

PROJET DE RÈGLEMENT #2025-09

RÈGLEMENT N° 2025-09 MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2022-15

Séance ordinaire du conseil municipal de la Municipalité de L'Isle-aux-Coudres, tenue le douze (12) mai deux mille vingt-cinq (2025p), à 19h00, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, sous la présidence de Monsieur Christyan Dufour, maire, et en présence des conseillers suivants :

- Monsieur Doris Moisan, conseiller au poste 1;
- Monsieur Bernard Boudreault, conseiller au poste 2;
- Madame Martine Harvey, conseillère au poste 3;
- Monsieur Patrice Harvey, conseiller au poste 4;
- Madame Kathleen Normand, conseillère au poste 5;
- Madame Noëlle-Ange Harvey, conseillère au poste 6;

Lesquels sont tous membres du conseil municipal et forment quorum.

Pamela Harvey, directrice générale et greffière-trésorière, est la secrétaire d'assemblée.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de L'Isle-aux-Coudres a adopté le 15 janvier 2024 un règlement de zonage, conformément aux dispositions de la Section I du Chapitre IV du Titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE ce règlement devait être mis à jour, notamment afin d'agrandir la zone IND-431, de mettre à jour les normes applicables aux biens accessoires, d'ajuster les normes applicables aux affichages commerciaux en zones résidentielles et de villégiature, d'ajuster les normes applicables aux écrans tampons, de modifier les normes applicables à l'entreposage en cour avant dans la zone AD-313, et de modifier diverses autres normes;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné par _____, lors de la séance ordinaire tenue le 14 avril 2025, et que le projet de règlement a été déposé lors de cette même séance;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le ____;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée de consultation publique s'est tenue le ____;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil municipal renoncent à la lecture du règlement séance tenante;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Patrice Harvey et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter le premier projet de règlement #2025-09 intitulé « RÈGLEMENT MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2022-15 » et il est, par le présent règlement, ordonné et statué ce qui suit, à savoir :

QU'une assemblée publique de consultation concernant l'adoption de ce projet de règlement se tiendra le mardi 22 avril 2025, à 18h00, laquelle se tiendra à la salle du conseil située au 1026, chemin des Coudriers et au cours de laquelle le conseil expliquera le projet de règlement et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer;

QUE ce premier projet de règlement contient des dispositions portant sur une matière susceptible d'approbation référendaire telle que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);



**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 2025-09
MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2022-15**

1026, chemin des Coudriers, L'Isle-aux-Coudres (Québec) G0A 3J0

Municipalité de L'Isle-aux-Coudres
Règlement N° 2025-09

Avis de motion le :
Adoption du premier projet de règlement :
Consultation publique :
Adoption du règlement :
Certificat de conformité par la MRC :
Entrée en vigueur le :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement n° 2025-09 modifiant diverses dispositions du règlement de zonage n° 2022-15 ».

ARTICLE 3 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet d'apporter des modifications au règlement de zonage numéro 2022-15, notamment afin d'agrandir la zone IND-431, de mettre à jour les normes applicables aux biens accessoires, d'ajuster les normes applicables aux affichages commerciaux en zones résidentielles et de villégiature, d'ajuster les normes applicables aux écrans tampons, de modifier les normes applicables à l'entreposage en cour avant dans la zone AD-313, et de modifier diverses autres normes.

ARTICLE 4 Modification de l'article 9

Le texte « Alinéa » est ajouté en dessous du texte « ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE », et au-dessus du texte « 1) Texte du paragraphe ».

ARTICLE 5 Modification de la définition de « Terrain »

La définition du terme « Terrain » est remplacée par la définition suivante :

Parcelle de terre d'un seul tenant, formée d'un ou plusieurs lots ou parties de lots contigus et appartenant à un même propriétaire, servant ou destinée à servir de site pour la réalisation de tout usage conforme au présent règlement.

ARTICLE 6 Ajout de la section 6.4 et de l'article 145.1

La section 6.4 et l'article 145.1 associé sont ajoutés tel que suit :

SECTION 6.4 CONTENEURS POUR FINS DE BÂTIMENT ACCESSOIRE D'ENTREPOSAGE

ARTICLE 145.1 NORMES PARTICULIÈRES

Les conteneurs de transport intermodal (conteneurs) sont permis à des fins de bâtiment accessoire d'entreposage seulement en dehors des périmètres urbains, et seulement pour les usages du groupe A – Agriculture et extraction (A1, A2, A3 et A4), ainsi que pour les usages I – Industrie et commerces lourds (I1, I2, I3, I4) en zone industrielle (IND) tel qu'indiqué au plan de zonage.

Toutefois, les conditions suivantes doivent en tout temps être respectées :

- 1) Les conteneurs doivent être utilisés spécifiquement à des fins d'entreposage de matériel et d'équipement nécessaire aux opérations normales de l'usage principal du terrain. En aucun cas il ne doit être utilisé comme atelier ou autre lieu de travail similaire;
 - 2) Il est permis d'installer un maximum de deux (2) conteneurs sur un même terrain;
 - 3) Les conteneurs ne doivent pas être empilés les uns sur les autres;
 - 4) Les conteneurs doivent être repeints uniformément, à l'aide d'une peinture opaque et antirouille, afin qu'aucune inscription d'origine ne soit visible. De plus, lorsqu'un bâtiment principal est présent, la couleur choisie doit être identique ou semblable à la couleur dudit bâtiment principal;
 - 5) L'implantation doit être en cour arrière ou latérale;
 - 6) L'implantation doit être :
 - a) à trois mètres (3 m) de tout autre bâtiment principal ou accessoire;
 - b) à trois mètres (3 m) de toute ligne latérale ou arrière de terrain;
 - c) à six mètres (6 m) de toute issue de secours et de toute installation de protection incendie d'un bâtiment, lorsqu'applicable;
 - 7) En zone agricole seulement, et lorsqu'aucun bâtiment principal n'est existant, les conteneurs doivent respecter une marge avant de cent mètres (100 m);
 - 8) Les côtés visibles d'une voie publique doivent être camouflés par une clôture d'une hauteur minimale égale à la hauteur du conteneur installé, et ce même si elle dépasse la hauteur minimale d'une clôture fixée par le présent règlement, ainsi qu'avoir une opacité minimale de 80 %. De plus, la clôture doit respecter une distance minimale d'un mètre (1 m) du conteneur et maximale de trois mètres (3 m) du conteneur;
 - 9) En aucun temps les conteneurs ne peuvent empiéter sur une aire de stationnement ou une aire de chargement/déchargement de telle sorte que le nombre de cases de stationnement minimum ne soit respecté, ni que la circulation des véhicules en soit gênée.
- L'implantation d'un conteneur doit faire l'objet d'un certificat d'autorisation, conformément aux exigences du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 7 Modification de l'article 162

Le paragraphe 4 est abrogé.

Le quatrième alinéa est transformé en paragraphe 7, et le paragraphe 7 actuel est supprimé.

ARTICLE 8 Modification de l'article 163

Le paragraphe 3 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 3) l'affichage doit respecter les dispositions du chapitre 12 du présent règlement;

ARTICLE 9 Modification de l'article 164

Le premier alinéa est remplacé par le texte suivant :

Un usage complémentaire de catégorie II est exercé par l'occupant du logement. Cet usage consiste en l'exercice d'activités ou d'occupations commerciales qui peuvent comprendre, par définition, la venue de clients sur les lieux sans toutefois que l'habitation ou le logement perde son caractère résidentiel. À titre d'exemple, un usage complémentaire de catégorie II peut être un service professionnel sur place (coiffeuse, couturière, etc.), un bureau professionnel ou d'artisan (avocat, comptable, entrepreneur, etc.), des cours privés (art, musique, cuisine, etc.), etc.

Le paragraphe 5 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 5) l'affichage doit respecter les dispositions du chapitre 12 du présent règlement;

Le paragraphe 6 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 6) l'entreposage extérieur est interdit;

ARTICLE 10 Modification de l'article 165

Le premier alinéa est remplacé par le texte suivant :

Un usage complémentaire de catégorie III est une activité ou une occupation commerciale exercée par l'occupant du logement et qui, à cause du bruit, de la poussière et des odeurs qu'elle génère ou des équipements qu'elle requiert, exige un espace de travail assez important. Toutefois, le niveau de nuisances de l'usage complémentaire de catégorie III ne le rend pas incompatible avec l'usage habitation unifamiliale sur le même emplacement. À titre d'exemple, un usage complémentaire de catégorie III peut être un atelier d'artisan exerçant un métier d'art, une boutique de produits spécialisés, une boutique de produits fabriqués sur place, etc.

Le paragraphe 2 du deuxième alinéa est abrogé.

Le paragraphe 4 du deuxième alinéa est modifié pour se lire de la manière suivante :

- 4) l'usage complémentaire peut être exercé dans un seul bâtiment accessoire. Dans ce cas, il ne peut excéder soixante-quinze mètres carrés (75 m²) de superficie;

Le paragraphe 5 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 5) l'entreposage extérieur est interdit;

Le paragraphe 7 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 7) l'affichage doit respecter les dispositions du chapitre 12 du présent règlement;

Dans le paragraphe 10 du deuxième alinéa, la référence au paragraphe 8 est modifiée pour faire référence au paragraphe 7.

ARTICLE 11 Modification de l'article 166

Le paragraphe 2 du deuxième alinéa est abrogé.

Le paragraphe 4 du deuxième alinéa est modifié pour se lire de la manière suivante :

- 4) l'usage complémentaire peut être exercé dans un seul bâtiment accessoire. Dans ce cas, il ne peut excéder soixante-quinze mètres carrés (75 m²) de superficie;

Le paragraphe 7 du deuxième alinéa est remplacé par le texte suivant :

- 7) l'affichage doit respecter les dispositions du chapitre 12 du présent règlement;

Dans le paragraphe 10 du deuxième alinéa, la référence au paragraphe 8 est modifiée pour faire référence au paragraphe 7.

ARTICLE 12 Modification de l'article 168

L'article 168 est remplacé dans son entièreté par le texte suivante :

Tout occupant d'un logement peut entreposer un bien de chaque type suivant, si et seulement s'il en est le propriétaire :

- 1) un véhicule de loisir (exemple : maison motorisée, roulotte, motoneige, etc.);
- 2) un bateau de plaisance (exemple : chaloupe, voilier, etc.);
- 3) un véhicule utilitaire dont l'usage est commun à celui de l'habitation (exemple : remorque qui peut être installée à l'arrière d'un véhicule automobile de promenade, tracteur pour l'entretien de la pelouse, etc.).

Les conditions suivantes doivent toutefois être respectées en tout temps :

- 1) les biens sont entreposés dans les cours latérales ou arrière, à une distance minimale de 2,0 m de toute ligne de terrain. Spécifiquement pour le chemin de la Baleine et le chemin de la Bourroche, les biens peuvent être entreposés en cour avant ou avant secondaire, à condition qu'il ne soit pas possible de faire autrement et qu'ils ne soient pas entreposés devant la résidence. De plus, spécifiquement pour le chemin de la Baleine, une distance minimale à la rue de quinze mètres (15 m) doit être respectée;
- 2) dans le cas des roulottes motorisées et des roulottes, celles-ci ne doivent en aucun temps être utilisées aux fins d'y loger, sur une base temporaire ou permanente, des personnes ou des animaux. Aucun branchement à un système d'approvisionnement en eau ni à un

système d'évacuation des eaux usées n'est autorisé. Il est toutefois permis d'effectuer un branchement électrique à l'aide d'une extension seulement, depuis un bâtiment principal ou accessoire;

- 3) aucune commodité fixe ne doit être installée (terrasses, gazébo, etc.);
- 4) les biens doivent être en état de fonctionner, et ne doivent pas être délabrés.

Sur l'ensemble du territoire, entre le 1er mai et le 1er novembre d'une même année, il est possible de stationner un bien accessoire en cour avant ou en cour avant secondaire. Le stationnement ne doit pas être fait devant la résidence, il ne doit pas entraîner une perte du nombre minimum de cases de stationnement requis, et il ne doit pas nuire à la visibilité de la rue. Les biens doivent être stationnés de manière sécurisée, tout en restant déplaçable en tout temps.

ARTICLE 13 Modification de l'article 169

Le premier alinéa de l'article 169 est supprimé.

ARTICLE 14 Modification de l'article 189

Le paragraphe 1 de l'article 189 est modifié pour se lire de la manière suivante :

- 1) Un maximum de deux (2) abris d'hiver pour véhicule et d'un (1) abri d'hiver de type portique d'entrée est permis, et ils doivent être installés sur un terrain où un bâtiment principal est implanté;

ARTICLE 15 Modification de l'article 215

Le deuxième alinéa de l'article 215 est remplacé par la phrase suivante :

Spécifiquement pour les zones IND-431 et AD-313, l'écran tampon est obligatoire peu importe l'usage des propriétés voisines.

ARTICLE 16 Modification de l'article 216

Le troisième alinéa de l'article 216 est ajouté et se lit de la manière suivante :

Spécifiquement pour la zone IND-431, l'écran tampon est exigé uniquement pour toutes les lignes de terrain comprises dans la portion de la zone qui est incluse dans la zone agricole.

ARTICLE 17 Modification de l'article 217

Le texte « d'un mètre et demi (1,50 m) » du deuxième alinéa de l'article 217 est remplacé par le texte « de deux mètres (2 m) ».

ARTICLE 18 Modification de l'article 235

Le paragraphe 2 est modifié par l'ajout de la phrase suivante après le texte actuel :

Spécifiquement pour la zone AD-313, les matériaux peuvent être entreposés en cour avant, sous réserve de respecter les distances indiquées au paragraphe 4 du présent article.

Le nombre « 12 » est remplacé par le chiffre « 8 » à la fin du deuxième alinéa du paragraphe 4.

ARTICLE 19 Modification de l'article 236

Le deuxième alinéa est ajouté et se lit de la manière suivante :

Pour les fins du présent chapitre, l'aire (la superficie) d'une enseigne est définie par la surface délimitée par des lignes continues perpendiculaires, réelles ou imaginaires, entourant les limites extrêmes d'une enseigne, incluant toute matière servant à dégager cette enseigne d'un arrière-plan, mais excluant les montants ou structures supportant l'enseigne.

ARTICLE 20 Modification de l'article 247

Le premier alinéa de l'article 247 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Les enseignes commerciales sont autorisées dans les zones d'habitations (RES) et de villégiature (VIL), que ce soit pour un usage principal ou complémentaire, pourvu qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Le paragraphe 2) est modifié tel que suit :

- 1) 2) elles doivent être fixées à plat sur la façade d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, ou reproduites sur un auvent fixé à la façade d'un tel bâtiment;

Le paragraphe 6) est ajouté tel que suit :

- 6) il est possible d'installer également une (1) seule enseigne au sol, conformément à l'article 239 du présent règlement.

ARTICLE 21 Modification des articles 271 et 275

Le titre des articles 271 et 275 est supprimé et est remplacé par le titre suivant :

PRÉSÉANCE DE LA RÉGLEMENTATION PROVINCIALE

Le texte des articles 271 et 275 est supprimé et est remplacé par le texte suivant :

Toute réglementation provinciale s'applique à la présente section, et a préséance.

ARTICLE 22 Modification de l'article 273

Le texte du premier alinéa de l'article 273 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Malgré toute disposition d'une réglementation provinciale, la rive est établie spécifiquement à :

ARTICLE 23 Modification de l'article 274

Le texte suivant est ajouté à l'article 274, avant le tableau 8 :

La municipalité de L'Isle-aux-Coudres a fait réaliser une cartographie à l'échelle 1 : 2 000 des zones inondables pour les secteurs de Saint-Louis, de La Baleine et du chemin de la Bourroche. Cette cartographie est entrée en vigueur le 13 mai 2010 et est intégrée dans tous les feuillets du *Plan de zonage* ainsi qu'aux cartes des *Zones des contraintes naturelles (annexe 4)*. La portion de L'Isle-aux-Coudres qui n'est pas couverte par cette cartographie doit utiliser les cotes d'inondation inscrites au tableau 8 ci-après pour la détermination des zones inondables en bordure du fleuve.

ARTICLE 24 Ajout de l'article 284.1

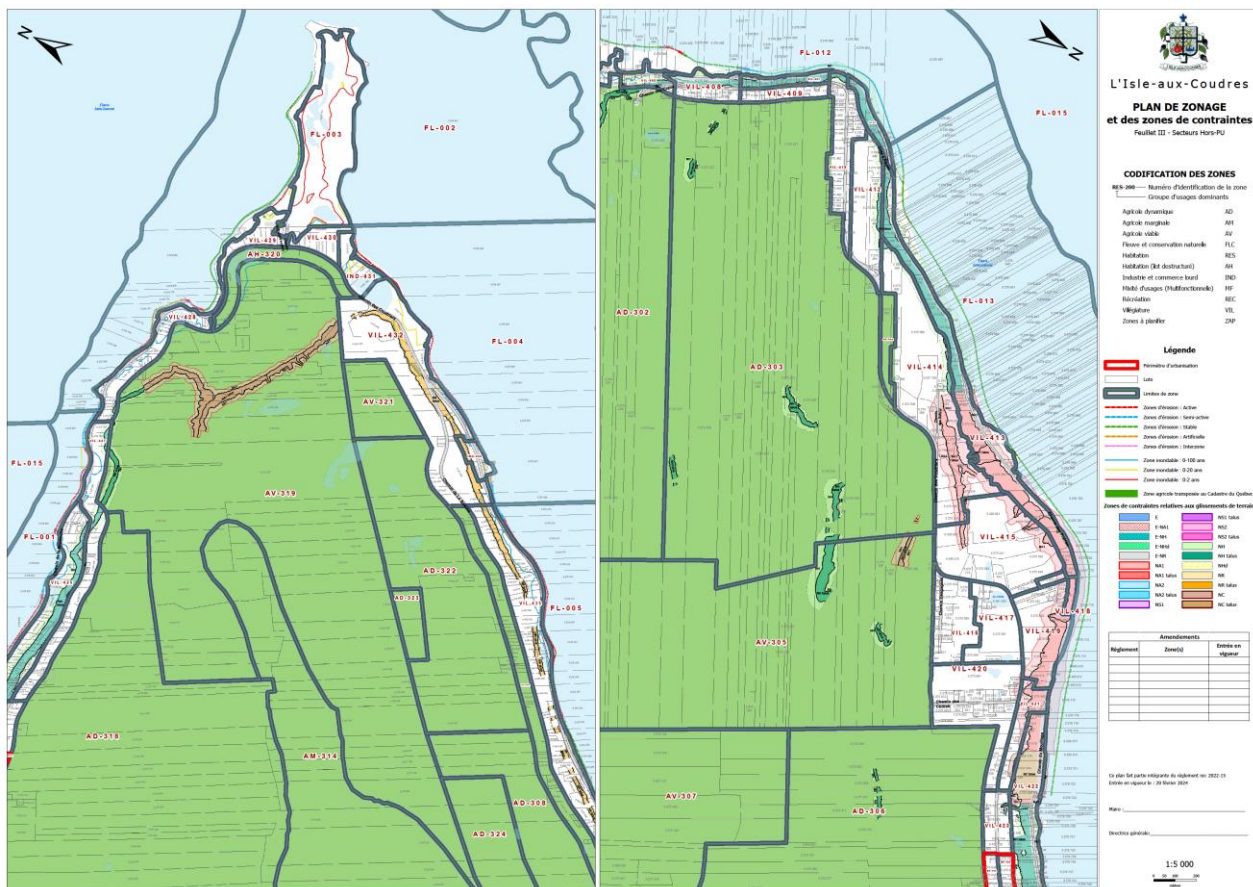
L'article 284.1 est ajouté et se lit de la manière suivante :

ARTICLE 284.1 DÉLIVRANCE DES PERMIS ET CERTIFICATS D'AUTORISATION

Dans les parties de territoire pour lesquelles, en vertu des tableaux 9, 10 et 11 de l'article 279 du présent règlement, certaines constructions ou certains travaux peuvent être autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à la production d'une expertise par le demandeur dans le but de renseigner le conseil sur la pertinence de délivrer le permis ou le certificat et sur les conditions auxquelles devrait, le cas échéant, être assujettie cette délivrance compte tenu des limitations de nature géotechnique des sols.

Pour l'analyse de sa demande, le requérant du permis ou du certificat doit fournir un rapport signé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec confirmant et statuant sur les éléments mentionnés à la colonne « CONCLUSION » du tableau 15 de l'article 282 du présent règlement et formulant des recommandations relativement aux éléments mentionnés à la colonne « RECOMMANDATION » du même tableau.

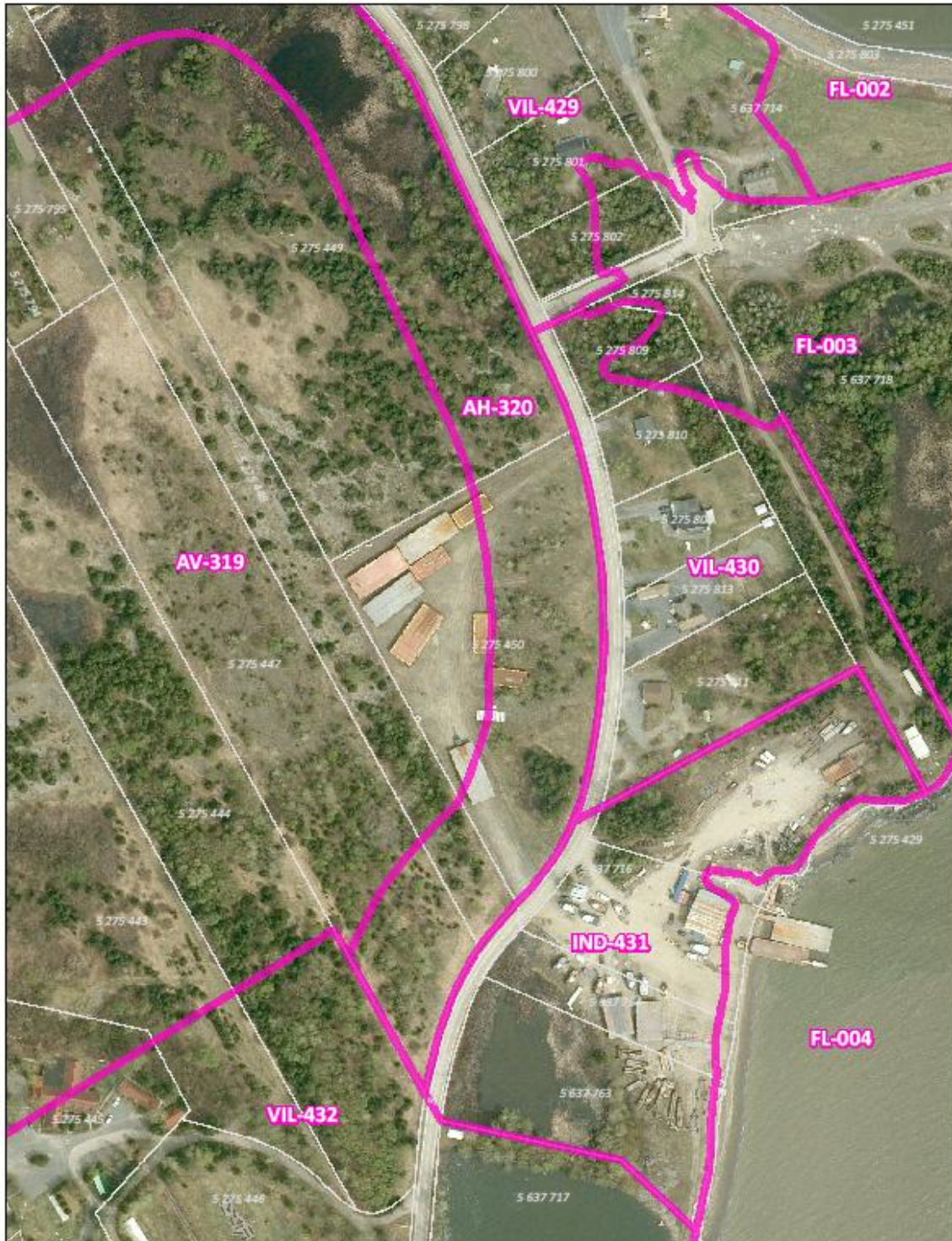
Dans la mesure où un tel rapport est déposé, le Conseil peut décider d'autoriser la délivrance du permis ou du certificat en imposant des conditions rattachées à sa délivrance. Une contravention à une condition imposée par le Conseil en application du troisième alinéa de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est réputée être une contravention au présent règlement ».



ARTICLE 26 Agrandissement de la zone IND-431

La zone IND-431 est agrandie à même les zones AH-320 et AV-319, comme présenté sur les cartes avant/après suivantes :

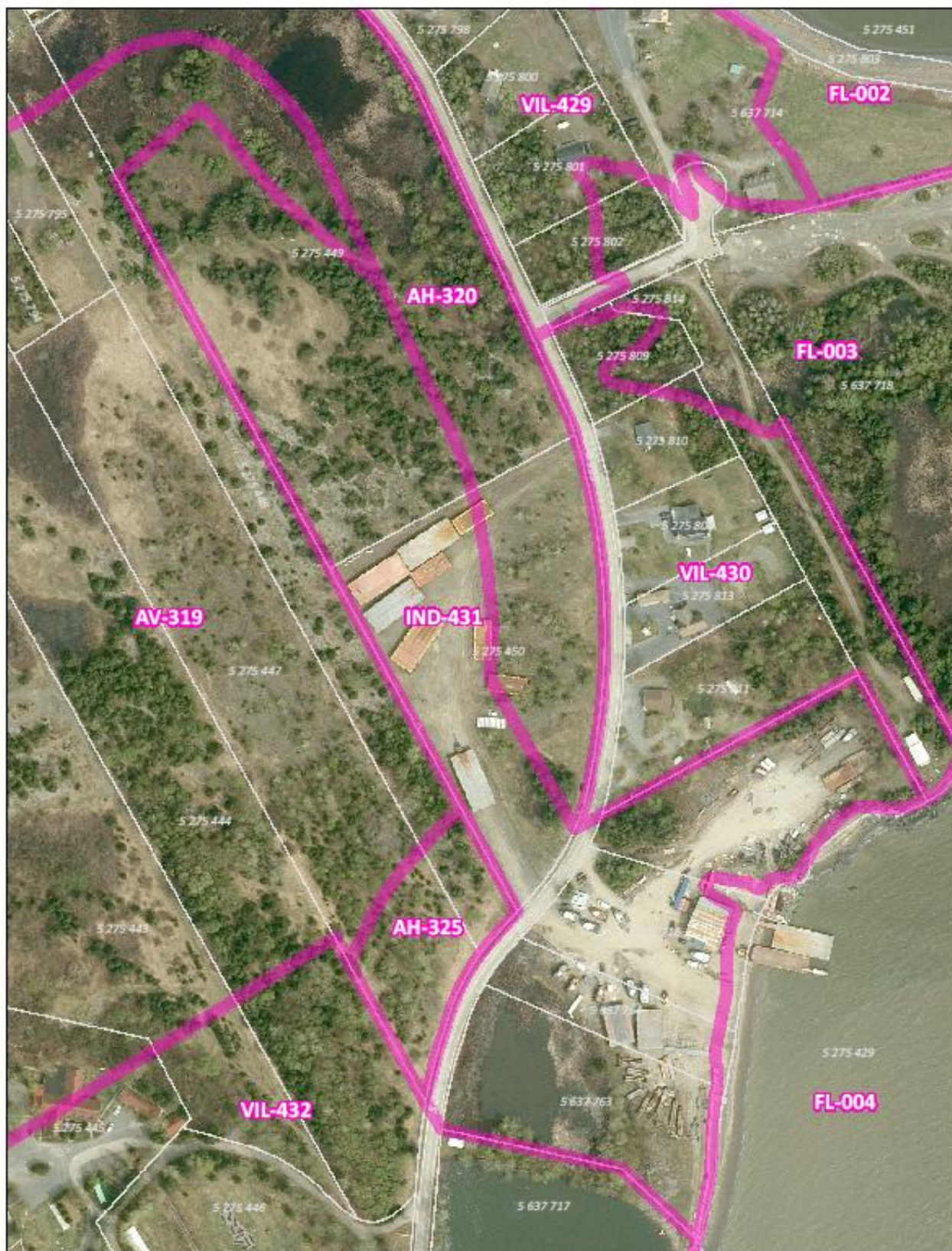
Limites des zones avant l'agrandissement de la zone IND-431 :



*PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 2025-09 MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS
DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2022-15*

Limites des zones après l'agrandissement de la zone IND-431 :

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 2025-09 MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS
DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2022-15



ARTICLE 27 Modification de la grille des spécifications de la zone IND-431

Le chiffre « 1 » est ajouté dans la première colonne des usages permis à la ligne « Informations ».

Le texte suivant est ajouté à la note 1 :

Consultez la **Section 9.2 du Règlement de zonage #2022-15** pour connaître les dispositions applicables aux écrans tampons.

ARTICLE 28 Création de la zone AH-325

La zone AH-325 est créée entre la zone VIL-432, la zone AV-319 et la nouvelle zone IND-431, comme présenté sur les cartes avant/après suivantes :

Limites des zones avant la création de la zone AH-325 :

ARTICLE 30 Modification de la note 4 de la grille des spécifications de la zone AV-319

Le texte de la note 4 est modifié pour se lire de la manière suivante :

Sont **spécifiquement permis** : les résidences de tourisme, et les établissements hôteliers
(**contingemment à 1 établissement hôtelier maximum dans la zone**).

ARTICLE 31 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) le jour de sa publication.

ADOPTÉ À LA MUNICIPALITÉ DE L'ISLE-AUX-COUDRES CE 8^e JOUR DU MOIS D'AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ.

CHRYSTIAN DUFOUR,
Maire

PAMELA HARVEY,
Directrice générale et greffière trésorière