

RÈGLEMENT NUMÉRO 901-38

Règlement modifiant le règlement de zonage n° 901 relativement à la création de la zone H-317-1 à même la zone H-317 en y édictant les usages et normes et d'y prescrire des dispositions particulières, de modifier les grilles des usages et normes des zones H-113, C-125 et I-426 et de modifier certaines dispositions relatives aux constructions dérogoires protégées par droits acquis.

CONSIDÉRANT QUE la ville de Delson a adopté le Règlement relatif au zonage numéro 901;

CONSIDÉRANT QUE la ville de Delson est notamment régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) et que le règlement numéro 529 ne peut être modifié ni entré en vigueur que conformément aux dispositions de cette loi;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de modifier le Règlement numéro 901 relatif au zonage afin de procéder à la modification du plan de zonage et de la grille des usages et normes, suite à des demandes reçues pour la zone H-317 :

CONSIDÉRANT qu'il est souhaitable d'autoriser de:

- Modifier l'annexe A du plan de zonage par la création d'une nouvelle zone H-317-1 à même une partie de la zone H-317;
- Modifier la grille des usages et normes de la zone H-113 afin d'y modifier certaines normes spécifiques applicables;
- Modifier la grille des usages et normes de la zone C-125 afin d'y préciser les usages autorisés à la classe d'usages C-4 (Commerce de divertissement);
- Modifier l'annexe B afin d'y créer la zone H-317-1 par l'ajout d'une nouvelle grille des usages et normes en y édictant les usages et normes et afin d'y autoriser les projets intégrés sous certaines conditions;
- Modifier la grille des usages et normes de la zone I-426 afin d'y retirer une note relative au pourcentage de matériaux autorisés pour un usage de la classe d'usages Industrie;
- Modifier l'article 62, afin d'autoriser les usages golf virtuel et jeux d'évasion à la classe d'usage C-4 (Commerce de divertissement);
- Modifier le chapitre 11 relatif aux dispositions applicables à certaines zones, afin que des normes spécifiques soient appliquées à la nouvelle zone H-317-1;
- Modifier l'article 1119 relatif à la cessation des droits acquis relatif à une construction.

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de modifier le Règlement numéro 901 relatif au zonage afin de procéder à la modification de la grille des usages et normes, suite à des demandes reçues pour la zone C-125 :

CONSIDÉRANT qu'il est souhaitable d'autoriser spécifiquement les usages suivants :

- Salle de billard activités reliées à l'alcool ;
- Golf intérieur virtuel ;
- Jeux d'évasions intérieur ;
- Loterie et jeu de hasard ;
- Salle de spectacles;
- Salle de rassemblement ;
- Salle de réception.

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 juillet 2023;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation publique prévue la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19-1);

CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de la Ville et des contribuables de mettre en vigueur ce règlement;

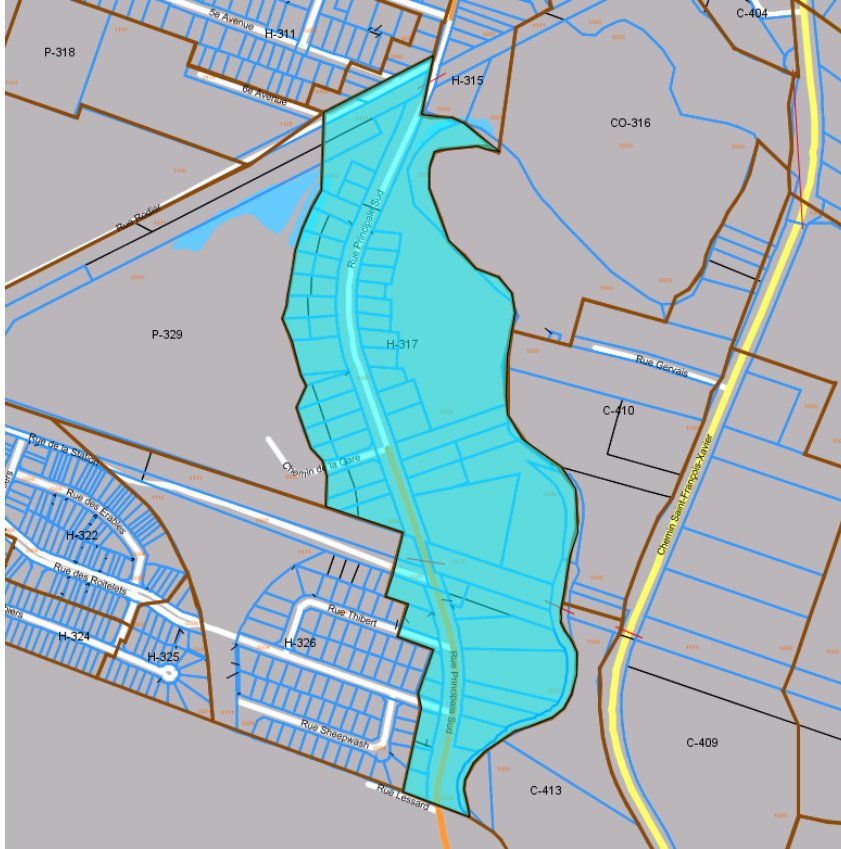
IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1: MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

L'annexe A, intitulée « Plan de zonage », est modifiée de manière à créer la zone H-317-1 à même une partie de la zones H-317, tel qu'illustré au plan suivant :

AVANT :

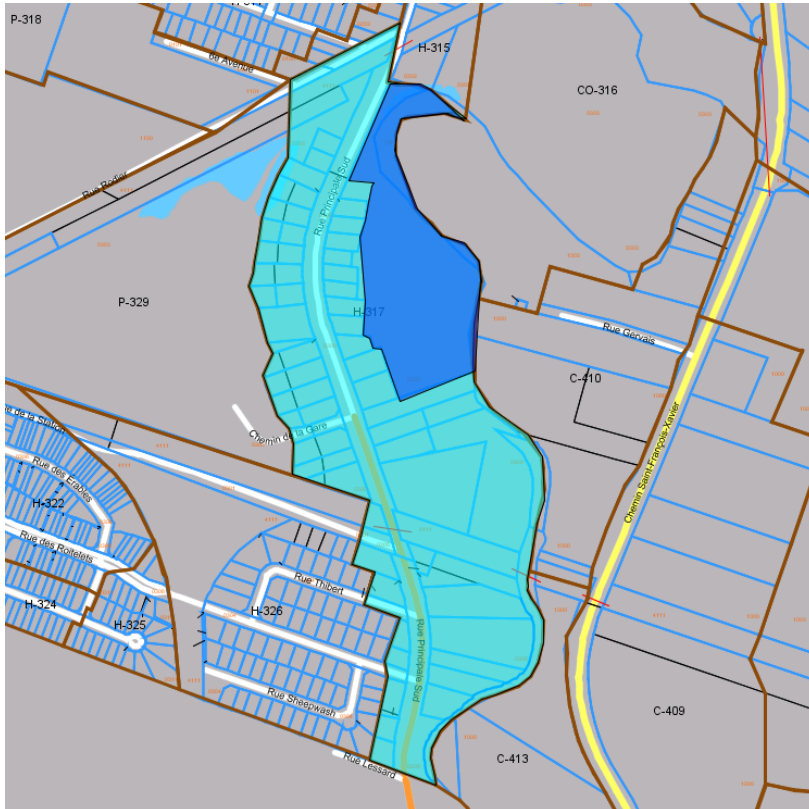
Zone H-317



APRÈS

Zone H-317

Zone H-317-1



ARTICLE 2 : MODIFICATION DE LA GRILLES DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE H-113

L'annexe B du règlement de zonage n° 901 intitulée « Grille des usages et normes », est modifiée :

- a) Par le remplacement de la grille des usages et normes de la zone H-113 existante par une nouvelle grille, figurant à l'annexe I du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3 : REMPLACEMENT DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE C-125

L'annexe B du règlement de zonage n° 901 intitulée « Grille des usages et normes », est modifiée :

- a) Par le remplacement de la grille des usages et normes de la zone C-125 existante par une nouvelle grille, figurant à l'annexe II du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 4 : AJOUT DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE H-317-1

L'annexe B du règlement de zonage n° 901 intitulée « Grille des usages et normes », est modifiée :

- a) Par l'ajout de la grille de la zone H-317-1 figurant à l'annexe III du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 5 : REMPLACEMENT DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE I-426

L'annexe B du règlement de règlement de zonage n° 901 intitulée « Grille des usages et normes », est modifiée :

- b) Par le remplacement de la grille des usages et normes de la zone I-426 existante par une nouvelle grille, figurant à l'annexe IV du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 6: MODIFICATION DE L'ARTICLE 62 RELATIF AUX USAGES DE LA CLASSE D'USAGES COMMERCE DE DIVERTISSEMENT (C-4)

Le paragraphe c), du second alinéa, de l'article 62, intitulé « usages », est modifié par l'ajout des énoncés suivants :

- 9° Golf virtuel
- 10° Jeux d'évasion

ARTICLE 7 : MODIFICATION DU CHAPITRE 11 RELATIF AUX DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLCIBLES À CERTAINES ZONES

Le chapitre 11 relatif aux dispositions particulières applicables à certaines zones, du règlement de zonage n°901 est modifié par l'ajout de la section 19 suivante, afin que des normes spécifiques soient appliquées à la nouvelle zone H-317-1 :

SECTION 19 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ DANS LA ZONE H-317-1

ARTICLE 1076.2 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions de la présente section s'appliquent au projet intégré de la zone H-317-1 et ont préséance sur toutes autres dispositions incompatibles du présent règlement.

SOUS-SECTION§ 1 DISPOSITIONS RELATIVE AUX RACCORDEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUES

ARTICLE 1076.3 « L'aménagement des réseaux d'utilités publiques, dont notamment les fils conducteurs, celui électrique et de communications pour un usage domestique doivent être entièrement enfouis et l'éclairage de l'allée de circulation doit être à l'échelle humaine.

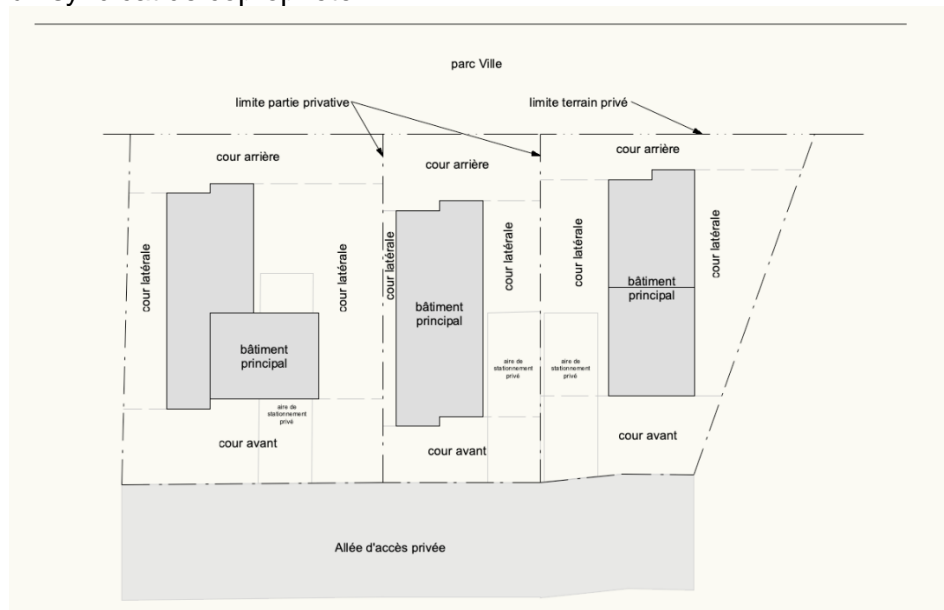
SOUS-SECTION§ 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

ARTICLE 1076.4 NOTION PARTICULIÈRE DE COUR

Malgré les définitions du chapitre 3 du présent règlement, les cours du projet intégré se définissent de la manière suivante :

- a) La cour avant correspond à l'espace compris entre la façade d'un bâtiment principal et son prolongement rectiligne jusqu'à la limite de la partie privative. (Voir illustration ci-après).
- b) La cour latérale correspond à l'espace compris entre une ligne de partie privative, un mur latéral d'un bâtiment principal et le prolongement rectiligne des murs avant et arrière du bâtiment principal (voir illustration ci-après);
- c) La cour arrière correspond à l'espace compris entre le mur arrière d'un bâtiment principal jusqu'à la limite de la partie privative (voir illustration ci-après).

Dans l'illustration ci-bas, la partie privative représente l'immeuble (terrain et bâtiment) détenu par un ou des copropriétaire (s) et dont l'usage lui est exclusif. La partie commune représente les espaces mis à la disposition de l'ensemble des copropriétaires. Le projet intégré est géré par un syndicat de copropriété.



ARTICLE 1076.5 DISTANCE ENTRE LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

La distance séparative minimale entre deux bâtiments principaux est d'un minimum de trois (3) mètres.

ARTICLE 1076.6 NOMBRE

L'emplacement occupé par le projet résidentiel intégré doit comprendre un minimum de 22 bâtiments principaux en structure isolée.

ARTICLE 1076.7 ABRI AUTO ATTENANT ET GARAGE INTÉGRÉ

Les dimensions minimales pour un abri auto attenant ou un garage intégré sont de trois (3) mètres de largeur par six (6) mètres de profondeur. La superficie maximale autorisée pour ces deux types de construction accessoire est de 25 mètres carrés.

ARTICLE 1076.8 MATÉRIAUX REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

En raison des contraintes particulières du site et le recours à des fondations sur pilotis, l'utilisation de la maçonnerie n'est pas autorisée comme matériau de revêtement extérieur. Seuls, les matériaux de revêtement extérieur à forte valeur environnementale sont autorisés (par exemple le bois, l'acier prépeint, certains composites).

ARTICLE 1076.9 FONDATION SUR PILOTIS

Dans le cas particulier de ce projet intégré, et ce malgré les dispositions du règlement no. 903 à l'article 2, les fondations sur pieux sont autorisées pour un bâtiment principal. Le dépôt d'un rapport d'expert attestant de la structure conforme est requis pour l'obtention d'un permis.

SOUS-SECTION§ 3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 1076.10 VOIE D'ACCÈS PRIVÉE

Dans le cas d'un projet intégré composé de bâtiments unifamiliaux, l'allée d'accès peut être réduite à un minimum de 6,5 mètres.

Cette allée peut être recouverte de gravier compacté ou de pavé alvéolé ou de tous types de revêtement à forte valeur environnementale.

ARTICLE 1076.11 RECOUVREMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT

Le pavé alvéolé, le pavé perméable et le gravier ou de tous types de revêtement à forte valeur environnementale sont autorisés pour le recouvrement des aires de stationnement, comprenant les allées d'accès, les allées de circulation et des cases de stationnement privées et en commun.

ARTICLE 1076.12 EMPLACEMENT DES CASES DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURES

L'aire de stationnement ne doivent pas être aménagées devant la façade avant d'un bâtiment principal.

ARTICLE 1076.13 AIRE COMMUNE DE STATIONNEMENT

Il est permis d'aménager des aires communes de stationnement totalisant un minimum de 8 et maximum de 12 cases.

SOUS-SECTION§ 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

ARTICLE 1076.14 CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES AUTORISÉES

Les remises isolées sont interdites. Seule une remise intégrée à la structure de soutènement du bâtiment et situées au niveau du rez-de-chaussée est permise. Une (1) seule remise est autorisée par habitation.

Les garages isolés sont interdits. Seuls les garages intégrés ou attenants ou les abris-autos attenants sont autorisés.

SOUS-SECTION§ 5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

ARTICLE 1076.15 PLANTATION D'ARBRE
La plantation d'un minimum d'un arbre est requise en cours avant pour chaque bâtiment principal.

ARTICLE 1076.16 ESPACE VERT
Un espace vert commun centralisé pour l'ensemble des bâtiments principaux doit être aménagé. Cet espace peut inclure un bassin de rétention.

ARTICLE 1076.17 MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES CLÔTURES
Une clôture d'une hauteur maximale de 2,0 mètres doit limiter les espaces privatifs de chaque unité. Seule la maille de chaîne galvanisée à chaud et recouverte de vinyle, sans lattes et fixée à des poteaux horizontaux et verticaux de couleur brun ou noir est autorisée pour les clôtures.

ARTICLE 1076.18 LOCALISATION D'UNE CLÔTURE OU D'UNE HAIE
Les clôtures ou les haies doivent être installées sur les limites privatives de chaque terrain privé.
Celles-ci ne peuvent dépasser la ligne de projection latérale de la façade donnant sur l'allée d'accès.

ARTICLE 1076.19 FOYER EXTÉRIEUR
Un seul foyer extérieur est autorisé par habitation. Celui-ci doit être alimenté au gaz. Les foyers de bois sont prohibés.

ARTICLE 1076.20 CORDE À LINGE
Les cordes à linge ne sont pas autorisées. Seuls les séchoirs à linge sont autorisés.

ARTICLE 1076.21 PISCINE ET SPA
Les piscines sont prohibées. Un spa est autorisé par unité d'habitation. Un spa ne doit pas avoir plus de 2,44 mètres de largeur, 2,44 mètres de profondeur et 1,0 mètre de hauteur.
Tout spa doit être situé à une distance minimale de 1,5 mètre, depuis la bordure extérieure de la paroi et d'une limite d'espace privatif.
Tout spa doit inclure un couvercle rigide muni d'un mécanisme de verrouillage le tenant solidement fermé et le recouvrant entièrement lorsqu'il n'est pas utilisé.

SOUS-SECTION§ 6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

ARTICLE 1076.22 USAGES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES AUTORISÉS

Usages, constructions et équipements accessoires.	bâtiments	Cour avant	Cour latérale	Cour arrière	
1.	Garage privé isolé	non	non	non	
2.	Garage privé intégré et attenant	non	oui	oui	
3.	- empiètement dans la marge avant en respectant la marge avant minimale prescrite pour le bâtiment principal				
4.	Abri d'auto permanent	non	oui	oui	
5.	Abri d'auto saisonnier	non	non	non	
6.	Mur en porte-à-faux ou saillie, par rapport au mur de fondation	non	non	non	
7.	Fenêtre en saillie	non	non	non	
8.	Escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée	non	oui	oui	
9.	Escalier extérieur donnant accès à un étage autre que le rez-de-chaussée	non	non	non	
10.	Rampes d'accès et élévateur	non	oui	oui	
11.	Véranda	non	non	oui	
12.	Porche	non	non	non	
13.	Perron, balcon, galerie, marquise d'un bâtiment principal	oui	oui	oui	
14.	Terrasse	non	oui	oui	
15.	Marquise, auvent, corniche et avant-toit d'un bâtiment principal	non	non	non	
16.	Antenne, récepteur satellite	non	non	non	
17.	Réservoir hors-sol et bombes de gaz sous pression	non	oui	oui	
18.	Thermopompes, système de climatisation et autres équipements similaires	non	oui	oui	
19.	Site d'entreposage pour déchets domestiques, matières recyclables et putrescibles	non	oui	oui	
20.	Composteur	non	oui	oui	
21.	Système de récupération des eaux de pluies	non	oui	oui	
22.	Remise attenante intégrée à la structure.	non	oui	oui	
23.	Serre domestique	non	non	non	
24.	Équipement de jeu, incluant balançoires,	non	oui	oui	

	maisonnettes, glissoires, carrés de sable, et autres équipements similaires.				
25.	Spa	non	oui	oui	
26.	Trottoirs et allée piétonne	oui	oui	oui	
27.	Construction et objets décoratifs d'ornementation	oui	oui	oui	
28.	Système d'éclairage extérieur	oui	oui	oui	
29.	Éolienne privée	non	oui	oui	
30.	Capteurs énergétiques	non	oui	oui	
31.	Barbecue	non	oui	oui	
32.	Foyer extérieur au gaz	non	oui	oui	
33.	Corde à linge	Non	Non	Non	
34.	Séchoir à linge	Non	oui	oui	
35.	Autres construction d'usages, équipements et objets accessoires non listés	Non	Non	Non	

»

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 1119 RELATIF À LA CESSATION DES DROITS ACQUIS RELATIFS À UNE CONSTRUCTION

L'article 1119 est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant, à la suite du premier alinéa :

« Malgré ce qui précède, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment principal dérogoire protégé par droits acquis, qui est détruit ou qui est devenu dangereux ou qui a perdu plus de la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de tout autre cause naturelle ou indépendante de la volonté du propriétaire, peut s'effectuer sur le même terrain si la reconstruction se fait sur la même assise et pour la même utilisation, sans aggraver le caractère dérogoire du bâtiment principal existant avant le sinistre. De plus, les travaux de reconstruction doivent débuter à l'intérieur d'une période de 12 mois à compter de la date de la destruction et toute exigence prévue au présent règlement conciliable avec le présent paragraphe dit être respectée. »

ARTICLE 9 : ANNEXES

Les annexes apparaissant au présent règlement, font partie intégrante dudit règlement no 901.

ARTICLE 10 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Christian Ouellette, maire

Me Luc Drouin, greffier

Avis de motion :	11 juillet 2023
Adoption 1 ^{er} projet de règlement :	11 juillet 2023
Assemblée publique de consultation :	1 ^{er} août 2023
Adoption du second projet :	1 ^{er} août 2023
Adoption du règlement :	19 septembre 2023
Certificat de conformité de la MRC :	

ANNEXE I
RÈGLEMENT NUMÉRO 901-38

NOUVELLE GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE

H-113

ANNEXE II
RÈGLEMENT NUMÉRO 901-38

GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE

C-125

ANNEXE III
RÈGLEMENT NUMÉRO 901-38

NOUVELLE GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE

H-317-1

ANNEXE IV
RÈGLEMENT NUMÉRO 901-38

NOUVELLE GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE

I-426