



**PROVINCE DE QUÉBEC
PAROISSE DE SAINT-CÔME**

ADOPTION DU RÈGLEMENT # 497-2012

AYANT POUR EFFET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 206-1990, LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 207-1990 ET LE RÈGLEMENT DES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 308-1998 AFIN :

- A. D'AJOUTER, AU RÈGLEMENT DE ZONAGE, UNE DÉFINITION DE L'EXPRESSION « PROJET INTÉGRÉ »;
- B. DE LEVER, AU RÈGLEMENT DE ZONAGE, LA RESTRICTION D'UN SEUL BÂTIMENT PRINCIPAL PAR LOT, DANS LE CAS DE « PROJET INTÉGRÉ »;
- C. DE REMPLACER, AU RÈGLEMENT DE ZONAGE, LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX « COMPLEXES RÉCRÉO-TOURISTIQUE » PAR DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU « PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ » ET AU « PROJET RÉCRÉO-TOURISTIQUE INTÉGRÉ »;
- D. DE PERMETTRE LES PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS DANS LES ZONES 104, 501, 503 ET 504;
- E. D'ABROGER, AU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT, DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX « COMPLEXES RÉCRÉO-TOURISTIQUE »;
- F. D'AJOUTER, AU RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS, DES EXIGENCES LORS DE LA DEMANDE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION VISANT UN « PROJET INTÉGRÉ ».

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 206-1990, le règlement de lotissement numéro 207-1990 et le règlement des permis et certificats numéro 308-1998 sont adoptés en vigueur sur le territoire de la Paroisse de Saint-Côme;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est soumis à l'examen de conformité des objectifs et du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Matawinie;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil entérine les modifications proposées;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné conformément au Code municipal du Québec LRQ c. C-27.1;

CONSIDÉRANT QUE la procédure de modification au règlement de zonage prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme LRQ c. A-19.1 est respectée;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur le conseiller Martin Bordeleau et résolu à l'unanimité des conseillers que le présent règlement soit et est adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

Article 1. PRÉAMBULE

Le préambule ainsi que les annexes du présent règlement en fait partie intégrante comme si au long reproduit.

Article 2. INVALIDITÉ PARTIELLE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de sorte que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.



Article 3. AJOUT DE LA DÉFINITION DE « PROJET INTÉGRÉ »

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 3, article 14, par l'insertion de la définition de l'expression « projet intégré », tel que voici :

« Groupement de bâtiments érigés sur un même terrain suivant un plan d'aménagement détaillé maintenu sous une seule responsabilité et planifié dans le but de favoriser la copropriété ou les occupations du sol communautaire telles les rues, stationnements et espaces verts. »

Article 4. EXCEPTION À L'OBLIGATION D'UN SEUL BÂTIMENT PAR LOT

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 2, article 11, par le remplacement du paragraphe e) du premier alinéa tel que voici :

« e) À l'exception des projets intégrés, un seul bâtiment principal est permis par terrain. »

Article 5. REMPLACEMENT DU TITRE DE LA SECTION CONCERNANT LES COMPLEXES RÉCRÉO-TOURISTIQUES

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 14, par le remplacement du titre de la section 1 intitulée « complexe récréo-touristique » par le titre « projet intégré ».

Article 6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU PROJET INTÉGRÉ

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 14, par le remplacement de l'article 172 par l'article qui suit :

ARTICLE 172 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 172.1 Champs d'application

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

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

Article 172.2 Zones d'application

Les projets intégrés sont permis aux conditions de la présente section et à l'intérieur des zones qui les autorisent.

Article 172.3 Normes d'implantation

Tout bâtiment d'un projet intégré doit être situé à un minimum de :

- Dix (10) mètres (32,8 pieds) de la ligne avant du terrain;*
- Sept et six dixièmes (7,6) de mètres (25 pieds) de la ligne latérale du terrain;*
- Sept et six dixièmes (7,6) de mètres (25 pieds) de la ligne arrière du terrain;*
- huit (8) mètres (26,2 pieds) de tout autre bâtiment ou construction, à l'exception d'un bâtiment jumelé ou contigu;*
- de cinq (5) mètres (16,4 pieds) de tout allé véhiculaire.*

Article 172.4 Taux d'occupation au sol

L'occupation au sol de l'ensemble des bâtiments principaux doit être égale ou inférieure à 25% de la surface totale du terrain.

L'occupation au sol de l'ensemble des bâtiments accessoire doit être égale ou inférieure à 5% 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 extérieurs communautaires doit être égale ou supérieure à 25% de la surface totale du terrain.



L'occupation au sol de l'ensemble des espaces extérieurs naturalisés doit être égale ou supérieure à 25% de la surface totale du terrain.

Article 172.5 Nombre de bâtiment autorisé

À moins de disposition 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.

Article 172.6 Allée véhiculaire et stationnement

Une allée véhiculaire à sens unique doit avoir une largeur minimale de six (6) mètres (19,7 pieds) et de sept (7) mètres (23 pieds) dans le cas d'une allée à double sens. La largeur maximale autorisée est de huit (8) mètres (26,3 pieds).

La pente d'une allée véhiculaire ne peut être supérieure à quinze pourcent (15%).

Toute allée véhiculaire sans issue doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de neuf (9) mètres (29,5 pieds), à l'exclusion d'une allée donnant sur une aire de stationnement ou un garage.

Toute intersection d'une allée véhiculaire privée et de la voie publique doit être située à plus de cinquante mètres (50 m) d'une autre intersection.

L'intersection d'une allée véhiculaire privée et de la voie publique doit se faire selon un angle de 90° et jamais inférieur à 70° ou supérieur à 110°, et ce, sur une distance minimale de 30 mètres (100 pi.).

Article 172.7 Espace extérieure communautaire

Est considérée comme un espace extérieur communautaire toute superficie du terrain qui est aménagé à des fins récréatives et/ou utilitaires, à l'usage de l'ensemble des occupants du projet intégré (ex : piscine, salle communautaire, aire de pique-nique, BBQ, aire de jeux, etc.).

Tout projet intégré doit prévoir un lieu de dépôt pour la collecte des déchets, des matières recyclables et des matières putrescibles. La surface réservée à cet effet doit être facilement accessible pour les camions effectuant la cueillette et être dissimulé à l'aide d'un aménagement paysager et/ou d'une clôture ou muret.

Article 172.8 Espace naturalisé

Est considérée comme un espace naturalisé toute superficie du terrain qui est recouverte d'un boisé ou une superficie de terrain recouverte d'un aménagement paysager végétalisé et/ou aquatique.

Article 172.9 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).

Nonobstant ce qui précède, un projet intégré peut ne pas être desservi par un réseau d'égout si chaque bâtiment principal comprend un maximum de six (6) chambres à coucher et rejette un débit total quotidien d'eaux usées d'au plus 3 240 litres. De plus, le projet doit prévoir la superficie et l'emplacement nécessaire au remplacement des installations sanitaires lors de leurs fins de vie utile.

Un projet intégré peut également ne pas être desservi par un aqueduc si chaque bâtiment principal est desservi par son propre ouvrage de captage d'eau souterraine d'une capacité moindre que 75 m³ par jour et destinée à alimenter moins de 20 personnes.

Article 172.10 Critères environnementaux

Tout projet intégré doit répondre à un minimum de six (6) critères environnementaux, parmi les suivants :

- **Ensoleillement** : La façade avant ou arrière d'au moins soixante pourcent (60%) des bâtiments principaux doivent être orientées dans un angle de plus ou moins vingt degrés (20°) en direction du sud;
- **Espace naturalisé** : Un minimum de trente pourcent (30%) de la superficie du terrain doit être naturalisé par un aménagement paysager végétalisé et/ou aquatique;
- **Arbre** : Tout arbre non conservé par un projet intégré doit être déplacé ou compensé par un autre arbre planté ailleurs sur le terrain. De plus, lorsque



la moitié ou moins de la superficie d'un terrain est en couvert forestier, un minimum d'un (1) arbre par une (1) case de stationnement doit être planté sur le terrain;

- **Pavage perméable** : Les aires de stationnement extérieures, ainsi que les allées véhiculaires sont recouvertes d'un revêtement perméable;
- **Aire de stationnement** : Toute aire de stationnement comprend un maximum de dix (10) cases. Nonobstant ce qui précède, une aire de stationnement peut comprendre plus de dix (10) cases si les sections de dix (10) cases sont séparées les unes des autres par des terres pleines végétalisées d'au moins un et cinq dixième de mètres (1,5 m) de largeur;
- **Gestion écologique des eaux de pluie** : Des fossés, des noues végétalisées et/ou des bassins de rétention sont aménagés de manière à récupérer et à traiter écologiquement l'ensemble des eaux de ruissellement de toute surface imperméable présente sur le terrain, y compris les toitures;
- **Système sanitaire** : L'ensemble des unités d'habitation sont reliées à un réseau d'égouts ou à un système de traitement tertiaire au sens du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées c. Q-2, r. 22;
- **Transport alternatif** : Un réseau de sentiers permet le passage des piétons entre les différentes allées véhiculaires;
- **Impact environnemental** : Une étude d'impact environnemental, élaboré et signé par un professionnel de l'environnement énumère les impacts du projet et les mesures prises pour les minimiser;
- **Impact visuel** : La hauteur des bâtiments est inférieure à la hauteur de la cime des arbres à l'avant et à l'arrière immédiat des bâtiments;
- **Milieu humide** : Aucune construction et aucun ouvrage ne sont effectués dans le littoral et dans la bande de protection riveraine de tout lac, cours d'eau ou milieu humide.

Article 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 14, par le remplacement de l'article 173 par l'article qui suit :

ARTICLE 173 PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ

Article 173.1 Usage permis

Dans un projet résidentiel intégré sont permis les usages résidentiels et leurs usages complémentaires ou domestiques tels que permis dans la zone concernée.

Article 173.3 Frontage des bâtiments principaux

Le frontage minimal d'un bâtiment principal est de six mètres (6 m), jusqu'à un frontage commun maximal de quarante mètres (40 m) pour un ensemble de bâtiments contigus.

Article 173.4 Nombre de bâtiment accessoire

Un maximum d'un (1) bâtiment accessoire est autorisé pour chaque unité d'habitation.

Article 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET RÉCRÉO-TOURISTIQUE INTÉGRÉ

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 14, par le remplacement de l'article 174 par l'article qui suit :

ARTICLE 174 PROJET RÉCRÉO-TOURISTIQUE INTÉGRÉ

Article 174.1 Usage permis

Dans un projet récréo-touristique intégré sont permis les usages du groupe «Commerce » et leurs usages complémentaires tels que permis dans la zone concernée.



Article 9. ABROGATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES COMPLEXES RÉCRÉO-TOURISTIQUES

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 14, par l'abrogation des articles 175, 176, 177 et 178.

De plus, le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié au chapitre 6, par l'abrogation à l'article 21 et dans la classe « Récréation type 2 » de la sous-classe « - les complexes récréo-touristique ».

Le règlement de lotissement numéro 207-1990 est modifié au chapitre 6 par l'abrogation de l'article 34.

Article 10. MODIFICATIONS AUX GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

Le règlement de zonage numéro 206-1990 est modifié à l'annexe B intitulée « grilles des usages et des normes » par :

1. Le remplacement, dans toutes les grilles, du texte de la case « complexe récréo-touristique (2) » par le texte « Projet récréo-touristique intégré (2) »;
2. L'ajout, au-dessus de la case « Projet récréo-touristique intégré (2) » et ce dans toutes les grilles, d'une case « Projet résidentiel intégré »;
3. L'ajout, dans les grilles 104, 501, 503 et 504, de la marque « X » à côté de la case « Projet résidentiel intégré ».

Article 11. DEMANDE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION DANS LE CAS D'UN PROJET INTÉGRÉ

Le règlement des permis et certificats numéro 308-1998 est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 3.3, du sous article suivant :

3.3.1 *Projet intégré*

Dans le cas d'un projet intégré, en plus des documents et/ou informations exigés à l'article 3.3 et en remplacement du paragraphe e), une demande de permis de construction doit être accompagnée d'un plan d'ensemble, en deux copies à échelle exacte, élaboré et signé par un professionnel de l'aménagement, contenant s'il y a lieu les informations suivantes :

- *les limites des terrains, des lots et des voies de circulations concernées et contiguës;*
- *les courbes d'élévation et les zones à risques de mouvements de terrain;*
- *les milieux humides, les littoraux et les bandes de protections riveraines;*
- *le couvert forestier;*
- *la localisation et la description du réseau de distribution d'eau potable ou des ouvrages de captage d'eau souterraine;*
- *la localisation et la description du réseau d'égout ou des systèmes de traitement et d'évacuation des eaux usées préparée et signée par un technologue accrédité et, dans le dernier cas, la superficie et l'emplacement nécessaire au remplacement des installations sanitaires lors de leurs fins de vie utile;*
- *un aperçu des bâtiments principaux existant et projetés incluant leur implantation, l'orientation de leur façade, leur usage, leur structure, leur nombre d'étages, leur hauteur, ainsi que leur taux d'occupation au sol;*
- *un aperçu des bâtiments accessoires existants et projetés incluant leur implantation, leur usage, leur structure, leur nombre d'étages, leur hauteur, ainsi que leur taux d'occupation au sol;*
- *le tracé des allées véhiculaires et des aires de stationnement existantes et proposées, préparé et signé par un ingénieur, comprenant leur taux d'occupation au sol, leur nombre de cases de stationnement, leur largeur, leur rayon de virage, leur pente, ainsi que leur angle de connexion à la voie publique;*



- l'emplacement des espaces extérieurs communautaires, comprenant leur taux d'occupation au sol, leur usage, ainsi que leur type d'aménagement;
- l'emplacement des espaces naturalisés, comprenant leur taux d'occupation au sol, ainsi que leur type d'aménagement;
- toute autre information pertinente à l'analyse des critères environnementaux relatifs à un projet intégré.

Article 12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

AVIS DE MOTION :	26 AVRIL 2012
PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT :	26 AVRIL 2012
AVIS PUBLIC DE CONSULTATION :	1ER MAI 2012
CONSULTATION PUBLIQUE TENUE :	9 MAI 2012
SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :	14 MAI 2012
AVIS PUBLIC – PHV :	31 MAI 2012
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	11 JUIN 2012
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC :	11 JUILLET 2012
AVIS PUBLIC – ENTRÉE EN VIGUEUR :	1^{ER} AOÛT 2012