

DEUXIÈME PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 598-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS 351-02 AFIN D'INCLURE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATIONS (PIH), AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES (UHA) ET CERTAINES AUTRES DISPOSITIONS

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 sur les permis et certificats numéro 351-02 ;

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 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 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 monsieur le conseiller Robert Cardinal

Le conseil municipal d'Amherst décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 Le présent projet de règlement est identifié par le numéro 598-25 et s'intitule « Projet de règlement numéro 598-25 ».

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

ARTICLE 3 L'article 1.4 est modifié par le remplacement de la définition « Allée véhiculaire » par la suivante :

Allée véhiculaire

Voie de circulation au sein d'un projet intégré d'habitation permettant aux véhicules automobiles d'avoir accès, à partir de la rue, aux différents espaces, équipements ou bâtiments constituant le projet. L'allée véhiculaire est aménagée à l'intérieur des parties communes et n'est pas destinée à devenir propriété publique.

ARTICLE 4 L'article 1.4 est modifié par l'ajout des définitions suivantes :

Conservation environnementale

Une zone de conservation regroupe des activités et des aménagements ayant pour but la préservation et la mise en valeur des milieux naturels, sans compromettre leur intégrité. Ils englobent des zones destinées à la conservation de la biodiversité, à l'éducation environnementale ainsi qu'aux activités récréatives respectueuses de l'environnement. Aucun bâtiment ou installation susceptible de perturber ou de dégrader le milieu naturel n'est autorisé, à l'exception des allées et des rues nécessaires pour faciliter l'accès et la circulation dans ces espaces.

Espace naturel

Territoire ou terrain dont les caractéristiques naturelles, tant sur le plan physiographique, morphologique, biophysique ainsi que de la végétation selon les strates arborescentes, arbustive et non ligneuse (catégories herbacées, muscinales et lichéniques) n'ont pas été altérées significativement par des interventions humaines.

Partie commune (Projet intégré d'habitation)

Les parties dites « communes » sont à l'usage de tous les propriétaires ou copropriétaires, tels les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts, les bâtiments communautaires, etc.

Parties privatives (projet intégré d'habitation)

Les parties dites « privatives » englobent notamment les bâtiments ou les logements qui sont à l'usage exclusif de chaque propriétaire ou copropriétaire.

Plan image

Document préparé par un arpenteur-géomètre ou un professionnel apte à produire un tel document, illustrant l'ensemble de la propriété concernée, et comportant notamment les informations en lien avec : la configuration et les dimensions des lots existants et projetés; l'utilisation du sol actuelle ou projetée des terrains; l'implantation de toutes constructions existantes et projetées, le tracé des rues existantes ou projetées, ou des allées véhiculaires existantes ou projetées, selon le cas; la localisation des espaces naturels conservés (ou projetés); le nombre d'unités de logement ou d'unités d'hébergement commercial projeté; le relief du sol; la délimitation des milieux hydriques.

Projet intégré d'habitation (PIH)

Forme de développement comprenant un ensemble d'au moins deux bâtiments principaux érigés sur un même terrain, comprenant des parties privatives et des parties communes, et qui se caractérisent par un aménagement intégré favorisant la mise en commun notamment de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. Pour un projet intégré d'habitations, les parties communes sont sous forme de copropriété ou elles font l'objet de servitudes perpétuelles visant leur utilisation commune au bénéfice de l'ensemble des habitations.

Unité d'habitation accessoire (UHA)

L'unité d'habitation accessoire (UHA) désigne un deuxième logement aménagé sur un lot déjà occupé par une habitation unifamiliale principale de type isolé. Une UHA peut être attenante ou intégrée à l'habitation principale, détachée de l'habitation principale ou être aménagée au 2^e étage d'un bâtiment complémentaire.

ARTICLE 5 La définition « Opération d'ensemble », prévue à l'article 1.4.127, est abrogée.

ARTICLE 6 Les articles 4.3.1 à 4.3.1.2 sont ajoutés :

4.3.1 Demande relative à un Projet intégré d'habitation

Le présent article s'applique à tout projet d'opération cadastrale qui s'inscrit dans le cadre d'un projet intégré d'habitation qui fera ou non l'objet d'une déclaration de copropriété divise en vertu des articles 1038 et suivants du Code civil du Québec.

4.3.1.1 Contenu d'une demande relative à un Projet intégré d'habitation (PIH)

Une demande de permis de lotissement rattaché à un PIH doit comprendre un plan image comportant les éléments prévus à l'article 4.3 du présent règlement et doit être réalisée par un arpenteur-géomètre ou tout autre professionnel en la matière.

Le contenu du plan image prévu audit article 4.3 doit être amalgamé au contenu portant sur les PIH prévu au règlement 357-02 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

La demande doit contenir ultimement le plan de l'opération cadastrale inhérente au projet intégré d'habitation et qui doit être réalisée par un arpenteur-géomètre.

Si la contribution pour fins de parcs inhérente à l'opération cadastrale représente une cession de superficie de terrain (en tout ou en partie) conformément à l'article 4.4.1 du présent règlement, la délimitation de cette cession doit être illustrée sur le plan image du PIH.

4.3.1.2 Cheminement d'une demande relative à un Projet intégré d'habitation (PIH)

Saisi d'une demande complète relative à un PIH, le fonctionnaire désigné étudie la conformité du plan d'ensemble du PIH aux règlements de zonage et de lotissement.

Une fois cette conformité établie, la demande est soumise pour analyse au Comité Consultatif en urbanisme et en environnement (CCUE) conformément au règlement 357-02 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Suivant la réception de la recommandation édictée par le CCUE, le Conseil municipal statue sur la demande relative au PIH par l'adoption d'une résolution.

Lorsque la demande est acceptée par le Conseil municipal, les plans relatifs à l'opération cadastrale inhérente au PIH doivent être déposés par le requérant auprès du fonctionnaire désigné pour l'émission du permis de lotissement conformément au règlement 350-02 sur les Permis et Certificats.

Par la suite, la réalisation de chaque ouvrage au sein du PIH devra faire l'objet de l'émission préalable d'un permis ou d'un Certificat d'autorisation par la municipalité conformément au règlement 350-02 sur les Permis et Certificats.

ARTICLE 7 L'article 5.2 est modifié par le remplacement du 2^e alinéa par le suivant :

Des plans et devis signés par le ou les professionnels visés aux lois et règlements applicables en vigueur (technologue, architecte, ingénieur ou autre professionnel selon le cas) doivent accompagner la demande.

ARTICLE 8 L'article 5.2 est modifié par le remplacement du 1^{er} alinéa du paragraphe 8 par le suivant :

Aux conditions exigées relativement à l'émission d'un permis construction pour une résidence, un chalet ou une unité d'habitation accessoire en milieu riverain est ajoutée l'exigence suivante :

ARTICLE 9 L'article 5.3 est modifié, au 1^{er} alinéa, par l'ajout du sous-paragraphe e) au 2^e alinéa du 6^e paragraphe suivant:

- e) Pour une demande de permis pour la construction d'un bâtiment à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.

Le requérant devra toutefois déposer un document attestant les modalités applicables au projet intégré d'habitation pour la mise en commun des parties communes, soit par la copropriété ou par la désignation de servitudes perpétuelles sur le fond servant (parties communes) en faveur du fond dominant (parties privatives).

Toutefois, dans tous les cas, le terrain faisant l'objet de l'ensemble du projet intégré d'habitation, composé de l'ensemble des parties privatives et communes, doit respecter l'ensemble des dispositions prévues au chapitre 3 et 4 du règlement de lotissement 353-02.

ARTICLE 10 L'article 5.3 est modifié, au 1^{er} alinéa, par l'ajout du sous-paragraphe g) au 2^e alinéa du 7^e paragraphe suivant:

- g) Dans le cas d'une demande de permis pour la construction d'un bâtiment à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.

Toutefois, l'allée véhiculaire menant de la rue au terrain (partie privative ou commune selon le cas) sur lequel doit être érigée la construction doit être construite de manière complète conformément au règlement 245-2016 (en y apportant les adaptations nécessaires) et respecter les dispositions du règlement de zonage 352-02 relatives à l'aménagement d'une allée véhiculaire au sein d'un projet intégré d'habitation.

Dans tous les cas, le terrain faisant l'objet de l'ensemble du projet intégré d'habitation, composé de l'ensemble des parties privatives et communes, doit respecter l'ensemble des dispositions prévues au chapitre 3 et 4 du règlement de lotissement 353-02.

ARTICLE 11 L'article 5.3 est modifié par l'ajout du 2^e alinéa suivant à la toute fin de l'article:

Les conditions édictées au présent article s'appliquent dans le cas d'une unité d'habitation accessoire.

ARTICLE 12 L'article 7.1 est modifié par l'ajout, au paragraphe b), du sous-paragraphe 5 suivant:

- 5. Unité d'habitation accessoire : 50\$

L'article 7.1 est aussi modifié par le remplacement au paragraphe c), du sous-paragraphe 4 suivant :

- 4. Ouvrage en rive : gratuit

ARTICLE 13 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

Préliminaire