

PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE NOTRE-DAME-DES-PRAIRIES

**SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO
1379-2025**

MODIFIANT LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1362-2024 AUX FINS DE :

1. AUTORISER LA CONSTRUCTION DE DUPLEX EN RANGÉE ET DE TRIPLEX JUMELÉ AU SEIN DE LA ZONE RL-31 ET AJUSTER CERTAINES DISPOSITIONS DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE;
2. MODIFIER LES NORMES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES IMMEUBLES CONTIGUS;
3. MODIFIER LES NORMES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENT D'UN IMMEUBLE CONTIGU;
4. MODIFIER LES NORMES DE DRAINAGE DES STATIONNEMENTS VERS LA RUE POUR CERTAINS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS;
5. MODIFIER LES NORMES D'AMÉNAGEMENT D'ÎLOT DE VERDURE;
6. AUTORISER LA CONSTRUCTION DE GARAGE MITOYEN AU SEIN DE LA ZONE RL-31;
7. CRÉER DES NORMES VISANT À ENCADRER LA CONSTRUCTION DE SOUS-SOL DANS UN IMMEUBLE DU GROUPE « HABITATION (H) »;
8. CRÉER DES NORMES VISANT À ENCADRER L'AJOUT DE LOGEMENTS DANS UN SOUS-SOL;
9. MODIFIER DES NORMES D'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE DANS UN SOUS-SOL;
10. MODIFIER DES NORMES S'APPLIQUANT AU STATIONNEMENT DES IMMEUBLES DE 12 LOGEMENTS ET PLUS DANS LES ZONES CV;
11. CRÉER DES NORMES ENTOURANT LE NIVELLEMENT DE TERRAIN CONSTRUIT AFIN DE FAVORISER LA PROTECTION DES BÂTIMENTS CONTRE LES PLUIES;
12. MODIFIER LES NORMES ASSOCIÉES À CERTAINES CONSTRUCTIONS EN SAILLIE SUR DES IMMEUBLES À VOCATION RÉSIDENTIELLE;
13. MODIFIER LES NORMES ASSOCIÉES À CERTAINES CONSTRUCTIONS EN SAILLIE SUR DES IMMEUBLES À VOCATION AUTRE QUE RÉSIDENTIELLE;
14. AJOUTER ET AJUSTER CERTAINES DÉFINITIONS

ATTENDU que le Conseil de la Ville de Notre-Dame-des-Prairies a adopté un règlement de zonage portant le numéro 1362-2024;

ATTENDU que la Ville est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1), et que les articles du règlement numéro 1362-2024 et le plan en faisant partie ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU que le conseil juge opportun de modifier le règlement de zonage 1362-2024 et ce afin de répondre davantage aux objectifs de développement de la Ville;

ATTENDU que le présent règlement s'effectue dans un souci de permettre à la Ville d'assurer la concordance entre ses règlements et les objectifs de gestion de l'urbanisation;

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 24 février 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XXX, appuyé par XXX et unanimement résolu :

QU'il soit statué, ordonné et décrété par le présent règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 **Préambule**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2 **Modifications aux grilles des usages et normes de la zone RL-31**

L'annexe 2 « Grilles des spécifications » du règlement de zonage 1362-2024 introduite à l'article 1.1.6 est modifiée par des changements apportés à la grille de la zone « RL-31 ».

Copie de la grille de la zone RL-31 avant et après la modification est jointe à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 3 **Modification du nombre de bâtiments implantés en mode contigu**

L'article 3.1.5 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié tel que suit :

1. par le remplacement au 1^{er} alinéa de l'expression : « cinq (5) » par « six (6) »
2. par le remplacement au 1^{er} alinéa de l'expression : « trente (30) » par « cinquante-cinq (55) »

ARTICLE 4 **Modification des normes d'aménagement des stationnements au sein de certains bâtiments contigus**

Le premier alinéa de l'article 5.2.2 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié par l'ajout du paragraphe 6 stipulant ce qui suit :

« 6. En sus des présentes normes, dans le cas d'immeuble contigu, lorsqu'un même groupe d'habitation excède trente (30) mètres de façade, une seule aire de stationnement, partagée entre toutes les habitations, est autorisée pour l'ensemble du groupe. Cette aire de stationnement partagée ne doit pas empiéter dans une partie de la cour avant située en façade d'un bâtiment principal. »

ARTICLE 5 Modification de l'application des autorisations de drainage d'un stationnement vers la rue

L'article 5.2.9 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié par le remplacement au paragraphe 3 du 1^{er} alinéa du terme : « une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale » par l'expression « trois logements et moins ».

ARTICLE 6 Modification des normes d'aménagement des îlots de verdure

L'article 5.2.10 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié tel que suit :

1. par l'ajout au début du paragraphe 5, du 1^{er} alinéa, du texte suivant :

« Au sein d'une aire de stationnement lorsque des allées de circulation parallèles desservent des cases contiguës, »

2. par le remplacement de la lettre majuscule « D » par une lettre minuscule dans l'expression : « Des îlots de verdure ».

ARTICLE 7 Ajout au sein de la zone RL-31 du droit de construire des garages mitoyens

La section 10.29 du règlement de zonage 1362-2024 est modifiée tel que suit :

1. Par l'ajout au titre de la section du texte suivant « RL-31, » entre l'expression « zones » et l'expression « RD-11 »
2. Par l'ajout au premier alinéa de l'article 10.29.1 du texte suivant « RL-31, » entre l'expression « zones » et l'expression « RD-11 »
3. Par l'ajout au premier alinéa de l'article 10.29.2 du texte suivant « RL-31, » entre l'expression « zones » et l'expression « RD-11 ».

ARTICLE 8 Normes de construction de sous-sol dans un bâtiment résidentiel

La section 3.3 du règlement de zonage 1362-2024 est modifiée par l'ajout de l'article 3.3.11 stipulant ce qui suit :

3.3.11 : Construction de sous-sol

Au sein d'un bâtiment du groupe « habitation (H) », la construction d'un sous-sol est interdite sauf aux fins suivantes :

1. Aux fins d'aménager un garage collectif souterrain au sein d'habitation de 16 logements et plus;
2. À des fins résidentielles, dans un immeuble bifamilial (H2) ou trifamilial (H3), sous réserve que chaque logement comporte, à un étage autre que le sous-sol, une cuisine, une salle de bain et une pièce de vie (salon, salle de séjour, etc.);
3. À des fins résidentielles dans les habitations unifamiliales (H1).

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, dans un bâtiment de trois logements ou moins comportant un rez-de-jardin, un logement peut être aménagé entièrement au sous-sol, à condition qu'au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-jardin soit au niveau du sol environnant.

ARTICLE 9 Aménagement d'un nouveau logement au sous-sol

La section 3.3 du règlement de zonage 1362-2024 est modifiée par l'ajout de l'article 3.3.12 stipulant ce qui suit :

3.3.12 : Aménagement d'un logement au sous-sol

L'aménagement d'un logement au sous-sol d'un bâtiment est interdit sauf dans les cas suivants :

1. Dans le cas d'un logement supplémentaire, au sein d'une habitation unifamiliale (H1), lorsqu'autorisée à la grille des usages et normes;
2. Dans un immeuble bifamilial (H2) ou trifamilial (H3), sous réserve que chaque logement comporte, à un étage autre que le sous-sol, une cuisine, une salle de bain et une pièce de vie (salon, salle de séjour, etc.).

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, dans un immeuble bifamilial (H2) ou trifamilial (H3) comportant un rez-de-jardin, un logement peut être aménagé entièrement au sous-sol, à condition qu'au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-jardin soit au niveau du sol environnant.

ARTICLE 10 Modification des normes associées à la construction de logements supplémentaires

L'article 2.4.3 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié par l'ajout, au deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 12. Lors de l'aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol, toute porte de garage située sous le niveau moyen de la rue, prise aux limites du terrain, doit être condamnée et l'allée de circulation nivelée conformément à l'article 7.1.6. De plus, toute descente d'escalier extérieur non couverte menant vers le sous-sol doit être convertie en descente de sous-sol close ou protégé par une structure étanche ou condamnée et le terrain nivelé conformément à l'article 7.1.6.

ARTICLE 11 Modification des normes s'appliquant au stationnement des immeubles de 12 logements et plus dans les zones CV

Le premier alinéa de l'article 10.23.5 du règlement de zonage 1362-2024 est remplacé par ce qui suit :

« Pour desservir un bâtiment de 12 logements ou plus, un maximum d'une case de stationnement extérieur par logement est autorisée. Aux fins du présent alinéa, une case de stationnement située dans un garage détaché est considérée comme une case extérieure. »

ARTICLE 12 Ajout aux définitions existantes

L'article 1.3.3 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié tel que suit:

1. Par l'ajout, en respect de l'ordre alphabétique existant, des définitions suivantes :

« REZ-DE-JARDIN :

Sous-sol dont une partie du plancher est au niveau du terrain environnant. Un « rez-de-jardin » doit avoir au moins deux des façades partiellement ou complètement souterraines afin de respecter la topographie originale d'un site.

DISPOSITIFS ANTI-REFOULEMENT

Ensemble des équipements ou constructions qui aident à prévenir l'infiltration et l'accumulation d'eau, en particulier dans les sous-sols. Sont notamment des dispositifs anti-refoulement : les clapets anti-retour, les pompes de relevage, les drains français, les puisards et pompes de puisard, etc. »

2. Par le remplacement de la définition de « Rez-de-chaussée » par ce qui suit :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus 2 mètres au-dessus du niveau moyen du sol.

ARTICLE 13 Création de normes associées au nivellement

La section 7.1. du règlement de zonage 1362-2024 est modifiée par l'ajout de l'article 7.1.6 stipulant ce que suit:

«7.1.6 Nivellement des terrains

Dans le périmètre d'urbanisation, le nivellement de tout terrain accueillant une construction doit être effectué de telle sorte à :

1. favoriser l'éloignement des eaux de surface des fondations en les dirigeant vers une infrastructure, un équipement ou une zone de drainage conforme aux règlements municipaux.
2. s'assurer que le dessus des fondations est supérieur de 0,15 m par rapport au niveau du sol fini au pourtour du bâtiment.
3. s'assurer que l'élévation du terrain, adjacent à la fondation de la façade principale du bâtiment, soit supérieure d'au moins 0,25 m par rapport au niveau de la chaussée, prise en façade du bâtiment.

La présente disposition ne s'applique pas à un terrain dont la topographie naturelle ou les caractéristiques de son implantation rend son application impossible ou inadaptée, notamment lorsque le terrain est en contrebas de la rue, en retrait significatif ou sujet à des contraintes techniques. Dans ces cas, des mesures alternatives de drainage doivent être mises en place afin d'assurer une gestion efficace des eaux pluviales.

4. s'assurer que les fenêtres situées au sous-sol du bâtiment sont à un niveau supérieur d'au moins 0,15 m par rapport au sol fini. Pour les fenêtres en contrebas qui desservent une salle de séjour, une salle à manger ou une chambre, des margelles avec un dégagement de 0,9 m devant la fenêtre, de 0,15 m de chaque côté et de 0,15 m en dessous de celle-ci doivent être installées. Ces margelles doivent être drainées efficacement à l'aide d'un remblai de gravier drainant.

ARTICLE 14 Ajustement des constructions autorisées en saillies des bâtiments pour les usages résidentiels

Le tableau 23 de l'article 3.3.8 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié tel que suit :

1. La première ligne du point 6 du tableau 23 est modifiée par l'ajout de la note « ⁽²⁾ » après l'expression « rez-de-chaussée ».
2. L'ajout d'une ligne après la dernière ligne du point 6 du tableau 23 stipulant ce qui suit :
« (2) Tout nouvel escalier extérieur menant à un étage situé sous le rez-de-chaussée doit être entièrement clos ou protégé par une structure étanche afin d'empêcher toute infiltration d'eau de pluie dans l'ouverture. »

ARTICLE 15 Ajustement des constructions autorisées en saillies des bâtiments pour les usages autres que résidentiels

Le tableau 25 de l'article 3.4.3 du règlement de zonage 1362-2024 est modifié tel que suit :

1. La première ligne du point 3 du tableau 25 est modifiée par l'ajout de la note « ⁽²⁾ » après l'expression « rez-de-chaussée ».
2. L'ajout d'une ligne après la dernière ligne du point 3 du tableau 25 stipulant ce qui suit :
« (2) Tout nouvel escalier extérieur menant à un étage situé sous le rez-de-chaussée doit être entièrement clos ou protégé par une structure étanche afin d'empêcher toute infiltration d'eau de pluie dans l'ouverture. »

ARTICLE 16 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Nancy Bellerose
Directrice des affaires juridiques et
greffière

Suzanne Dauphin
Mairesse

- Avis de motion : 24 février 2025
- Premier projet adopté le : 24 février 2025
- Publication de l'avis de l'assemblée publique de consultation : 11 mars 2025
- Consultation publique le : 24 mars 2025
- Adoption 2^e projet : 24 mars 2025
- Publication avis approbation par les personnes habiles à voter : 27 mars 2025
- Adoption finale : 14 avril 2025
- Certificat de conformité de la M.R.C. et entrée en vigueur :
- Publication de l'avis d'entrée en vigueur

Copie certifiée conforme

Nancy Bellerose

Nancy Bellerose
Directrice des affaires juridiques
et greffière
27 mars 2025

Règlement 1379-2025

ANNEXE A
Règlement 1379-2025

Zone RL-31

NOTRE-DAME-DES-
PRAIRIES

Zone RL-31								
H - Habitation								
H1 Unifamiliale	•	•						
H2 Bifamiliale			•	•	•			
H3 Trifamiliale							•	
H4 Multifamiliale								•
H5 Habitation collective								
H6 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Commerce et service local								
C2 Commerce et service artériel								
C3 Services d'enseignement								
C4 Commerce et services liés à la santé / bien-être								
C5 Bureaux et services professionnels								
C6 Commerce de restauration								
C7 Hébergement								
C8 Commerce relié à l'automobile								
C9 Commerce de divertissement								
C10 Commerce à compatibilité restreinte								
C11 Commerce et service régional								
C12 Commerce et service lourds								
I - Industrie								
I1 Industrie légère								
I2 Industrie lourde								
P - Public								
P1 Publique et institutionnelle								
P2 Utilité publique								• (1)
R - Récréation								
R1 Extensive								
R2 Intensive								
A - Agricole								
A1 Activités agricoles et culture								
A2 Activités agricoles et élevage								
EX - Extraction								
EX1 Extractives								
Mode d'implantation								
Isolé			•					•
Jumelé	•			•		•		
Contigu		•			•			
Marges								
Avant - m (min.)	5	5	5	4	4	3	5	
Latérales - m (min. / totales)	0/2	0/2	2/4,5	0/2	0/2	0/3	2/6	
Arrière - m (min.)	6,5	6,5	8	8	8	8	8	
Hauteur du bâtiment								
En étages (min. / max.)	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/3	1/2	
En mètres (min. / max.)	/10	/10	/10	/10	/10	/12	/10	
Dimensions du bâtiment								
Sup. de plancher - m ² (min.)								
Largeur - m (min.)	7	6,3	8,5	8,5	8,5	8,5	10	
Taux d'implantation - % (max.)	65	70	60	60	60	60	75	
Nbre de logements par bâtiment (max.)			2	2	2	3	4	
Superficie du terrain - m² (min.)								
Largeur du terrain - m (min.)	275	215	425	400	310	420	750	
Profondeur du terrain - m (min.)	11	8	13	13	10	13	20	
Usage mixte								
Usage multiple								
Densité d'occupation du sol - log/ha (min. / max.)	/25							
Projet intégré	•	•	•	•	•	•	•	
Usages domestiques								
Logement supplémentaire								
Location de chambres								
Gîte touristique (B&B)								
Fermette								

LPTAA	
Risque inondation	
Glissement	
P.I.I.A. spécifique	•
Bruit routier	

(1) P201, P203, P210

* La construction de bâtiment en rez-de-jardin doit être accompagnée d'une note technique d'un ingénieur membre de l'OIQ établissant que le milieu humide localisé au sein de la zone CON-7 ne constitue pas un risque d'inondation pour le rez-de-jardin.

* Voir la section 10.29 du règlement de zonage

* Les normes de lotissement sont pour un lot desservi non riverain. Pour toute autre situation, se référer au règlement de lotissement.

No. de règlement	Entrée en vigueur