



RÈGLEMENT NUMÉRO 746-1

Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 746 afin de revoir certaines normes applicables à la zone H-95

CONSIDÉRANT que le Règlement de zonage numéro 746 de la Ville de L'Île-Perrot est entré en vigueur le 14 novembre 2025;

CONSIDÉRANT que la Ville de L'Île-Perrot peut modifier son règlement de zonage conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* [ci-après L.A.U.];

CONSIDÉRANT que la Ville de L'Île-Perrot a procédé, en juin 2016, à un appel d'intérêts pour la vente d'un terrain constitué des lots 5 890 392, 5 890 393 et 5 890 934 (initialement le lot 2 825 740), totalisant une superficie développable de 5,86 hectares;

CONSIDÉRANT que la société par actions 9126-9340 Québec inc. a soumis une proposition comprenant un projet de développement résidentiel de typologies diverses et que cette proposition a été retenue par la Ville;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet de développement nécessite des modifications au règlement de zonage en vigueur, plus particulièrement pour la zone H-95, soit :

- D'exiger l'aménagement d'une zone tampon, libre de toute construction, uniquement le long de la limite municipale ouest avec Notre-Dame-de-L'Île-Perrot;
- D'introduire des pratiques de construction écologique applicables à tout bâtiment principal;
- De réduire la marge arrière minimale requise à 7 m au lieu de 9 m pour une habitation unifamiliale contiguë;
- De réduire la marge arrière minimale requise à 8 m au lieu de 9 m pour une habitation multifamiliale isolée;
- De réduire la profondeur minimale requise d'un terrain à 26,5 m au lieu de 27 m pour une habitation unifamiliale contiguë;
- De réduire la superficie minimale requise d'un terrain à 175 m² au lieu de 375 m² pour une habitation unifamiliale contiguë.

CONSIDÉRANT que le Conseil juge opportun de modifier le règlement de zonage numéro 746, afin de permettre la réalisation du projet tel qu'approuvé;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseiller Régis Carrier lors de la séance du conseil municipal tenue le 20 janvier 2026;

CONSIDÉRANT qu'un premier projet de règlement a été adopté à la séance du 20 janvier 2026;

CONSIDÉRANT qu'un second projet de règlement a été adopté à la séance du _____ 2026;

CONSIDÉRANT que toutes les règles de procédure en matière de consultation publique et d'approbation prévues à la L.A.U. ont été appliquées;

CONSIDÉRANT que toutes les autres formalités prévues à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19)* ont été respectées.

EN CONSÉQUENCE,

IL EST proposé par le conseiller _____, appuyé par le conseiller _____ et résolu unanimement :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Préambule

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Dispositions modificatives

2. L'article 91 – PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES du Règlement de zonage numéro 746 est remplacé par le suivant:

« 91. PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES

Un milieu humide d'une superficie supérieure à 3 000 m² doit être protégé par une bande tampon de 2 m de profondeur, advenant l'implantation d'une construction à proximité.

Malgré le paragraphe précédent, tout nouveau projet de construction ayant un impact sur un milieu humide, à l'entrée en vigueur de ce règlement, devra faire l'objet d'une autorisation ministérielle. À moins d'indication contraire, les dispositions prescrites dans le certificat ministériel ont préséance sur toutes autres dispositions de ce règlement. ».

3. L'article 167 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES du Règlement de zonage numéro 746 est modifié par le retrait de la deuxième phrase du paragraphe 1^o.
4. L'article 309 – DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES AUX ZONES H-92 ET H-95 du Règlement de zonage numéro 746 est remplacé par le suivant :

« 309. DISPOSITIONS SPÉCIALES APPLICABLES AUX ZONES H-92 ET H-95

Les dispositions suivantes s'appliquent aux zones H-92 et H-95 :

- 1^o L'entrée principale de toutes unités d'habitation doit faire face à une rue publique. Malgré ce qui précède, dans le cas d'un bâtiment multifamilial comprenant une entrée principale partagée à l'ensemble des unités d'habitation du bâtiment, seule la façade du bâtiment doit faire face à une rue publique;
 - 2^o Au moins 75 % de la superficie de la façade et du premier étage des murs latéraux d'un bâtiment principal doivent être recouverts de maçonnerie (brique ou pierre), à l'exception des ouvertures et de leur encadrement;
 - 3^o La façade d'un bâtiment principal doit présenter des ouvertures sur au moins 15 % de sa superficie;
 - 4^o Toute fenêtre, tout système d'échangeur d'air et toute thermopompe doivent être homologués Energy Star;
 - 5^o Un toit en plat pourra être autorisé à condition qu'il soit végétalisé ou qu'il soit couvert d'un matériau de revêtement blanc (élastomère, TPO ou gravier blanc);
 - 6^o Une zone tampon, libre de toute construction, doit être aménagée le long de la limite municipale ouest avec Notre-Dame-de-L'Île-Perrot. Cette zone tampon doit avoir une largeur minimale de 6 m. ».
5. La grille des usages et normes de la zone H-95 figurant à l'annexe « B » du Règlement de zonage numéro 746 est modifiée comme suit :
 - 1^o par le remplacement de la valeur « 9 » par « 7 » à la colonne C, vis-à-vis la ligne 32 « **Marges** Arrière (m) min »;
 - 2^o par le remplacement de la valeur « 27 » par « 26,5 » à la colonne C, vis-à-vis la ligne 44 « **Dimensions** Profondeur (m) min »;
 - 3^o par le remplacement de la valeur « 375 » par « 180 » à la colonne C, vis-à-vis la ligne 45 « **Dimensions** Superficie (m²) min »;
 - 4^o par le remplacement de la valeur « 9 » par « 8 » à la colonne F, vis-à-vis la ligne « 32. **Marges** Arrière (m) min ».

Entrée en vigueur

6. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Marc Deslauriers
Maire

Jean St-Antoine, avocat, OMA
Greffier

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT
TENUE LE _____ 2026.