

# SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 661-24

## CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Ce chapitre vise principalement à l'administration du règlement de zonage, on y explique la forme du document (annexe, numérotation, unité de mesure, etc.), sa portée (territoire assujéti, pouvoir des fonctionnaires désignés). On y prévoit également les règles de préséance et d'interprétation du règlement, du plan de zonage ainsi que des grilles de spécification de zonage.

La section portant sur la terminologie (définitions du règlement) comprise dans le chapitre 1 a été retirée. Son retrait est relatif au fait que cette section est évolutive et que nous la bonifions au fur et à mesure que nous avançons la révision du règlement. Nous préférons ainsi vous la transmettre lorsqu'elle sera complètement finalisée.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

Pour cette section il n'y a **pas de faits saillants**.

## CHAPITRE 2 : Classification des usages

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Ce chapitre classe les usages principaux du territoire, on y explique le mode de regroupement des usages principaux et leur hiérarchie selon des groupes (habitation, commerce et service, industriel, etc.), des classes et des sous-classes. Ce chapitre prévoit les règles d'interprétation pour classer un usage, il prévoit également la mixité des usages qui sont autorisés et les usages qui sont permis sur l'ensemble du territoire.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Les concepts et les **types d'usage ont largement été révisés et détaillés** relativement au règlement de zonage en vigueur. La nouvelle classification des usages est d'actualité et reflète les dynamiques de nos jours (2024);
- Les dispositions relatives à la mixité des usages principaux ont été élargies aux usages commerciaux et récréotouristiques afin que des projets porteurs ou uniques puissent voir le jour;
- La mixité des usages a été considérablement bonifiée en fonction des tendances actuelles et afin de faciliter la réalisation des projets d'envergure;

## CHAPITRE 3 : Usages complémentaires

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 3 vise à édicter les conditions d'exercice de certains usages complémentaires à un usage principal selon certains groupes d'usages. On y prévoit l'encadrement spécifique des usages complémentaires aux usages principaux suivants ou à certaines sous-classes d'usage :

- Habitation, soit les activités professionnelles et celles restreintes, les activités artisanales, les gîtes touristiques, les établissements de résidence principale, les services de garde en milieu familial, les maisons de repos pour aînés, les cours et écoles privées, l'apiculture, les permettes, garde de poules, chenil, potagers, jardins privés et hydroponie domestique, la vente et culture de produit

frais, les entreprises du domaine de la construction (grand et faible impact), les camionneurs artisans, les unités d'habitation accessoire (UHA).

- Commercial et de service, par exemple, les activités de restauration avec service au comptoir pour un dépanneur, un bureau de poste pour une pharmacie, de l'apiculture, des garderies, de la culture en bacs, culture sur toit végétalisé, culture verticale sur une façade du bâtiment principal, ou encore la vente de quelques véhicules usagés pour un garage mécanique, etc.
- Industriel, tel que les services de garderie, salon de dégustation, la vente en gros de produits fabriqués par l'établissement industriel, les gym, cafétéria, etc.
- Récréatif, tel que les blocs sanitaires, vestiaires, postes d'accueil, refuges, abris, tour d'observation, les services de café, la restauration ou les boutiques d'articles spécialisés (en lien avec l'activité principale), le stationnement de véhicules récréatifs autonome d'une clientèle de passage, les dépanneurs, bar laitier, les salons de beauté, service d'entretien, de réparation ou de location d'un produit, etc.

Agricole, tel qu'une activité artisanale, de transformation d'un produit agricole, la vente, l'hébergement à la ferme, les tables champêtres, les cours d'équitation, les services de visite éducatifs, les pépinières, les habitations pour employés, etc.

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le chapitre sur les usages complémentaires a pratiquement **été rédigé de toute pièce**, puisque le règlement actuel **n'offrait aucun cadre** ou de façon très modeste sur lesdits « commerces sociables à l'habitation ». Le concept a donc été considérablement bonifié afin de répondre au besoin réel, notamment pour les petits entrepreneurs du domaine de la construction qui entreposent leurs équipements sur leur lieu de résidence;
- Des dispositions spécifiques relatives aux usages complémentaires autorisés ont été élargies aux usages principaux de type commerces et services, industriel, agricole et récréatif, afin de mieux encadrer l'exploitation des entreprises, pour lesquelles, la plupart nécessiteront **l'octroi d'un certificat d'occupation (\$\$). (nouveau concept)**
- Des dispositions encadrant **l'agriculture urbaine et les fermettes** ont également été ajoutées dans un esprit d'émergence de ville nourricière.
- La création de ce chapitre important permettra dorénavant d'éviter les zones grises que pouvait engendrer le règlement actuel et de simplifier l'application réglementaire;

### CHAPITRE 4 : Usages, bâtiments, constructions et équipements temporaires

#### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 4 vise à édicter les conditions d'exercice de certains usages, bâtiments et équipements temporaires selon certains groupes d'usages et à préciser leurs temporalités. Notamment, on y prévoit l'encadrement des événements/usages temporaire (tel que les collectes de sang, les stands de cuisine de rue, les marchés publics, vente de débarras, les levés de fond, etc.), des bâtiments temporaires (tel que les roulottes de chantier/utilité, conteneurs après sinistre, etc.) et les constructions ainsi que les équipements temporaires (tels que les abris d'auto d'hiver, balise de déneigement, kiosque de vente de produits maraichers, etc.)

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le nombre et le type d'usage, de bâtiment, de construction et d'équipement temporaire ont été largement bonifiés afin de répondre au besoin réel;
- Par l'intermédiaire de ces nouvelles dispositions, nous nous sommes donné les moyens d'encadrer des événements d'envergure efficacement et de manière plus adaptative;
- De façon générale, les dispositions encadrant les usages temporaires ont été améliorées afin d'éviter les zones grises que pouvait engendrer le règlement actuel et de simplifier l'application règlementaire;

## CHAPITRE 5 : Implantation des bâtiment principaux

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 5 vise à encadrer l'implantation des bâtiments principaux de manière générale et aussi, plus spécifiquement, en fonction de certains groupes d'usages ou lorsqu'il a présence de contraintes. Ce chapitre a un lien étroit avec les grilles de zonage. Il vient notamment spécifier les dispositions pour lesquelles les grilles de zonage encadreront les bâtiments principaux, par exemple : la hauteur et le nombre d'étages, la superficie, l'orientation, le mode d'implantation, le nombre de bâtiments ou de logements, d'un bâtiment principal, etc.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le chapitre 5 introduit le concept du « **Rapport espace bâti/terrain** ». Ce concept vise notamment à limiter l'implantation au sol des bâtiments principaux en fonction de la superficie de son lot d'accueil. L'objectif est de préserver des proportions d'espace minéralisé raisonnables ainsi que de préserver le couvert végétal. **Ce concept n'était pas précisé dans l'ancien cadre règlementaire.**
- Plusieurs concepts ont été précisés et améliorés. Le **calcul de la hauteur et du nombre d'étages** dont celle d'un bâtiment comportant un rez-de-jardin a été précisée et simplifiée, cela représentait anciennement un irritant.
- La précision des dispositions d'implantation en **fonction des groupes d'usage** représente une nouvelle pratique, cela permet de moduler les normes d'implantations selon les besoins particuliers des différents groupes usages.

## CHAPITRE 6 : Architecture des bâtiments

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 6 vise à encadrer l'architecture des bâtiments principaux et accessoires afin d'assurer la qualité et la pérennité de l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité de Cantley. Ce chapitre aborde : les formes autorisées d'un bâtiment, les matériaux de revêtement extérieur qui sont autorisés ou prohibés, le traitement architectural d'un toit plat, des fondations, d'une cheminée et tout autre élément architectural en saillie du bâtiment.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le nouveau règlement offre un cadre où, selon les groupes d'usage, il est permis d'utiliser un **conteneur maritime**. Pour des raisons d'esthétisme et d'intégration paysagère, les usages résidentiels et commerciaux doivent recouvrir le conteneur avec des matériaux autorisés tandis que les usages de nature industriels, agricoles, etc. peuvent simplement peindre les parois du conteneur.
- La **classification des matériaux selon leurs qualités et leur similitude** représente une nouvelle approche que le cadre règlementaire actuel ne comporte pas. L'objectif derrière cette initiative est de limiter l'emploi de matériaux de fiable qualité et de courte longévité.

- Les matériaux de revêtement extérieur autorisés pour le recouvrement d'un bâtiment ont été **classés selon leurs qualités** et leur similitude afin d'exiger des proportions minimales de certaines classes de matériaux, et ce selon les différents groupes d'usage. L'exigence relative à une proportion minimale vise seulement les bâtiments principaux.
- La proposition de **l'encadrement architectural** des bâtiments du présent chapitre consiste à une grande évolution au regard du cadre réglementaire actuel (matériaux de revêtement catégorisés).

## CHAPITRE 7-8-9 : bâtiments, constructions et équipements accessoires

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Les chapitres 7, 8 et 9 visent à encadrer les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires. Dans ces chapitres on y retrouve les normes d'implantation telles que les marges de recul, les superficies maximales, les hauteurs maximales et toutes autres dispositions spécifiques.

Les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires ont été classifiés par chapitre distinct afin de prescrire des normes différentes pour les différents groupes d'usage.

Les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires sont des ouvrages qui constituent la grande majorité des demandes de permis que reçoit le service d'urbanisme.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Les **types** de bâtiment, de construction et d'équipement ont largement été **révisés et détaillés** relativement au règlement de zonage en vigueur.
- La présentation des bâtiments et des constructions est sous **forme de tableau distinct** afin de faciliter la recherche et le partage de l'information.
- Les équipements accessoires sont rassemblés dans un même tableau.
- Le nouveau règlement offre un cadre selon les groupes d'usage afin de mieux répondre au différent groupe d'usage, ce qui n'était pas le cas auparavant (seulement des accessoires pour les usages du groupe habitation).

## CHAPITRE 10 : l'étalage et à l'entreposage extérieur, et au remisage et au stationnement

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 10 vise à édicter les normes relatives à l'entreposage extérieur (véhicules récréatifs, bien divers, etc.) l'étalage commercial ainsi que le remisage et le stationnement des véhicules routiers (véhicule outils, véhicule lourd, etc.)

Plus précisément, ce chapitre prévoit selon les différents groupes d'usage, l'entreposage extérieur autorisé afin de préserver un paysage urbain ordonné et esthétiquement attrayant tout en respectant les besoins des différents groupes d'usage (commercial, habitation. Industriel, etc.).

Les dispositions relatives à l'étalage commercial sont modulées selon les différents types d'usages commerciaux (garage de vente automobile versus station-service ou épicerie).

Finalement, ce chapitre aborde également les dispositions encadrant le stationnement et le remisage des véhicules outils ainsi que des véhicules lourds selon certains usages spécifiquement autorisés.

Les bâtiments, les constructions et les équipements accessoires sont des ouvrages qui constituent la grande majorité des demandes de permis que reçoit le service d'urbanisme.

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Lorsque l'entreposage extérieur est effectué en cour avant, il est maintenant exigé que l'aire d'entreposage **soit ceinturée d'une clôture opaque** afin de dissimuler l'aire d'entreposage de la voie publique.
- Les éléments pouvant être **entreposés ont été bonifiés**, définis et actualisés afin de répondre aux besoins actuels des citoyens et de faciliter l'application réglementaire.
- Des **tableaux ont été réalisés** afin de faciliter la lecture des dispositions normative concernant l'entreposage extérieur.
- Des dispositions visant à ce que l'entreposage extérieur **ne porte pas atteinte à la sécurité et à l'environnement ont été ajoutées** .

### CHAPITRE 11 : stationnements et aux aires de chargement et de déchargement

#### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 11 vise à encadrer l'aménagement, le nombre minimal de case de stationnement (véhicules routiers, vélos, personnes à mobilité réduite, véhicules électriques, visiteurs, femmes enceintes ou jeunes familles) requis en fonction des usages, l'accès pour les véhicules au terrain, ainsi que les espaces pour le chargement ou le déchargement des véhicules.

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le chapitre 11 introduit plusieurs nouveaux concepts d'aménagement et répond à la fois aux enjeux en lien avec la mobilité active, le développement durable, la lutte aux îlots de chaleur, l'environnement et l'accessibilité universelle, tel que :
  - Fixer un nombre minimal de cases de stationnement obligatoire pour les vélos, les véhicules électriques, les personnes à mobilité réduite, les femmes enceintes ou jeunes familles, etc.
  - La mise en commun d'espace de stationnement (horaire complémentaire et aire partagée)
  - L'établissement d'un fonds d'investissement pour l'achat ou l'aménagement d'immeubles servant au stationnement
  - L'ajout du concept des aires de stationnement souterrain
- La précision des dispositions d'aménagement en fonction des groupes d'usage a été précisée. Cela permet de moduler les normes d'implantations selon les besoins particuliers des différents groupes usages.
- L'aménagement d'aires de stationnement divisée en 2 grandes catégories (5 à 19 cases- article 11.8.8 et 20 case et plus- article 11.8.9), exigeant différents

standards à respecter principalement d'un point de vue environnemental, consiste à une grande évolution au regard du cadre réglementaire actuel.

- La gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues végétalisées, de jardins de pluie ou encore par des zones de biorétention, à même l'aire de stationnement a été encadré.
- L'encadrement quant à la pente d'un accès et d'une allée véhiculaire a été révisé dans un souci d'éliminer les dommages aux ouvrages municipaux ainsi que pour faciliter l'accès aux premiers répondants.
- Un grand irritant quant à offrir la possibilité de partager une allée d'accès entre deux propriétaires a été résolu par l'élaboration de l'article 11.9.8. Un encadrement spécifique a été élaboré en ce sens stipulant les également les conditions de réalisation.

## CHAPITRE 12 : Dispositions relatives à l'affichage

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 12 vise à encadrer tous les types d'affichage qui peut se retrouver sur le territoire de Cantley. Certain exclusion son prévue, notamment pour les enseignes relatives à la circulation automobile, ceux émanants de l'administration municipale (municipalité), les enseignes desservants une entité gouvernementale, etc. Le chapitre 12 aborde notamment : les types d'enseignes autorisés ou prohibés, les différents modes d'installation (attaché ou détaché), les différentes typologies (à plat, projection, sur marquise, sur poteau, sur socle, etc.), les dispositions normatives à l'égard du nombre permis, de la superficie maximale, les matériaux autorisés et prohibés d'un enseigne, le contenu du message, l'entretien exigé ainsi que le type d'éclairage permis.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le nouveau règlement offre un cadre où la **protection du ciel étoilé** est favorisée. Il est exigé d'éteindre l'éclairage des enseignes après 23h ou 30 minutes après la fermeture de l'établissement lorsque cet établissement ferme plus tard que 23 h.
- De plus, l'éclairage autorisé est celui par réflexion vers le sol. L'éclairage par translucidité est prohibé pour toutes les enseignes à l'exception des enseignes détachées communes. Cependant, un dispositif de fermeture automatique du système d'éclairage est requis.
- Plusieurs **types d'enseignes ont été ajoutés** au règlement dont les enseigne du service au volant ou encore les enseignes temporaire ou permanentes identifiants un projet domiciliaire. Un **grand irritant quant à offrir la possibilité de partager une allée d'accès entre deux propriétaires a été résolu** par l'élaboration de l'article 11.9.8. Un encadrement spécifique a été élaboré en ce sens stipulant les également les conditions de réalisation.

## CHAPITRE 13 : Dispositions relatives à l'aménagement d'un terrain

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 13 vise à prévoir les normes en matière d'aménagement de terrain, tel que l'abattage et la plantation d'arbres, les opérations de remblai et déblai, l'érection ou la construction de mur de soutènement, talus, clôture, murets paysagés, lac ou bassins artificiels et des écrans d'intimités, qui peuvent se retrouver sur le territoire de Cantley. Le chapitre 13 aborde notamment le type de matériaux, la hauteur et la localisation prescrite pour chacun des ouvrages.

C'est d'ailleurs à l'intérieur de ce chapitre que nous retrouvons les normes de déboisement et de préservation du couvert végétal..

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Le nouveau règlement offre une **modulation de l'écran végétal** en fonction de la vision de développement du territoire (dimensions différentes pour les terrains situés à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain, ou encore en fonction de la superficie de ceux-ci).
- De plus, afin de s'assurer de la préservation du couvert forestier et le respect de la superficie de déboisement, **des mesures de protection des arbres sont désormais exigées lors de la réalisation de certains travaux.**
- **Une distinction a été faite entre l'aménagement des murs de soutènement et des murets paysagés pour s'arrimer avec la loi sur les ingénieurs.**

### CHAPITRE 14 : contraintes naturelles, protection et mise en valeur de l'environnement

#### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 14 vise à encadrer les pratiques d'aménagement du territoire en tenant compte des contraintes naturelles et de la protection de l'environnement. Il établit les règles applicables dans les zones sensibles et vulnérables afin de préserver les écosystèmes, protéger la population et réduire les risques naturels.

- **Zones inondables** : Définit les restrictions et conditions d'aménagement pour minimiser les risques associés aux crues.
- **Zones exposées aux glissements de terrain** : Fixe les normes de construction et d'utilisation du sol dans les zones sujettes aux glissements afin de prévenir les dangers pour la sécurité publique.
- **Aire de prise d'eau potable** : Établit des mesures spécifiques pour protéger les sources d'eau potable contre la contamination et garantir un approvisionnement durable.
- **Exploitations forestières** : Règle les pratiques d'exploitation forestière pour assurer une gestion durable des forêts et limiter les impacts négatifs sur l'environnement et les milieux environnants.
- **Rives et littoral** : Impose des règles pour protéger les rives et les écosystèmes littoraux, en tenant compte de la préservation des habitats naturels.
- **Milieux humides** : Instaure des mesures pour préserver les milieux humides, qui jouent un rôle clé dans la biodiversité et la régulation des eaux.

**Protection de la faune et de la flore** : Met en place des dispositions pour la conservation des habitats naturels, ainsi que la protection des espèces animales et végétales menacées.

#### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Les principales modifications dans le nouveau règlement concernent les dispositions qui s'arriment dorénavant avec les nombreux projets de modification réglementaire de juridiction provinciale, ainsi qu'avec les projets de loi modifiant la loi sur la qualité de l'environnement. Le vocabulaire a été mis à niveau.
- Des dispositions ont été ajoutées pour prendre en compte : les corridors écologiques, les aires de protection d'une frayère, héronnière et du cerf de Virginie, édictées au plan d'urbanisme révisé.

- Certaines dispositions, telles que les normes concernant la prise d'eau potable, relèvent directement du document complémentaire du SAD de la MRC (concordance oblige).

## CHAPITRE 15 : contraintes anthropiques

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 15 vise à prévoir des encadrement particuliers en lien avec la présence des contraintes de nature anthropique mentionnées ci-dessous qui peuvent avoir un impact sur le développement, en raison des nuisances engendrées et des mesures de sécurité requises :

- Lignes de transport d'énergie et antennes de télécommunication;
- Sections routières générant des nuisances sonores pour l'occupation du sol à proximité (tronçon de la 307).
- Sites d'exploitation ou de transformation de substances minérales (sable, gravier, etc.);
- Sites d'exploitation minière et territoires incompatibles avec l'activité minière (TIAM);
- Sites d'élimination des matières résiduelles inactives, dépôts des sols et de résidus industriels;

Plus précisément ce chapitre vient régir ou prohiber, pour des raison de sécurité, de santé publique ou de bien-être général, les usage du sol permis, les construction et les ouvrage d'un immeuble ou d'une activité que le plan d'urbanisme révisé reconnaît comme étant une source de contraintes majeures.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Les dispositions ont été uniformisés avec les normes prévues au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement la MRC.
- Des dispositions relatives à la restauration d'un site d'extraction lors de sa fins de vie ont été ajouté pour s'assurer de protéger les perspectives visuelles.
- Des dispositions relatives à l'implantation **des tours de télécomunication et aux éoliennes commerciales** sont maintenant prévue dans un soucis de limiter son impact sur le paysage. De plus l'article 15.1.2 vient prohiber leur implantation sur des sites d'intérêts exceptionnel.

## CHAPITRE 16 : activités agricoles

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 16 vise à encadrer les activités agricoles dans la zone agricoles décrétée par le ministère, par exemple, par l'élaboration de normes visant à fixer des distances séparatrices minimales et des conditions d'exercices relatives à l'entreposage d'engrais ou encore entre les unités d'élevage à forte charge.

Les dispositions inscrites a ce chapitre sont strictement en corrélation avec les dispositions du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC, ainsi qu'avec son document complémentaire.

Les paramètres de la section 16.2 reliés aux distances séparatrices en lien avec les unités d'élevage et représentés sous forme de tableaux, sont tirés directement de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

## LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

- Les dispositions ont été uniformisées avec les mises à jour de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, ainsi qu'avec les normes prévues au SADR de la MRC, d'ailleurs la raison de l'exercice de révision des règlements qui fait l'objet de conformité régionale.
- **Pas de changement majeurs.**

## CHAPITRE 17 : Dispositions relatives à certaines zones ou usages

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

L'élaboration de normes particulières relatives à certaines zones ou usages spécifiques dans un règlement de zonage servent plus particulièrement à :

- **Assurer la cohabitation harmonieuse des usages** : Certaines activités peuvent être incompatibles avec d'autres en raison de nuisances potentielles (bruit, pollution, circulation). Les normes spécifiques permettent d'encadrer et de minimiser ces impacts, favorisant ainsi une coexistence pacifique entre les différentes fonctions (résidentielle, industrielle, commerciale, etc.).
- **Protéger la qualité de vie des résidents** : Les normes telles que les marges de recul ou les zones tampons garantissent que les usages non résidentiels, comme les commerces ou les industries, ne portent pas atteinte au confort et à la tranquillité des zones résidentielles.
- **Réguler le développement** : En définissant des conditions spécifiques pour des usages particuliers (stations-service, mini-entrepôts, maisons mobiles, etc.), la municipalité peut contrôler le développement afin qu'il soit cohérent avec les objectifs de planification urbaine et régionale.
- **Réduire les conflits entre usagers** : En imposant des règles claires pour des activités potentiellement conflictuelles (chenils, débits de boissons alcoolisées, pistes de course, etc.), les normes permettent de prévenir les différends et les plaintes entre les habitants et les entreprises.
- **Encadrer des activités spécifiques** : Certaines activités requièrent des conditions particulières pour garantir leur bon fonctionnement et leur intégration dans la communauté (campings, établissements commerciaux, paintball, etc.). Les normes définissent ces conditions pour éviter des situations problématiques.

En somme, ces normes visent à créer un cadre de développement équilibré, tout en maintenant une qualité de vie acceptable pour l'ensemble des habitants et usagers.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

Le chapitre 17 présente des dispositions spécifiques applicables à certaines zones ou usages, visant à encadrer la cohabitation et à minimiser les impacts potentiels entre différents types d'usages. Les sections traitent notamment :

- Des **zones tampons** permettant de réduire les nuisances entre usages incompatibles, comme les zones industrielles et résidentielles.
- De **marges de recul** imposées aux **bâtiments non résidentiels** lorsqu'ils sont situés près de terrains résidentiels, garantissant une distance suffisante pour préserver la qualité de vie.
- De dispositions concernant la **cohabitation des usages industriels (I)** avec d'autres types d'usages afin de limiter les conflits potentiels.
- De règles spécifiques sur la **vente de boissons alcoolisées** à proximité des zones résidentielles, visant à réguler ce type d'activité pour éviter des nuisances sociales.
- Des **zones de mitigation sonore** pour des usages bruyants comme les pistes de course et les champs de tir, afin de réduire l'impact sonore sur les résidents.

- Des **stations-service et postes d'essence** avec des dispositions spécifiques pour leur implantation et fonctionnement.
- Des exigences encadrant les **entrepôts, mini-entrepôts**, ainsi que les **chenils et fourrières** pour assurer un usage contrôlé et sécurisé de ces installations.
- Des règlements sur les **maisons mobiles, les campings, et les maisons préfabriquées en démonstration**, assurant leur intégration dans le tissu urbain.
- Des précautions pour l'implantation de **serres commerciales en dehors des zones agricoles** et d'activités comme le **paintball**, notamment afin de contrôler leur impact sur l'environnement.
  - *Ces dispositions visent à harmoniser la coexistence de divers usages sur le territoire, en tenant compte des contraintes environnementales, sonores, et de voisinage.*

## CHAPITRE 18 : Projets intégrés (nouveau chapitre)

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 18 présente des dispositions visant à encadrer la réalisation de projets. Il sert à l'atteinte de plusieurs objectifs :

1. **Flexibilité pour les projets spécifiques** : Les projets intégrés permettent de contourner certaines rigidités du zonage traditionnel. Par exemple, les règlements peuvent être ajustés pour permettre des aménagements plus complexes ou innovants, comme des quartiers résidentiels avec des services commerciaux intégrés, ou des projets à usages mixtes (résidentiel, commercial, industriel).
2. **Amélioration de la qualité de l'aménagement** : Ces dispositions visent à assurer un aménagement harmonieux et cohérent avec le contexte environnant, en tenant compte des aspects esthétiques, paysagers et fonctionnels. Des exigences supplémentaires en matière d'espaces verts, de gestion des circulations ou de stationnement sont édictés.
3. **Optimisation de l'espace** : En ajustant les normes de zonage, comme les marges de recul ou les hauteurs maximales, il devient possible d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en respectant l'intégration dans l'environnement existant.
4. **Réponse aux enjeux locaux** : Les projets intégrés permettent d'adapter le développement urbain aux particularités d'un site (topographie, environnement naturel) ou aux priorités locales (densité, accès aux transports en commun). Cela permet une meilleure gestion du territoire en s'assurant que le projet répond aux besoins spécifiques de la collectivité.

En résumé, ces dispositions offrent une plus grande souplesse tout en assurant un développement urbain cohérent, durable et adapté aux besoins locaux. Ces projets seront en plus, encadrés par leur assujettissement au règlement sur les PIIA, où des critères et objectifs d'évaluation d'un projet intégré seront évalués de manière discrétionnaire. C'est d'ailleurs dans un chapitre particulier du règlement de PIIA, applicable au projet intégré, qu'on y retrouvera des critères d'évaluation visant à favoriser la durabilité, comme l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, ou l'intégration d'infrastructures vertes.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

Des lignes directrices communes à tous les types de projets intégrés (résidentiels, commerciaux, mixtes, ou de villégiature) sont établis. Des critères d'aménagement sont maintenant normés auxquels les projets doivent respecter des exigences en matière de

densité, d'intégration au paysage, de circulation, d'espaces verts, de stationnement et d'autres éléments clés pour une planification harmonieuse.

Des seuils spécifiques de densité sont imposés selon la nature du projet (ex. un certain nombre d'unités par hectare). Des variations dans la hauteur, le type d'habitation (unifamiliale, multifamiliale), et des dispositions pour les espaces communs (espaces verts, équipements collectifs) sont prévues afin de favoriser un environnement agréable et convivial.

Une section a été créée pour encadrer spécifiquement les projets de villégiature comportant des usages touristiques.

- Certaines normes sont reprises spécifiquement du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC (principe de concordance avec la MRC).

## CHAPITRE 19 : Droits acquis

### DESCRIPTION DU CHAPITRE

Le chapitre 19 porte sur les **droits acquis**. Dans un règlement de zonage il a une utilité fondamentale dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisme. Il permet de concilier des intérêts parfois contradictoires entre les droits des propriétaires fonciers et les objectifs des autorités municipales en matière de développement et d'usage des sols. Ce chapitre encadre notamment les situations suivantes : Les lots dérogatoires, les droits acquis sur les usages, les constructions dérogatoires, les enseignes dérogatoires, les aires de stationnement dérogatoire ainsi que les droits acquis en zone agricole.

Plus précisément l'utilité de ce chapitre vise :

- **La protection des droits existants** : Les droits acquis permettent aux propriétaires de continuer à utiliser leur terrain ou bâtiment selon un usage qui était conforme à un règlement antérieur, même si un nouveau règlement de zonage rend cet usage non conforme. Cela empêche une application rétroactive des nouvelles règles, ce qui pourrait porter préjudice aux propriétaires.
- **La stabilité juridique** : Pour les propriétaires, les droits acquis offrent une forme de sécurité juridique. Ils peuvent continuer à utiliser leur propriété de la même manière sans être forcés de se conformer immédiatement à de nouvelles normes de zonage.

**Une transition entre les règlements** : Les droits acquis assurent une transition en douceur lors de la mise en place de nouveaux règlements de zonage. Ils permettent d'éviter que les propriétaires soient brusquement affectés par des changements soudains dans les règlements.

### LES FAITS SAILLANTS DU CHAPITRE

Les dispositions ont été uniformisées avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Dans les faits la LAU fixe les grands principes qui permettent aux municipalités d'adopter des règlements de zonage, tout en reconnaissant les droits acquis des propriétaires dont l'usage était conforme avant l'adoption de nouvelles normes. Ces principes sont inscrits dans la loi afin d'assurer un équilibre entre le développement municipal et la protection des droits individuels.

Des dispositions particulières aux stationnements ont été ajoutés pour s'assurer d'offrir une **flexibilité et d'accommoder les commerçants déjà établis**, tout en tenant

vers des principes de développements durable lors de l'agrandissement d'une construction.