

---

**RÈGLEMENT NO RCI-2005-01-28 MODIFIANT LE RÈGLEMENT RCI-2005-01 INTITULÉ « RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE N° RCI-2005-01 DE LA MRC DE DEUX-MONTAGNES » AYANT POUR BUT :**

- ✚ De modifier le numéro et le statut de la zone R-1 348 (B);
- ✚ Préciser les règles et les critères relatifs à la densification résidentielle à l'intérieur de cette zone.

---

**Considérant que** le propriétaire de l'ensemble des immeubles faisant partie intégrante de la zone R-1 348 (B) a soumis aux autorités compétentes de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac un concept d'aménagement d'ensemble le tout conformément aux dispositions applicables du RCI-2005-01 concernant la gestion de l'urbanisation;

**Considérant que** la municipalité a tenu une séance d'information de la population afin de présenter le concept d'aménagement d'ensemble pour le lot 2 128 472 le 24 mai 2016;

**Considérant que** le Comité consultatif d'urbanisme par la résolution CCU-097-05-2016 a recommandé l'acceptation du concept d'aménagement soumis par le Groupe l'Héritage Inc. pour le lot 2 128 472;

**Considérant que** le conseil de la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac, par la résolution 314-08-2016 s'est exprimée en faveur de la réalisation du concept d'aménagement présenté par le Groupe L'Héritage Inc. et demande à la MRC de modifier le RCI-2005-01 afin de permettre la réalisation dudit projet;

**Considérant que** la résolution 2016-06-153 de la municipalité de Sainte-Marthe-sur-le-Lac laquelle fixe les conditions reliées à l'aménagement d'un lien routier entre elles et la Municipalité de Saint-Joseph-du-Lac préalable à la réalisation du projet d'aménagement proposé pour le lot 2 128 472;

**Considérant qu'**une entente est intervenue entre les municipalités de Saint-Joseph-du-Lac et Sainte-Marthe-sur-le-Lac concernant :

- la fourniture et l'installation d'un feu de circulation à l'intersection du chemin d'Oka et de la rue de l'Érablière,
- la reconfiguration de la rue de l'Érablière.

**Considérant qu'**un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de l'assemblée régulière du 25 novembre 2015;

**EN CONSÉQUENCE**, qu'il soit **statué** et **ordonné** par règlement du conseil de la MRC de Deux-Montagnes, et il est par le présent règlement **statué** et **ordonné** ce qui suit :

---

**Article 1**

L'article 14.1 intitulé « Règles générales » est modifié en ajoutant ce qui suit à la fin de l'article :

- «
- *Des secteurs de densification résidentielle planifiée.* »

**Article 2**

L'article 14.9 intitulé « Dispositions particulières pour les zones en attentes d'une planification en matière de densification résidentielle » est remplacé par ce qui suit :

**« 14.9 Dispositions particulières pour les zones en attentes d'une planification en matière de densification résidentielle**

**14.9.1 Identification des zones en attentes de planification**

Les zones en attente de planification sont celles identifiées aux annexes 23 à 28 du règlement.

## **14.9.2 Demande de permis**

Toute demande de permis de construction ou de lotissement à des fins résidentielles à l'intérieur d'une zone en attente de planification en matière de densification résidentielle est irrecevable tant que les règles et les critères relatifs à la densification résidentielle ne sont pas définis et ne font pas partie intégrante du présent règlement. »

### **Article 3**

On ajoute, à la suite de l'article 14.11.9 intitulé « Critères relatifs aux contraintes anthropiques », ce qui suit :

#### **« 14.12 Dispositions particulières concernant les zones de densification résidentielle planifiée**

Les zones de densification résidentielle planifiée sont celles identifiées aux annexes 23 à 28 du règlement.

#### **14.12.1 Dispositions particulières applicables aux zones de densification résidentielle planifiée dans la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac**

##### **14.2.1.1 Terminologie**

Les définitions suivantes sont applicables uniquement aux zones de densification résidentielle planifiée de la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac :

##### ***Espaces publics***

Sont de cet usage les parcs, les terrains de jeux, les espaces libres ainsi que les propriétés et les usages municipaux.

##### ***Façade***

Le mur extérieur d'un bâtiment en front sur une rue; dans le cas d'un lot d'angle, signifie le mur extérieur d'un bâtiment en front sur une rue correspondant à l'adresse civique émise par la municipalité; dans le cas d'un projet intégré, signifie le mur extérieur d'un bâtiment où se trouve le principal accès audit bâtiment.

##### ***Frontage***

Mesure de la ligne avant pour un lot ou terrain intérieur ou transversal. Dans le cas d'un lot ou terrain d'angle, cette mesure est calculée à partir du point d'intersection des deux (2) lignes de rues ou leur prolongement.

##### ***Habitation multifamiliale***

Est considérée comme une habitation multifamiliale tout bâtiment comprenant plus de trois (3) logements ayant des entrées distinctes, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs vestibules communs.

##### ***Hauteur d'un bâtiment***

Distance perpendiculaire mesurée à partir du plus bas niveau moyen du sol fini en façade du bâtiment jusqu'au plus haut point des solives du toit. Lorsque la hauteur est exprimée en étages, elle signifie le nombre indiqué des étages au-dessus du rez-de-chaussée et comprend celui-ci. Le plancher d'une mezzanine ne constitue pas un étage, à la condition que la surface totale de ce plancher ne dépasse pas quarante pour cent (40%) de la surface de la pièce ou de l'étage où il est situé et à la condition que l'espace situé sur la mezzanine ne soit pas fermé.

##### ***Marge arrière***

Distance minimale entre la ligne arrière du lot et le mur arrière du bâtiment. Cette distance ainsi créée est établie par le présent règlement.

##### ***Marge avant***

Distance minimale entre la ligne avant du lot, que la rue soit existante, réservée ou proposée, et le mur avant du bâtiment. La marge ainsi créée est établie par le présent règlement. Pour les lots autres qu'intérieurs, les marges avant prescrites doivent être observées sur tous les côtés du terrain bornés par une rue.

##### ***Marge latérale***

Distance minimale entre la ligne latérale de lot et le mur latéral du bâtiment. Cette distance ainsi créée est établie par le présent règlement.

### **Rapport espace bâti / terrain**

Le rapport espace bâti/terrain indique la proportion totale de superficie pouvant être construite par rapport à la superficie du lot ou terrain. Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de toutes les superficies construites.

### **Superficie de plancher**

Superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs, ou de la ligne d'axe des murs mitoyens. Sans restreindre ce qui précède, la superficie de plancher inclut la surface de vérandas fermées et porches, les puits d'aération et d'éclairage et la surface des caves et sous-sols utilisée à des fins commerciales, industrielles ou résidentielles, mais n'inclut pas la partie de la cave ou du sous-sol utilisée pour des appareils de chauffage ou autres installations du genre, pour le rangement dans le cas de logements ou pour le stationnement de véhicules. »

#### **14.12.1.2 Zone R-1 381**

##### **A. Règle générale**

Les présentes dispositions s'appliquent exclusivement à la zone R-1 381. Le contenu normatif inclus dans cette section remplace toutes les dispositions équivalentes retrouvées ailleurs dans la réglementation d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité concernée.

##### **B. Usages autorisés**

Les seuls usages permis dans la zone R-1 381 sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée ou jumelée.
- Espaces publics.

##### **C. Normes de lotissement des lots affectés à un usage résidentiel**

Les normes de lotissement applicables aux usages résidentiels de la zone R-1 381 sont celles qui suivent. Ces dernières sont liées aux caractéristiques de la structure du bâtiment qui sera érigée sur le lot.

<b>Caractéristiques du lot</b>	<b>Isolée</b>	<b>Jumelée</b>
Superficie (min)	630 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Profondeur (min)	30 m	30 m
Frontage (min)	15 m	6 m

##### **D. Caractéristiques architecturales et fonctionnelles du bâtiment principal associé à un usage résidentiel**

Les caractéristiques architecturales et fonctionnelles des bâtiments résidentiels autorisés sont celles qui suivent. Ces dernières sont liées aux caractéristiques de la structure du bâtiment qui sera érigée sur le lot.

<b>Caractéristiques du bâtiment principal</b>	<b>Isolée</b>	<b>Jumelée</b>
Hauteur en étage (1) (min/max)	1/2	1/2
Superficie de plancher / logement (min)	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Largeur / bâtiment (min)	7.5 m	7.5 m
Profondeur / bâtiment (min)	7.5 m	7.5 m
Nb de logement / bâtiment (min/max)	1/1	1/1
Rapport espace bâti / terrain (max)	0.40	0.40
Pente minimale du toit principal (2)	4/12	4/12

##### **Notes :**

- (1) Lorsqu'un bâtiment principal associé à un usage résidentiel s'insère entre deux terrains construits, la hauteur minimale et maximale du bâtiment doit se situer dans l'intervalle de  $\pm 10$  % de la moyenne des hauteurs des bâtiments adjacents.

Lorsqu'un bâtiment principal associé à un usage résidentiel s'insère entre un terrain construit et un terrain vacant, la hauteur minimale et maximale du bâtiment doit se situer dans l'intervalle de  $\pm 15\%$  de la hauteur du bâtiment adjacent. Ce calcul s'applique également à un terrain de coin.

- (2) Aucune partie du toit du bâtiment principal ne peut se terminer par un toit plat. Nonobstant ce qui précède, aucune pente minimale n'est exigée pour une toiture de balcon ou de galerie.

En excluant les ouvertures lors du calcul de la surface, un minimum de 65 % de la surface du mur extérieur de façade du bâtiment principal associé à l'usage résidentiel doit être constitué de maçonnerie (brique, pierre et pierre de béton). Pour les bâtiments localisés sur des lots de coin, le mur situé du côté de la rue qui n'est pas parallèle à la façade principale doit comporter un minimum de cinquante (50) % de maçonnerie.

#### **E. Caractéristiques concernant l'implantation du bâtiment principal associé à un usage résidentiel**

Les caractéristiques de l'implantation d'un bâtiment principal en lien avec l'usage résidentiel autorisé doivent respecter ce qui suit :

<b>Implantation du bâtiment principal</b>	<b>Isolée</b>	<b>Jumelée</b>
Marge avant (min)	6 m	6 m
Marge latérale (min)	1.5 m	0 m
Total des marges latérales (min)	3 m	3 m
Marge arrière (min)	9 m	9 m

Un modèle de bâtiment résidentiel de type unifamilial jumelé peut être implanté sur une séquence maximale de deux (2) bâtiments identiques sur un même côté de rue. Un minimum d'un (1) modèle différent de bâtiment devra séparer chaque séquence de deux (2) bâtiments identiques. »

#### **Article 4**

L'annexe 27 intitulée « Gestion de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre métropolitain municipalité de Saint-Joseph-du-Lac » faisant partie intégrante du RCI-2005-01 est modifiée de la manière suivante:

- en remplaçant le numéro de la zone R-1 348 (B) par le suivant: « R-1 381 »;
- en remplaçant le statut de cette même zone par le suivant: « zone de densité résidentielle planifiée ».

Le tout tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement.

#### **Article 5**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

#### **MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE DEUX-MONTAGNES**

Signé : Sonia Paulus, Préfète

Nicole Loiselle, Directrice générale

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

Nicole Loiselle, directrice générale

