

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADOLPHE D'HOWARD**

**ADOPTION DU RÈGLEMENT # 481-5 AMENDANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE NUMÉRO 481 AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE À
MÊME LA ZONE 014-H AVEC DISPOSITIONS APPLICABLES ET
D'AJOUTER UNE DISPOSITION RELATIVE AUX ACCÈS POUR LA
ZONE 059-R**

ATTENDU la demande d'amendements à la réglementation d'urbanisme déposée par le mandataire Daniel Arbour & Associés et datée du mois d'août 2006, numéro de projet 34534, pour la famille Verdier pour les terrains aux abords du lac de La Cabane;

ATTENDU la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme rendue le 23 août 2006 et la résolution numéro 2006-291 du Conseil municipal du 15 septembre 2006;

ATTENDU QU' il sera requis de modifier avec le promoteur les servitudes applicables en matière de sentiers récréatifs afin de déplacer les sentiers existants des abords du lac vers la limite périphérique est;

ATTENDU QU' il est requis pour mettre en œuvre le projet envisagé d'amender le règlement de zonage numéro 481;

ATTENDU QUE conformément au règlement de tarification, le requérant a déposé à la Municipalité la somme de 2 000\$ pour amender la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Adolphe d'Howard est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) et que les dispositions du Règlement numéro 481 ne peuvent être modifiées ou abrogées que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil présents déclarent avoir lu le présent règlement et qu'une dispense de lecture soit faite étant donné le dépôt du règlement;

ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par le conseiller municipal Duncan Howard à l'assemblée régulière du conseil du 15 décembre 2006;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par le conseiller : Duncan Howard
Appuyé par le conseiller : Lise B. Villeneuve
Et unanimement résolu;

Que le règlement numéro 481-5 modifiant le règlement de zonage numéro 481 soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir:

ARTICLE 1 : Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

ARTICLE 2 : Le règlement de zonage numéro 481 est modifié à son plan de zonage visé à son article 6.1.2.7 en créant à même la zone 014-H une nouvelle zone de type habitation identifiée comme « 128-H ».

Le tout tel que montré à l'annexe A jointe à la présente pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3 : Le règlement de zonage numéro 481 est modifié à son annexe B visé à l'article 6.1.2.8 en y ajoutant une nouvelle grille (128-H) avec les dispositions suivantes applicables :

- 3.1 Numéro de zone : « 128 »
- 3.2 Usage dominant : « Habitation »
- 3.3 Unifamiliale : « x »
- 3.4 Projet intégré : « x »
- 3.5 Extensive : « x »
- 3.6 Normes spéciales, règlement de zonage : « 6.3.1.2.7 2), 6.9.2 »
- 3.7 Superficie minimale : « 10 000m² »
- 3.8 Profondeur moyenne minimale : « 100,00 m »

- 3.9 Largeur moyenne minimale : « 80,00 m »
- 3.10 Avant : « 15,00 m *minimum* »
- 3.11 Arrière : référence 6.9.2.3 d)
- 3.12 Latérale : « 15,00 m *minimum* »
- 3.13 Latérales totales : « 30,00 m *minimum* »
- 3.14 Isolée : « x »
- 3.15 Logement/bâtiment : « 1 »
- 3.16 C.E.S. : « 0,04 *maximum* »
- 3.17 C.O.S. : « - *maximum* »
- 3.18 Hauteur (étages) : « 1.00 *minimum*
2.00 *maximum* »
- 3.19 Hauteur (mètres) : « 3.50 *minimum*
10.00 *maximum* »
- 3.20 Superficie plancher : « 110 m² *minimum* »
- 3.21 Largeur : « 7 m *minimum* »
- 3.22 Profondeur : « 7 m *minimum* »
- 3.23 Remarques : « 80 m² pour 2 étages *minimum* »

6.9.1 Dispositions applicables à la zone 059-R

Malgré que l'usage « projet intégré d'habitation » (H-5) ou le groupe d'usage « Habitation » ne soit pas autorisé à la zone 059-R, il est autorisé l'utilisation et l'aménagement, au besoin, de voies d'accès dans ladite zone menant à un ou des terrains de la zone 128-H utilisés à des fins d'« Habitation » ou de « Projet intégré d'habitation ».

6.9.2 Dispositions applicables à la zone 128-H

Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone 128-H.

6.9.2.1 Dispositions générales

a) Densité résidentielle brute

La densité brute maximale applicable à la zone 128-H, soit le nombre d'unités de logement sur l'ensemble du terrain de la zone, excluant dans le calcul les maisons d'invités, est fixée à 0,112 logement à l'hectare pour un ensemble intégré d'habitation et à 0,20 logement à l'hectare pour un projet de type traditionnel (rue avec lots distincts).

b) Bande de protection riveraine

La bande de protection riveraine a une profondeur minimum de 20 mètres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane lorsque la pente riveraine est inférieure à 20% et de 25 mètres lorsque la pente riveraine est supérieure ou égale à 20%.

6.9.2.2 Dispositions pour un projet traditionnel

Dans le cas d'un développement avec une rue et des lots distincts à ses abords, les dispositions spéciales suivantes s'appliquent.

a) État boisé naturel

Un minimum de 80% de la superficie d'un terrain doit être maintenu à l'état boisé naturel.

6.9.2.3 Dispositions pour un ensemble intégré d'habitation ou projet intégré

Les dispositions spéciales suivantes s'appliquent à un ensemble intégré d'habitation ou à un projet intégré d'habitation.

Le tout tel que montré à l'annexe B jointe à la présente pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 4 :

Le règlement de zonage numéro 481 est modifié à son annexe B visé à l'article 6.1.2.8 en ajoutant la disposition spéciale « 6.9.1 » à la grille de la zone 059-R.

Le tout tel que montré à l'annexe C jointe à la présente pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 5

Le règlement de zonage numéro 481 est modifié au « Tableau récapitulatif des zones par classes d'usages » à son article 6.3.1.4 en y ajoutant aux endroits appropriés les symboles et les chiffres suivants :

5.1 H1 Unifamiliale « , 128 »

5.2 H5 Projet intégré d'habitation « , 128 »

ARTICLE 6 :

Le règlement de zonage numéro 481 est modifié à ses articles 6.9 et suivants en changeant la numérotation des articles indiqués par ce qui suit :

- 6.1 6.9 devient « 6.10 »
- 6.2 6.9.1 devient « 6.10.1 »
- 6.3 6.9.2 devient « 6.10.2 »
- 6.4 6.9.3 devient « 6.10.3 »
- 6.5 6.9.4 devient « 6.10.4 »
- 6.6 6.9.4.1 devient « 6.10.4.1 »
- 6.7 6.9.5 devient « 6.10.5 »
- 6.8 6.10 devient « 6.11 »
- 6.9 6.10.1 devient « 6.11.1 »
- 6.10 6.10.2 devient « 6.11.2 »
- 6.11 6.10.3 devient « 6.11.3 »
- 6.12 6.10.4 devient « 6.11.4 »
- 6.13 6.10.5 devient « 6.11.5 »
- 6.14 6.10.6 devient « 6.11.6 »
- 6.15 6.10.6.1 devient « 6.11.6.1 »
- 6.16 6.10.6.2 devient « 6.11.6.2 »

ARTICLE 7 :

Le règlement de zonage numéro 481 est modifié en ajoutant à la suite de l'article 6.8, l'article 6.9 avec le texte et les dispositions applicables :

« 6.9 Dispositions spéciales applicables à certaines zones

Lorsque la disposition 6.9 ou une des suivantes est indiquée à la grille des spécifications, les dispositions du présent article s'appliquent en sus des dispositions applicables ou à l'encontre des dispositions existantes selon le cas.

a) Terrain

- aucune taille maximale de terrain n'est applicable à un ensemble intégré d'habitation ou un projet intégré d'habitation;
- dans le cas d'un ensemble intégré d'habitation ou un projet intégré d'habitation, l'ensemble du terrain visé par le projet doit être conforme aux normes minimales édictées à la grille des usages et des normes de la zone numéro 128-H.

b) État boisé naturel

Dans le cas d'un ensemble intégré d'habitation ou un projet intégré d'habitation, un minimum de 90 % du terrain total doit être maintenu à l'état boisé naturel. Dans un rayon de 100 mètres du lac de La Cabane et sur le terrain visé par le projet, un minimum de 80 % du terrain total doit être maintenu à l'état boisé naturel.

Entre chaque résidence principale, il doit être prévu et maintenu une bande à l'état boisé naturel d'un minimum de 20 mètres de profondeur.

En périphérie de l'ensemble du terrain, il est requis, sauf aux emplacements occupés par un accès, une rue ou un sentier récréatif la préservation d'une zone tampon d'une profondeur minimale de 50 mètres.

Dans la bande de protection riveraine du lac de La Cabane et sur sa périphérie est autorisé un déboisement total et maximal de 20 accès menant au lac et à un quai. Les accès doivent avoir une largeur maximale de 5 mètres. Tout accès d'une résidence menant au lac doit être aménagé avec un sentier de bois sur pieux, sans avoir recours à de la machinerie, de l'excavation, du remblai, ni procéder à de l'épandage d'engrais ni de gazon ou tout autre travaux du même genre, sauf pour la portion des pieux, assurant la présence d'une végétation de type herbacé et arbustive sur l'ensemble de la surface affectée. Les accès doivent être construits et aménagés en conformité avec les dispositions de la section 6.8 du présent règlement.

c) Nombre d'unités

Un maximum de 20 unités de logement peut être construit dans un rayon de 100 mètres du lac de La Cabane.

d) Implantation des bâtiments

- tout bâtiment principal doit être situé à une distance minimale de 25 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane lorsque la pente riveraine est inférieure à 20% et à 30 mètres lorsque la pente riveraine est supérieure ou égale à 20%;
- une distance minimale de 40 mètres doit être prévue entre chaque bâtiment principal;
- tout bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 50 mètres de l'emprise de la montée Val-de-Loire;
- à moins d'y être attaché, tout bâtiment accessoire ou maison d'invités doit être situé à une distance minimale de 10 mètres du bâtiment principal;
- tout bâtiment accessoire doit être situé à une distance minimale de 35 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane;
- tout bâtiment récréatif ou communautaire doit être implanté à une distance minimale de 50 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane;
- dans le cas d'un ensemble intégré d'habitation ou projet intégré d'habitation, les constructions, bâtiments, équipements et usages sont autorisés dans toutes les cours;
- il n'est pas requis que la façade principale d'un bâtiment donne sur une rue ou encore face à l'accès commun.

e) Bâtiments accessoires

Les dispositions de l'article 6.4.2 s'appliquent en les adaptant et sont applicables à chaque habitation de l'ensemble intégré d'habitation ou du projet intégré, comme si elle était érigée sur un lot distinct.

f) Emprise au sol

Sur l'ensemble du terrain, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 1%.

g) Bâtiments et équipements communautaires et récréatifs

Un (1) seul bâtiment communautaire et/ou récréatif chauffé et avec des murs fermés, excluant les bâtiments d'entretien, est autorisé par ensemble intégré d'habitation ou projet intégré d'habitation et ce, aux conditions suivantes :

- la superficie maximale de plancher au sol d'un bâtiment communautaire et/ou récréatif est fixée à 200 mètres carrés ou à 300 mètres carrés si le bâtiment abrite une piscine intérieure;
- la hauteur maximale est fixée à un (1) étage avec possibilité de mezzanine;
- le bâtiment doit respecter les marges minimales prévues au paragraphe c) de la présente.

Une (1) seule piscine commune et un (1) terrain de tennis commun qui peut comprendre plusieurs courts sont autorisés par ensemble intégré d'habitation ou projet intégré d'habitation. La présente ne prohibe pas la construction d'une piscine comme accessoire à une habitation et érigée sur une partie exclusive.

Sont aussi autorisés des équipements et aménagements récréatifs implantés sur le terrain du projet.

Un (1) quai à usage commun donnant accès à un lac ou un cours d'eau est autorisé. Le quai et son accès doivent respecter les dispositions du présent règlement relatives à la rive et au littoral.

h) Accès véhiculaires et stationnements

Chacun des bâtiments doit être accessible aux véhicules d'urgence par une voie d'accès carrossable en tout temps et accessible à partir d'une voie publique et d'accès communs.

Tout accès véhiculaire commun doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 20 mètres, cette disposition n'étant pas applicable aux accès véhiculaires individuels donnant accès au stationnement et à l'habitation.

Les aires de stationnement individuel, c'est-à-dire desservant une (1) habitation, sont autorisées. Une aire de stationnement doit être située à une distance minimale de 2 mètres de l'habitation principale sauf lorsqu'elle est adjacente à un garage.

Toute voie d'accès véhiculaire commune, à l'exception des entrées privées doit être située à une distance minimale de 60 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane. Toutefois, pour des considérations environnementales et topographiques justifiées par un professionnel en la matière, la voie d'accès peut être située à une distance moindre, sans jamais être inférieure à 30 mètres. Pour les mêmes motifs

exprimés ci-haut, la voie d'accès peut être aménagée et située à une distance de moins de 100 mètres de la prise d'eau potable du lac de La Cabane sans jamais être inférieure à 60 mètres.

Les mesures et les dispositions appropriées et suivantes doivent être prises lors de la réalisation des travaux relatifs à toute voie d'accès :

- stabilisation rapide des sols touchés par les travaux avec une végétation appropriée;
- mise en place de barrières à sédiments;
- enrochement des fossés si la pente le justifie;
- pente maximale de 13%.

Aucun autre ouvrage ou construction relatif à l'usage habitation n'est autorisé à moins de 100 mètres de la prise d'eau.

i) Maison d'invités

Une (1) maison d'invités par habitation principale est autorisée conformément aux dispositions des articles 6.4.2 et suivants mais sans regard à la superficie du terrain. Une maison d'invités ne peut avoir une superficie supérieure à 25% de la superficie au sol de l'habitation principale auquel elle est accessoire, non plus une superficie au sol supérieure à 75 mètres carrés. La hauteur maximale d'un bâtiment constituant une maison d'invités est de un (1) étage avec possibilité de mezzanine. La hauteur peut être de deux (2) étages lorsqu'elle est située au-dessus d'un garage.

j) Accès au lac

Un maximum de un (1) accès au lac et de un (1) quai est autorisé par habitation principale. Les normes relatives à la protection des rives et du littoral s'appliquent.

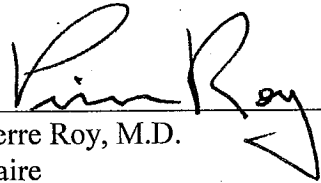
k) Fermettes

Un maximum de 5 fermettes est autorisé sur le terrain.

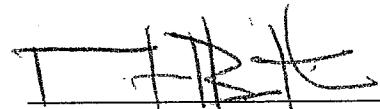
Dans le cas d'un usage de fermette, tout enclos ou bâtiment servant à abriter les bêtes doit être situé à une distance minimale de 100 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux du lac de La Cabane, à 50 mètres de tout autre cours d'eau et à 300 mètres d'une prise d'eau.

En plus des types d'animaux autorisés à l'article 6.3.1.2.7 2), est aussi autorisé la garde d'un maximum de 2 chevaux par ferme.

ARTICLE 8 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).



Pierre Roy, M.D.
Maire



Me Michel Binette, LL.B., M.A.P.
Directeur général/secrétaire-trésorier

Adoption du premier projet de règlement :	20 octobre 2006
Consultation publique :	17 novembre 2006
Avis de motion:	15 décembre 2006
Adoption du second projet de règlement :	15 décembre 2006
Adoption du règlement:	<u>19 janvier 2007</u>
Certificat de conformité de la MRC :	<u>13 février 2007</u>
Affichage :	<u>2 mars 2007</u>