



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE HUNTINGDON

RÈGLEMENT NUMÉRO 933-2020

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 512 ET LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS AINSI QU'À L'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION N° 515 AFIN D'AUTORISER LES PROJETS INTÉGRÉS

- ATTENDU QU'** il y a lieu de modifier le règlement de zonage N° 512 afin :
- a) D'ajouter, au règlement de zonage, une définition de « projet intégré »;
 - b) De remplacer le terme « projet d'ensemble » par le terme « projet intégré »;
 - c) Remplacement de l'article 5.6.1 relatif aux cas particuliers où plus d'un bâtiment principal peut être érigé sur un terrain;
 - d) D'ajouter, au règlement de zonage, les dispositions applicables aux projets intégrés;
- ATTENDU QU'** il y a lieu de modifier le règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction N° 515, afin d'ajouter des exigences lors de la demande d'un permis de construction visant un « projet intégré » ainsi que le coût d'un permis.
- ATTENDU QU'** un avis de motion a dûment été donné par monsieur Rémi Robidoux à la séance extraordinaire du conseil tenue le 27 août 2020;
- ATTENDU QUE** le projet de règlement 933-2020 a été présenté et déposé par monsieur Rémi Robidoux à la séance extraordinaire du conseil tenue le 27 août 2020;
- ATTENDU QUE** le premier projet de règlement a été adopté à la séance extraordinaire du 27 août 2020;
- ATTENDU** l'assemblée publique de consultation sur le premier projet de règlement tenue le 10 septembre 2020;
- ATTENDU** l'adoption, avec changement, du deuxième projet de règlement No. 933-2020 à la séance extraordinaire tenue le 21 septembre 2020;
- ATTENDU QU'** aucune demande valide pour la tenue d'un scrutin référendaire n'a été reçue à la Ville à l'égard du second projet de règlement.
- PAR CONSÉQUENT;**
- 20-10-05-5419** Il est proposé par monsieur Rémi Robidoux
Appuyé par monsieur Denis St-Cyr
Et résolu à l'unanimité :

QUE le Conseil municipal adopte le règlement portant numéro 933-2020, statue et décrète par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le règlement de zonage numéro 512 est modifié au chapitre 2, article 2.4, par l'insertion de la définition du terme « projet intégré », tel que suit :

« Groupement de bâtiments, ne comportant pas de rue publique, partageant des espaces extérieurs, services ou équipements en commun ou en copropriété tels les rues privées, les allées de circulation, les stationnements et les espaces verts, et construits suivant un plan d'aménagement détaillé. Un projet intégré comprend généralement plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain comportant un ou plusieurs lots et est constitué d'un ensemble de propriétés dont l'architecture est uniforme. »

ARTICLE 3

Le règlement de zonage numéro 512 est modifié au chapitre 18, 2^e aliéna de l'article 18.7.1, par le remplacement du terme « projet d'ensemble » par le terme « projet intégré ».

ARTICLE 4

L'article 5.6.1 du règlement de zonage numéro 512 est remplacé par le suivant :

5.6.1 CAS PARTICULIERS

Nonobstant l'article 5.6, un terrain peut être occupé par plus d'un bâtiment principal s'il s'agit :

- a) d'une habitation en copropriété divise (condo);*
- b) de bâtiments communautaires à caractère municipal;*
- c) de bâtiments communautaires pour des fins publiques ou parapubliques.*

Et ce, aux conditions suivantes :

- que chacun des bâtiments dispose d'un accès ou d'une servitude d'accès à la voie publique, au stationnement exigé par le présent règlement et aux services d'utilités publiques lorsque présents;*
 - que les dimensions et la superficie du ou des lots formant le terrain respectent les normes qui sont exigées par le présent règlement, et ce, comme si les bâtiments étaient considérés isolément.*
 - que les normes d'implantation et d'occupation au sol d'un bâtiment principal exigées au présent règlement s'appliquent pour chacun des bâtiments principaux sur le terrain.*
- d) d'un projet intégré selon les dispositions stipulées à l'article 5.7.*

ARTICLE 5

Le règlement de zonage numéro 512 est modifié au chapitre 5, par l'ajout de l'article 5.7, tel que suit :

5.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS

5.7.1 CHAMPS D'APPLICATION

Les projets intégrés sont autorisés uniquement dans les zones spécifiquement identifiées à la grille des usages autorisés par zone selon les dispositions applicables de la présente section.

En cas de conflit entre les dispositions de la présente section et celles de toute autre disposition des règlements d'urbanisme, les dispositions de la présente section ont préséance.

5.7.2 APPROBATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'UN PROJET INTÉGRÉ

Tout projet intégré doit faire l'objet d'une approbation d'un plan d'aménagement.

Le plan d'aménagement détaillé et la localisation précise des usages quant à leur caractère, implantation, dimensions et détails des espaces verts est étudié par le fonctionnaire désigné qui doit indiquer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme. Par la suite, le plan d'aménagement est présenté au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et au Conseil municipal pour approbation.

L'approbation du plan d'aménagement par le Conseil municipal n'exempte pas le requérant de son obligation de présenter une demande de permis de lotissement et une demande de permis de construction. De plus, l'approbation par le Conseil municipal ne constitue pas une obligation, pour la municipalité, d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues.

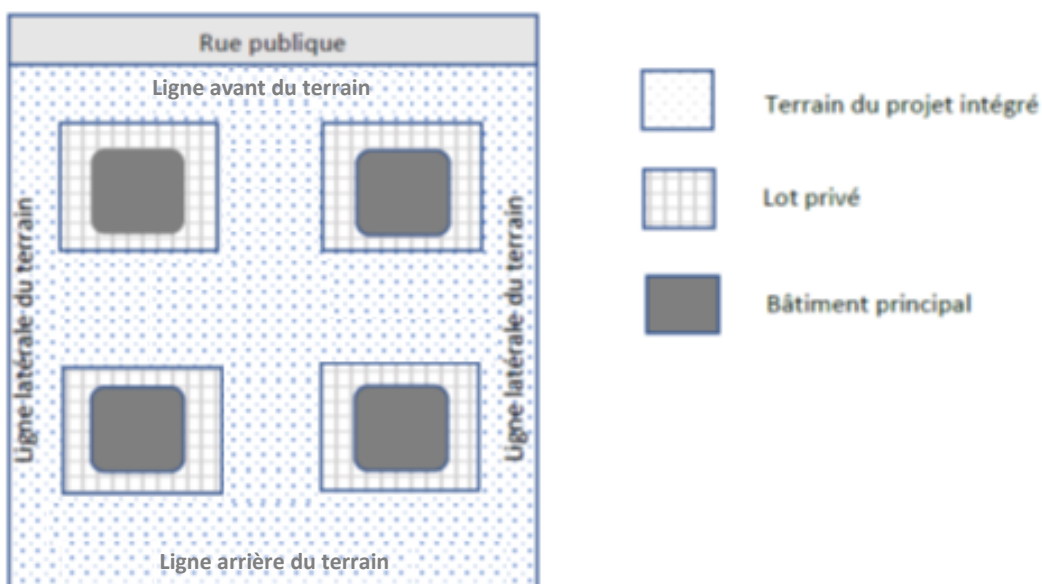
L'approbation accordée doit être considérée comme nulle si les travaux de construction ne sont pas débutés dans un délai de dix-huit (18) mois de la date d'approbation par le Conseil municipal et le montant payé lors du dépôt de la demande d'approbation ne sera pas remboursé.

5.7.3 PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Dans tout projet intégré, les bâtiments doivent refléter une conception architecturale d'ensemble et avoir une apparence extérieure qui traduit bien le projet intégré, soit par les matériaux de revêtement extérieur utilisés, les formes ou les couleurs employées. À cet effet, les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) s'appliquent pour tout bâtiment situé dans un projet intégré.

5.7.4 IMPLANTATION ET CONSTRUCTION

a) Le terrain sur lequel doit être implanté le projet intégré doit être adjacent à une rue publique et la ligne avant du terrain se situe le long de ladite rue. La façon de localiser chacune des marges de recul avant, latérales et arrières d'un projet intégré est précisée dans le schéma suivant :



b) Les marges de recul avant, latérales et arrières d'un projet intégré sont calculées à partir des

limites extérieures du terrain lequel comprend un ou plusieurs lots. La distance des bâtiments par rapport aux lignes de lots à l'intérieur du projet intégré n'est pas réglementée.

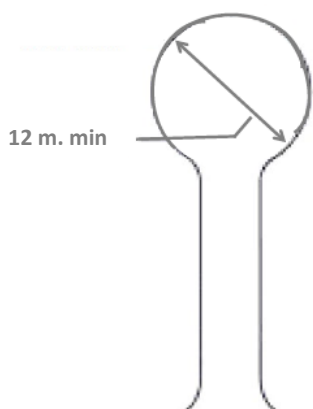
- c) Tout bâtiment principal d'un projet intégré doit être situé à un minimum de :
- 7.5 mètres de la ligne avant du terrain;
 - 7.5 mètres de la ligne latérale du terrain;
 - 7.5 mètres de la ligne arrière du terrain;
 - 7.5 mètres de tout autre bâtiment ou construction, à l'exception d'un bâtiment jumelé ou contigu;
 - 5 mètres de toute allée de circulation et/ou de stationnement commun;
- d) Le nombre d'étages maximal est de trois (3) et la hauteur maximale est de 15 mètres;

(Article susceptible d'approbation référendaire)

5.7.5 STATIONNEMENT ET ALLÉE DE CIRCULATION OU D'ACCÈS

Les cases et les aires de stationnement d'un projet intégré doivent respecter les dispositions du présent règlement, sous réserve des dispositions du présent article.

- a) L'emplacement d'une aire de stationnement à l'intérieur du projet intégré n'est pas réglementé, mais elle ne peut toutefois être aménagée dans la cour avant du projet intégré faisant face à une rue publique.
- b) L'éloignement minimum d'une aire de stationnement est de 2 m par rapport aux limites de terrain arrière et latérales et doit être pourvu d'une bande d'aménagement paysager constituée d'une haie, d'arbustes ou de conifères, opaque et continue, d'un muret ou d'une clôture d'une hauteur de 2,0 m.
- c) Un maximum de deux (2) accès au terrain est autorisé sur un terrain occupé ou destiné à l'être par un projet intégré.
- d) Toutes les surfaces des aires de stationnement doivent être asphaltées, pavées ou recouvertes de tout autre matériau de même nature au plus tard douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction.
- e) Une allée de circulation doit avoir une largeur minimale de six (6) mètres.
- f) Toute allée de circulation sans issue doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de douze (12) mètres ou de dix-huit (18) mètres lorsqu'un rayon intérieur gazonné de six (6) mètres est maintenu.



Cercle de virage sans rayon intérieur



Cercle de virage avec rayon intérieur

- g) *Chaque case de stationnement doit être accessible en tout temps et elle doit être placée et conçue de manière qu'il soit possible d'y accéder ou d'en sortir sans devoir déplacer un autre véhicule.*

(Article susceptible d'approbation référendaire)

5.7.6 ESPACES VERTS

Tout projet intégré doit comprendre des espaces verts collectifs d'une superficie minimale fixée à 10 % de la superficie du terrain formant le projet intégré. Les espaces verts collectifs doivent être localisés à l'intérieur de la partie commune du projet.

Tous les espaces verts collectifs doivent être boisés, gazonnés ou aménagés avec des végétaux afin de ne pas laisser le sol à nu. La plantation, le gazonnement ou l'aménagement végétal doit être complété au plus tard douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction du projet ou si le projet se réalise en phase, au plus tard douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction de la phase.

Tous les espaces verts privés doivent être gazonnés ou aménagés avec des végétaux afin de ne pas laisser le sol à nu. Le gazonnement ou l'aménagement végétal doit être complété au plus tard douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment principal.

(Article susceptible d'approbation référendaire)

5.7.7 BÂTIMENT ACCESSOIRE

Tout projet intégré peut contenir des bâtiments accessoires, qui doivent respecter les dispositions prescrites par le présent règlement, sous réserve des dispositions du présent article.

- a) *Un seul bâtiment accessoire est autorisé par logement.*
- b) *Les matériaux et les couleurs utilisés pour le revêtement extérieur doivent être les mêmes que ceux du bâtiment principal.*
- c) *La superficie au sol totale de tous les bâtiments accessoires ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain.*

(Article susceptible d'approbation référendaire)

5.7.8 CONTENEUR ET BAC ROULANT

À l'exception des projets intégrés d'habitations unifamiliales, jumelées et tri-familiales, tout projet intégré doit contenir un lieu de dépôt pour la collecte des déchets, et des matières recyclables avec conteneur ou conteneur semi-enfoui et respectant les conditions suivantes :

- a) *ils ne peuvent pas être situés dans une cour avant donnant sur une rue publique;*
- b) *ils doivent être à une distance minimale de un (1) m de toutes limites de terrain et de trois (3) mètres de tout bâtiment principal;*
- c) *ils doivent être entourés d'une bande d'aménagement paysager;*
- d) *Ils doivent être facilement accessibles pour les camions effectuant la collecte.*

Pour les projets intégrés d'habitations unifamiliales, jumelées et tri-familiales, les bacs roulants (incluant le compost, le recyclage et les déchets domestiques) peuvent être situés dans les cours avant, arrière et latérales, mais doivent respecter les dispositions du règlement relatif à la collecte sélective des matières recyclables ou réutilisables

5.7.9 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tout projet intégré qui n'est pas desservi par un réseau d'égout pluvial doit inclure sur le terrain, l'aménagement de fossés, de noue végétalisée et/ou de bassins de rétention de manière à récupérer et à traiter l'ensemble des eaux de ruissellement de toute surface imperméable présente sur le terrain, y compris les toitures.

5.7.10 ALIMENTATION EN EAU ET ÉPURATION DES EAUX USÉES

Les projets intégrés doivent être desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout au sens de l'article 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2).

ARTICLE 6

Le règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction **numéro 515** est modifié au chapitre 3, par l'ajout, à la suite de l'article **3.3.3.2.1**, de l'article suivant :

3.3.3.2.2 DOCUMENTS REQUIS DANS LE CAS D'UNE DEMANDE D'APPROBATION DE PROJET INTÉGRÉ

Dans le cas d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'un projet intégré, le plan doit être à l'échelle, élaboré et signé par un professionnel, contenant s'il y a lieu les informations suivantes :

- la limite du terrain et des lots concernés;*
- les courbes d'élévation du terrain;*
- les milieux humides, les littoraux et les bandes de protections riveraines;*
- la localisation et la description du réseau de distribution d'eau potable;*
- la localisation et la description du réseau d'égout;*
- la localisation et la description de la gestion des eaux pluviales;*
- un aperçu des bâtiments principaux projetés incluant leur implantation, l'orientation de leur façade, leur usage, leur structure, leur nombre d'étages, leur hauteur, ainsi que leur dimension;*
- un aperçu des bâtiments accessoires projetés incluant leur implantation, leur usage, leur structure, leur hauteur, ainsi que leur dimension;*
- le tracé des allées de circulation et des aires de stationnement proposées, comprenant leur dimension, leur nombre de cases de stationnement, leur largeur, leur rayon de virage, leur pente, ainsi que leur angle de connexion à la rue publique;*
- l'emplacement des espaces extérieurs commun, s'il y a lieu, comprenant leur dimension, leur usage, ainsi que leur type d'aménagement;*
- l'emplacement des espaces verts, comprenant leur dimension, ainsi que leur type d'aménagement;*
- toute autre information pertinente à l'analyse du projet intégré.*

ARTICLE 7

Le règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction numéro 515 est modifié au chapitre 3 de la façon suivante :

- a) Par le changement à la numérotation de l'article 3.3.5 afin de lui attribuer le numéro d'article 3.3.6.
- b) Par l'ajout de nouvelles dispositions normatives encadrant le coût d'une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'un projet intégré à l'article 3.3.5., tel que suit :

3.3.5 DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET INTÉGRÉ

Des frais de quatre-cents dollars (400\$) sont exigés au requérant lors du dépôt d'une demande

d'approbation d'un plan d'aménagement d'un projet intégré pour l'analyse des documents soumis. Le montant exigé n'est pas remboursable, et ce, peu importe la décision prise par le Conseil municipal au terme de son traitement.

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

André Brunette, maire

Denyse Jeanneau, Greffière

1	<i>Avis de motion:</i>	<i>27 août 2020</i>
2	<i>Présentation et dépôt du 1^{er} projet de règlement :</i>	<i>27 août 2020</i>
3	<i>Adoption du 1^{er} projet de règlement:</i>	<i>27 août 2020</i>
4	<i>Numéro d'adoption du 1^{er} projet de règlement :</i>	<i>20-08-27-5374</i>
5	<i>Avis d'assemblée publique de consultation :</i>	<i>2 septembre 2020</i>
6	<i>Assemblée publique de consultation :</i>	<i>10 septembre 2020</i>
7	<i>Adoption du 2^e projet de règlement :</i>	<i>21 septembre 2020</i>
8	<i>Numéro d'adoption du 2^e projet de règlement :</i>	<i>20-09-21-5398</i>
9	<i>Avis public demande de référendum (article 132 de la LAU):</i>	<i>23 septembre 2020</i>
10	<i>Adoption du règlement (aucune demande valide):</i>	<i>5 octobre 2020</i>
11	<i>Numéro d'adoption du règlement :</i>	<i>20-10-05-5419</i>
12	<i>Certificat de conformité par la MRC :</i>	
13	<i>Entrée en vigueur du règlement:</i>	
14	<i>Avis public de l'entrée en vigueur du règlement :</i>	