

**RÈGLEMENT N° 128-2018-A26**

**Règlement modifiant le règlement de zonage # 128-2018-Z afin de modifier les dispositions sur les projets intégrés**

ATTENDU l'adoption par le conseil municipal et l'entrée en vigueur des règlements 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* et que les règlements et plans en faisant partie ne peuvent être modifiés ou abrogés que conformément aux dispositions de cette *Loi* ;

ATTENDU que la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Ville permet, dans certaines zones, la réalisation de projets intégrés d'habitation, lesquels permettent de déroger à certaines règles d'urbanisme dans le contexte particulier qui y est prévu ;

ATTENDU que ces projets incluent la présence de plusieurs bâtiments principaux qui peuvent être aménagés sur un seul emplacement dans lequel doivent être favorisés et aménagés des espaces communautaires, selon ce que prévoit le règlement ;

ATTENDU qu'il y a lieu de revoir la façon de gérer les projets intégrés afin d'assurer un développement harmonieux du territoire, qui tient compte des orientations du conseil et des enjeux de développement, notamment quant à la présence et à la pérennité des espaces communautaires qui se doivent d'être significatifs et maintenus en tout temps ;

ATTENDU que le conseil verra à valider l'opportunité d'éventuellement adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble et, le cas échéant, à autoriser, à la pièce, les projets intégrés, sous réserve du respect du processus prévu à la loi et à une vérification de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut, aux conditions qui pourront alors être fixées et en tenant compte des particularités du milieu ;

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

ATTENDU l'avis de motion donné le 16 décembre 2024 ;

ATTENDU que ce projet a été déposé le 20 janvier 2025 ;

ATTENDU l'adoption du premier projet à la séance ordinaire du 20 janvier 2025 ;

ATTENDU la tenue d'une consultation publique le 30 janvier 2025 pour expliquer le projet de règlement suivant la parution de l'avis public le 21 janvier 2025;

ATTENDU l'adoption du second projet de règlement à la séance extraordinaire du 4 février 2025;

ATTENDU qu'aucune demande de participation à un référendum n'a été déposée par les personnes intéressées dans les délais requis suivant l'avis public du 12 février 2025 ;

ATTENDU les corrections apportées au présent règlement à la grille des spécifications pour la zone R-44 pour le retrait complet de la colonne H6 ;

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

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur Gilles Boucher et IL EST unanimement RÉSOLU ce qui suit :

QUE le règlement numéro 128-2018-A26 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.

#### CHAPITRE 1 MODIFICATIONS AUX GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

Les grilles des spécifications pour les zones R-44 et R-48, associées aux règlements de zonage # 128-2018-Z et de lotissement # 128-2018-L, sont intégrées au présent règlement sous les cotes « *Annexe A avant modifications* » et « *Annexe B après modifications* ».

Le prochain article est susceptible d'approbation référendaire

#### ARTICLE 2 MODIFICATIONS À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS (ZONE R-44)

La Grille des spécifications afférente à la zone R-48, est modifiée :

- 1<sup>o</sup> Par le retrait du « • », à la ligne « H-6 : projet intégré d'habitation »;

**ZONE : R-44**

CLASSES D'USAGES AUTORISEES										
USAGES PERMIS	<b>H : HABITATION</b>									
	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									
	<b>C : COMMERCE</b>									
	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 débit de boisson									
	C-6 : Commerce d'hébergement									
	C-7 : Commerce de restauration									
	<b>I : INDUSTRIEL</b>									
	I-1 : Industrie à contraintes limitées									
	I-2 : Industrie à contraintes importantes									
	<b>P : COMMUNAUTAIRE</b>									
	P-1 : Communautaire de voisinage									
P-2 : Communautaire d'envergure										
P-3 : Communautaire récréatif intensif										
P-4 : Communautaire récréatif extensif										
<b>U : UTILITÉ PUBLIQUE</b>										
U-1 : Usage d'utilité publique légère										
U-2 : Usage d'utilité publique moyenne										
U-3 : Usage d'utilité publique lourde										
<b>A : AGRICULTURE ET PRODUCTION</b>										
A-1 : Agriculture										
A-2 : Élevage										
A-3 : Foresterie et sylviculture										
A-4 : Extraction										
USAGES SPECIFIQUEMENT PERMIS			(2)			(3)		(1)		
USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS										
USAGES COMPLÉMENTAIRES			9.4.2					9.6.3		
<b>NORMES</b>										
<b>STRUCTURE DU BÂTIMENT</b>										
Isolée										
Jumelée										
En rangée										
<b>MARGE</b>										
Avant minimale (m)	9	9		9	9	9				
Latérale minimale (m)	6	6		6	6	6				
Latérales totales minimales (m)										
Arrière minimale (m)	12	12		12	12	12				
Arrière minimale riverain (m)	15	15	15	15	15	15				
<b>BÂTIMENT</b>										
Largeur minimale (m)	5,5	5,5	5,5							
Profondeur minimale (m)	7	7	7							
Superficie minimale du bâtiment au sol (m <sup>2</sup> )	55	55	55							
Hauteur maximale (m)	11	11	11							
Nombre d'étages (minimal / maximal)	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5				
<b>RAPPORTS</b>										
Occupation maximale du terrain (%)										
Espace naturel minimum (%)	40	40	40	40	40					
Coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) (%)	15	15	15	15	15					
<b>LOTISSEMENT</b>										
<b>TERRAIN</b>										
Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	8 000	10 000	10 000	10 000	10 000	25 000				
Largeur minimale (m)	50	50	50	50	50	40				
Profondeur minimale (m)	60	45	45	45	45	45				
<b>DIVERS</b>										
PIIA										
Usages conditionnels										
Raccordement aux services publics										
Notes diverses										
<b>NOTES</b>							<b># RÉGLEMENTS</b>		<b>DATE</b>	
(1) Fermette							128-2018-A01	2019-10-02		
(2) Centre équestre							128-2018-A23	2024-11-18		
(2) Terrain de camping										



Le prochain article est susceptible d'approbation référendaire

ARTICLE 3 MODIFICATIONS À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS  
(ZONE R-48)

La Grille des spécifications afférente à la zone R-48, est modifiée :

- 1<sup>o</sup> Par le retrait du « • », à la ligne « H-6 : projet intégré d'habitation »;
- 2<sup>o</sup> Par le retrait de « (7) », à la ligne « Notes diverses »;
- 3<sup>o</sup> Par le retrait, à la section « Notes » de « (7) Dispositions particulières pour la zone R-48 (art. 15.7.1) ».

**ZONE : R-48**

**Annexe A - Avant modifications**

CLASSES D'USAGES AUTORISEES										
USAGES PERMIS	<b>H : HABITATION</b>									
	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									
	<b>C : COMMERCE</b>									
	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 débit de boisson									
	C-6 : Commerce d'hébergement									
	C-7 : Commerce de restauration									
	<b>I : INDUSTRIEL</b>									
	I-1 : Industrie à contraintes limitées									
	I-2 : Industrie à contraintes importantes									
	<b>P : COMMUNAUTAIRE</b>									
	P-1 : Communautaire de voisinage									
	P-2 : Communautaire d'envergure									
	P-3 : Communautaire récréatif intensif									
	P-4 : Communautaire récréatif extensif									
	<b>U : UTILITÉ PUBLIQUE</b>									
	U-1 : Usage d'utilité publique légère									
	U-2 : Usage d'utilité publique moyenne									
	U-3 : Usage d'utilité publique lourde									
	<b>A : AGRICULTURE ET PRODUCTION</b>									
	A-1 : Agriculture									
	A-2 : Élevage									
	A-3 : Foresterie et sylviculture									
	A-4 : Extraction									
	<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS</b>									
	<b>USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS</b>									
	USAGES COMPLÉMENTAIRES	9.4.2.								
	<b>NORMES</b>									
	<b>STRUCTURE DU BÂTIMENT</b>									
	Isolée		●	●						
	Jumelée									
	En rangée									
	<b>MARGE</b>									
	Avant minimale (m)	9	6							
	Latérale minimale (m)	6	6							
	Latérales totales minimales (m)									
Arrière minimale (m)	12	12								
Arrière minimale riverain (m)	15	15								
<b>BÂTIMENT</b>										
Largeur minimale (m)	5,5									
Profondeur minimale (m)	7									
Superficie minimale du bâtiment au sol (m <sup>2</sup> )	55	35								
Hauteur maximale (m)	11	11								
Nombre d'étages (minimal / maximal)	1/2,5	1/2,5								
<b>RAPPORTS</b>										
Occupation maximale du terrain (%)										
Espace naturel minimum (%)	40	40								
Coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) (%)	15	15								
<b>LOTISSEMENT</b>										
<b>TERRAIN</b>										
Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	8 000	10 000								
Largeur minimale (m)	50	50								
Profondeur minimale (m)	60	45								
<b>DIVERS</b>										
PIIA		●								
Usages conditionnels										
Raccordement aux services publics										
Notes diverses		(7)								
<b>NOTES</b>				<b># RÈGLEMENTS</b>		<b>DATE</b>				
NOTES	(7) Dispositions particulières pour la zone R-48 (art 15.7.1)			AMENDEMENTS	128-2018-A01	2019-10-02				
					128-2018-A11	2021-07-12				
					128-2018-A-23	2024-11-18				



Le prochain article est susceptible d'approbation référendaire

#### ARTICLE 4 – USAGE DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

Le Chapitre 8 (Usages, lotissements, constructions et enseignes dérogatoires protégés par droit acquis) est modifié par l'ajout, après l'article 8.8 de ce qui suit :

« 8.9 Dispositions particulières – Habitation à l'intérieur d'un projet intégré (zone R-48)

Tout bâtiment principal existant le 16 décembre 2024 et érigé dans un projet intégré tel que défini au règlement de zonage 128-2018-Z et ce, à l'intérieur de la zone R-48 :

- 1° Peut être agrandi ou modifié, dans la mesure où les règles particulières à la classe d'usage « H6 Projet intégré » telle qu'elle existait le 16 décembre 2024 sont respectées soit, plus particulièrement, les règles prévues au règlement de zonage 128-2018-Z tel qu'il existait avant l'entrée en vigueur du règlement 128-2018-A26 ;
- 2° Si un tel bâtiment principal est détruit et ce, pour quelque cause que ce soit, il doit, pour conserver son droit acquis :
  - a) Être reconstruit, dans les 12 mois de la destruction ;
  - b) Cette reconstruction doit se faire aux strictes conditions prévues au règlement de zonage 128-2018-Z.

Tout bâtiment accessoire au bâtiment principal visé au premier alinéa peut être érigé sur le terrain où se trouve ledit bâtiment dans la mesure où les conditions prévues au règlement sont respectées. »

#### CHAPITRE 2 DISPOSITIONS FINALES

#### ARTICLE 5 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion :	16 décembre 2024
Dépôt du premier projet de règlement :	20 janvier 2025
Adoption du premier projet de règlement :	20 janvier 2025
Avis de tenue de consultation :	21 janvier 2025
Tenue de l'assemblée publique :	30 janvier 2025
Adoption du second projet de règlement :	4 février 2025
Avis public annonçant la tenue d'une période de demandes :	12 février 2025
Adoption du règlement final :	17 mars 2025
Approbation par la MRC des Pays-d'en-Haut :	8 avril 2025
Attestation de conformité et <b>entrée en vigueur</b> :	<b>11 avril 2025</b>
Avis public de promulgation :	22 avril 2025

(signé)

M. Gilles Boucher, maire

(signé)

Mme Judith Saint-Louis, greffière