

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE MONT-BLANC

RÈGLEMENT NUMÉRO 194-83-2026
AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 194-2011 AFIN DE MODIFIER
LES NORMES POUR LES PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION ET D'AUTRES
DISPOSITIONS

- ATTENDU QUE** le règlement de zonage numéro 194-2011 est entré en vigueur le 18 octobre 2011, date de la délivrance du certificat de conformité de la M.R.C. des Laurentides ;
- ATTENDU QUE** le conseil souhaite amender le règlement de zonage afin de modifier la section 12.1 sur les projets intégrés d'habitation du chapitre 12 ;
- ATTENDU QUE** le conseil souhaite également modifier certaines autres dispositions relatives :
- à l'affichage de sensibilisation au lavage d'embarcations pour certains établissements d'hébergement touristique situés en bordure d'un lac;
 - à l'utilisation de conteneurs maritimes comme bâtiments accessoires;
 - à l'entretien des clôtures, haies, murets;
 - la production d'un plan tel que construit signé par un ingénieur suivant la réalisation des travaux d'une allée d'accès possédant une pente de plus de 10%;
 - à l'aménagement des aires de stationnement à grande surface.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : L'article 38 est modifié par l'ajout, après le deuxième paragraphe, des paragraphes suivants : « Il doit être affiché en bordure du lac où se situe l'accès au lac des résidences de tourisme ou des hébergements touristiques dans un établissement de résidence principale situés en bordure d'un lac, une enseigne de sensibilisation au lavage d'embarcation.

L'enseigne de sensibilisation à afficher doit être celle de la Municipalité et correspond à l'image de l'annexe 9 de la *Politique de lavage des embarcations nautiques*. Outre la première affiche fournie gratuitement par la municipalité aux propriétaires de résidences assujettis, les affiches subséquentes seront fournies au coût établi au *Règlement décrétant les tarifs municipaux annuels applicables*.

L'enseigne doit être installée de manière à ce que les résidents et usagers de l'établissement puissent la lire. L'enseigne doit être vissée sur un poteau, un arbre ou autre support. L'enseigne doit résister aux intempéries et être remplacée si endommagée. ».

ARTICLE 2 : L'article 103 est modifié par l'ajout des troisième et quatrième paragraphes suivants :

« Malgré les dispositions mentionnées à l'article 65, le conteneur maritime est autorisé comme bâtiment accessoire à un usage du groupe industrie (I) ou à des fins municipales en autant que le conteneur maritime soit situé dans la cour latérale ou arrière. Une haie dense de conifères doit être aménagée afin d'empêcher toute possibilité de visibilité d'un conteneur à partir de toute voie publique.

Le nombre maximal de conteneurs maritimes par emplacement pour les

usages du groupe industrie (I) ou à des fins municipales est limité à quatre (4). »

ARTICLE 3 : Le règlement 194-2011 est modifié par l'ajout de l'article 118.1 suivant : «

118.1 Entretien

Tout propriétaire doit maintenir en bon état toutes les clôtures, haies, murets ornementaux ou de soutènement situés sur son terrain.

L'entretien doit garantir la sécurité, la stabilité, la salubrité et l'apparence générale des installations. Les structures endommagées, affaissées, tordues, renversées ou écroulées doivent être réparées, remplacées ou démantelées. »

ARTICLE 4 : Le paragraphe 10 de l'article 127 est modifié, à la fin, par l'ajout du paragraphe suivant : « Un plan tel que construit signé par un ingénieur de l'Ordre des ingénieurs du Québec doit être déposé à la municipalité suivant la réalisation des travaux d'une allée d'accès possédant une pente de plus de 10%. Ce plan devra être fourni à la municipalité à l'intérieur d'un délai d'un (1) an suivant la fin des travaux. »

ARTICLE 5 : Le règlement 194-2011 est modifié par l'ajout de l'article 130.1 suivant :

« 130.1 Aménagement des aires de stationnement à grandes surfaces

1. Surfaces perméables

Pour les aires de stationnement de 6 cases et plus, un minimum de 20 % de la superficie totale de l'aire de stationnement doit être constituée de surfaces perméables. La superficie totale de l'aire de stationnement inclut l'ensemble des cases, allées de circulation et espaces de manœuvre.

Les surfaces perméables autorisées :

- Pavés perméables
- Dalles alvéolées végétalisées
- Dalles alvéolées remplies de gravier
- Asphalte poreux (Asphalte drainant)
- Béton poreux (Béton drainant)

Malgré le premier alinéa, les surfaces perméables ne sont pas nécessaires dans le cas où des ouvrages de rétention des eaux tels que des jardins de pluie, des noues végétalisées, des fossés drainants ou autres ouvrages similaires sont installés à l'intérieur ou en bordure de l'aire de stationnement.

2. Îlots de verdure

Pour les aires de stationnement de 25 cases et plus, un aménagement d'îlot de verdure est obligatoire et doit respecter les conditions suivantes :

- a) Les îlots de verdure doivent se retrouver dans l'aire de stationnement et non en périphérie ;
- b) Les îlots doivent êtreensemencés ou encore plantés de manière à favoriser l'atteinte de la norme du 30% minimale de canopée mentionnée à l'article 130 du présent règlement ;
- c) Tout arbre planté à l'intérieur de l'îlot de verdure doit avoir un diamètre minimal de 5 cm mesuré à 30 cm du sol ;
- d) La superficie minimale totale des îlots de verdure est de 1 m² par case de stationnement ;
- e) Les îlots de verdure peuvent être comptabilisés dans la superficie minimale de surfaces perméables demandées. »

ARTICLE 6 : L'article 223 est remplacé par le suivant :

« 223. Projet intégré d'habitation

Dans les zones où elle est autorisée, la construction de bâtiments regroupés en projet intégré d'habitation comportant, sur un même terrain, plusieurs bâtiments et une utilisation commune de certains espaces récréatifs et de stationnement est autorisée aux conditions ci-après énumérées :

1. Plan image

Les informations suivantes doivent être soumises préalablement à toute demande de permis et ce, conformément au présent règlement :

Un plan d'ensemble exécuté à une échelle d'au moins 1/2 500 par un arpenteur géomètre, illustrant l'ensemble de la propriété concernée, et comportant les informations suivantes :

a) Description du terrain :

- La configuration et les dimensions des lots existants et projetés;
- L'utilisation du sol actuelle ou projetée sur le site;
- Implantation de toutes constructions existantes et projetées, incluant leurs différentes marges et distances entre les bâtiments

b) Informations techniques du plan

- Date de préparation
- Titre du plan
- Orientation (nord astronomique)
- Échelle utilisée
- Nom du professionnel responsable

c) Topographie

- Le relief du sol représenté par des courbes de niveau à intervalles suffisants
- Identification des zones selon les pentes suivantes :
 - 0 à 4,99 % (très faibles pentes)
 - 5 % à 9,99 % (faibles pentes)
 - 10 % à 14,99 % (pentes moyennes)
 - 15 % à 24,99 % (fortes pentes)
 - 25 % à 29,99 % (très fortes pentes)
 - 30 % et plus (pentes à éviter)

d) Infrastructures pour projet intégrés

- Emplacement des ouvrages de prélèvement d'eau et des installations septiques existantes et projetées
- Résultats des tests de sol, (sol mince, nappe phréatique haute, forte pente, etc.)

e) Réseau de circulation

- Tracé et emprise des rues et allées véhiculaires (existantes, proposées ou acceptées)
- Connexions aux voies existantes
- Aires de stationnement (existantes et projetées)

f) Caractéristiques techniques des voies et stationnements

- Rayons, pentes (naturelles et projetées), angles d'intersection
- Éléments requis pour évaluer leur conformité au règlement de zonage

g) Servitudes

- Servitudes et droits de passage (existants et projetés)

h) Contribution en terrain public

- Emplacement, superficie et dimensions des terrains à céder pour :
 - i. parcs
 - ii. espaces naturels
 - iii. terrains de jeux (s'il y a lieu)

i) Aménagement paysager et équipements

- Plantations, gazonnement
- Espaces récréatifs, sentiers piétonniers, pistes cyclables
- Piscine, terrains de sport
- Aires d'entreposage des matières résiduelles
- Espaces conservés à l'état naturel

j) Phasage

- Identification des différentes phases de développement

k) Tableau de synthèse

- Superficie totale du terrain
- Répartition par usage : allées, parcs, résidentiels, etc.
- Nombre d'unités par type d'usage
- Densité
- Rapport bâti/terrain
- Espaces à l'état naturel

Tout autre document demandé en vertu d'un autre règlement d'urbanisme doit être déposé conjointement au plan image ci-haut mentionné.

2. Plan tel que construit

Un plan tel que construit signé par un ingénieur de l'Ordre des ingénieurs du Québec doit être déposé à la municipalité suivant la réalisation des travaux des allées véhiculaires et des infrastructures du projet intégré d'habitation. Le plan doit montrer l'emplacement exact des allées véhiculaires, des ouvrages pluviaux, des aires d'agrément et leur conformité au présent article. Le service de l'urbanisme et de l'environnement ne pourra émettre de permis de construction pour des bâtiments dans le projet intégré sans que les infrastructures du projet soient conformes à la réglementation. Ce plan devra être fourni à la municipalité à l'intérieur d'un délai d'un (1) an suivant la fin des travaux.

3. Terrain

Le terrain doit être contigu à une rue publique.

À l'intérieur du terrain visé par le projet intégré, il est permis de créer des lots dont les dimensions et la superficie sont inférieures aux normes de lotissement, sans excéder la densité brute applicable. Un lot faisant partie d'un projet intégré n'ayant aucun frontage sur rue est considéré comme étant adjacent à une rue si un seul ou plusieurs lots à des fins communes séparent ledit lot de l'emprise de rue.

Tout lot à bâtir doit être accessible depuis une allée véhiculaire ou une rue publique.

4. Normes minimales de lotissement

Les superficies, largeurs et profondeurs minimales de terrain s'appliquent à l'ensemble du projet intégré et non à chaque unité d'habitation individuellement, sous réserve du respect des normes relatives au coefficient d'occupation du sol et à la densité, lesquelles s'appliquent également à l'échelle du projet dans son ensemble.

Les marges de recul minimales doivent alors être appliquées pour l'ensemble du projet intégré d'habitation, soit la distance minimale entre les bâtiments principaux et les lignes de lot de l'ensemble du projet et non pas à une distance à respecter entre chaque unité d'habitation, bâtiment ou lot;

5. Nombre minimal de bâtiments

Le projet intégré doit comporter un minimum de 4 bâtiments résidentiels pour un même projet.

6. Types d'habitations

Les types d'habitations permis ne sont pas limitatifs à moins d'indication à la grille des spécifications.

7. Structure

Les spécifications relatives à la structure des bâtiments sont mentionnées à la grille des spécifications de la zone.

8. Dimensions et superficie du bâtiment

La hauteur en étages, la superficie, ainsi que les largeurs minimales et maximales s'appliquent à chaque unité d'habitation, selon la grille des spécifications.

9. Distance entre les bâtiments

La distance minimale entre 2 bâtiments comportant des unités d'habitation doit être de :

- a) 8 m entre les murs latéraux de 2 bâtiments ;
- b) 15 m entre les murs avant et arrière de 2 bâtiments;

10. Espace naturel

Une superficie minimale d'espace naturel pour l'entièreté du projet doit être préservée et entretenue selon les prescriptions de la grille des spécifications.

11. Parties privatives et communes

11.1 Parties privatives (divisées)

Chacun des bâtiments principaux, sauf dans le cas d'un bâtiment communautaire, doit être implanté sur une unité d'évaluation privée. Il n'y a pas de superficie minimale pour les parties privatives. Toutefois, la partie privative doit comprendre l'installation sanitaire et toutes autres installations privées, s'il y a lieu.

11.2 Parties communes (indivisées)

Les allées véhiculaires, les sentiers, les aires d'agrément, les bâtiments communautaires et tout autre espace commun doivent se retrouver à l'intérieur de la partie commune.

Une bande de terrain en partie commune, d'une largeur de 5 mètres doit ceinturer le périmètre du projet intégré et ce, même lorsqu'un projet intégré est réalisé par phases. La bande de terrain doit être boisée.

12. Accès et allée d'accès

Les allées véhiculaires doivent répondre aux normes suivantes :

- a) Avoir une largeur minimale de 7,5 mètres ;
- b) Maintenir une distance minimale de 4 mètres entre l'allée et toute façade principale d'un bâtiment ou d'une unité d'habitation ;
- c) Avoir un rayon de virage minimal de 7,5 mètres ;
- d) Être recouvertes d'une surface stable et durable : gravier compacté, pavage ou asphalte ;
- e) La pente ne doit pas excéder 10 %. Elle peut être portée jusqu'à 12 % lorsque celle-ci est asphaltée ;
- f) Avoir une largeur maximale de 12 mètres ;
- g) Desservir un maximum de **10 logements** lorsqu'elle est située à une distance supérieure à **250 mètres** linéaires de l'emprise de rue.

13. Stationnement

Les espaces de stationnement d'un projet intégré doivent respecter les dispositions du chapitre 8.

Aucun bâtiment principal n'est situé à plus de 20 m de l'aire de stationnement destinée à desservir les usagers de ce bâtiment ou de cette unité d'habitation.

L'aire de stationnement des habitations multifamiliales peut être située en cours avant à condition de ne pas empiéter dans la marge avant prévue à la grille des spécifications.

14. Desserte en services municipaux

- a) Raccordement aux réseaux municipaux
 - i) L'ensemble du projet intégré d'habitation doit être desservi par les deux services municipaux, soit l'aqueduc et l'égout sanitaire, lorsque les infrastructures nécessaires sont : existantes en bordure du terrain, ou décrétées par un règlement municipal en vigueur.
- b) Présence partielle des services
 - i) Lorsque seulement un des deux services municipaux (aqueduc ou égout sanitaire) est disponible : le service manquant doit être mis en commun à l'échelle du projet intégré.
- c) Exception hors du périmètre urbain
 - i) Malgré ce qui précède, hors du périmètre urbain, les bâtiments principaux d'un projet intégré non desservis par les réseaux municipaux ou des services privés peuvent être desservis par :
 - Un puits individuel, et
 - une installation sanitaire individuelle,À la condition qu'un technologue professionnel qualifié ou un ingénieur confirme la faisabilité de leur implantation sur le site projeté lors du dépôt du projet.
- d) Exception à l'intérieur du périmètre urbain
 - i) Dans le cas où un bâtiment principal d'un projet intégré d'habitation situé à l'intérieur du périmètre urbain est desservi par un seul des deux services municipaux (aqueduc ou égout sanitaire) ou non desservi par ces services, les bâtiments peuvent être desservis par :
 - un puits individuel, et/ou
 - une installation sanitaire individuelle,

À la condition qu'un technologue professionnel qualifié ou un ingénieur confirme la faisabilité de leur implantation sur le site projeté lors du dépôt du projet et à la condition que le demandeur démontre qu'il est

techniquement ou économiquement impossible de raccorder les bâtiments aux services.

15. Aires d'agrément

Le projet doit inclure une ou des aires d'agrément dans la partie commune, destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :

- Parcs ou espaces verts ;
- Aires extérieures de séjour ;
- Protection de boisés ;
- Sentiers récréatifs ;
- Terrains de sport ;
- Milieux naturels sensibles ;
- Bâtiment communautaire ;
- Piscine commune ;
- Zones de contraintes naturelles ou espaces tampons.

La proportion de l'aire d'agrément doit correspondre à 20 % de la superficie du terrain formant le projet ou de la phase lorsque le projet est réalisé par phases.

Les espaces de stationnement et les allées véhiculaires ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'aire d'agrément.

Les aires d'agrément doivent être accessibles pour chacun des résidents du projet intégré.

Inclusion dans le calcul de densité :

Les aires d'agrément mentionnées au point précédent doivent être incluses dans le calcul de la densité résidentielle brute à l'hectare.

Exclusion du lotissement résidentiel :

Ces mêmes espaces ne peuvent faire l'objet d'un lotissement à des fins de construction résidentielle par la suite.

16. Bâtiment accessoire communautaire

Un seul bâtiment accessoire communautaire est autorisé par projet intégré.

La superficie maximale du bâtiment au sol est 250 m² ou 300 m² si une piscine intérieure y est intégrée ;

Le bâtiment communautaire est soumis aux mêmes conditions d'implantation, de hauteur et de nombre d'étages qu'un bâtiment principal ;

Aucun logement ni aucune chambre à coucher ne peut être aménagé dans le bâtiment communautaire ;

Le bâtiment communautaire doit être implanté sur une partie commune ;

17. Bâtiment accessoire

Chaque unité d'évaluation, lorsqu'un bâtiment principal est construit, peut avoir des bâtiments et constructions accessoires tels qu'autorisés au présent règlement. Ils doivent en plus répondre aux dispositions suivantes :

- a) Ils doivent respecter les marges minimales mentionnées au chapitre 5 ;
- b) Ils doivent respecter les distances minimales spécifiées au paragraphe 8 sauf pour le bâtiment principal qu'ils desservent ;

18. Matières résiduelles

Pour un projet intégré résidentiel, les bacs roulants individuels sont interdits pour tous les types de collecte.

Tout projet intégré doit inclure un ou plusieurs espaces destinés à la collecte des matières résiduelles (ordures, matières recyclables et matières organiques). Ces espaces doivent :

- a) Être facilement accessibles aux camions de collecte ;
- b) Être situés dans le 10 premier mètres de l'allée véhiculaire ;
- c) Être situés sur une surface plane ;
- d) Les conteneurs doivent :
 - o Entourés d'un enclos,
 - o Partiellement dissimulés par une haie arbustive, une clôture opaque non ajourée, un muret, ou être de type semi-enfoui.
 - o Être conformes aux exigences des règlements municipaux en vigueur.

19. Densité brute

La densité brute ne peut excéder 2,5 logements par hectare lorsque située à l'extérieur du périmètre urbain.

Il n'y a pas de densité brute maximale pour les projets intégrés situés dans le périmètre urbain.

Toutes les autres dispositions du présent règlement s'appliquent intégralement.

20. Quai

Malgré le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 97, un projet intégré riverain à un lac dont l'emplacement est caractérisé par une largeur minimale riveraine supérieure à 100 mètres peut avoir un 2^e quai en autant que les deux quais soient séparés par une distance minimale de 15 mètres ;

Malgré le septième paragraphe du premier alinéa de l'article 97, chacun des quais doit être situé sur le terrain vacant de la partie commune du projet intégré, desservant ainsi les propriétaires des parties privatives du projet intégré d'habitation.

21. Affichage des numéros civiques

En plus de l'affichage requis directement sur les bâtiments, les numéros civiques des bâtiments faisant partie d'un projet intégré doivent être affichés à l'entrée du projet intégré à une distance maximale de 5 mètres d'une voie publique sur une structure commune d'affichage d'un maximum de 3 mètres carrés. Cette structure d'affichage doit aussi indiquer le nom des allées véhiculaires du projet intégré et elle doit être visible en tout temps à partir de la voie publique adjacente au projet intégré. Elle doit être rétroéclairer.

22. Délai de réalisation

L'aménagement des sentiers, des aires d'agrément et toutes parties communes d'un projet intégré doivent être réalisés dans les 3 mois suivant la fin des travaux de chacune des phases du projet prises individuellement. »

ARTICLE 7 : L'article 223.1 est abrogé.

ARTICLE 8 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Jean Simon Levert
Maire

Matthieu Renaud
Directeur général et greffier-trésorier

PROJET