

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LA PRÉSENTATION
MRC LES MASKOUTAINS**

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 286-22

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME NUMÉRO 06-81 AFIN DE
MODIFIER L'ENCADREMENT DES PROJETS INTÉGRÉS ET DE MODIFIER LES USAGES
AUTORISÉS DANS LA ZONE CH-201**

Attendu que la Municipalité de La Présentation a adopté un règlement d'urbanisme pour l'ensemble du territoire municipal;

Attendu que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à une municipalité de modifier ce règlement ;

Attendu que les membres du Conseil municipal jugent nécessaire de modifier le chapitre 17 du règlement d'urbanisme portant sur les projets intégrés afin de mieux encadrer les projets de redéveloppement sur son territoire ;

Attendu que les membres du Conseil municipal jugent pertinent de modifier les usages autorisés dans la zone CH-201 ;

Attendu que le premier projet de règlement est disponible sur le site internet de la Municipalité La Présentation (www.municipalitelapresentation.qc.ca) pour consultation ;

Attendu que le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le 5 juillet 2022, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les avis des personnes et organismes intéressés ;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 286-22 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.5, intitulé *Définitions*, du chapitre 2 du Règlement d'urbanisme 06-81 est modifié de façon à remplacer les définitions des termes « Chemin privé », « projet d'ensemble (ou projet intégré) » et « Rue privée » par les définitions suivantes :

« Chemin privé :

Voir définition rue privée. »

« Projet intégré :

Un projet intégré est un ensemble d'au moins 3 bâtiments principaux situés sur un terrain partagé. Il se caractérise par un aménagement intégré et par l'utilisation en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements.

Un projet intégré est planifié dans le but de favoriser la copropriété et l'occupation du sol commun tels les rues, les stationnements ou les espaces verts. »

« Rue privée :

Toute voie de circulation destinée à donner accès à des terrains privés, établie selon les critères et caractéristiques édictés au chapitre 17 du présent règlement. »

ARTICLE 3

L'article 5.9, intitulés *Adjacent à une voie publique*, du chapitre 5 du Règlement d'urbanisme numéro 06-81 est remplacé par l'article 5.9 suivant :

« 5.9 ADJACENTS À UNE RUE PUBLIQUE

Tout lot doit être adjacent à une rue publique conforme aux normes de lotissement et doit posséder un accès direct à une voie de circulation.

Malgré ce qui précède, dans le cas où le lot créé est utilisé à des fins agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, l'obligation d'être adjacent à une voie publique est levée à condition que ledit lot soit raccordé à la voie publique par un droit de passage d'une largeur minimale de 5 mètres, dûment enregistré dans un acte notarié.

De plus, lorsqu'un lot est utilisé à des fins publiques, institutionnelles ou communautaires, l'obligation d'être adjacent à une voie publique est levée à condition que ledit lot forme un tout avec un lot qui est raccordé à une voie publique.

Dans le cas d'un projet intégré, conformément au chapitre 17 du présent règlement, les lots créés peuvent être adjacents à une rue privée. »

ARTICLE 4

L'article 7.2, intitulé *obligation de cadastrer*, du chapitre 7 du Règlement d'urbanisme numéro 06-81 est remplacé par l'article 7.2 suivant :

« 7.2 OBLIGATIONS DE CADASTRER

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs terrains à bâtir doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.

Toute nouvelle rue, tout prolongement ou élargissement d'une rue existante doit former un ou plusieurs lot(s) distinct(s) contigu(s) à un chemin public. Cette emprise doit être piquetée. »

ARTICLE 5

Le tableau 8.6.2-A, intitulé *Dimensions et superficie minimales des lots desservis pour certaines zones*, est modifié de façons suivantes :

5.1 Le tableau 8.6.2-A est modifié par l'ajout d'une ligne pour la zone CH-201 suivante :

CH-201 [6]	Habitation unifamiliale en rangée	Lot intérieur	175 m ²	7 m	25 m	45 m [3]
		Lot extérieur	235 m ²	9,4 m	25 m	45 m [3]

5.2 Le tableau 8.6.2-A est modifié par l'ajout de la note [6] suivante :

« [6] La norme particulière s'applique uniquement pour les types de construction Habitation unifamiliale en rangée. »

ARTICLE 6

Le chapitre 17, intitulé *Projets d'ensemble*, du règlement d'urbanisme numéro 06-81 est modifié des façons suivantes :

6.1 Le titre du chapitre 17, intitulé *Projets d'ensemble*, est remplacé par le titre suivant :

« Chapitre 17 – PROJET INTÉGRÉ »

6.2 Le chapitre 17 est remplacé dans son entièreté par le chapitre 17 suivant :

« PROJET INTÉGRÉ

17.1 DÉFINITION

Un projet intégré est un ensemble d'au moins 3 bâtiments principaux situés sur un terrain partagé. Il se caractérise par un aménagement intégré et par l'utilisation en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements.

Un projet intégré est planifié dans le but de favoriser la copropriété et l'occupation du sol communes tels les rues, les stationnements ou les espaces verts.

17.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce chapitre s'applique à tout projet de construction ou de lotissement, situé en totalité dans le périmètre urbain, mais à l'extérieur du noyau villageois et qui implique plus d'un bâtiment principal sur le même terrain ou qui implique plusieurs terrains qui se partagent un espace commun (rue privée).

Sauf dans les cas spécifiquement mentionnés, un projet intégré doit respecter les dispositions applicables du présent règlement.

En cas de conflit entre les dispositions du présent chapitre et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions du présent chapitre ont préséance.

17.3 PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Toute demande de permis relatif à un projet intégré est assujettie à l'approbation d'un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale (PIIA) conformément au règlement 10-140. Une telle demande relative à un PIIA doit comprendre la totalité des bâtiments et des aménagements compris dans le projet intégré.

17.4 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À FOURNIR LORS DE LA DEMANDE DE PERMIS

En plus des documents requis pour le dépôt d'une demande de permis, comme prescrit au chapitre 3 du présent règlement, une demande de permis dans le cadre d'un projet intégré doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- 1) Document officiel dûment enregistré spécifiant les servitudes perpétuelles et les droits de passage, rue privée, accès à la propriété et espaces communs nécessaires aux divers bâtiments faisant l'objet d'un projet intégré ainsi que les modes d'entretien, de répartition et des coûts de ces aires communes ;
- 2) Plan d'ensemble illustrant l'implantation de l'ensemble des bâtiments projetés, à l'échelle, incluant les informations suivantes :
 - a) Les limites des terrains, des lots et des voies de circulations contigus au projet ;
 - b) Les dimensions des lots projetés ;
 - c) Le tracé de l'accès aux propriétés, la rue privée, des espaces communs et des espaces de stationnements ;
 - d) La forme, la dimension et la localisation des bâtiments ainsi que le nombre d'étages ;
 - e) Les marges de recul pour chaque bâtiment ;
 - f) Nombre de logements par bâtiment, la localisation et le nombre d'espaces de stationnement ;
 - g) Les aménagements paysagers et les mesures d'atténuation projetés pour l'intégration du projet au milieu existant ;
 - h) Un aperçu des bâtiments principaux existants et projetés incluant leur implantation, leur usage, l'orientation de leur façade leur nombre d'étages ainsi que leurs hauteurs ;
 - i) Le calcul des taux d'implantation au sol des bâtiments principaux projetés, des bâtiments accessoires projetés, des espaces de stationnements projetés et des espaces de verdure projetés ;
 - j) Le moyen prévu pour disposer l'accumulation de neige ;
 - k) Le moyen projeté de gestion des matières résiduelles ainsi que l'emplacement prévu pour les conteneurs ou poubelles.

17.5 NOMBRE MAXIMAL DE BÂTIMENTS

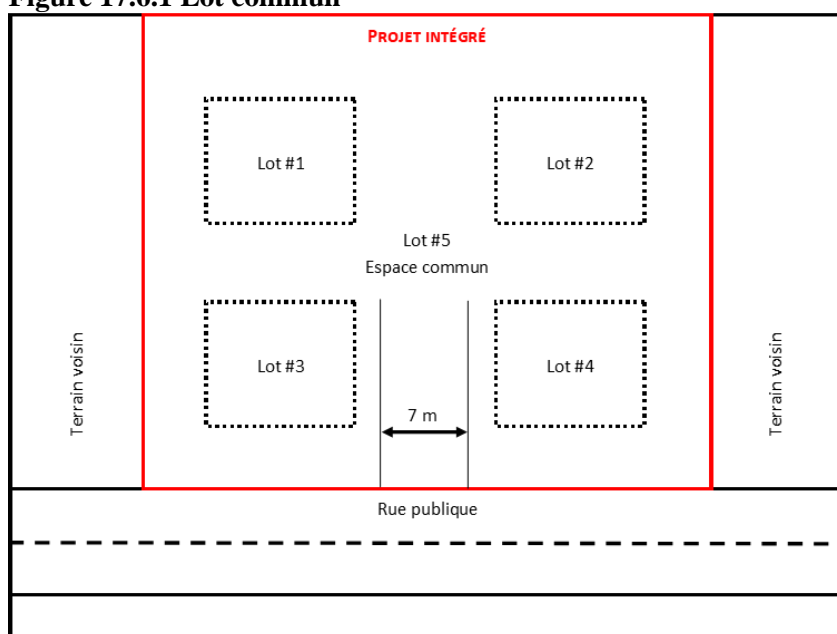
À moins d'indication contraire, il n'y a pas de nombre maximal de bâtiments autorisés dans un projet intégré. Toutefois, le nombre de bâtiments autorisés sera déterminé en fonction des taux d'occupation au sol en lien avec la superficie du terrain.

17.6 LOTS SANS FAÇADE SUR RUE

Nonobstant les dispositions du présent règlement, un projet intégré peut comporter des lots n'ayant aucune façade sur rue. Toutefois, les lots doivent être reliés à la rue publique par l'une des façons suivantes :

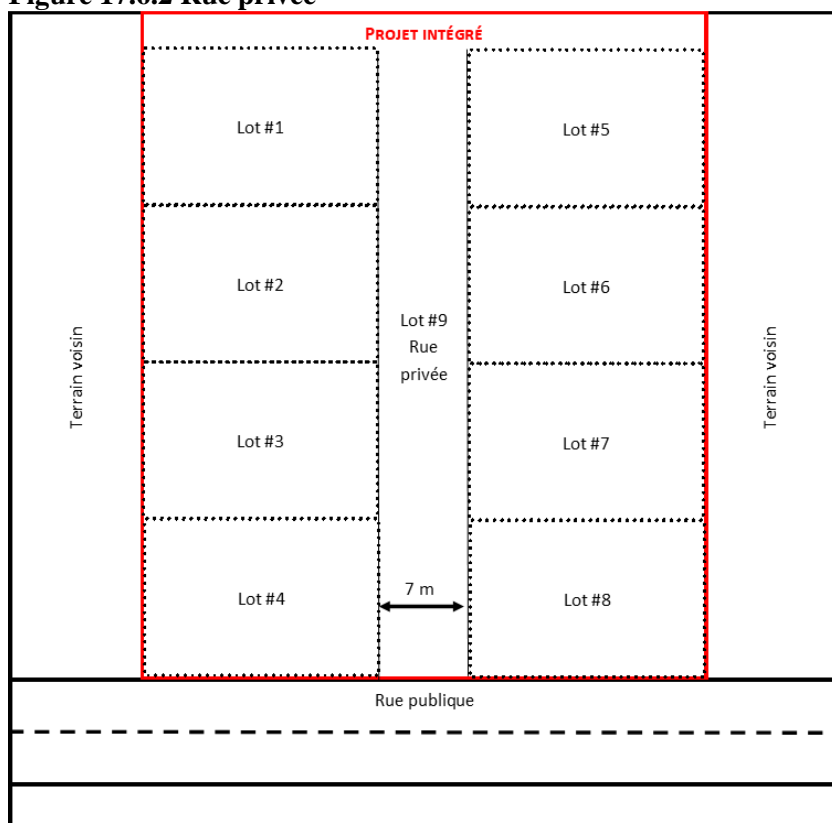
- 1) Par un lot commun incluant un accès aux propriétés d'une largeur minimale de 7 mètres tel qu'illustré à la figure 17.6.1 ci-dessous. Dans le cas d'un lot commun, la superficie de l'ensemble des lots doit être équivalente ou supérieure à la superficie minimale exigée pour ce type d'usage comme prescrit au chapitre 8 du présent règlement. Les marges de reculs minimales prescrites à la grille de spécification applicable dans la zone sont appliquées à l'ensemble du projet ;

Figure 17.6.1 Lot commun



- 2) Par une rue privée, distinctement identifiée au cadastre, d'une largeur minimale de 7 mètres telle qu'illustrée à la figure 17.6.2 ci-dessous. Dans le cas d'une rue privée, chaque lot ayant front sur la rue privée doit répondre aux normes de lotissement prévu au chapitre 8 du présent règlement. Le bâtiment étant orienté vers la rue privée, les marges de recul avant doivent être calculées entre l'emprise de la rue privée et la façade du bâtiment principal. Les marges de reculs minimales prescrites à la grille de spécification applicable dans la zone sont appliquées pour chaque lot ;

Figure 17.6.2 Rue privée



17.7 TAUX D'OCCUPATION AU SOL

L'occupation au sol de l'ensemble des bâtiments principaux doit être égale ou inférieure à 30% de la surface totale du terrain.

L'occupation au sol de l'ensemble des allées véhiculaires et des aires de stationnement doit être égale ou inférieure à 20% de la surface totale du terrain.

L'occupation au sol de l'ensemble des espaces verts doit être égale ou supérieure à 40% de la surface totale du terrain.

17.8 AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement et le positionnement des cases de stationnement doivent respecter les critères suivants :

- Les aires de stationnement d'un projet intégré doivent être réparties à travers le projet afin d'éviter les îlots de chaleur ;
- Les aires de stationnement ne peuvent être localisées devant un bâtiment principal (cours avant) à l'exception des projets intégrés résidentiels unifamiliale de structure isolée, jumelée ou en rangée ;

17.9 ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Dans tous les cas, un projet intégré doit avoir, au minimum, une voie d'accès à la voie publique d'une largeur minimale de 7 mètres.

Toute voie d'accès à la propriété sans issue, d'une longueur supérieure à 90 mètres, doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 14 mètres, à l'exclusion d'une allée donnant sur une aire de stationnement.

L'intersection d'un accès à la propriété privée et de la voie publique doit se faire selon un angle de 90° jamais inférieur à 70° et jamais supérieur à 110°.

17.10 ESPACES VERTS

Toute demande de permis relatif à un projet intégré doit comprendre des espaces vert, végétalisé (herbes) avec plantation d'arbres et arbustes.

De plus, un minimum d'un arbre doit être planté par (1) case de stationnement sur la propriété ;

17.11 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET GESTION DES EAUX USÉES

Dans tous les cas, sans exception, un projet intégré doit se brancher sur les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux. Pour ce faire une étude ainsi que des plans et devis signés par un ingénieur doivent accompagner la demande de permis de construction. Ces plans sont soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Toutefois, la municipalité peut refuser de délivrer les permis nécessaires si les infrastructures municipales sont insuffisantes pour desservir le projet.

Lorsque le branchement des terrains privés implique un prolongement de réseau sur une rue privée, la Municipalité reste responsable de son réseau d'égout et d'aqueduc. Ainsi, le promoteur doit veiller à ce qu'une servitude de passage soit accordée en faveur de la Municipalité pour le passage, l'entretien et le bon fonctionnement des conduites.

17.12 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Tout projet intégré doit répondre aux critères environnementaux suivants :

- Arbre : Tout arbre existant avant le projet qui n'est pas conservé doit être déplacé ou remplacé par un autre arbre, sur la même propriété ;
- Pavage perméable : Les aires de stationnement extérieures, ainsi que les allées de circulation doivent être recouvertes d'un revêtement perméable ;

- Eaux de pluie : Des fossés, des noues végétalisées, des bassins de rétention ou des jardins de pluie sont aménagés de manière à récupérer et à traiter l'ensemble des eaux de ruissellement de toute surface imperméable sur le terrain ;

17.13 BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Malgré les hauteurs maximales prescrites au chapitre 13 du présent règlement, les bâtiments principaux compris dans un projet intégré doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins.

Tout bâtiment principal ou partie de celui-ci doit présenter une hauteur égale ou inférieure aux bâtiments résidentiels voisins.

17.14 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

À moins d'indication contraire, les bâtiments accessoires sont autorisés sous réserve du respect des dispositions applicables en cette matière (superficie, dimension, hauteur) contenues dans le présent règlement. Un maximum d'un (1) bâtiment accessoire est autorisé pour chaque unité d'habitation.

Dans le cas d'un lot commun tel que décrit à l'article 17.6, les bâtiments accessoires peuvent se localiser dans l'espace commun et être de structure jumelée ou en ranger.

Dans le cas d'une rue privée, comme décrit à l'article 17.6, les bâtiments accessoires doivent se trouver dans la cour arrière ou latérale du bâtiment principal établi en fonction des lignes cadastrales individuelles.»

ARTICLE 7

La grille de spécification de la zone CH-201, faisant partie de l'annexe C, du règlement d'urbanisme numéro 06-81 est modifiée de façon suivante :

- 7.1 La section USAGES AUTORISÉES de la grille de spécification de la zone CH-201 est modifiée par le retrait des usages suivants :
- C-211 Vente au détail - Centre commercial et immeuble commercial ;
 - C-212 Vente au détail - Construction et quincaillerie ;
 - C-213 Vente au détail - Marchandise en général ;
 - C-214 Vente au détail - Produits de l'alimentation ;
 - C-215 Vente au détail - Vêtement et accessoires ;
 - C-216 Vente au détail - autre vente au détail ;
 - C-901 Commerce complémentaire à l'habitation - Atelier d'artisanat ;
 - C-902 Commerce complémentaire à l'habitation - Bureau de poste ;
 - C-904 Commerce complémentaire à l'habitation - Service d'hébergement ;
 - C-907 Commerce complémentaire à l'habitation - entretien et réparation ;
 - C-908 Commerce complémentaire à l'habitation - Animaux domestique ;
 - H-210 Habitation bi familiale - isolée ;
 - H-220 Habitation bi familiale - jumelée ;
 - H-310 Habitation tri familiale - isolée ;
 - I-110 Industrie générale - artisanale.
- 7.2 La section USAGES AUTORISÉES de la grille de spécification de la zone CH-201 est modifiée par l'ajout des usages suivants :
- H-120 Habitation unifamiliale - jumelée ;
 - H-130 Habitation unifamiliale - rangée ;
- 7.3 La section IMPLANTATION BÂTIMENT PRINCIPAL de la grille de spécification de la zone CH-201 est modifié par le remplacement des marges de recul et occupation sol maximal suivants :
- Marge de recul - avant minimale : 6 mètres ;
 - Marge de recul - arrière minimale : 3 mètres ;
 - Marge de recul - latérale minimale : 1,6 mètres ;
 - Marge de recul - somme latérale : 3,2 mètres ;
 - Occupation sol maximal : 30%
- 7.4 Les modifications ci-haut mentionnées sont illustrées à la grille de spécification de la zone CH-201 suivante :

CH-201

Périmètre d'urbanisation - Commerciale lourd et habitation

USAGES AUTORISÉS

AGRICOLE (A)	A-100	Culture		
	A-200	Élevage	A-210	Établissement d'élevage
			A-220	Animaux domestique
	A-300	Commerce agricole et agro-alimentaire	A-310	Com. agricole
			A-320	Com. agroalimentaire
A-400	Agro-Touristique			
A-500	Autres usages (autorisation ou droit acquis CPTAQ)			

IMPLANTATION BÂTIMENT PRINCIPALE

Marge de recul	Avant minimale (m)	6
	Avant maximale (m)	-
	Arrière minimale (m)	3
	Latérale min. (m)	1,6
	Somme latérale (m)	3,2
Occupation sol maximal (%)		30

COMMERCIALE (C)	C-100	Services professionnels et personnels	C-110	Bureau d'affaires	
			C-120	Serv. professionnels	
			C-130	Serv. Personnels	
	C-200	Vente au détail	C-211	Centre com. et immeuble com.	
			C-212	Construction et quincaillerie	
			C-213	Marchandise en général	
			C-214	Produits de l'alimentation	
			C-215	Vêtements et accessoires	
			C-216	Autres vente au détails	
	C-220	Marché aux puces et encan			
	C-300	Entretien et réparation de biens			
	C-400	Commerce de gros, entreposage et transport			
	C-500	Service reliés aux véhicules	C-510	Station service	
			C-520	Entretien et réparation	
			C-530	Vente de véhicules	
			C-540	Terrain de stationnement	
	C-600	Hébergement et restauration	C-610	Établissement hôtelier	
			C-620	Gîte touristique	
			C-630	Établissement de restauration	
			C-640	Cantine	
			C-650	Établissement alcoolisés	
			C-660	Bar érotique	
	C-700	Caractère culturel, social, récréatif	C-710	Établissement culturel	
			C-720	Récré. intérieure	
			C-730	Récré. ext. extensive	
			C-740	Récré. ext. intensive	
	C-800	Tour transmission			
	C-900	Complémentaire à l'habitation	C-901	Atelier d'artisanat	
			C-902	Bureau de poste	
			C-903	Serv. à la ferme	
C-904			Serv. d'hébergement		
C-905			Serv. personnels		
C-906			Serv. professionnels		
C-907			Entretien, réparation		
C-908			Animaux domestiques		
C-909			Services à la Construction		
C-1000			Entreposage commercial complémentaire à un usage agricole	C-1001	Camion Lourd
	C-1002	Machinerie forestière			
	C-1003	Machinerie d'excavation			
	C-1004	Machinerie de déneigement			

AFFICHAGE

Nombre d'enseigne autorisé par propriété		3
Mode d'affichage autorisé	À plat sur le bâtiment	
	En potence sur le bâtiment principale	
	Sur un poteau, sur le terrain	
	Sur un muret (socle), sur le terrain	
Superficie maximale (m²)	À plat sur le bâtiment	[3]
	En potence sur le bâtiment principale	1
	Sur un poteau, sur le terrain	4,5
	Sur un muret (socle), sur le terrain	4,5
Hauteur maximale (m) sur un poteau		7
Hauteur libre minimale	En potence sur le bâtiment principale	2
	Sur un poteau, sur le terrain	2
Implantation (toute enseigne)	Distance de l'emprise de la rue	2,5
	Distance limites propriété	1,5
	Entre 2 enseigne	8
	À plat sur le bâtiment	1
Type d'éclairage autorisé	Distance de tout bâtiment	2,5
	Non éclairé	
	Lumineuse	
Par réflexion		

AUTRES NORMES APPLICABLES

Règlement 10-129 PPCMOI	
Règlement 10-140 PIIA	
Règlement 284-22 Usages Conditionnels	
Chapitre 25 Distance séparatrice - gestion des odeurs	
Chapitre 27 Dispositions particulières- Noyau villageois	
Chapitre 27-A Dispositions particulières- zone H-125	

Annotations zones Commerciales-habitations (préfixe CH)

- [1] Limité à l'usage entreposage, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- a) seul l'entreposage intérieur est autorisé;
 - b) la superficie maximale d'un bâtiment utilisé pour entreposage intérieur est de 290 mètres carrés.
- [2] Limité à la réparation de véhicules légers
- [3] 0,20m² pour chaque 0,30m linéaire de la façade principale du bâtiment sur lequel l'enseigne est fixée
- [4] 0,16m² pour chaque 0,30m linéaire de la façade principale du bâtiment sur lequel l'enseigne est fixée
- [5] D'un maximum de neuf (9) logements

HABITATION (H)	H-100	Unifamiliale	H-110	Isolée	
			H-120	Jumelée	
			H-130	En rangée	
	H-200	Bifamiliale	H-210	Isolée	
			H-220	Jumelée	
	H-300	Trifamiliale	H-310	Isolée	
	H-400	Multifamiliale	H-320	Jumelée	
			H-410	isolée	
	H-500	Communautaire	H-510	Retraités, jeunes, religieux	
			H-520	Centre d'accueil	
	H-600	Maison mobile			
	H-700	Logement complémentaire à un usage agricole			

INDUSTRIE (I)	I-100	Industrie Générale	I-110	Artisanale	
			I-120	Incidence faible	
			I-210	Incidence faible	
	I-200	Agro-alimentaire			
	I-300	Extraction			
	I-400	Gestion des matières résiduelles	I-410	Récupération	
			I-420	Entreposage	
			I-430	Traitement	
			I-440	Valorisation	
			I-450	Boues, fumiers, lisiers	
I-460			Élimination		
I-470			Dépôt matériaux secs		
I-480	Récup. véhicules				

PUBLIC, INST., COMMUNAUTAIRE (P)	P-100	Serv. publics	P-110	Adm. publique	
			P-120	Éducation	
			P-130	Sécurité publique	
			P-140	Traitement des eaux	
			P-150	Voirie	
	P-200	Lieux de culte			
	P-300	Communautaire			
	P-400	Loisirs et sports			
	P-500	Parc, espace vert			

USAGES OU CONSTRUCTIONS SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS

LÉGENDE

	Groupes, classes et sous-classes d'usages autorisés
	Groupes, classes et sous-classes d'usages non autorisés
[13]	Identification d'une annotation
A	Zone abrogé
C	Règlement 284-22 Usage conditionnel applicable

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Louise Arpin,
Mairesse

Josiane Marchand,
Directrice générale et greffière-trésorière