

Présenté le mercredi 13 août 2025/ Presented on Wednesday, August 13, 2025



Assemblée publique de consultation/Public consultation meeting

Modifications des règlements de zonage, de lotissement, sur les permis et certificats et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)/Modification to the Zoning, Subdivision, Permits and Certificates and Site Planning and Architectural Integration By-laws (SPAIP)

Projets de règlements no. 448-9, 449-4, 451-5 et 452-9/Draft By-Laws No. 448-9, 449-4, 451-5 and 452-9.

Présenté par Louis-Éric Quesnel, technicien du service de l'urbanisme et de l'environnement/ Presented by Louis-Éric Quesnel, technician of Urban Planning and Environment Department



Déroulement

Course of Action

1. Ouverture et mot de bienvenue
2. Structure de la présentation
3. Présentation des modifications : milieux humides d'intérêt, sécurité des piscines résidentielles, sanctions relatives à l'abattage d'arbres et protection d'un mur de pierre
4. Prochaines étapes
5. Période de questions

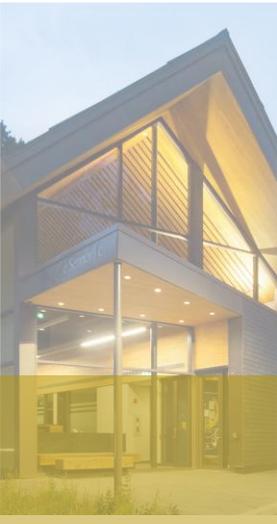
1. Opening and word of welcome
2. Structure of the presentation
3. Presentation of modifications: wetlands of interest, safety of residential swimming pools, penalties for tree felling and protection of a stone wall
4. Next steps
5. Question period



Structure de la présentation

Structure of the presentation

Thème Theme	Règlements impactés By-laws affected
Milieux humides (Règlement de concordances) Wetlands (Concordance By-Law)	Zonage, lotissement, PIIA, Permis et certificats Zoning, Subdivision, SPAIP and Permits and Certificates By-Law
Sécurité des piscines résidentielles Residential pool safety	Zonage Zoning
Abattage d'arbres Tree felling	Permis et certificats Permits and Certificates
Muret à préserver Wall to preserve	PIIA SPAIP



Les milieux humides d'intérêt

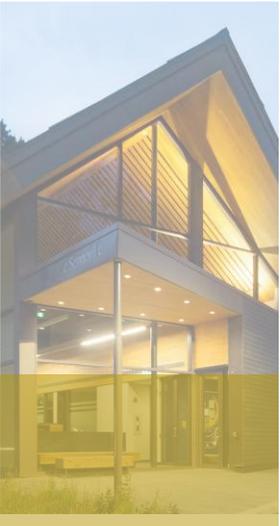
Wetlands of interest

Contexte :

- L'agglomération de Montréal a réalisé son plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH). Le plan a été adopté en mars 2024;
- Le PRMHH est venu identifier des « milieux humides d'intérêt »;
- L'agglomération a modifié le schéma d'aménagement et développement (SAD) afin d'assurer la mise en œuvre du PRMHH;

Context:

- The agglomeration of Montreal has elaborated its regional plan on wetlands and water environments (PRMHH). The plan was adopted in March 2024;
- The regional plan on wetlands and water environments (PRMHH) has identified the “wetlands of interest”;
- The agglomeration of Montreal has amended its land-use planning and development concept in order to implement the regional plan on wetlands and water environments;



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

Contexte (suite) :

- Les modifications au SAD visent à régir les interventions à l'intérieur des milieux humides d'intérêt et leur aire de protection (30 mètres) tels que cartographiés ou qui résulteront d'une étude de caractérisation;
- Le Village de Senneville doit, dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du règlement modifiant le SAD, modifier sa réglementation d'urbanisme afin d'assurer leur conformité au SAD (règlement de concordance);

Context (continued):

- The purpose of the modifications to the land-use planning and development (SAD) is to govern interventions within wetlands of interest and their protection area (30 meters) as mapped or as a result of a characterization study;
- The Village of Senneville must, within six (6) months of the coming into force of the by-law modifying the land use planning and development plan (SAD), modify its urban planning by-laws to ensure compliance with the SAD (concordance by-law);



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

Contexte (suite) :

- Le Village de Senneville protège déjà les milieux humides de plus de 0,3 hectare (ha) et plus et leur bande de protection de 15 mètres (section 7.5 du règlement de zonage);
- Le Village propose ainsi certains ajustements afin d'être cohérent avec les mesures de protection déjà en vigueur.

Context (continued):

- The Village of Senneville already regulates interventions in wetlands with a surface area of more than 0.3 hectare (ha) or more and their protection buffer;
- The Village is therefore proposing a number of adjustments to be consistent with the protection measures already in force.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

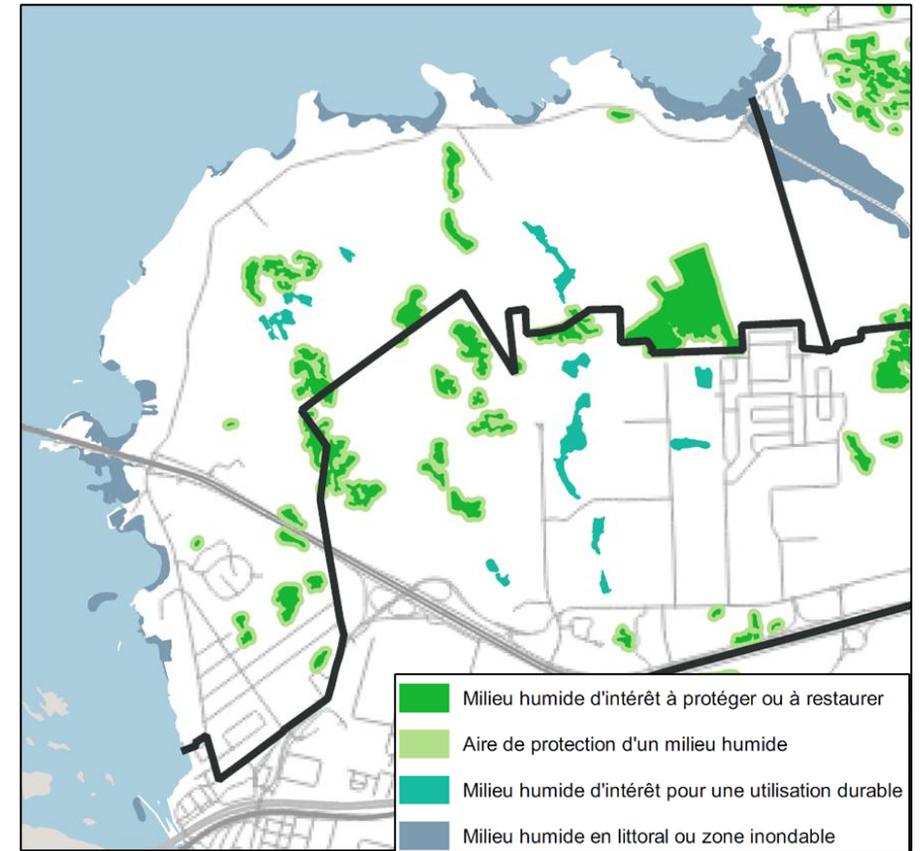
MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt

- Art. 7.7.1 – Champ d'application :
 - Les milieux humides d'intérêt et leur aire de protection identifiés à l'annexe 4 (ajout de l'annexe 4 au règlement);

Addition of section 7.7 on wetlands of interest

- Art. 7.7.1 – Scope of application:
 - The wetlands of interest and their protection area identified in appendix 4 (addition of appendix 4 to the by-law);



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

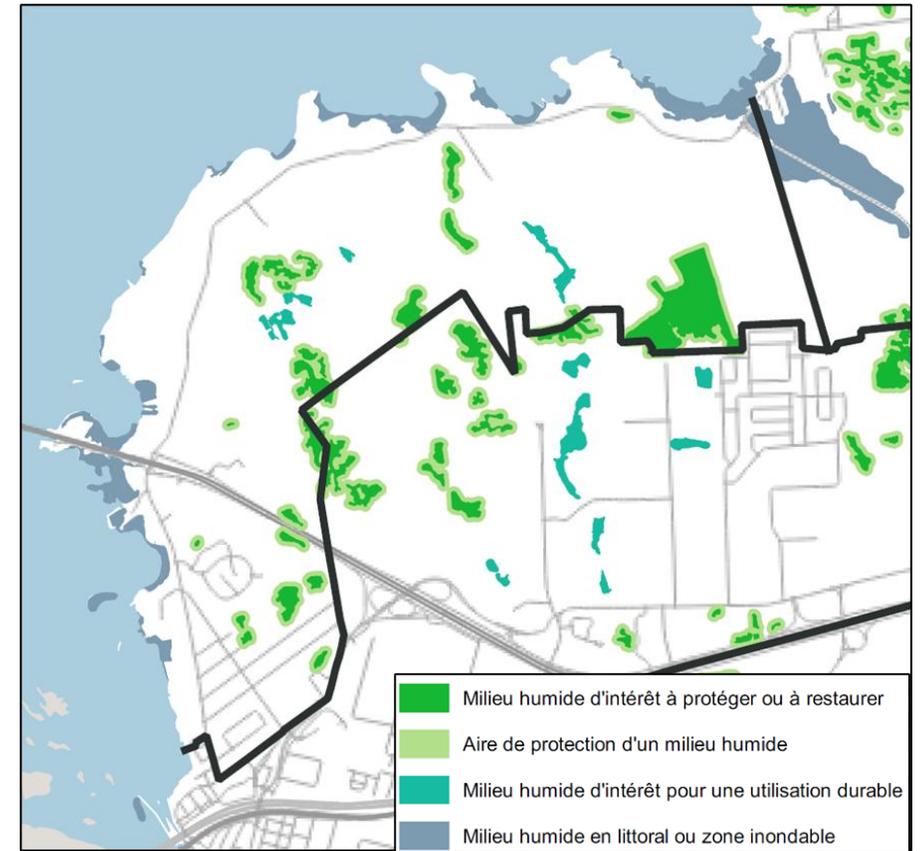
MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.1 – Champ d'application :
 - Les milieux humides d'intérêt et leur aire de protection identifiés par une étude de caractérisation.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.1 – Scope of application:
 - The wetlands of interest and the protection area identified by a characterization study.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.2 – Interdiction générale d'empiètement dans le milieu humide et son aire de protection :
 - Dans un milieu humide d'intérêt et dans son aire de protection, tout empiètement est interdit, **sauf pour les interventions spécifiquement autorisées** et pour un empiètement dans l'aire de protection pour un terrain légalement occupé et aménagé.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.2 – Prohibition on encroachment into a wetland and its protection area:
 - In a wetland of interest and within its protection area, any encroachment is prohibited, **except for specifically authorized interventions** and for encroachment within the protection area for land that is legally occupied and developed.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

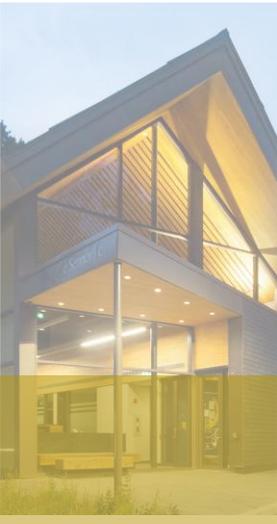
MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Art. 7.7.2 – Interdiction générale d'empiètement dans le milieu humide et son aire de protection (suite)

- Type d'interventions spécifiquement autorisées :
 - Dans le cas d'une reconstruction ou d'un agrandissement d'un bâtiment principal existant au 21 décembre 2023, l'empiètement additionnel est interdit;
 - Dans le cas de la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire, ce dernier doit être implanté à plus de 15 mètres de la bordure du milieu humide (Note : la distance demandée par l'agglomération est de 10 mètres, mais le Village propose une augmentation à 15 mètres afin de l'arrimer avec les mesures de protection déjà existante pour les milieux humides de plus de 0,3 ha).

Art. 7.7.2 – Prohibition on encroachment into a wetland and its protection area (continued)

- Types of interventions specifically authorized:
 - In the case of reconstruction or expansion of an existing main building as of December 21, 2023, additional encroachment is prohibited;
 - In the case of the construction or expansion of an accessory building, the latter must be located more than 15 m from the edge of the wetland (**Note:** the distance required by the municipality is 10 m, but the Village proposes an increase to 15 m in order to align it with existing protection measures for wetlands of more than 0.3 ha).



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.3 – Empiètement dans l'aire de protection pour un terrain non construit :
 - Malgré l'interdiction générale d'empiètement, un usage du sol, une construction, un ouvrage ou une activité de déblai, de remblai ou de déplacement d'humus ou de végétaux indigènes non envahissants peut être autorisé dans les 15 derniers mètres de l'aire de protection d'un milieu humide (aire de protection totale: 30 mètres), si toutes les conditions suivantes sont respectées:

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.3 – Encroachment into the protection area for undeveloped land:
 - Notwithstanding the general prohibition on encroachment, a land use, construction, work or activity involving excavation, backfilling or moving of humus or non-invasive native plants may be authorized within the last 15 meters of a wetland protection area (total protection area: 30 meters), if all the following conditions are met:



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.3 – Empiètement dans l'aire de protection pour un terrain non construit :
 - **La délimitation cadastrale est antérieure au 21 décembre 2023;**
 - **Le taux d'implantation des bâtiments sur l'ensemble du terrain est inférieur à 25%;**
 - **Les bâtiments doivent permettre la libre circulation des eaux;**
 - **Les voies d'accès et aires de stationnement extérieures doivent être faites en matériaux perméables;**
 - **Les travaux d'aménagement (déblai, remblai, etc.) sont limités.**

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.3 – Encroachment into the protection area for undeveloped land:
 - **The cadastral délimitation is prior to December 21, 2023;**
 - **The total footprint of buildings on the entire property must be less than 25%;**
 - **The buildings must allow the free flow of water;**
 - **Access roads and exterior parking, must be made of permeable materials;**
 - **Landscaping work (excavation, embankment, etc.) is limited.**



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.3 – Empiètement dans l'aire de protection pour un terrain non construit :
 - **Exception:** Afin de tenir compte du projet du Boisé Pearson, la condition sur la libre circulation des eaux ne s'applique pas aux nouveaux bâtiments principaux de la zone R-03.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.3 – Encroachment into the protection area for undeveloped land:
 - **Exception:** In order to take into account the “Boisé Pearson” project, the condition on the free flow of water does not apply to new main buildings in zone R-03.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.3 – Empiètement dans l'aire de protection pour un terrain non construit :
 - **Note:** L'agglomération autorise un empiètement complet dans l'aire de protection (30 mètres), tout en prévoyant au PIIA une préservation des 10 premiers mètres. Le Village propose une interdiction d'empiètement dans les 15 premiers mètres afin de s'arrimer avec les mesures de protection déjà existante pour les milieux humides de plus de 0,3 ha.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.3 – Encroachment into the protection area for undeveloped land:
 - **Note:** The agglomeration authorizes a complete encroachment into the protection area (30 meters), while making provision in the SPAIP for the preservation of the first 10 meters. The Village proposes to prohibit encroachment in the first 15 meters in order to align with existing protection measures for wetlands of more than 0.3 ha.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.4 – Obligation de clôturer :
 - Dans l'aire de protection d'un milieu humide, le côté riverain à un milieu humide d'un immeuble construit qui n'empiète pas dans le milieu doit être clôturé sans accès.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.4 – Requirement to fence:
 - In the protection area of a wetland, the riparian side of a built property that does not encroach on a wetland, must be fenced off with no access.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

Ajout de la section 7.7 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 7.7.5 – Étude de caractérisation :
 - Exigence de dépôt d'une étude de caractérisation pour une intervention proposant un empiètement dans un milieu humide ou son aire de protection, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment ayant la même implantation.

Addition of section 7.7 on wetlands of interest (continued)

- Art. 7.7.5 – Characterization study:
 - Requirement to submit a characterization study for any proposed encroachment into a wetland or its protection area, except in the case of the reconstruction of a building with the same layout.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT/MODIFICATION TO THE SUBDIVISION BY-LAW

Ajout de la section 3.3 relative aux milieux humides d'intérêt

- Art. 3.3.1 – Champ d'application :
 - Les milieux humides d'intérêt et leur aire de protection identifiés à l'annexe 4 du règlement de Zonage;
 - Les milieux humides d'intérêt et leur aire de protection identifiés par une étude de caractérisation.

Addition of section 3.3 on wetlands of interest

- Art. 3.3.1 – Scope of application:
 - Wetlands of interest and their protection areas identified in Appendix 4 of Zoning By-law;
 - Wetlands of interest and their protection areas identified by a characterization study.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT/MODIFICATION TO THE SUBDIVISION BY-LAW

Ajout de la section 3.3 relative aux milieux humides d'intérêt (suite)

- Art. 3.3.2 – Interdiction relative au morcellement :
 - Dans un milieu humide d'intérêt et son aire de protection, le morcellement d'un lot est interdit, sauf exception.

Addition of section 3.3 on wetlands of interest (continued)

- Art. 3.3.2 – Prohibition on the subdivision of a lot:
 - In a wetland of interest and its protection area, subdivision of a lot is prohibited, with certain exceptions.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS/MODIFICATION TO THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW

Ajout à la section 1.3.3, des définitions suivantes :

- « Aire de protection d'un milieu humide »;
- « Étude de caractérisation ».

Ajout de la section 2.3 (article 2.3.1), qui vient prescrire le contenu d'une étude de caractérisation des milieux humides.

Addition in section 1.3.3, of the following definitions:

- "Wetland protection area";
- "Characterization study".

Addition of section 2.3 (article 2.3.1), prescribing the content of a wetland characterization study.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PIIA/MODIFICATION TO THE SPAIP BY-LAW

Ajout à l'article 2.1.2 relatif aux documents requis

- Exiger le dépôt d'une étude de caractérisation, dans le cas d'un empiètement dans l'aire de protection d'un milieu humide.

Ajout à l'article 3.1.2 relatif aux interventions assujetties

- Assujettir les usages et constructions sur un terrain non construit et empiétant dans l'aire de protection d'un milieu humide d'intérêt au règlement sur les PIIA.

Addition in article 2.1.2 relating to the required documents

- In the case of an encroachment into the protection area of a wetland of interest, a characterization study is required.

Addition in article 3.1.2 relating to subject interventions

- To subject to the SPAIP by-law, uses and structures on undeveloped land encroaching on the protection area of a wetland of interest.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PIIA/MODIFICATION TO THE SPAIP BY-LAW

Ajout de la section 3.7 relative aux objectifs et critères applicables aux milieux humides d'intérêt et leur aire de protection

- Les objectifs sont :
 - Maximiser la conservation des milieux humides et de leur aire de protection;
 - Valoriser les éléments d'intérêt naturels et favoriser une intégration harmonieuse de ceux-ci au projet;
 - Favoriser la préservation et le rehaussement de la biodiversité.

Addition of section 3.7 relating to the objectives and criteria applicable to wetlands of interest and their protection area

- The objectives are:
 - Maximize the conservation of wetlands and their protected areas;
 - To enhance natural features and integrate them harmoniously into the project;
 - Promote the preservation and enhancement of biodiversity.



Les milieux humides d'intérêt

Wetlands of interest

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PIIA/MODIFICATION TO THE SPAIP BY-LAW

Ajout de la section 3.7 relative aux objectif et critères applicables aux milieux humides d'intérêt et leur aire de protection (suite)

- **Note** : L'agglomération demande de favoriser la conservation d'une bande de protection de 10 mètres dans l'aire de protection (30 mètres). Le Village propose une bande de protection de 15 mètres afin de s'arrimer avec les mesures de protection déjà existante pour les milieux humides de 0.3 ha.

Addition of section 3.7 relating to the objectives and criteria applicable to wetlands of interest and their protection area (continued)

- **Note:** The agglomeration requests that a 10 meters protective buffer be maintained in the protection area (30 meters). The Village is proposing a 15 meters protective buffer in order to tie in with existing protection measures for the 0.3 ha wetlands.



La sécurité des piscines résidentielles

Residential pool safety

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE/MODIFICATION TO THE ZONING BY-LAW

1. **Mise à jour des dispositions relatives à la sécurité des piscines résidentielles à la suite des modifications à la législation provinciale (RLRQ, c. S-3.1.02, r.1).**
2. **Clarifier le champ d'application de la section 4.3 (piscine creusée, semi-creusée, hors-terre et démontable).**

1. **Update of residential safety provisions for residential swimming pools, following changes to the provincial legislation (RLRQ, c. S-3.1.02, r.1).**
2. **Clarify the scope of application of section 4.3 (in-ground, semi-in-ground, above-ground and dismountable pools).**



Abattage d'arbres

Tree felling

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS/MODIFICATION TO THE PERMITS AND CERTIFICATES BY-LAW

- 1. Intégrer les nouvelles sanctions introduites à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme(RLRQ, c. A-19.1) concernant l'abattage d'arbres.**
- 1. Incorporate the new penalties introduced in the Act respecting land use planning and development (RLRQ, c. A-19.1) concerning tree felling.**



Muret à préserver

Wall to preserve

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT SUR LES PIIA/MODIFICATION TO THE SPAIP BY-LAW

1. **Ajout à l'annexe 2 « Liste des murs et clôtures à préserver », du mur de pierre situé au 218, chemin de Senneville.**
1. **Addition of the stone wall at 218 Senneville Road to Annex 2, "List of walls and fences to be preserved".**



Prochaines étapes

Next steps

Ainsi, à la suite de la présente assemblée publique de consultation, le conseil municipal pourra adopter ces règlements, avec ou sans changement, lors d'une séance subséquente.

Ces modifications ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

Therefore, following this public consultation meeting, the Municipal Council may adopt these by-laws, with or without changes, at a subsequent meeting.

These modifications are not subject to referendum approval.





**PÉRIODE DE
QUESTIONS**

QUESTION PERIOD