

DEUXIÈME PROJET DU RÈGLEMENT NUMÉRO 597-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 352-02 AFIN D'INCLURE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATIONS ET AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES (UHA)

ATTENDU QU'UN plan d'urbanisme est en vigueur sur le territoire de la municipalité d'Amherst depuis décembre 2002, date de la délivrance du certificat de conformité de la MRC des Laurentides et suite à sa publication ;

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité d'Amherst a adopté en conformité au plan d'urbanisme sa réglementation d'urbanisme comprenant le règlement de zonage numéro 352-02 ;

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité d'Amherst désire encadrer l'implantation des Projets intégrés d'habitations (PIH) sur son territoire ;

ATTENDU QUE le conseil de la municipalité d'Amherst désire encadrer l'implantation des Unités d'Habitations Accessoires (UHA) sur son territoire ;

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la municipalité d'Amherst et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par monsieur le conseiller Luc Tremblay lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 10 mars 2025 et que le premier projet de règlement numéro 597-2025 a été adopté à cette même séance;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement sera présenté lors d'une assemblée publique de consultation, tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le 12 mai 2025 à 18 h 30 ;

ATTENDU QUE ce projet de règlement comporte des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;

ATTENDU QUE chacun des membres du Conseil reconnaît avoir reçu une copie du projet de ce règlement dans les délais requis et renonce à sa lecture complète;

Il est proposé par madame la conseillère Caroline Champoux

Le conseil municipal d'Amherst décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 Le présent projet de règlement est identifié par le numéro 597-25 et s'intitule « Premier Projet de règlement numéro 597-25 ».

ARTICLE 2 Le préambule du règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici au long reproduit.

ARTICLE 3 Les articles 9.8 à 9.8.13 sont ajoutés :

9.8 Projets intégrés d'habitation (PIH)

Le concept d'un développement en projet intégré est une forme de développement comportant un ensemble de bâtiments principaux (2 ou plus) sur un même terrain.

Le projet intégré favorise le regroupement des bâtiments afin de laisser des espaces libres, récréatifs ou naturels.

L'ensemble des bâtiments et constructions au sein d'un PIH possède une harmonie architecturale.

9.8.1 Dispositions générales

Les dispositions générales suivantes s'appliquent à tout PIH :

1. Les PIH sont autorisés dans toutes les zones, sauf en terre publique, dans les zones Forestières (F), ainsi qu'à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation;
2. Nonobstant ce qui précède, les PIH sont autorisés dans les zones 29-F et 30-F;
3. Seul l'usage « Unifamiliale isolée » est autorisé à l'intérieur d'un PIH;

9.8.2 Implantation des bâtiments principaux et accessoires

Les normes relatives aux bâtiments principaux prévues aux articles 6.1.2, 6.1.3, 6.2, 6.3.5 à 6.3.5.3, 6.3.7 et 6.3.8 du présent règlement s'appliquent à tout bâtiment principal au sein d'un PIH.

De plus, les dispositions suivantes s'appliquent également :

1. Chaque bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur d'une partie privative distincte;
2. Les marges minimales prescrites à la grille des usages et des normes d'implantation sont applicables à l'ensemble du projet intégré et non pas à l'intérieur de chaque partie privative ou commune;
3. Une distance minimale de 15 mètres est requise entre deux bâtiments principaux;
4. Une distance minimale de 6 mètres est requise entre un bâtiment principal et une allée véhiculaire;
5. Aucun bâtiment principal ne peut être implanté à moins de quarante (40) mètres de la limite du littoral d'un lac ou d'un cours d'eau permanent;
6. Chaque partie privative peut comporter un bâtiment complémentaire. Le chapitre 7 du présent règlement s'applique dans le cas d'un PIH en apportant les adaptations nécessaires.

9.8.3 Allée véhiculaire

Toute allée véhiculaire à l'intérieur d'un PIH doit respecter les dispositions suivantes :

1. Tout bâtiment principal doit être accessible depuis une rue ou une route, par une allée véhiculaire gravellée, pavée ou asphaltée, de sorte que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules d'urgence.
2. L'emprise de l'allée véhiculaire doit être située sur une partie commune;
3. L'emprise de l'allée véhiculaire doit avoir une largeur d'au moins 12 mètres;
4. La surface de roulement de l'allée véhiculaire doit avoir une largeur minimale de 6 mètres. Cette largeur peut être moindre pour une allée à sens unique;
5. Se terminer par un cercle de virage d'un diamètre de 30 mètres avec une pente maximale de 7%;
6. Une allée véhiculaire doit être située à une distance minimale de 75 m de toute limite d'un littoral d'un lac ou d'un cours d'eau à débit permanent. Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - a) Pour permettre l'accès à un plan d'eau à des fins publiques;
 - b) Pour permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans un tel cas, une distance minimale de 300 m doit être respectée entre deux traverses du cours d'eau;
 - c) Lorsqu'il s'agit de raccorder l'allée véhiculaire à une rue déjà existante le 2 avril 1984 lorsque cette rue existante est localisée à une distance moindre que celle spécifiée au paragraphe 6; dans un tel cas, la rue existante doit être à plus de 20 mètres de la limite du littoral là où le raccordement est projeté et l'angle de raccordement de l'allée véhiculaire avec la rue existante ne doit pas être inférieur à 75 degrés dans les 75 premiers mètres à partir de la limite du littoral.
7. La pente longitudinale ne doit pas excéder 13.5 % ou 15 % si asphaltée;
8. La conception du réseau véhiculaire doit viser le bouclage des allées véhiculaires;
9. Un espace doit être prévu sur la partie commune devant servir au dépôt des opérations de déneigement de l'allée véhiculaire;
10. Malgré ce qui précède, une allée véhiculaire se raccordant à la Route 323 doit respecter l'article 2.1.9 du règlement de lotissement 353-02 ainsi que les deux conditions suivantes :
 - a) L'angle d'intersection de la nouvelle allée véhiculaire principale avec la route 323 ne doit pas être inférieure à 75° ou supérieur à 105°, et ce sur une distance minimale de 30 m;
 - b) Le raccordement d'une nouvelle allée véhiculaire principale avec la route 323 doit posséder, à son intersection, un plateau d'au moins 30 m de longueur avec une pente n'excédant pas 20
11. Le règlement 589-24 régissant la construction de rues s'applique aux allées véhiculaires en y apportant les adaptations nécessaires;

9.8.4 Aménagement d'une allée d'accès et d'un espace de stationnement

L'aménagement d'une allée d'accès et d'un espace de stationnement doit respecter une distance minimale de 20 m de la limite du littoral.

Chaque partie privative doit comporter l'espace de stationnement requis pour desservir le bâtiment principal.

Si un bâtiment (ou un équipement) à vocation communautaire nécessite l'aménagement d'une aire de stationnement, celle-ci doit être située sur une partie commune et respecter les dispositions prévues aux articles 10.1 à 10.1.5 du règlement de zonage 352-02 en apportant les adaptations nécessaires.

9.8.5 Équipements et bâtiments communautaires

Un PIH peut comporter des équipements ou bâtiments à vocation communautaire au bénéfice des résidents du projet (terrain de tennis, piscine, bâtiment communautaire ou autre).

Ces équipements ou bâtiments communautaires doivent être complémentaires à la vocation résidentielle du PIH et être destinés à l'usage de tous les co-propriétaires, ou certains d'entre eux.

Ceux-ci doivent être situés sur une partie commune du projet et être accessibles par une allée véhiculaire conforme à l'article 9.8.3 du présent règlement.

En outre, un bâtiment communautaire doit respecter les dispositions suivantes :

- 1. Hauteur maximale autorisée : 1 étage;
- 2. La forme et les matériaux doivent être en adéquation avec l'harmonie architecturale d'ensemble du projet;
- 3. Les marges applicables sont les mêmes que celles prévues pour les bâtiments principaux au sein d'un PIH;
- 4. Aucun logement et aucune chambre à coucher ne peut être aménagé dans un bâtiment communautaire;
- 5. Tout bâtiment communautaire doit respecter une distance minimale de 20 mètres calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

9.8.6 Préservation des espaces naturels

Un minimum de 60% de la superficie contenue à l'intérieur de chacune des parties privatives d'un PIH doit être constitué d'espace naturel.

Une bande d'espace naturel d'une profondeur minimale de 4 mètres doit être conservée au pourtour de chacune des parties privatives, à l'exception de l'espace occupé pour leurs accès et de l'espace requis pour la mise en place d'un ouvrage de captage;

Pour l'ensemble des (ou de la) parties communes à l'intérieur d'un PIH, le % minimum d'espace naturel conservé doit respecter le tableau suivant :

Partie commune de moins de 4000 m²	60%
Partie commune entre 4000 m² et 10 000m²	80%

Partie commune de plus de 10 000m ²	90%
---	-----

Préliminaire

9.8.7 Dépôt pour matières résiduelles

Lorsque les allées véhiculaires du PIH sont construites conformément aux exigences relatives au PIH, une entente peut être conclue avec la Municipalité afin que les matières résiduelles soient collectées par le biais du fournisseur de service responsable de la collecte municipale. Dans ce cas, les matières doivent être collectées à chacune des parties privatives et il est interdit d'aménager un site commun pour les matières résiduelles.

Lorsqu'aucune entente avec la Municipalité n'est conclue, un site commun pour des conteneurs de matières résiduelles doit être aménagé à l'intérieur d'une partie commune du PIH aux conditions suivantes :

1. En tout temps, le site doit être facilement accessible et fonctionnel pour la cueillette;
2. Sauf du côté de son accès, le site doit être dissimulé à l'aide d'un aménagement paysager et/ou d'une clôture ou muret.
3. Le sol sur lequel reposent les conteneurs doit être constitué de béton coulé sur place, d'asphalte, de pavé imbriqué ou de matériau granulaire (exemple, gravier 0 3/4po).

9.8.8 Puits et installations sanitaires

En l'absence d'un réseau d'aqueduc ou d'égout public, chaque bâtiment doit être desservi par un puits individuel d'alimentation en eau et /ou une installation sanitaire, selon le cas. Lorsqu'un projet intégré est partiellement ou non desservi, il doit être démontré que la configuration de chaque partie privative permet l'aménagement d'une installation sanitaire et d'un ouvrage de captage des eaux souterraines conformes à la réglementation applicable.

9.8.9 Accès riverain

Si un PIH est adjacent à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier, un accès au plan d'eau ne peut être prévu que sur la partie commune du projet.

9.8.10 Unité d'habitation accessoire

Les unités d'habitations accessoires sont interdites à l'intérieur d'un PIH.

9.8.11 Superficie du terrain

La superficie du terrain faisant l'objet d'un PIH doit minimalement respecter les normes prévues au règlement de lotissement en vigueur.

Lorsque le terrain faisant l'objet d'un PIH est destiné à être desservi par des installations sanitaires autorisées en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et sur lequel est présent un milieu humide fermé, la superficie de ce milieu humide doit être exclue dans le calcul de la superficie minimale de terrain exigible.

9.8.12 Superficie des parties privatives

Chaque partie privative doit avoir une superficie minimale de 4000 m² lorsque le terrain est non desservi et de 2000 m² lorsque le terrain est partiellement desservi.

Hors secteur riverain, la superficie minimale d'une partie privative est portée à 3000 m² lorsque le terrain est non desservi, et 1 500 m² lorsque le terrain est partiellement desservi.

Dans tous les cas, la largeur d'une partie privative doit être d'au moins 50 mètres (mesurée le long de l'emprise de l'allée véhiculaire).

Dans tous les cas, la configuration cadastrale des parties privatives doit être effectuée de telle sorte que la topographie et la superficie permettent la mise en place d'ouvrages de captages des eaux souterraines ou d'installations sanitaires conformes à la réglementation provinciale applicable.

9.8.13 Densité

Pour un PIH situé sur un terrain partiellement desservi, la densité brute maximale est de 4 unités de logement à l'hectare.

Pour un PIH situé sur un terrain non desservi, la densité brute maximale est de 3,3 unités de logement à l'hectare.

Malgré ce qui précède, la densité brute maximale d'un PIH localisé à l'intérieur d'un secteur riverain ne peut excéder 2,5 unités de logement à l'hectare.

ARTICLE 4 Les articles 10.3 à 10.3.3 sont ajoutés :

10.3 Unité d'habitation accessoire (UHA)

L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire (UHA) sur un lot occupé par une habitation unifamiliale de type isolé peut être autorisé selon les dispositions du présent article et selon les articles 10.3.1 à 10.3.3. En cas de contradiction entre les normes prévues aux articles 10.3 à 10.3.3 et les autres normes du présent règlement, la plus restrictive s'applique.

Les normes générales suivantes s'appliquent :

- 1- La superficie de plancher des UHA doit être inférieure à 50% de la superficie de plancher de l'habitation principale;
- 2- Un maximum de 2 chambres à coucher est autorisé dans une UHA;
- 3- Lorsqu'une UHA est aménagée, l'occupation du logement principal ainsi que de l'UHA à des fins de résidence de tourisme est interdite;
- 4- Lorsqu'une UHA est aménagée, l'aménagement d'une case de stationnement est requis;
- 5- Les UHA sont autorisées dans toutes les zones à l'exception des zones suivantes : 7-F, 18-Re, 20-Re, 21-F.
- 6- Les UHA ne sont pas autorisés en terres publiques.
- 7- Les UHA sont interdites à l'intérieur d'un projet intégré d'habitations.
- 8- L'unité d'habitation accessoire doit être conforme aux dispositions prévues au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) et sur le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2);

10.3.1 UHA attenante ou intégrée à une habitation unifamiliale de type isolé

Une UHA attenante ou intégrée à une habitation unifamiliale de type isolé est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes en plus de celles prévues à l'article 10.3 du présent règlement :

- 1- L'ensemble des normes applicables aux bâtiments principaux relativement à l'implantation, à l'architecture et aux matériaux de revêtement s'appliquent en apportant les adaptations nécessaires;
- 2- L'UHA doit être accessible à partir d'une entrée distincte de celle du logement principal, soit à partir de l'extérieur du bâtiment principal.

10.3.2 UHA détachée d'une habitation unifamiliale de type isolé

Une UHA détachée d'une habitation unifamiliale de type isolé est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes en plus de celles prévues à l'article 10.3 du présent règlement :

- 1- Les normes du chapitre VII du présent règlement relatives aux bâtiments complémentaires s'appliquent avec les adaptations nécessaires;
- 2- Dans le cas des zones à risques de mouvement de terrain, les dispositions relatives aux bâtiments principaux s'appliquent;
- 3- Un écran végétal ou une clôture doit être mis en place afin de dissimuler l'unité d'habitation accessoire des propriétés voisines;
- 4- La fenestration doit permettre de laisser passer la lumière et de créer un effet translucide du côté des propriétés voisines lorsque l'UHA ne respecte pas les distances de recul applicable au bâtiment principal.

10.3.3 UHA aménagée au 2^e étage d'un bâtiment complémentaire

Une UHA aménagée au 2^e étage d'un bâtiment complémentaire à une habitation unifamiliale de type isolé est autorisée sous réserve du respect des dispositions suivantes en plus de celles prévues à l'article 10.3 du présent règlement :

- 1- Les normes du chapitre VII du présent règlement relatives aux bâtiments complémentaires s'appliquent avec les adaptations nécessaires;
- 2- Dans le cas des zones à risques de mouvement de terrain, les dispositions relatives aux bâtiments principaux s'appliquent;
- 3- Un écran végétal ou une clôture doit être mis en place afin de dissimuler l'unité d'habitation accessoire des propriétés voisines;
- 4- La fenestration doit permettre de laisser passer la lumière et de créer un effet translucide du côté des propriétés voisines lorsque l'UHA ne respecte pas les distances de recul applicable au bâtiment principal.
- 5- Une entrée distincte doit être aménagée pour accéder à l'unité d'habitation accessoire;

ARTICLE 5 Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi suite à l'émission d'un certificat de conformité émis par la Municipalité régionale de comté des Laurentides.

Adoptée à la majorité

Avis de motion :	le 10 mars 2025
Adoption du premier projet de règlement:	le 10 mars 2025
Assemblée publique de consultation :	le 12 mai 2025
Adoption du second projet de règlement :	le 12 mai 2025
Adoption du règlement:	le XXX 2025
Certificat de conformité de la MRC:	le XXX 2025
Publication et entrée en vigueur :	le XXX 2025

Jean-Guy Galipeau
Maire

Martin Léger
Directeur général