

RÈGLEMENT #209 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE #112 ET VISANT À METTRE À JOUR LES NORMES CONCERNANT LES PROJETS INTÉGRÉS ET À INTÉGRER LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS

CONSIDÉRANT qu'une réglementation d'urbanisme est en vigueur sur le territoire de la municipalité du Canton d'Arundel, depuis le 4 juin 2003, date de délivrance du certificat de conformité de la MRC des Laurentides;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier les normes concernant les projets intégrés afin d'inclure les normes modifiées en 2009 au schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite favoriser le développement résidentiel sur le territoire municipal;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal souhaite favoriser le maintien et l'amélioration de ses espaces récréatifs;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été régulièrement donné lors de la séance du conseil tenue le 15 mars 2016;

Le Conseil municipal de la municipalité du Canton d'Arundel décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le *Règlement de zonage #112* est modifié à l'article 5.2 « Terminologie » par l'ajout des définitions suivantes :

Allée véhiculaire :

Voie de circulation pour les véhicules desservant au moins deux (2) bâtiments principaux situés à l'intérieur d'un projet intégré et permettant d'avoir accès à une route ou à une rue. L'allée véhiculaire n'est pas destinée à devenir propriété publique.

Terrain desservi :

Un terrain est considéré desservi lorsqu'il est desservi par un réseau d'égout et un réseau d'aqueduc.

Terrain non desservi :

Terrain situé en bordure d'une voie de circulation où les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas prévus ou ne sont pas installés.

Terrain partiellement desservi :

Un terrain est considéré partiellement desservi s'il est desservi, soit par un réseau pour la desserte en eau potable, soit par un réseau pour le traitement des eaux usées, suivant les autorisations requises en vertu de la *Loi sur la Qualité de l'Environnement*.

ARTICLE 2 :

Le *Règlement de zonage #112* est modifié par l'ajout de l'article 7.1.1 suivant :

7.1.1 Contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, le propriétaire doit effectuer une contribution selon les modalités indiquées au règlement sur la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels en vigueur.

Cette contribution correspond à un pourcentage s'établissant à 5,0 % de la valeur ou de la superficie du terrain visé, selon le cas.

ARTICLE 3 :

Le Règlement de zonage #112 est modifié à l'article 12.7 par le remplacement intégral du texte par le suivant :

12.7 LES PROJETS INTÉGRÉS

Dispositions générales applicables aux projets intégrés

Les projets intégrés, comportant sur un même terrain plusieurs bâtiments principaux et une utilisation commune de certains espaces récréatifs et de stationnement, sont autorisés dans les zones d'application, conformément aux dispositions de la présente section et de toute autre disposition applicable.

À moins qu'une des grilles des usages et normes du présent règlement ne le stipule autrement, les seuls usages autorisés à titre de projet intégré sont les habitations unifamiliales (h1) et les habitations bifamiliales et trifamiliales (h2).

12.7.1 Nombre minimal de bâtiments requis

Tout projet intégré doit comporter un minimum de trois (3) bâtiments principaux pour un même projet.

12.7.2 Implantation des bâtiments principaux :

Les marges minimales prescrites à la grille des usages et des normes doivent être appliquées au pourtour du terrain du projet intégré et non pas pour chaque bâtiment.

Néanmoins, une aire d'isolement minimale de dix (10) mètres est exigée entre deux (2) bâtiments principaux et entre un bâtiment principal et une allée véhiculaire principale ou secondaire.

12.7.3 Protection du paysage

En bordure de la route de Crystal Falls, une bande boisée de trente (30) mètres doit être préservée à l'état naturel, à l'exception des allées véhiculaires autorisées.

12.7.4 Superficie du bâtiment

La superficie minimale du bâtiment principal s'applique à chaque bâtiment du projet intégré, conformément à la grille des usages et des normes applicables.

12.7.5 Dimensions des bâtiments

La hauteur maximale en étage et la largeur minimale du bâtiment principal s'appliquent à chaque bâtiment, conformément à la grille des usages et des normes applicables.

12.7.6 Concept d'architecture d'ensemble

Les bâtiments principaux doivent refléter une conception architecturale d'ensemble et donc avoir une apparence extérieure qui traduit bien le projet d'ensemble notamment par les matériaux de revêtement extérieur utilisés, les formes et les couleurs employées.

12.7.7 Superficie du terrain

Le terrain du projet intégré doit respecter la superficie minimale indiquée à la grille des usages et des normes concernée. La superficie minimale de terrain s'applique pour l'ensemble du terrain sur lequel sont érigés des bâtiments principaux en projet intégré et non pour chaque bâtiment, tout en respectant le coefficient d'occupation au sol maximum et les normes relatives à la densité qui s'appliquent aussi pour l'ensemble du projet.

12.7.8 Site d'implantation des projets partiellement ou non desservis

Dans le cas d'un projet intégré situé sur un terrain partiellement ou non desservi et impliquant la construction de puits et/ou d'installations septiques individuelles pour la desserte des bâtiments principaux, les superficies minimales des sites d'implantation des bâtiments principaux sont établies au tableau suivant selon la desserte du projet intégré et sa proximité à un lac ou cours d'eau.

Situation de desserte	Terrain situé à 300 mètres et plus d'un lac ou à plus de 100 mètres d'un cours d'eau	Terrain situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau
Non desservi	3 000 mètres carrés	4 000 mètres carrés
Partiellement desservi	1 500 mètres carrés	2 000 mètres carrés

Des espaces pour la mise en place du puit et/ou de l'installation septique individuelle doivent être prévus sur chacun des sites d'implantation d'un bâtiment principal. La délimitation des sites d'implantation doit donc tenir compte de la topographie et offrir une superficie suffisante à la mise en place d'ouvrages de captage et/ou d'installations septiques conformes à la *Loi sur la Qualité de l'environnement* et aux règlements édictés sous son empire.

Dans le cas d'installations septiques mises en commun (réseau), deux (2) espaces permettant la mise en place complète du système septique doivent être réservés et mis en commun au sein du projet, et ce, pour chacune des installations septiques projetées, lorsqu'il y en a plus d'une.

Dans les deux (2) cas, l'espace réservé pour ces installations septiques 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.

12.7.9 Densité brute

Les dispositions suivantes s'appliquent à tous les projets intégrés :

1° le nombre de logements à l'hectare brut ne peut excéder 2,5 logements à l'hectare dans le cas d'un terrain non desservi et de 3,3 dans le cas d'un terrain desservi ou partiellement desservi.

2° malgré les dispositions du paragraphe précédent, la densité brute ne doit pas excéder 2,5 logements à l'hectare brut pour toute portion d'un projet intégré localisée à l'intérieur

d'une bande de 60 mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

Dans tout projet intégré, les espaces communs ou publics peuvent être inclus dans la superficie totale du terrain servant au calcul du nombre de logements à l'hectare.

12.7.10 Allée véhiculaire

Tout bâtiment principal doit être accessible depuis une rue ou une route, par une allée véhiculaire principale ou secondaire carrossable, gravellée ou asphaltée, de sorte que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules d'urgence.

La largeur de l'emprise de toute allée véhiculaire principale ou secondaire est assujettie au respect de la disposition suivante :

- 1- Largeur minimale requise : 7,5 mètres

La largeur de l'assiette (de circulation) de toute allée d'accès principale ou secondaire est assujettie au respect des dispositions suivantes :

- 1- largeur minimale requise : 5 mètres
- 2- largeur maximale autorisée : 8 mètres

La pente de l'allée véhiculaire, principale ou secondaire, (desservant deux bâtiments ou plus) doit être d'un maximum de 12 % sauf pour l'une ou l'autre des exceptions suivantes :

- Sur une longueur maximale de 50 mètres, elle pourra atteindre 15 %;
- Sur une longueur maximale de 100 mètres, elle pourra atteindre 15 % à la condition que cette pente soit immédiatement précédée d'une pente d'un maximum de 8 %, en amont et en aval, sur une distance d'au moins 25 mètres;
- Sur une longueur maximale de 200 mètres, elle pourra atteindre 15 % à la condition que cette pente soit immédiatement précédée d'une pente d'un maximum de 8 %, en amont et en aval, sur une distance d'au moins 50 mètres;

La pente d'une allée véhiculaire, principale ou secondaire, ne doit pas être supérieure à 3 % sur une distance de 10 mètres calculée à partir du début de l'assiette de la rue ou route à laquelle elle se raccorde.

Toutes les allées véhiculaires en cul-de-sac doivent se terminer de l'une des façons suivantes afin d'assurer au véhicule d'urgence la possibilité de se retourner rapidement :

- 1- dans un cercle de virage ayant une assiette de circulation d'un minimum de 15 mètres de diamètre avec une pente maximale de 7 %;
- 2- dans un cul-de-sac au bout duquel se trouvent deux (2) accès privés situés l'un face à l'autre ou décalés d'un maximum de 3 mètres l'un par rapport à l'autre. Ces accès privés doivent avoir un angle entre 80 et 100 degrés par rapport à l'allée véhiculaire sur une distance minimale de 10 mètres et posséder une assiette de circulation d'une largeur minimale de 4 mètres.

12.7.11 Sentiers piétonniers et pistes cyclables

Des sentiers piétonniers doivent être aménagés pour permettre d'accéder aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux rues ou routes, aux arrêts d'autobus, et pour permettre de se relier aux réseaux récréatifs piétonnier et cyclable existants, le cas échéant.

La superficie de terrain occupée par un tel sentier piétonnier ou piste cyclable peut être comptée dans le calcul de l'aire d'agrément requise.

12.7.12 Aire de stationnement

Toute aire de stationnement aménagée dans le cadre d'un projet intégré doit être située à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment qu'il dessert.

Pour un bâtiment communautaire, une case de stationnement pour chaque 20 mètres carrés de plancher doit être prévue.

12.7.13 Aire d'agrément

Tout projet intégré doit comprendre une aire d'agrément d'une superficie minimale fixée à 5 % de la superficie du terrain formant le projet.

La ou les aires d'agréments constituent des espaces communs destinés à des fins de parcs ou espaces verts, d'aires extérieures de séjour, de protection de boisés, de sentiers récréatifs, d'aires de jeux, de terrain de golf, etc.

Lorsqu'une aire d'agrément est adjacente à une aire de stationnement, l'aire de stationnement doit être séparée par une clôture ou un aménagement paysager composé d'arbres, arbustes et fleurs d'au moins 1,5 mètres de hauteur ou par une bande de terrain surélevée d'au moins 1 mètre et d'une profondeur d'au moins 2 mètres par rapport à l'aire d'agrément.

L'aire d'agrément peut être distribuée à différents endroits sur le terrain formant le projet intégré.

La superficie de l'aire d'agrément qui excède la superficie minimale requise peut être créditée à une phase ultérieure.

12.7.14 Aménagement de terrain

Une bande de terrain d'une profondeur minimale de 4,5 mètres, à l'exception des allées véhiculaires, doit être aménagée en front d'un terrain adjacent à une rue ou route. Cette bande peut constituer l'espace naturel requis en vertu du présent règlement ou être gazonnée et garnie d'arbres et d'arbustes.

12.7.15 Bâtiment accessoire

Un bâtiment principal peut avoir ses bâtiments accessoires tels qu'autorisés au présent règlement. Ils doivent en plus, répondre aux dispositions suivantes :

- 1- respecter les marges minimales prescrites à la grille des usages et des normes applicables aux limites du terrain du projet intégré;
- 2- les matériaux utilisés pour le revêtement extérieur doivent être les mêmes que ceux du bâtiment principal;
- 3- la forme du toit doit être similaire à celle du bâtiment principal qu'il dessert;
- 4- en plus de devoir respecter les normes du chapitre 9, les bâtiments accessoires doivent être situés à au moins 5 mètres de toute limite privative.

12.7.16 Bâtiment communautaire

Un seul bâtiment communautaire est autorisé par projet intégré, conformément aux dispositions suivantes :

1° superficie totale maximale du bâtiment : 200 mètres carrés. Dans le cas où le bâtiment abrite une piscine intérieure, la superficie maximale autorisée est fixée à 300 mètres carrés;

2° hauteur maximale autorisée : 1 étage;

3° le bâtiment doit respecter les mêmes marges de recul et les mêmes aires d'isolement qu'un bâtiment principal;

4° l'architecture et les matériaux de revêtement extérieur de ce bâtiment doivent s'harmoniser aux autres bâtiments principaux;

5° l'aménagement d'un logement ou d'une chambre à coucher est interdit dans un bâtiment communautaire.

12.7.17 Dépôt pour ordures et matières recyclables

Tout projet intégré comportant plus de trois (3) bâtiments principaux doit posséder son propre système privé de collecte de déchets, de matières recyclables et de matières compostables.

Tout projet intégré doit prévoir un ou des lieux de dépôt pour les ordures, les matières recyclables et les matières compostables. La surface réservée à cet effet doit être facilement accessible pour les camions effectuant la cueillette.

Les conteneurs ou autres doivent être entourés au moyen d'un enclos ou être partiellement dissimulés par une haie arbustive, par une clôture opaque non ajourée ou par un muret d'une hauteur minimale de 1,8 mètres et la surface doit être composée d'une dalle de béton.

12.7.18 Distribution électrique, téléphonique ou par câble

Toute entrée électrique privée doit être souterraine entre le bâtiment et le réseau de distribution électrique, téléphonique ou de câble de télévision.

Tout transformateur et tout autre équipement similaire installé au niveau du sol doivent être incorporés dans des structures dont les matériaux s'apparentent à ceux des bâtiments principaux.

Tout compteur électrique est prohibé sur la façade principale d'un bâtiment donnant sur une allée véhiculaire.

12.7.19 Quai

Un seul quai par plan d'eau est autorisé pour un projet intégré. Ce quai doit être mis en commun et situé sur une partie commune.

12.7.20 Terrain de sport

Les terrains de sport sont autorisés pour un projet intégré. Ces terrains de sport doivent être mis en commun et être situés sur la partie commune.

12.7.21 Portail d'entrée

Un seul portail d'entrée est autorisé, à titre de construction accessoire, pour un projet intégré.


ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur en conformité avec la loi.

Le 19 mai 2016

Le présent règlement entre en vigueur en conformité avec la loi.


Guylaine Berlinguette,
Mairesse


France Bellefleur, CPA, CA
Directrice générale/
Secrétaire-trésorière

Avis de motion : 15 mars 2016

Adoption du premier projet de règlement : 15 mars 2016

Consultation publique : 5 avril 2016

Adoption du second projet de règlement : 19 avril 2016

Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum :
27 avril 2016

Période de réception des demandes : 28 avril au 5 mai 2016

Adoption du règlement : 17 mai 2016

Certificat de conformité : 17 juin 2016

ENTRÉE EN VIGUEUR: 27 juillet 2016

Copie certifiée conforme
Certified True Copy