

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 753-25

(Adopté par la résolution n° 106-03-2024)

MODIFICATION DU RÈGLEMENT 753 – ZONAGE

- Attendu que** le Règlement numéro 205-2019 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie afin d'autoriser des usages non agricoles sur certains sites historiques en zone agricole;
- Attendu que** le Règlement numéro 215-2020 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie relativement aux secteurs de pente forte;
- Attendu que** le Règlement numéro 226-2021 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie afin d'assouplir l'encadrement de certains usages d'utilité publique;
- Attendu que** le Règlement numéro 236-2023 ayant pour objet de modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie afin modifier diverses dispositions;
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien doit adopter tout règlement de concordance afin d'assurer la conformité de sa réglementation au schéma modifié;
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien désire modifier les classes d'usage C301 (établissements d'hébergement de type auberge de 10 chambres et moins) et C302 (établissements d'hébergement hôteliers);
- Attendu que** la municipalité de Saint-Damien désire mieux encadrer les activités professionnelles à domicile;
- Attendu qu'** un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors d'une séance du conseil tenue le 19 mars 2024;
- Attendu que** ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

En conséquence, **sur proposition de monsieur Michel Charron**, il est unanimement résolu que le présent projet de règlement soit adopté pour valoir à toutes fins que de droit et qu'il y soit ordonné, décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le tableau du paragraphe 3 de l'article 2.2.2, intitulé Groupe d'usage « commerce (C) », est modifié par le remplacement de la description des codes C301 et C302 par ce qui suit :

C301 « Établissements d'hébergement de type « auberge » de 25 chambres et moins. Accessoirement, ces activités peuvent comprendre les services suivants pour la clientèle : restaurant, bar, boutique spécialisée, salle de réunion, équipements sportifs et de détente extérieurs et intérieurs, centre de santé, spa ou soins corporels. »

C302 « Établissements d'hébergement hôteliers (hôtels, motels, auberges de plus de 25 chambres) et complexe de villégiature. Accessoirement, ces activités peuvent comprendre les services suivants pour la clientèle : restaurant, bar, boutique et commerce spécialisé ou lié au complexe, salle de réunion, équipements sportifs et de détente extérieurs et intérieurs, centre de santé, spa ou soins corporels. »

ARTICLE 3

L'annexe 2 du règlement de zonage 753 intitulée « Grilles des spécifications » est modifiée par la modification des grilles VC-1, VC-2, VC-3, VC-4, VC-5, VC-8, VC-9, VC-10, VC-11, VD-1, VD-2, VD-3, VD-4, VD-5, VD-6, VD-7, VD-8, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22 et R-23 de façon à y autoriser, en usages conditionnels, la classe d'usage C301 et y prescrire les normes correspondantes, le tout, tel que montré à l'annexe « A » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 4

L'article 2.3.2, intitulé Dispositions générales applicables aux usages accessoires à un usage habitation, est modifié au 1^{er} paragraphe du premier alinéa, par la phrase suivante :

1. Il ne peut y avoir plus de deux usages accessoires par unité d'habitation;

ARTICLE 5

L'article 2.3.3, intitulé Activités professionnelles à domicile, est intégralement remplacé par les dispositions suivantes.

« Les activités professionnelles à domicile comprennent divers usages de l'usage commercial, ceux-ci ayant un caractère lucratif. Il est autorisé à titre d'usage complémentaire à la fonction résidentielle aux conditions suivantes :

- a) Les groupes d'usages permis sont les suivants :

1. services professionnels régis par le Code des professions;

2. services de conseils scientifiques et techniques (comprends uniquement les places d'affaires tels les bureaux d'entrepreneurs et les courtiers d'assurances);
 3. fabrication d'aliments sur place (boulangeries et confiseries artisanales, traiteurs);
 4. services de soins personnels (salon de coiffure ou d'esthétique, pédicure, salon de bien-être personnel) ou pour animaux (toiletage);
 5. réparation et entretien de matériel électronique et d'articles personnels et ménagers;
 6. services photographiques;
 7. service de garde en milieu familial et famille d'accueil;
 8. marchand d'œuvres d'art originales incluant l'atelier de l'artisan exerçant un métier d'art (ex. : sculpteur, peintre, céramiste, tisserand, etc.).
- b) Le travail à domicile doit respecter les dispositions suivantes :
1. le travail à domicile doit être pratiqué par un des occupants de l'unité d'habitation à laquelle une seule personne additionnelle provenant de l'extérieur peut s'ajouter (employé);
 2. il ne peut y avoir qu'un usage « travail à domicile » par unité d'habitation;
 3. le travail à domicile peut être pratiqué à l'intérieur de l'unité d'habitation ou dans un seul bâtiment accessoire;
 4. la superficie de l'usage « travail à domicile » ne peut être supérieure à quarante-cinq pour cent (45 %) de la superficie totale de plancher (incluant le sous-sol), sans excéder une superficie de soixante-quinze (75) mètres carrés;
 5. lorsque le travail à domicile est pratiqué dans un bâtiment accessoire, la superficie de l'usage ne peut pas être supérieure à soixante-quinze (75) mètres carrés lorsque l'usage est localisé à l'intérieur d'une aire d'affectation urbaine; à l'extérieur de cette grande affectation, la superficie de l'usage « travail à domicile » ne peut pas être supérieure à cent quarante (140) mètres carrés;
 6. aucun étalage ou entreposage n'est permis à l'extérieur de l'unité d'habitation ou du bâtiment accessoire;
 7. aucune vente au détail ne peut avoir lieu, sauf dans le cas de produits fabriqués sur place, tels que les produits artisanaux ou des produits qui sont liés à l'usage qui y est exercé;

8. le travail à domicile ne doit en aucun cas constituer une source de nuisance (bruit, odeur, éclat lumineux, poussière, fumée, circulation excessive) pour le voisinage;
9. l'activité ne doit créer aucun préjudice à l'environnement;
10. l'activité ne doit donner lieu à aucune modification architecturale ayant pour but de donner au bâtiment une apparence commerciale visible de l'extérieur. Toute modification doit conserver le caractère résidentiel du bâtiment;
11. si une entrée distincte est créée, celle-ci doit être localisée sur le mur latéral ou arrière du bâtiment;
12. une case de stationnement supplémentaire doit être aménagée;
13. l'identification doit se faire conformément à la réglementation portant sur les enseignes des usages de travail à domicile.
14. à des fins d'interprétation, une activité professionnelle à domicile est considérée comme un usage accessoire à l'habitation et est donc assujettie au respect des dispositions de l'article 2.3.2 du présent règlement. »

ARTICLE 6

L'article 3.1.10, intitulé Terrains adjacents à une contrainte anthropique, est modifié à la sixième ligne du tableau du premier paragraphe, en ajoutant une note de bas de page, indiqué et décrit comme suit :

«

Centre de compostage, usine de traitement des boues par lagunage, dépôt en tranchée, lieu d'enfouissement sanitaire	1 000 m ****	Ligne de terrain, habitation, prise d'eau individuelle, P101, prise d'eau communautaire, C3, C6, voie de circulation, cours d'eau et milieu humide, réserve écologique
---	--------------	--

»

L'article 3.1.10 est également modifié par l'ajout, à la suite de la note : *** Peut aussi comprendre les industries légères et les activités para-industrielles entreposant des matières dangereuses, la note suivante :

« **** Il est autorisé de réduire la distance minimale à la condition que la délivrance du permis de construction soit accompagnée d'une étude sur l'environnement réalisée par un professionnel compétent en la matière. L'étude doit comprendre des recommandations permettant d'identifier, le cas échéant, les sources problématiques ainsi que les mesures de mitigation possibles pour les éliminer dans le but de favoriser une saine cohabitation des usages à proximité. »

ARTICLE 7

L'article 7.1.3, intitulé Préservation des espaces naturels, est modifié intégralement par le texte suivant :

Nonobstant toute autre disposition au règlement de zonage, l'abattage d'espèces arbustives ou arborescentes est autorisé afin de dégager l'espace requis pour l'implantation des constructions et de réaliser des ouvrages ou des travaux autorisés. L'aire d'abattage doit être limitée aux réels besoins en espace et la conservation ou la présence d'un couvert arbustif ou arborescent doit être maximisée.

Pour tout nouveau lot à construire, consécutivement à la réalisation de travaux, une surface arbustive ou arborescente doit être préservée selon les conditions indiquées au tableau suivant :

Superficie du terrain	Pourcentage minimal de conservation de la surface arbustive ou arborescente	
	Usage résidentiel de 1 à 3 logements	Usage résidentiel de 4 logements et plus et usage non résidentiel
Moins de 1 499 m ²	10 %	5 %
1 500 m ² à 2 999 m ²	20 %	10 %
3 000 m ² à 4 999 m ²	40 %	20 %
5 000 m ² et plus	70 %	35 %

Dans le cas d'un terrain ayant une superficie de 1 499 m² et moins où une emprise d'Hydro-Québec est présente et à l'intérieur de laquelle un abattage d'espèces arbustives ou arborescentes est nécessaire, le pourcentage de conservation exigé de la surface arbustive ou arborescente se calcule de la façon suivante :

PCE : $PC - ((S / 100) / 2)$

PCE : Pourcentage de conservation exigé (considérant la présence d'une emprise d'Hydro-Québec)

PC : Pourcentage de conservation (soit le pourcentage prescrit au premier ou second alinéa du présent article)

S : Superficie du terrain visé – superficie de la servitude.

Dans tous les cas, la conservation de la surface arbustive ou arborescente pourra être fixée à un pourcentage plus bas afin de permettre le respect du *Règlement sur le traitement et l'évacuation des eaux usées des résidences isolées* ainsi que du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*.

Les constructions, les ouvrages, les travaux ou les activités aux fins d'implantation et d'entretien du réseau électrique d'Hydro-Québec ne sont pas visés par le présent article. »

ARTICLE 8

L'article 7.6.3, intitulé Disposition relatives à l'implantation d'une construction sur les terrains à forte pente, est modifié intégralement par le texte suivant :

« Pour tout projet de lotissement, de même que pour tout projet d'ouvrage impliquant le remaniement du sol ou lié à des travaux de construction dont l'empiètement projeté est de plus de 20 mètres carrés à l'intérieur d'un secteur de pente forte, tel qu'illustré à titre indicatif à l'annexe 3 du *règlement de zonage*,

intitulée « Carte B-SDA-10 Contraintes de pente forte », les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Tout projet nécessitant un permis ou un certificat est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 756 et ses amendements;
2. Tout projet de lotissement comprenant une voie de circulation est assujéti au règlement sur le lotissement numéro 754 et ses amendements. »

ARTICLE 9

L'article 7.7.2, intitulé Dispositions applicables aux ravages de cerfs de Virginie, est modifié par le remplacement des paragraphes 2 à 6 du premier alinéa, par les paragraphes suivants :

1. Sur les rues existantes, le lotissement est autorisé uniquement s'il y a une identification des différents corridors de circulation du cerf de Virginie et fixe les normes permettant de maintenir ceux-ci afin de préserver la fonctionnalité des différentes composantes du ravage, soit :
 - Corridor de déplacement;
 - Peuplements forestiers d'abri;
 - Peuplements forestiers de nourriture;
 - Peuplements forestiers de nourriture-abri.
2. Les nouveaux terrains subdivisés doivent assurer la continuité et l'interconnexion des espaces naturels préservés pour faciliter les déplacements de la faune, le plus possible sans obstacle physique :
 - Pour permettre la circulation des cerfs de Virginie, assurer le maintien d'une bande boisée d'au moins 30 mètres sur la ligne arrière du terrain;
 - Les corridors de déplacement sont constitués par la partie arrière des lots maintenus boisés, les nouveaux terrains devant avoir une profondeur minimale de 80 mètres.
3. Les dispositions relatives à l'abattage d'arbres sont celles des sections 7.1 et 7.2 du présent règlement.

ARTICLE 10

L'article 7.7.7, intitulé Aménagement du pourtour des lacs sur les terres du domaine de l'État, est modifié, par la suppression du dernier alinéa suivant :

« De plus, toutes les rives marécageuses et tous les terrains dont la pente est supérieure à 15 % aucune intervention ou ouvrage ne peut être réalisé. »

ARTICLE 11

L'annexe 2 du règlement de zonage 753 intitulée « Grilles des spécifications » est modifiée par la modification de la grille AD-3 de façon à y autoriser, en usages conditionnels, des usages des classes d'usages C1, C3, C6 et I1 et y prescrire les normes correspondantes, le tout, tel que montré à l'annexe « B » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 12

Le règlement de zonage 753 est modifié par l'ajout de l'annexe 3 intitulée « Carte B-SDA-10 Contraintes de pente forte », le tout, tel que montré à l'annexe « C » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 13

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Pierre Charbonneau
Maire

Julie Maurice
Directrice générale

Avis de motion : 19 mars 2024
Adoption projet : 19 mars 2024
Adoption règlement :
Conformité MRC :
Publication :
Entrée en vigueur :