

RÈGLEMENT N° 128-2018-A11

Règlement amendant le règlement de zonage # 128-2018-Z de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson afin de préciser certaines normes portant notamment sur les projets intégrés d'habitation à l'article 15.7 et la spécification à la grille d'usages et normes R-48.

ATTENDU l'adoption par le conseil municipal et l'entrée en vigueur du règlement de zonage # 128-2018-Z de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson le 17 octobre 2018 ;

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 règlements et plans en faisant partie ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette Loi ;

ATTENDU qu'il y a lieu d'ajouter l'article 15.7.1 afin de préciser des dispositions particulières pour la zone R-48 dans le règlement de zonage # 128-2018-Z pour :

- modifier les normes de lotissement par rapport aux projets intégrés à l'article 15.7, afin de permettre la création de lots distincts d'une superficie minimale de 1 400 mètres carrés ayant un frontage sur une allée d'accès ou une partie commune pour rendre les projets intégrés existants conformes ;
- modifier la grille de spécifications R-48 pour les usages permis, spécifiquement permis ou exclus, notes diverses et autres normes afin d'y ajouter la note 7 à la classe H-6 Projet intégré d'habitation pour rendre l'article 15.7.1 applicable spécifiquement à cette zone ;

ATTENDU que le présent projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

ATTENDU l'adoption du premier projet de règlement # 128-2018-A11 (P1) le 14 juin 2021 ;

ATTENDU la tenue de l'assemblée publique de consultation le 22 juin 2021 avec consultation écrite tenue du 16 juin 2021 au 22 juin 2021, en vertu des règles attribuables à l'état d'urgence sanitaire lié à la COVID-19 et aux décrets et arrêtés ministériels en cours, suivant l'avis paru le 15 juin 2021 ;

ATTENDU l'adoption du second projet du règlement # 128-2018-A11 (P2) avec les précisions apportées au préambule et à l'article 2 ;

ATTENDU l'avis public de demande de participation à un référendum aux personnes intéressées paru le 24 juin 2021 et l'absence de demandes valides déposées dans les délais prescrits ;

ATTENDU l'avis de motion du présent règlement dûment donné le 23 juin 2021 par la mairesse, madame Gisèle Dicaire ;

ATTENDU que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement dans les délais requis et déclare l'avoir lu ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur Raymond St-Aubin, APPUYÉ par madame Julie Moreau et IL EST unanimement RÉSOLU ce qui suit :

QUE le règlement numéro 128-2018-A11 soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné ce qui suit, à savoir :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Article 15.7 **Projet intégré d'habitation**

Le règlement de zonage numéro 128-2018-Z est modifié à l'article 15.7 en ajoutant un sous article 15.7.1 spécifiant les dimensions minimales des terrains privés et en permettant de construire sur un lot adjacent à un allée d'accès ou sur une partie commune.

L'article 15.7 se lira dorénavant comme suit :

« 15.7 Projet intégré d'habitation

La construction de bâtiments regroupés en projet intégré comportant, sur un même terrain, plusieurs bâtiments et une utilisation commune de certains espaces récréatifs et stationnement est autorisée aux conditions ci-après énumérées :

- 1) Un plan d'aménagement détaillé, comportant la localisation de tous les bâtiments même s'ils doivent être construits en plusieurs phases, leur hauteur, les dimensions, le détail architectural, les espaces libres, les allées véhiculaires, les facilités de stationnement, l'aménagement des espaces libres paysagers, les services d'approvisionnement et d'épuration des eaux doit être soumis préalablement à toute demande de permis, et ce, conformément au présent règlement;
- 2) Une superficie minimale d'espace naturel doit être préservée et entretenue, selon les prescriptions de l'article 12.1;
- 3) Les projets intégrés situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent être construits sur des terrains desservis par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire, excluant les installations septiques et les puits en réseau, à moins d'une impossibilité technique qui a été approuvée par le directeur des travaux publics (dénivelé, roc, etc.) :
 - a) Dans le cas d'un projet intégré situé à l'extérieur d'un périmètre urbain, sur un terrain partiellement ou non desservi, et impliquant la construction de puits ou d'installations septiques individuels pour la desserte des bâtiments principaux, un site d'implantation pour ces derniers doit être prévu pour chacun de ces bâtiments. Dans le cas d'installation septique mise en commun, un minimum de deux (2) sites d'implantation est requis pour l'ensemble des bâtiments;
 - b) L'implantation de ces sites doit être effectuée de telle sorte que la topographie et la superficie permettent la mise en place d'ouvrages de captage ou d'installations septiques conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2);
 - c) Tout projet intégré dont les eaux usées sont évacuées et traitées par une installation septique autonome doit disposer d'un espace de terrain récepteur d'une superficie suffisante qui ne pourra pas être construit pour une fin autre que pour une installation septique reliée à cette habitation. L'espace réservé peut être occupé par des usages, constructions et équipements accessoires qui ne modifient pas la capacité du sol à recevoir une installation septique. Cet espace doit demeurer disponible et ne pourra pas être construit à d'autres fins;
- 4) Malgré les normes de lotissement contenues à la grille des spécifications, la superficie minimale de terrain s'applique pour l'ensemble du projet intégré et non pas pour chaque bâtiment, tout en respectant les normes concernant le coefficient d'emprise au sol et les normes relatives à la densité qui s'appliquent aussi pour l'ensemble du projet;
- 5) Dans le cas d'un projet intégré, les dispositions concernant le lotissement sont calculées en densité maximale nette et sont assujetties au respect des dispositions suivantes :

- a) En l'absence d'un service d'aqueduc et d'égout ou desservi par un service d'aqueduc et/ou d'égout privé, la densité maximale nette du terrain doit être d'au plus deux et demi (2,5) logements ou bâtiments principaux à l'hectare ;
 - b) En présence d'un service d'aqueduc municipal, la densité maximale nette du terrain doit être d'au plus cinq (5) logements ou bâtiments principaux à l'hectare;
 - c) En présence d'un service d'aqueduc et d'égout municipal, la densité maximale nette du terrain doit être d'au plus dix (10) logements ou bâtiments principaux à l'hectare;
- 6) La hauteur en étages minimale et maximale, la superficie de plancher minimale et, enfin, la largeur minimale du bâtiment s'appliquent à chaque bâtiment;
 - 7) Nonobstant ce qui est inscrit à la grille des spécifications, les marges de recul applicables sont de 15 mètres de toutes limites de propriété et sont appliquées pour l'ensemble du projet intégré et non pas pour chaque bâtiment ou lot;
 - 8) Le dégagement minimal prescrit entre les bâtiments principaux implantés sur un même terrain doit être égal ou supérieur à la marge latérale applicable à la grille des spécifications de la zone concernée, sans jamais être inférieur à 2 mètres;
 - 9) Toutes les autres dispositions du présent règlement s'appliquent intégralement;
 - 10) La largeur minimum des allées véhiculaires est de 6 mètres et celles-ci doivent se terminer par un cercle de virage permettant la libre circulation des véhicules d'urgence;
 - 11) La distance minimum entre une allée véhiculaire et tout bâtiment doit être égale ou supérieure à la marge avant prescrite à la grille des usages de la zone concernée;
 - 12) Un maximum de un (1) accès à un lac ou cours d'eau, par cinq (5) logements, pourra être aménagé en conformité au sous-article 12.3.2 du présent règlement.

De plus, lorsqu'il s'agit d'un projet d'habitations exclusivement, les conditions suivantes s'appliquent également:

- 1) Le projet intégré doit comporter cinq (5) unités unifamiliales ou bifamiliales et plus d'habitation, réparties dans au moins deux (2) bâtiments pour un même projet;
- 2) Les types d'habitations permis ne sont pas limitatifs, à moins d'indication à la grille des spécifications.
- 3) Les semis-entourés sont obligatoires et devront respecter les normes décrites à l'article 10.3.8.

15.7.1 Dispositions particulières pour la zone R-48

Dans le cas d'un projet intégré, pour la zone R-48, il est spécifiquement autorisé, pour les fins d'implantation des bâtiments, de créer des lots distincts d'une superficie de 1 400 mètres carrés minimum ayant un frontage sur une allée d'accès ou sur une partie commune.

Ainsi, dans la zone R-48, il est autorisé d'implanter un bâtiment à l'intérieur du projet intégré sur un lot distinct dans la mesure où le bâtiment projeté est adjacent à une allée d'accès véhiculaire ou sur une partie commune »

ARTICLE 3 Grille des spécifications R-48

La grille des spécifications R-48 associée aux règlements de zonage # 128-2018-Z et de lotissement # 128-2018-L est jointe aux présentes sous les cotes Annexe 1 (avant modifications) et Annexe 2 (après modifications) et est modifiée afin d'inclure la note suivante à la grille :

Au niveau des usages Projet intégré d'habitation (H-6), déjà présents dans la zone, la note (7) est ajoutée :

(7) Dispositions particulières pour la zone R-48

La carte des zones concernées, visée (R-48) et contiguës (F-51, R-40, R-44, V-49, V-50 et V-55), est jointe au présent règlement sous la cote Annexe 3.

ARTICLE 4

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Préparation du projet de règlement :	10 juin 2021
Adoption du premier projet de règlement :	14 juin 2021
Avis de tenue de consultation écrite :	15 juin 2021
Tenue de l'assemblée publique de consultation :	22 juin 2021
Et consultation écrite (règles COVID-19) du :	16 juin au 22 juin 2021
Adoption du second projet de règlement :	23 juin 2021
Avis de motion :	23 juin 2021
Avis de demande de participation à un référendum :	24 juin 2021
(calcul du nombre de demandes au 2 juillet 2021 à 16 h 30) :	Aucune
Adoption du règlement final :	5 juillet 2021
Approbation de la MRC des Pays-d'en-Haut :	6 juillet 2021
Certificat de conformité et entrée en vigueur :	12 juillet 2021

(signé)

Madame Gisèle Dicaire
Mairesse

(signé)

Madame Judith Saint-Louis
Greffière

Règlement # 128-2018-A11
ANNEXE 1
Grille des spécifications Zone R-48
Avant amendement



Annexée aux règlements 128-2018-Z et 128-2018-L

ZONE : R-48

CLASSES D'USAGES AUTORISÉS								
H : HABITATION								
H-1 : Habitation unifamiliale	•							
H-2 : Habitation bifamiliale								
H-3 : Habitation trifamiliale								
H-4 : Habitation communautaire								
H-5 : Habitation multifamiliale								
H-6 : Projet intégré d'habitation	•							
H-7 : Maison mobile								
C : COMMERCE								
C-1 : Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels				•				
C-2 : Commerce d'appoint								
C-3 : Commerce artériel léger								
C-4 : Commerce artériel lourd								
C-5 : Commerce de divertissement et de détail de boisson								
C-6 : Commerce d'hébergement								
C-7 : Commerce de restauration								
I : INDUSTRIEL								
I-1 : Industrie à contraintes limitées								
I-2 : Industrie à contraintes importantes								
F : COMMUNAUTAIRE								
F-1 : Communautaire de voisinage								
F-2 : Communautaire d'envergure								
F-3 : Communautaire récréatif interne				•				
F-4 : Communautaire récréatif externe					•			
U : UTILITÉ PUBLIQUE								
U-1 : Usage d'utilité publique légère								
U-2 : Usage d'utilité publique moyenne								
U-3 : Usage d'utilité publique lourde								
A : AGRICULTURE ET PRODUCTION								
A-1 : Agriculture							•	
A-2 : Élevage								
A-3 : Foresterie et sylviculture							•	
A-4 : Extraction								
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS			(2)		(3)(4)		(1)	
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS				(5)(4)				
USAGES COMPLÉMENTAIRES	9.4.2.							
NORMES								
STRUCTURE DU BÂTIMENT								
Isolée	•	•	•	•	•	•	•	
Jumelée								
En rangée								
MARGE								
Avant minimale (m)	9	6	9	9	9	9	9	
Latérale minimale (m)	6	6	6	6	6	6	6	
Latérales latérales minimales (m)								
Arrière minimale (m)	12	12	12	12	12	12	12	
Arrière minimale (avec) (m)	15	15	15	15	15	15	15	
BÂTIMENT								
Largeur minimale (m)	5,5		5,5					
Profondeur minimale (m)	7		7					
Superficie minimale du bâtiment au sol (m ²)	55	35	55				55	
Hauteur maximale (m)	11	11		11	11	11	11	
Nombre d'étages (minimel / maximal)	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	
RAPPORTS								
Occupation maximale du terrain (%)								
Espace naturel minimum (%)	40	40	40	40	40	40		
Coefficient d'empierre au sol maximum (C.E.S.) (%)	15	15	15	15	15	15		
DÉTACHEMENT								
TERRAIN								
Superficie minimale (m ²)	4 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	25 000	
Largeur minimale (m)	50	50	50	50	50	50	40	
Profondeur minimale (m)	60	45	60	45	45	45	45	
DIVERS								
PFA		•						
Usages conditionnels								
Raccordement aux services publics								
Notes diverses								
NOTES							Amendements	
(1) Ferme							No. Régl.	Date
(2) Dépanneur et stockage							A-01	2019-10-01
(3) Terrain de camping								
(4) Centre équestre								
(5) Commerce récréatif modéré P3-4								
(6) Commerce récréatif d'envergure P3-5								
(7)								
(8)								
(11)								

Règlement # 128-2018-A11
ANNEXE 2
Grille des spécifications Zone R-48
Après amendement



Ville de
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Annexée aux règlements 128-2018-Z et 128-2018-L

ZONE : R-48

CLASSES D'USAGES AUTORISÉS							
B : HABITATION							
B-1 : Habitation unifamiliale	•						
B-2 : Habitation bifamiliale							
B-3 : Habitation infamiliale							
B-4 : Habitation communautaire							
B-5 : Habitation multifamiliale							
B-6 : Projet intégré d'habitation	•	(7)					
B-7 : Maison mobile							
C : COMMERCE							
C-1 : Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels			•				
C-2 : Commerce d'appoint							
C-3 : Commerce artisanal léger							
C-4 : Commerce artisanal lourd							
C-5 : Commerce de divertissement et de détail de boisson							
C-6 : Commerce d'hébergement							
C-7 : Commerce de restauration							
E : INDUSTRIEL							
E-1 : Industrie à contraintes limitées							
E-2 : Industrie à contraintes importantes							
F : COMMUNAUTAIRE							
F-1 : Communautaire de voisinage							
F-2 : Communautaire d'urgence							
F-3 : Communautaire néo-artisanal			•				
F-4 : Communautaire néo-artisanal étendu				•			
G : UTILITÉ PUBLIQUE							
G-1 : Usage d'utilité publique légère							
G-2 : Usage d'utilité publique moyenne							
G-3 : Usage d'utilité publique lourde							
A : AGRICULTURE ET PRODUCTION							
A-1 : Agriculture						•	
A-2 : Élevage							•
A-3 : Forêt et sylviculture							
A-4 : Extraction							
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS							
			(2)	(3) (4)	(1)		
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS							
			(5) (6)				
USAGES COMPLÉMENTAIRES							
		R-4.2.					
STRUCTURE DU BÂTIMENT							
Isolé	•	•	•	•	•	•	•
Jumelle							
En rangée							
MARGE							
Avant minimale (m)	9	6	9	9	9	9	9
Latérale minimale (m)	6	6	6	6	6	6	6
Latérales totales minimales (m)							
Arrière minimale (m)	12	12	12	12	12	12	12
Arrière minimale (yverdi) (m)	15	15	15	15	15	15	15
BÂTIMENT							
Largeur minimale (m)	5,5		5,5				
Profondeur minimale (m)	7		7				
Superficie minimale du bâtiment au sol (m ²)	55	35	55				55
Hauteur maximale (m)	11	11		11	11	11	11
Nombre d'étages (minimale / maximale)	1 / 2,5	1 / 2,5	1 / 2,5	1 / 2,5	1 / 2,5	1 / 2,5	1 / 2,5
RAPPORTS							
Occupation maximale du terrain (%)							
Espace naturel minimum (%)	40	40	40	40	40	40	
Coefficient d'empierre au sol maximum (C.E.S.) (%)	15	15	15	15	15	15	
TERRAIN							
Superficie minimale (m ²)	4 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	25 000
Largeur minimale (m)	50	50	50	50	50	50	40
Profondeur minimale (m)	60	45	60	45	45	45	45
SERVICES							
RSA		•					
Usages conditionnels							
Raccordement aux services publics							
Notes diverses							
NOTES							Amendements
(1)	terrasse						A-01 2019-19-02
(2)	Dépanneur et lavage						
(3)	terrain de camping						
(4)	Centre équestre						
(5)	commerce néo-artisanal modéré PS-4						
(6)	Commerce néo-artisanal d'urgence PS-5						
(7)	Dispositions particulières pour la zone R-48 (art. 15.7.1)						
(8)							
(9)							

Règlement # 128-2018-A11
ANNEXE 3
Extrait de la carte de zonage 128-2018
Montrant la zone R-48
et ses zones contiguës

