux résidentiels dans les zones agroforestières et pour les gazebo.

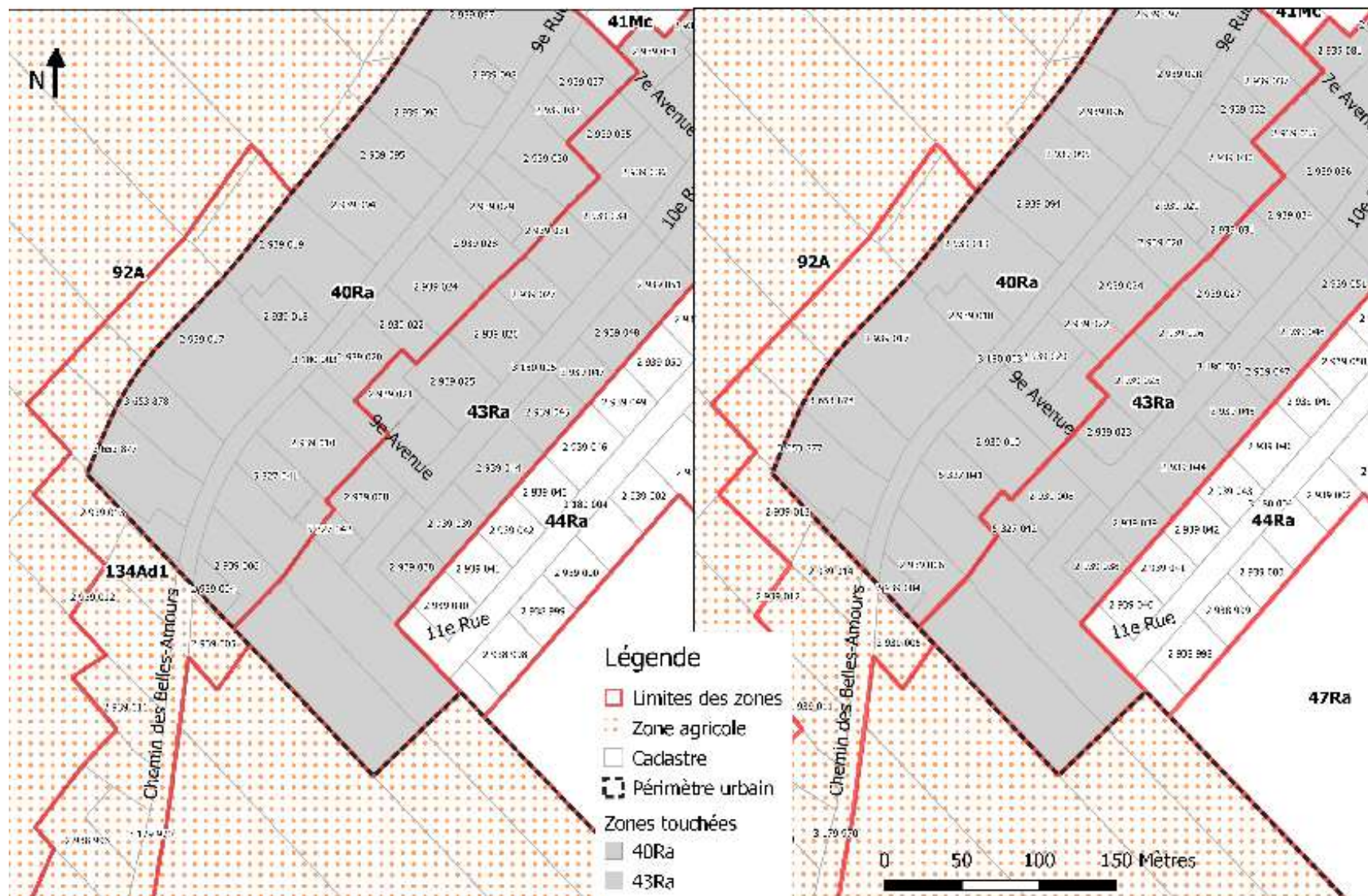
Article 3 Modification du plan de zonage

Les annexes 1-B, 1-C et 1-D du plan de zonage sont remplacées par celles du présent règlement. Les changements spécifiques aux zones sont les suivants :

- Modifier le tracé des zones 40 Ra et 43Ra selon la délimitation cadastrale actuelle; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 41MI, 44Ra, 45MI, 92A et 134Ad1)
- Réduire des zones 45MI et 48Cb au profit de la zone 49MI; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 41MI, 43Ra, 44Ra, 46Ia, 47Ra et 92A)
- Créer la zone 158Ca à même la zone 48Cb; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 45MI, 47Ra, 49MI et 92A)
- Créer la zone 160Rd à même la zone 47Ra; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 44Ra, 45MI, 47Ra et 92A)
- Créer la zone 159Mt à même les zones 10P et 15Mt; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 9Mt, 11Rd, 12Ra, 16Ra, 18Mt, 20Rt et 89A)
- Fusionner la zone 157Rd avec la zone 5Mt. (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 2Mt, 3P, 4Ra, 6Ra, 7Ra, 8Ra et 9Mt)

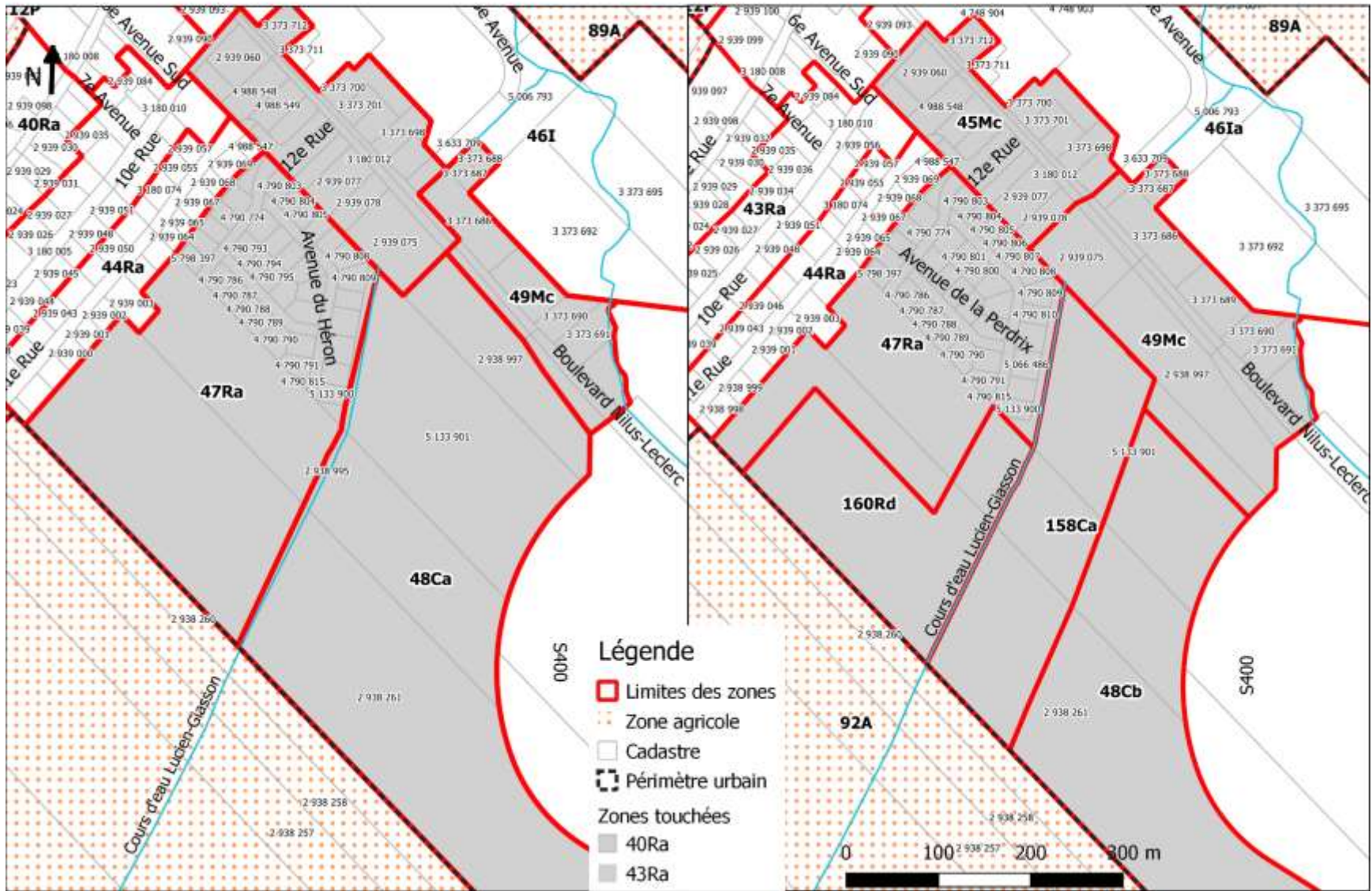
Avant modification

Après modification



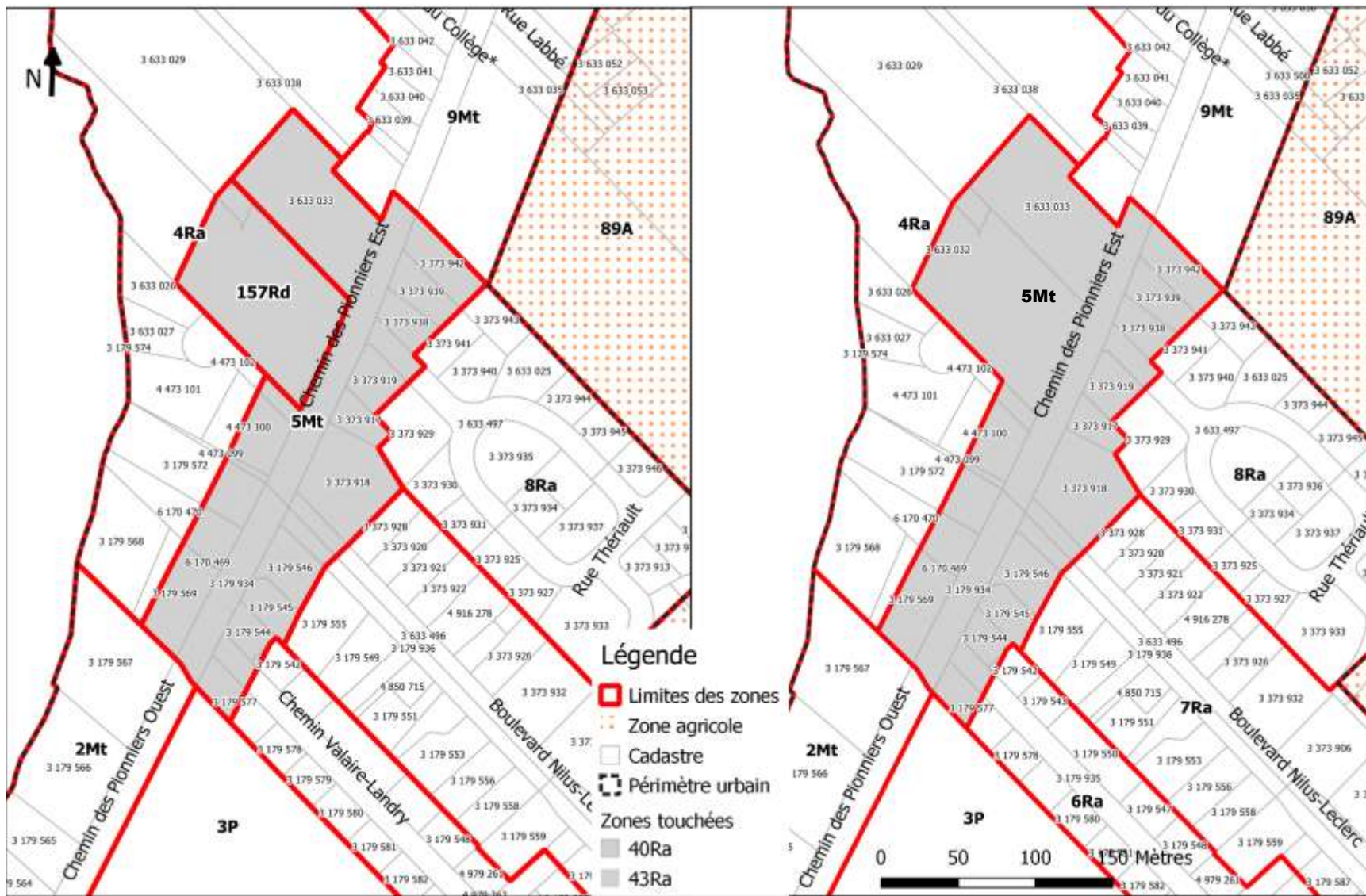
Avant modification

Après modification



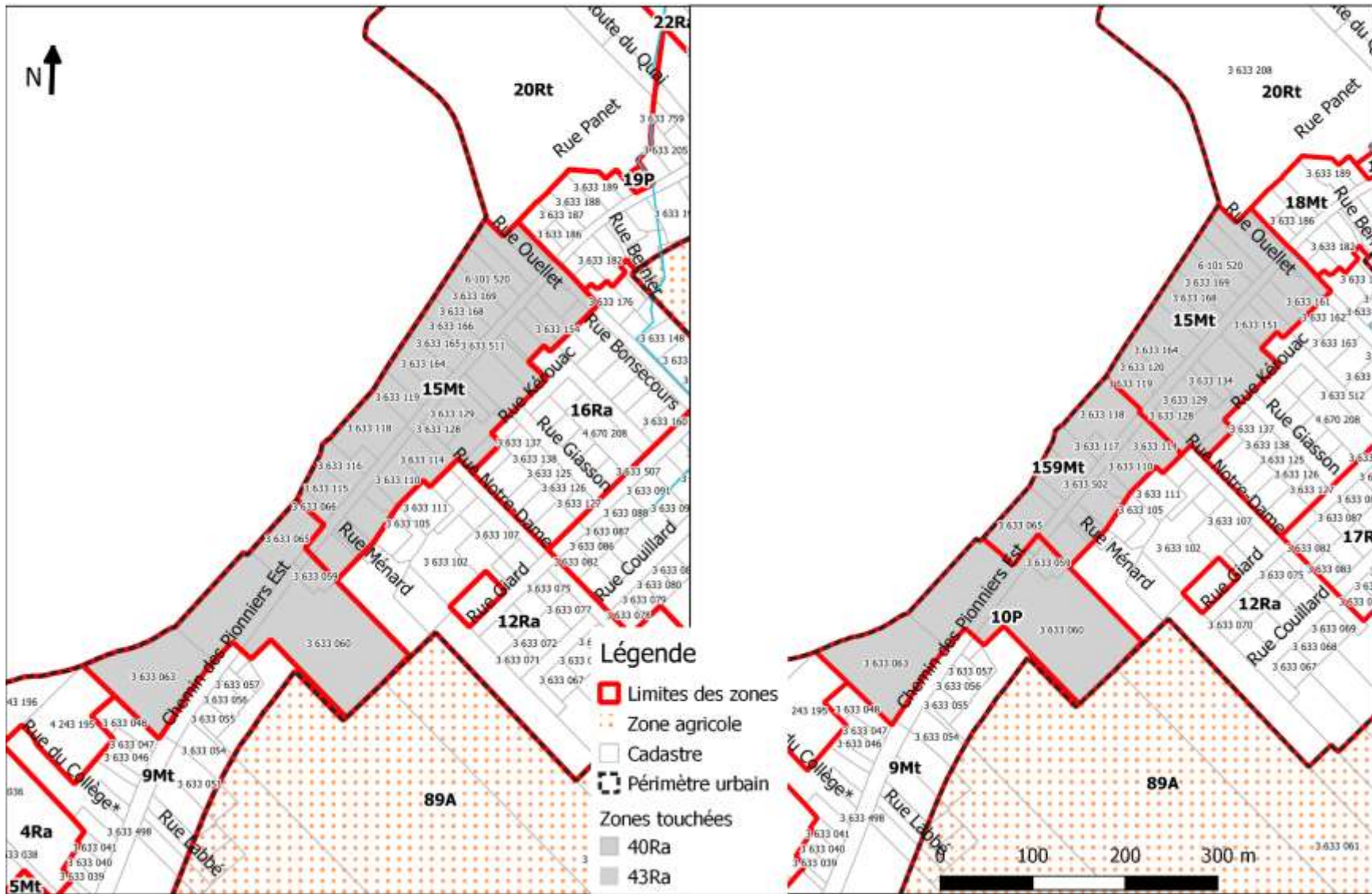
Avant modification

Après modification



Avant modification

Après modification



Article 4 Modification de l'article 3.7.4

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.4, intitulé « Multifamiliale et locatif (H4) », est modifié afin que l'usage H407 réfère à l'article 6.7 plutôt qu'à l'article 6.6.

Article 5 Modification de l'article 3.7.9

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.9, intitulé « Commerce moyen (C5) », est modifié par l'ajout de l'usage C407 « écocentres ».

Article 6 Modification de l'article 3.7.10

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.10, intitulé « Commerce lourd (C5) », est modifié par l'ajout de l'usage C522 « garages municipaux ».

Article 7 Modification de l'article 3.7.13

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.13, intitulé « Agricole (A1) », est modifié par l'ajout de l'usage A115, qui se décrit comme suit :

A115 - Un camp, abri sommaire, abri forestier ou abri de chasse et de pêche, peut être implanté à titre d'usage principal ou complémentaire à condition de satisfaire aux dispositions suivantes :

1. Le terrain devant accueillir l'abri doit avoir au moins 10 ha;
2. Il ne doit pas être alimenté en eau par une tuyauterie sous pression;
3. Il ne doit pas être branché à un courant électrique permanent;
4. Il ne doit pas disposer d'une cave ou d'un sous-sol;
5. Sa superficie au sol (mesurée de l'extérieur) ne doit pas excéder 20 m²;
6. Il ne doit pas avoir plus d'un étage;
7. Sa hauteur maximale est de 6 m.

Article 8 Modification de l'article 3.7.14

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.14, intitulé « Agroforestière (F1) », est modifié par l'abrogation de l'usage F101 « camps et abris forestiers ».

Article 9 Modification de l'article 3.7.15

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 3.7.14, intitulé « Publique (P1) », est modifié par l'abrogation des usages P104 « garages municipaux » et P105 « écocentres ».

Article 10 Modification de l'article 3.12

La grille des spécifications à l'article 3.12 est modifiée de la façon suivante :

- Dans la zone 12Ra, le nombre d'étages maximal est diminué à 1 ; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 10P, 13Rd, 15Mt, 16Ra, 17Ra et 89A)
- Dans la zone 16Ra, qui sera maintenant nommée 16Rd, les classes d'usage H3 et H4 sont autorisées, le nombre d'étages maximal est augmenté à 3 et la hauteur maximale en mètres est augmentée à 12; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 12Ra, 15Mt, 17Ra, 18Mt et 89A)
- Dans la zone 17Ra, qui sera maintenant nommée 17Rd, les classes d'usage H3 et H4 sont autorisées, le nombre d'étages maximal est augmenté à 3 et la hauteur maximale en mètres est augmentée à 12; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 12Ra, 16Ra, et 89A)
- Le nom de la zone 48Ca est modifié pour 48Cb et la classe d'usage industrielle légère (I1) est ajoutée à celles déjà autorisées. Les usages « garderies et agence de garde » (C312), « services d'aménagement paysager » (C508) et « culture de cannabis dans un bâtiment avec des murs » (I108) sont spécifiquement interdits; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 45MI, 47Ra, 49MI et 92A)
- Dans la zone 49MI, les classes d'usage H1, H2, H3 et H4 ne sont plus autorisés, les usages C107, C201 et C312 sont spécifiquement interdits et les usages P120 et P112 sont spécifiquement autorisés; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 45 MI, 46Ia, 47Ra et 48Ca)
- Modifier la zone 51P, en la nommant désormais 51Cb et en y autorisant les usages des classes d'usage Commerce moyen (C4) et Commerce lourd (C5) et l'usage P120 est spécifiquement autorisé ; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 67 MI, 50Ib et 93A)
- Création de la zone 158Ca, où la classe d'usage commercial léger (C3) est autorisée et les usages C202, C203, C204, C205, C206, C207, C213, C216, C219 sont spécifiquement autorisés. Les normes architecturales sont les mêmes que pour la zone 48Cb; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 45MI, 47Ra, 49MI et 92A)
- Création de la zone 159Mt, où les classes d'usage H2, H3, H4, C1, C2, R1 sont autorisées et les usages P106, P107, P114, P115, P116 et P119 sont spécifiquement autorisés. Les normes architecturales sont les mêmes que pour la zone 15Mt; (Référendum possible pour les zones mentionnées, en plus des voisines : 10P, 12Ra, 15Mt 16Ra et 89A)
- Création de la zone 160Rd, où les classes d'usage H2, H3 et H4 sont autorisés et les normes architecturales sont les mêmes que pour la zone 13Rd; (Référendum possible pour la zone mentionnée, en plus des voisines : 47Ra, 48Cb et 92A)
- Le tableau de la note 9 est modifié par une largeur minimale de la façade (4 côtés) des « Usages résidentiels » de 5 mètres pour les zones agroforestières, alors qu'elle demeure à 7 mètres pour les autres zones agricoles (A, Ad1, Ad2, Ad3) ; (Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

Article 11 Modification de l'article 6.1

L'article 6.1, intitulé « Nombre de bâtiment principal par terrain », est modifié afin que la référence aux articles 6.6 et 6.7 soit modifiée par la référence aux articles 6.7 et 6.8.

Article 12 Modification de l'article 7.5

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 7.5, intitulé « Nature, nombre et norme d'implantation des bâtiments complémentaires », est modifié de la façon suivante :

- En modifiant l'intitulé de la première colonne du tableau actuellement « Type de bâtiment et construction complémentaire » par « Type et nombre de bâtiment et construction complémentaire permis par terrain »;
- En changeant la superficie maximale d'une pergola ou d'un gazebo à 30 m².

Article 13 Modification de l'article 8.7

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 8.7, intitulé « Utilisation de conteneur comme bâtiment complémentaire », est modifié par l'ajout d'un 4^e alinéa, qui s'écrit comme suit :

L'utilisation de conteneurs servant à entreposer temporairement des déchets ou bien à transporter du matériel lors de travaux, n'est pas soumise aux prohibitions des alinéas précédents, mais leur utilisation est limitée à un maximum de 120 jour consécutif.

Article 14 Modification de l'article 9.1

L'article 9.1, intitulé « Constructions et usages permis dans les cours avant », est modifié afin d'ajouter les éléments suivants à la liste des constructions et usages qui sont autorisés dans la cour avant :

- Les piscines et les spas dans la seconde cour avant, à condition de respecter la marge avant minimale et d'être à un minimum de 2 mètres de toute limite de propriété;
- Lorsqu'un bâtiment résidentiel situé à l'extérieur du périmètre urbain est implanté à plus de quinze (15) mètres de l'emprise d'une rue publique, il sera possible de construire un seul bâtiment complémentaire à l'habitation dans la partie de la cour avant délimitée par le prolongement d'une des cours latérales dans la cour avant à condition toutefois que ce bâtiment soit situé à un minimum de quinze (15) mètres de l'emprise de la rue;
- Certaines constructions complémentaires peuvent être permises à certaines conditions dans la seconde cour avant des lots d'angle. (voir l'article 7.5).

Article 15 Modification de l'article 9.2

L'article 9.2, intitulé « Constructions et usages permis dans les cours latérales et arrière », est modifié afin d'ajouter un élément à la liste des constructions et usages qui sont autorisés dans les cours latérales et arrière :

- Les piscines et les spas, à un minimum de 2 mètres des limites de propriété.

Article 16 Modification de l'article 9.5

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 9.5, intitulé « profondeur de la cour avant réduite », est modifié afin d'ajouter le qualificatif « principal » à la suite de toutes les occurrences du mot « bâtiment » dans l'article.

Article 17 Abrogation de l'article 9.7

L'article 9.7, intitulé « dispositions concernant certains usages permis dans les cours avant », est abrogé et le paragraphe a) est transféré dans l'article 9.1, intitulé « Constructions et usages permis dans les cours avant », comme dernier élément de l'énumération du premier alinéa.

Article 18 Remplacement du chapitre 13

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

Les articles 13.1 à 13.5 du chapitre 13 sont entièrement remplacés par le chapitre et les articles qui suivent :

Article 13.1 Portée de la réglementation

Dans toutes les zones, il est obligatoire d'aménager, pour chaque nouvel usage principal ou nouvelle combinaison d'usages implanté suite à l'entrée en vigueur de ce règlement, une aire de stationnement conforme aux dispositions du présent règlement. Dans le cas de l'agrandissement d'un usage principal existant, seul l'agrandissement est soumis à ces dispositions.

Article 13.2 Localisation de l'aire de stationnement

Une aire de stationnement hors rue doit être située sur le même terrain que l'usage desservi aux conditions suivantes :

- 1° Les espaces de stationnement doivent être situés à plus de 3 m d'une ligne avant et à plus de 1 m des lignes latérales et arrière. Toutefois, un espace de stationnement de 3 cases et moins qui dessert un usage d'habitation peut être implanté à 1 mètre d'une ligne avant et à 1 mètre de la ligne arrière;
- 2° Les cases de stationnement sont prohibées dans un triangle de visibilité;
- 3° Le remisage de véhicule de promenade est permis seulement dans les cours latérales et arrière;
- 4° Dans le cas des stationnements situés devant la façade d'un bâtiment, la marge de recul avant minimale doit être de dix (10) mètres, sauf à l'avant d'un garage;
- 5° Cependant, dans le cas des résidences unifamiliale et bifamiliale, le stationnement est interdit devant la façade avant du bâtiment.

Malgré ce qui précède, une aire de stationnement hors rue peut être située sur un autre terrain si elle respecte les conditions suivantes :

- 1° L'aire de stationnement doit être située à une distance maximale de 100 mètres de l'usage principal qu'elle accompagne, calculée à partir de la distance parcourue par un piéton entre l'usage et l'aire de stationnement;
- 2° Le terrain ne doit pas être séparé de l'usage desservi par un obstacle infranchissable;
- 3° L'aire de stationnement doit demeurer exclusivement à l'usage des occupants et des usagers des bâtiments ou des usages concernés;

- 4° L'aire de stationnement doit être réservée à cette fin par un contrat ou en entente de location toute la durée que l'usage est en fonction;
- 5° L'aménagement d'une aire commune de stationnement devant desservir plus d'un usage est autorisé pourvu que le nombre total des cases de stationnement ne soit pas inférieur à 75 % de la somme des cases requises individuellement pour chaque usage respectif.

Article 13.3 Stationnement interdit dans les zones résidentielles

Il est interdit de stationner des véhicules commerciaux dans les zones Ra, Rb, Rc. et Rd sauf si le propriétaire du bâtiment est également propriétaire du véhicule, auquel cas un seul véhicule commercial peut être stationné par terrain construit. Un employé peut également stationner dans ces zones, sur le terrain qui lui tient lieu de résidence, un véhicule qui lui est fourni par son employeur.

Article 13.4 Dimensions des cases et des allées d'accès

Toute case de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une profondeur minimale de 5,5 mètres. Dans le cas d'une habitation, la largeur de la case ne peut excéder 7,5 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un stationnement nécessitant une allée, la largeur minimale d'une allée d'accès ainsi que la largeur minimale d'une rangée de cases de stationnement, suivant l'angle de stationnement, doit respecter les indications suivantes:

Angle des cases (degrés)	Largeur de l'allée de circulation entre les cases (mètres)		Largeur de la case (mètres)	Longueur de la case (mètres)
	Sens unique	Double sens		
0°	3	6	2,5	6,7
30°	3,5	6	2,5	6,5
45°	4,5	6	2,5	7,5
60°	5,5	6	2,5	6,5
90°	6	6,7	2,5	5,9

Article 13.5 Dimensions des cases pour personnes à mobilité réduite

Lorsque des cases de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sont requises, leurs dimensions doivent être conformes aux dispositions suivantes :

Angle des cases (degrés)	Largeur de la case (mètres)	Longueur de la case (mètres)
0°	4	6,7
30°	4	5,6
45°	4	5,5
60°	4	5,8
90°	4	5,8

Article 13.6 Accès aux aires de stationnement

Une allée d'accès à une aire de stationnement doit respecter les normes suivantes :

- 1° La pente d'une allée d'accès ne doit pas excéder 8 %, ni débiter à moins de 2 mètres de la ligne du terrain;

- 2° La largeur minimale des allées d'accès est de 11 mètres à des fins commerciales, industrielles ou à partir d'une route de réseau supérieur, et de 7 mètres pour des fins résidentielles ou autres ;
- 3° La distance devant séparer une allée d'accès et une intersection de rues est de 2 mètres dans le cas d'un stationnement complémentaire à un usage résidentiel et de 12 mètres dans tous les autres cas;
- 4° Les allées d'accès pour une aire de stationnement destinée à plus de 5 véhicules doivent être conçues de façon à ce que les véhicules puissent y entrer et en sortir en marche avant.

Article 13.7 Allée d'accès en forme de demi-cercle

Une allée d'accès en forme de demi-cercle est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° La largeur minimale des allées d'accès est de 11 mètres à des fins commerciales, industrielles ou à partir d'une route de réseau supérieur, et de 7 mètres pour des fins résidentielles ou autres;
- 2° Deux accès doivent être distants d'au moins 9 mètres l'un de l'autre;
- 3° Dans le cas d'un terrain d'angle, l'allée d'accès et l'aire de stationnement ne doivent pas empiéter sur le triangle de visibilité.

Article 13.8 Stationnement des véhicules lourds

Il est interdit de garer des machineries lourdes, des autobus, des remorques et des roulottes dans une aire de stationnement aménagée dans la cour avant d'un terrain résidentiel.

Article 13.9 Nombre de cases requises

Le nombre minimal de cases requises pour chaque usage principal est prescrit ci-dessous. Tous les usages doivent être cumulés dans le calcul total du nombre de cases.

Groupe d'usage	Classe d'usage ou usage	Nombre de cases de stationnement requises
Habitation	H1, H2, H3, H406 et H5	1 case par logement
	H401, H405 et H407	1 case par 2 logements
	H402, H403 et H404	1 case par 4 chambres ou par 2 logements
Commerce et service	C1, C3, C4 et C5	1 case par 50 m ² de plancher
	C2	1 case par 10 m ² de plancher de restauration ou de soins; 1 case par unité d'hébergement ou par chambre; 1 case par 50 m ² de plancher autre
Industrie	I1 et I2	1 case par 50 m ² de plancher
Récréatif et public	R1 et P1	2 cases par terrain de jeu, par terrain d'amusement ou par plateau sportif; 1 case par 25 m ² de plancher et 1 case par 3 lits; 1 case par employé et 1 case par classe; 1 case par 70 m ² de plancher pour les autres usages de ces classes
Agriculture et agroforestière	A1 et F1	1 case par 2 employés

Article 13.10 Espaces de stationnement pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite

Pour les usages autres que l'habitation, l'aménagement de cases de stationnement pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite est requis et le nombre minimal est établi de la façon suivante :

Nombre de cases requises pour desservir l'usage	Nombre de cases réservées pour les personnes à mobilité réduite
De 0 à 5 cases	0 case
De 6 à 15 cases	1 case
De 16 à 40 cases	2 cases
De 41 à 100 cases	3 cases
Plus de 101 cases	4 cases

Les cases de stationnement aménagées pour personnes handicapées doivent être situées à proximité immédiate d'une entrée accessible aux personnes handicapées.

Article 19 Remplacement de l'article 21.1

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 21.1, intitulé « Éolienne résidentielle », conserve le même titre, mais son texte est remplacé par ce qui suit :

Les dispositions particulières suivantes s'appliquent aux éoliennes domestiques :

- 1° Une éolienne domestique doit être installée au sol;
- 2° Les éoliennes domestiques sont prohibées sur des terrains de superficie inférieure à 4 000 mètres carrés;
- 3° La hauteur maximale d'une éolienne domestique, comprenant ses pales, est fixée à 15 mètres;
- 4° Une éolienne domestique doit avoir une distance de 1,5 fois la hauteur de l'éolienne, y compris ses pales, par rapport à une ligne de terrain ou à un bâtiment;
- 5° Le raccordement électrique doit être souterrain;
- 6° Le bruit engendré par une éolienne domestique ne doit pas être perceptible à l'extérieur du terrain;
- 7° Les matériaux utilisés pour la fabrication des éoliennes ne doivent pas réfléchir la lumière, donc avoir un fini mat.

Article 20 Modification de l'article 21.2

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 21.2, intitulé « Système de chauffage », est modifié afin d'ajouter le texte suivant dans le 1^{er} alinéa, qui s'écrit comme suit :

« et ils doivent toujours respecter un recul minimal de 15 mètres avec des lignes de terrain. »

Article 21 Modification de l'article 21.5

(Référendum possible pour l'ensemble du territoire)

L'article 21.5, intitulé « Installation des roulotte de voyage », est modifié afin de remplacer la première condition du deuxième alinéa, par celle suivante :

- La durée de l'occupation temporaire ne peut excéder 14 jours consécutifs et un maximum de 1 véhicule de loisirs par terrain est autorisé.

Article 22 Ajout de l'article 21.12

L'article 21.12, intitulé « Remblai et déblai », est ajouté avec le texte suivant :

Les déblais et les remblais sont autorisés s'ils ont pour but de permettre la réalisation de bâtiments ou de constructions autorisés par le présent règlement ou pour solutionner un problème de drainage. Toutefois, les opérations de déblais ou d'excavation dans le versant d'une pente de manière à ériger une construction à l'intérieur de cette excavation ne doivent pas excéder 20 % de la superficie d'implantation de la construction.

Le remblaiement par des matériaux ou débris de construction, des souches d'arbres ou autres objets ou produits artificiels est prohibé.

Il est interdit d'effectuer une modification de la topographie existante sur un terrain si ces travaux ont pour effet :

- 1° de favoriser le ruissellement sur les terrains voisins;
- 2° de rendre dérogoire la hauteur d'un bâtiment existant;
- 3° de modifier des percées visuelles créant des nuisances pour le voisinage;
- 4° de créer des foyers d'érosion.

Article 23 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à compter de l'obtention du certificat de conformité de la MRC de L'Islet.

Jean-François Pelletier, Maire

Louis Breton, Directeur général/Secrétaire-trésorier

Annexe 1-B, 1-C et 1-D

Premier projet de règlement

