

SAINT-CYPRIEN
de Napierville



Règlement no.567

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NO.452 ET
AUTORISANT LES PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENIELS ET
COMMERCIAUX

PROJETÉ

**RÈGLEMENT DE LA MUNICIPALITÉ
DE SAINT-CYPRIEN-DE-NAPIERVILLE**

**CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**



RÈGLEMENT NUMÉRO 567

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE NO.452 ET AUTORISANT LES PROJETS
INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX**

ATTENDU QU'il est opportun de modifier le Règlement de zonage no. 452 afin d'autoriser les projets intégrés commerciaux et résidentiels sur le territoire de la Municipalité;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion de ce règlement a été donné au cours d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 juin 2024;

CONSIDÉRANT QUE le 1^{er} projet de règlement a été adopté au cours d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 juin 2024;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique aux fins de consultation a été tenue le 9 juillet 2024 à partir de 20h00 et dont l'avis public a été donné le 12 juin 2024;

CONSIDÉRANT QUE le 2^e projet de règlement a été adopté au cours d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 9 juillet 2024;

CONSIDÉRANT QU'un avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum a été donné le **X juillet 2024** et **qu'aucune demande valide** n'a été reçue dans le délai imparti par la loi;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil municipal déclarent avoir reçu une copie du présent règlement au moins deux jours avant la séance du conseil, l'avoir lu et dispensent l'assemblée de la lecture de celui-ci;

POUR CES MOTIFS,

Le **13 août 2024**, le conseil municipal décrète ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'Index terminologique du Règlement de zonage no. 452 est modifié par l'ajout de la définition suivante :

PROJET INTÉGRÉ

Mode de développement d'un site, regroupant plusieurs bâtiments principaux sur un ou plusieurs lots répartis entre des parties communes et privatives. Le projet intégré est généralement caractérisé par une vision globale de planification, une image distinctive, un aménagement de qualité ainsi que par une certaine homogénéité architecturale. Ce mode de développement comporte des aires en commun, telles que les allées véhiculaires privées, les espaces de stationnement et les équipements récréatifs et communautaires.

ARTICLE 3

L'article 35 (Nombre de bâtiments principaux) du Règlement de zonage no. 452 est modifié comme suit :

35. NOMBRE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX

À moins d'indication contraire, il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment principal par terrain. Toutefois, plus d'un (1) bâtiment principal peut être implanté sur un même terrain dans le cadre d'un projet intégré résidentiel ou commercial.

ARTICLE 4

Le Règlement de zonage no. 452 est modifié par l'ajout de l'article 146.0.1 et des sous-articles suivants y reliés dans le Chapitre 17 : Dispositions particulières applicables à certains usages :

146.0.1 NORMES APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS

146.0.1.1 Conditions générales

Un projet intégré résidentiel fait référence à un ensemble de deux (2) bâtiments résidentiels ou plus situés sur un ou plusieurs lots. En plus des autres dispositions du présent règlement, toute construction dans un projet intégré résidentiel doit respecter les dispositions applicables du présent article. En cas de conflit entre certaines dispositions, les dispositions du présent article ont préséance.

146.0.1.2 Autorisation d'un projet intégré résidentiel

Les projets intégrés résidentiels sont autorisés uniquement dans les zones où la grille des spécifications l'autorise, à la section « Usages particuliers – Spécifiquement autorisé ».

Lorsque le projet est réalisé par phase, tous les travaux relatifs à chacune des phases, incluant le pavage des stationnements et des allées de circulation ainsi que les aménagements paysagers, doivent être réalisés à 100% dans un délai maximal d'un (1) an suivant l'émission du permis.

Également, tous les projets intégrés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

146.0.1.3 Usages et densités autorisés

L'implantation d'un bâtiment faisant partie d'un projet intégré doit s'effectuer en respect des usages et des normes prescrits à la grille des spécifications pour la zone concernée.

146.0.1.4 Implantation

Les dispositions prévues à la grille de spécifications s'appliquent aux projets intégrés. À des fins de précisions, la limite de superficie d'implantation au sol indiquée à l'article 38 du présent s'applique à chacun des bâtiments principaux sur un même terrain. De plus, les dispositions relatives aux marges de recul visent uniquement les distances entre tout bâtiment principal et une rue publique.

Autrement, les distances minimales suivantes s'appliquent :

- 1° Tout bâtiment doit être construit à une distance d'au moins trois (3) mètres de toute allée de circulation;
- 2° La distance minimale entre les bâtiments principaux à l'intérieur du projet d'ensemble est de :
 - a. Trois (3) mètres pour tous les bâtiments d'un (1) étage, ou un bâtiment d'habitation unifamiliale d'un maximum de deux (2) étages;
 - b. Six (6) mètres pour les bâtiments d'habitation bifamiliale, trifamiliale ou multifamiliale de deux (2) étages ou de tous les bâtiments d'habitation de trois (3) étages et plus.

146.0.1.5 Architecture

Les bâtiments principaux et accessoires inclus dans un même projet intégré doivent s'harmoniser entre eux en présentant des matériaux, des formes et des couleurs d'un même style architectural.

146.0.1.6 Stationnement et allée de circulation

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les aires de stationnement et aux allées de circulation, érigées dans un projet intégré résidentiel :

- 1° Toute allée de circulation et toute aire de stationnement doit être pavée;
- 2° Le nombre minimum de cases de stationnement est fixé à deux (2) cases par unité d'habitation. Celles-ci peuvent être situées dans les aménagements ou structures communautaires. La distance entre les cases de stationnement et le bâtiment qu'elles desservent est d'au maximum quarante-cinq (45) mètres, sauf dans le cas de cases de stationnement supplémentaires au nombre exigé dédiées aux visiteurs;
- 3° Toute rangée de cases de stationnement comprend un maximum de quinze (15) cases. Nonobstant ce qui précède, une rangée de cases de stationnement peut comprendre plus de quinze (15) cases si les sections de dix (10) cases sont séparées les unes des autres par des terre-pleins végétalisés d'au moins deux mètres cinquante (2,5 m) de largeur et cinq mètres cinquante (5,5 m) de profondeur.

La longueur maximale d'une voie privée de circulation se terminant en cul-de-sac est de trois cent cinquante (350) mètres; dans tous les cas, les allées de circulation privées doivent comporter une aire permettant aux véhicules d'urgence d'opérer un demi-tour pour chaque partie en impasse de plus de quatre-vingt-dix mètres (90 m) de longueur.

146.0.1.7 Aménagement paysager

La superficie minimale d'espace vert communautaire équivaut à trente-cinq pourcent (35%) de la superficie totale du terrain. Les rues, les allées de circulation privées et les stationnements ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la superficie d'espace vert.

Des sentiers piétonniers doivent être aménagés pour permettre d'accéder aux aires récréatives, aux aires de stationnement, aux allées de circulation privées et aux voies publiques.

146.0.1.8 Bâtiment accessoire

Les normes d'implantation d'un bâtiment accessoire suivantes s'appliquent dans un projet intégré résidentiel :

- 1° Un seul bâtiment accessoire est autorisé par bâtiment principal;
- 2° Les normes prescrites au présent règlement pour les bâtiments accessoires s'appliquent et doivent être calculées en tenant compte de la partie privative établie pour le bâtiment principal;
- 3° Nonobstant le paragraphe 2, les remises peuvent être intégrées au bâtiment principal ou jumelées avec une autre remise sur une partie privative voisine de même dimension (profondeur, largeur et superficie) et présentant les mêmes matériaux de parement extérieur;
- 4° Les matériaux utilisés pour le revêtement extérieur doivent être les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

146.0.1.9 Piscine et bains à remous (spa)

Les normes d'implantation d'une piscine ou d'un bain à remous (spas) suivantes s'appliquent dans un projet intégré résidentiel :

- 1° Les bains à remous (spa) sont permis uniquement pour les usages H1 - Habitation unifamiliale et en quantité d'un (1) par logement seulement, sous respect des dispositions du présent règlement et en tenant compte de la partie privative établie aux fins de calcul des marges de recul;
- 2° Les piscines (hors terre ou creusées) ne sont pas autorisées, à l'exception d'une piscine creusée commune construite sur un lot en copropriété.

146.0.1.10 Clôture

Les matériaux et la couleur des matériaux utilisés pour les clôtures, ainsi que leur hauteur doivent être les mêmes pour chaque section de clôture installée dans un même projet intégré.

146.0.1.11 Conteneur pour matières résiduelles

Les normes d'implantation d'un conteneur pour matières résiduelles hors-sol suivantes s'appliquent dans un projet intégré résidentiel :

- 1° Tout conteneur pour matières résiduelles hors-sol doit être installé sur une dalle de béton et entouré d'une clôture opaque;
- 2° Tout conteneur pour matières résiduelles hors-sol doit être installé à une distance d'au moins trois (3) mètres d'une ligne de lot et ne doit pas être installé en cour avant;
- 3° Les normes d'implantation d'un conteneur pour matières résiduelles semi-enfoui suivantes s'appliquent dans un projet intégré résidentiel :
 - a. Tout conteneur pour matières résiduelles semi-enfoui pourrait être installé en cour avant;
 - b. Tout conteneur pour matières résiduelles semi-enfoui doit être dissimulé par un aménagement paysager;
 - c. Tout conteneur pour matières résiduelles semi-enfoui doit être installé à une distance d'au moins trois (3) mètres d'une ligne de lot.

146.0.1.12 Infrastructures

Lorsqu'un projet intégré nécessite le prolongement du réseau d'aqueduc et/ou d'égout, le requérant doit déposer une demande écrite de travaux municipaux conformément au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.

De plus, toute nouvelle infrastructure doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements découlant de cette loi.

146.0.1.13 Dispositions non applicables

Dans le cas d'un projet intégré résidentiel, les dispositions réglementaires suivantes ne s'appliquent pas :

- 1° L'obligation d'un (1) bâtiment principal par terrain;
- 2° L'obligation d'être adjacent à une voie publique : dans ce cas, le lot commun doit être adjacent à une voie publique et tous les lots comprenant des bâtiments principaux doivent être adjacents à un lot commun.

ARTICLE 5

Le Règlement de zonage no. 452 est modifié par l'ajout de l'article 146.0.2 et des sous-articles suivants y reliés dans le Chapitre 17 : Dispositions particulières applicables à certains usages :

146.0.2 NORMES APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX

146.0.2.1 Conditions générales

Un projet intégré commercial fait référence à un ensemble de deux (2) bâtiments commerciaux ou plus situés sur un ou plusieurs lots. En plus des autres dispositions du présent règlement, toute construction dans un projet intégré commercial doit respecter les dispositions applicables du présent article. En cas de conflit entre certaines dispositions, les dispositions du présent article ont préséance.

146.0.2.2 Autorisation d'un projet intégré commercial

Les projets intégrés commerciaux sont autorisés uniquement dans les zones où la grille des spécifications l'autorise, à la section « Usages particuliers – Spécifiquement autorisé ».

Lorsque le projet est réalisé par phase, tous les travaux relatifs à chacune des phases, incluant le pavage des stationnements et des allées de circulation ainsi que les aménagements paysagers, doivent être réalisés à 100% dans un délai maximal d'un (1) an suivant l'émission du permis.

Également, tous les projets intégrés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

146.0.2.3 Usages et densités autorisés

L'implantation d'un bâtiment faisant partie d'un projet intégré doit s'effectuer en respect des usages et des normes prescrits à la grille des spécifications pour la zone concernée.

146.0.2.4 Lotissement

Un projet intégré commercial doit occuper un terrain ayant une superficie minimale d'un (1) hectare.

Sur un terrain occupé par un projet intégré commercial, la superficie minimum du lot, exigée à la grille des spécifications ne s'applique pas.

146.0.2.5 Implantation

Les dispositions prévues à la grille de spécifications s'appliquent aux projets intégrés. À des fins de précisions, la limite de superficie d'implantation au sol indiquée à l'article 38 du présent règlement s'applique à chacun des bâtiments principaux sur un même terrain. De plus, les dispositions relatives aux marges de recul visent uniquement les distances entre tout bâtiment principal et une rue publique.

Autrement, les distances minimales suivantes s'appliquent :

- 1° Tout bâtiment doit être construit à une distance d'au moins trois (3) mètres de toute allée de circulation;
- 2° La distance minimale entre les bâtiments principaux à l'intérieur du projet d'ensemble est de cinq (5) mètres.

146.0.2.6 Architecture

Les bâtiments principaux et accessoires inclus dans un même projet intégré doivent s'harmoniser entre eux en présentant des matériaux, des formes et des couleurs d'un même style architectural.

La façade d'un bâtiment peut donner sur une ou plusieurs allées de circulation pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- 1° La façade donnant sur rue possède une surface de vitrage d'au moins égale à celle de la façade de l'allée de circulation privée;
- 2° Les appareils mécaniques doivent être dissimulés de la voie publique par un parapet, un muret ou des éléments composants la toiture.

146.0.2.7 Stationnement et allée de circulation

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les aires de stationnement et aux allées de circulation, érigées dans un projet intégré résidentiel :

- 1° Toute allée de circulation et toute aire de stationnement doit être pavée;
- 2° Le nombre minimum de cases de stationnement est régi selon l'article 85 du présent règlement. Celles-ci peuvent être situées dans les aménagements ou structures communautaires. La distance entre les cases de stationnement et le bâtiment qu'elles desservent est d'au maximum quarante-cinq (45) mètres, sauf dans le cas de cases de stationnement supplémentaires au nombre exigé dédiées aux visiteurs;
- 3° Les allées de circulation à l'intérieur d'un projet intégré commercial doivent avoir une emprise minimale sans aucune construction de huit (8) mètres de largeur et une surface pavée d'au moins six mètres cinquante (6,5 m) de largeur;
- 4° Toute aire de stationnement comprend un maximum de quinze (15) cases. Nonobstant ce qui précède, une aire de stationnement peut comprendre plus de quinze (15) cases si les sections de dix (10) cases sont séparées les unes des autres par des terre-pleins végétalisés d'au moins un mètre cinquante (1,5 m) de largeur.

La longueur maximale d'une voie privée de circulation se terminant en cul-de-sac est de trois cent cinquante (350) mètres; dans tous les cas, les allées de circulation privées doivent permettre un accès aux véhicules d'urgence sur le site et faciliter les manœuvres nécessaires.

146.0.2.8 Aménagement paysager

La superficie minimale d'espace vert ou paysager équivaut à vingt pourcent (20%) de la superficie totale du terrain.

146.0.2.9 Accès par transport actif

Des trottoirs ou sentiers piétonniers en dehors des allées de circulation doivent être aménagés pour permettre d'accéder à l'ensemble des commerces à partir des voies publiques en bordure du projet intégré commercial.

De plus, des espaces cyclables doivent être aménagés sur le site pour permettre d'accéder à l'ensemble des commerces à partir des voies cyclables en bordure du projet intégré commercial ou en l'absence de telles infrastructures, des voies publiques qui bordent le site. Les espaces cyclables peuvent être en site propre ou partagés sur les allées de circulation et doivent être minimalement indiqués d'un logo peint au sol.

146.0.2.10 Bâtiment accessoire

Les normes d'implantation d'un bâtiment accessoire suivantes s'appliquent dans un projet intégré commercial :

- 1° Un seul bâtiment accessoire est autorisé par bâtiment principal;
- 2° La distance entre la partie la plus saillante de tout bâtiment accessoire et une limite d'un emplacement occupé par un projet commercial intégré ne doit pas être inférieure à sept (7) mètres;
- 3° Les matériaux utilisés pour le revêtement extérieur doivent être les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

146.0.2.11 Clôture

Les matériaux et la couleur des matériaux utilisés pour les clôtures, ainsi que leur hauteur doivent être les mêmes pour chaque section de clôture installée dans un même projet intégré.

146.0.2.12 Conteneur pour matières résiduelles

Les normes d'implantation d'un conteneur pour matières résiduelles hors-sol suivantes s'appliquent dans un projet intégré commercial :

- 1° Tout conteneur pour matières résiduelles hors-sol doit être installé sur une dalle de béton et entouré d'un enclos en bois, pierre, brique ou d'une structure recouverte de crépis d'une hauteur d'au moins un virgule huit (1,8) mètres. L'enclos doit être maintenu fermé au moyen d'un mécanisme de fermeture;
- 2° Tout conteneur pour matières résiduelles hors-sol doit être installé à une distance d'au moins trois (3) mètres d'une ligne de lot et ne doit pas être installé en cour avant;
- 3° Les normes d'implantation d'un conteneur pour matières résiduelles semi-enfouïes suivantes s'appliquent dans un projet intégré résidentiel :
 - a. Tout conteneur pour matières résiduelles semi-enfouïes doit être dissimulé par un aménagement paysager;
 - b. Tout conteneur pour matières résiduelles semi-enfouïes doit être installé à une distance d'au moins trois (3) mètres d'une ligne de lot.

146.0.2.13 Infrastructures

Lorsqu'un projet intégré nécessite le prolongement du réseau d'aqueduc et/ou d'égout, le requérant doit déposer une demande écrite de travaux municipaux conformément au Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.

De plus, toute nouvelle infrastructure doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements découlant de cette loi.

146.0.2.14 Dispositions non applicables

Dans le cas d'un projet intégré commercial, les dispositions réglementaires suivantes ne s'appliquent pas :

- 1° L'obligation d'un (1) bâtiment principal par terrain;
- 2° L'obligation d'être adjacent à une voie publique : dans ce cas, le lot commun doit être adjacent à une voie publique et tous les lots comprenant des bâtiments principaux doivent être adjacents à un lot commun.

ARTICLE 6

L'article 62 (Enseignes permises sur l'ensemble du territoire) du Règlement de zonage no. 452 est modifié par l'ajout du paragraphe 14° suivant :

14° une enseigne d'identification sur socle, installée à l'entrée d'un projet intégré résidentiel ou commercial.

ARTICLE 7

Les grilles des spécifications, contenues dans l'Annexe J du Règlement de zonage no. 452 sont modifiées de façon à autoriser les projets intégrés parmi les usages particuliers des zones suivantes :

Type de projets intégrés	Zones l'autorisant
Projets intégrés résidentiels	R-202, R-205, R-206
Projets intégrés commerciaux	C-201 , C-202, C-203, C-204

ARTICLE 8 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adoption du règlement

Jean-Marie Mercier,
Maire

Nancy Corriveau,
Directrice-générale & Greffière-trésorière

Saint-Cyprien-de-Napierville, ce _____ *2024.*

PROJET