

CHAPITRE 6 PROJETS INTÉGRÉS

(Z2019-8)

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 197 GÉNÉRALITÉS (Z2019-14-1)

Lorsque permis à l'annexe B du présent règlement intitulée « Fiches de spécifications », les projets intégrés résidentiels et les projets intégrés commerciaux sont autorisés conformément aux dispositions du présent chapitre.

Nonobstant les dispositions incompatibles du présent règlement ou de tout autre règlement applicable, les projets intégrés doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les usages autorisés au projet intégré sont les mêmes que les usages autorisés à l'Annexe B du présent règlement pour la zone dans laquelle est situé le projet.
2. Les normes relatives aux marges de recul inscrites aux fiches de spécifications pour la zone concernée s'appliquent au projet intégré en considérant l'ensemble des bâtiments du projet intégré comme un tout
3. Le coefficient d'emprise du sol inscrit aux fiches de spécifications pour la zone concernée s'applique à tout projet intégré. Les calculs doivent se faire en considérant la superficie au sol totale de tous les bâtiments du projet intégré.
4. Un emplacement occupé par un projet intégré doit comprendre au moins 2 bâtiments principaux ;
5. L'implantation de plus d'un bâtiment principal est autorisée sur un même lot. Dans le cas d'un projet intégré commercial, plus d'un usage principal est autorisé sur un même lot.

ARTICLE 197.1 GESTION ÉCOLOGIQUE DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Des fossés végétalisés, des noues végétalisées et/ou des bassins de rétention doivent être aménagés de manière à récupérer et à traiter écologiquement l'ensemble des eaux de ruissellement de toute surface imperméable présente sur le terrain, y compris les toitures, tout en respectant les dispositions du règlement régissant l'écoulement des eaux des cours d'eau de la MRC des Jardins-de-Napierville en vigueur.

ARTICLE 197.2 ALIMENTATION EN EAU ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Tout projet intégré doit être desservi par un réseau d'eau potable et d'égout permettant de se connecter au réseau public. De plus, un seul accès par bâtiment au réseau public est permis, et doit comprendre une valve et un compteur d'eau, et ce au frais de l'entrepreneur.

ARTICLE 197.3 INFRASTRUCTURES

Lorsqu'un projet intégré prévoit la réalisation de travaux visés par le Règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux, celui-ci s'applique et un plan signé et scellé par un ingénieur doit être déposé pour approbation par

la Municipalité. Ce plan doit tenir compte des particularités des infrastructures publiques en place ainsi que les particularités du terrain.

De plus, toute nouvelle infrastructure doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2) et aux règlements découlant de cette loi.

Toute demande d'autorisation auprès du ministère doit être effectuée par l'entrepreneur.

ARTICLE 197.4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET STATIONNEMENT

Il doit y avoir un minimum de quatre (4) arbres par bâtiment principal du projet intégré.

Les aires extérieures, excluant les aires de stationnement ainsi que les allées de circulation automobile et piétonnière, doivent être recouvertes de pelouse ou de plantes couvre-sol naturelles, ou par un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être aménagées conformément au présent règlement, et ce dans un délai de 6 mois suivant la fin des travaux de construction du dernier bâtiment principal du projet intégré.

ARTICLE 197.5 BANDE DE PROTECTION

Une bande de protection doit être aménagée sur un terrain occupé par un projet intégré si ce terrain est adjacent à un usage résidentiel. Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Cette bande doit comprendre une clôture opaque avec une hauteur de 2,5 mètres dans les cours latérales et arrière.
2. La clôture doit être aménagée sur le terrain du projet intégré à une distance minimale de 0,5 mètre des limites de terrains et sur toute portion de terrain qui longe un terrain à usage résidentiel.

SECTION 2 PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS

ARTICLE 198 CONDITIONS GÉNÉRALES

Nonobstant les dispositions incompatibles incluses dans le règlement ou dans tout autre règlement applicable, les projets intégrés résidentiels doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Un projet intégré résidentiel doit regrouper au moins 9 unités de logement pour l'ensemble des bâtiments du projet ;
2. Le nombre de logements maximal par bâtiment faisant partie du projet intégré est limité au nombre de logements déterminé dans le tableau des Usages Autorisés pour la zone concernée ;
3. Un projet intégré résidentiel doit occuper un terrain ayant une superficie minimale de 2 500 mètres carrés ;
4. Un plan d'aménagement détaillé du site illustrant les constructions et les lots projetés, les aires de stationnement, les voies de circulation, les voies piétonnières, l'aménagement des espaces libres et les aires d'entreposage des déchets domestiques doit être déposé à la municipalité avant toute demande de permis.
5. Les bâtiments principaux doivent être localisés à une distance minimale de 8 mètres d'un autre bâtiment principal à l'intérieur du même projet intégré.

ARTICLE 198.1 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Dans une optique de développement durable, tout projet doit respecter un minimum de 3 des critères environnementaux suivants :

1. Ensoleillement : La façade avant ou le mur arrière d'au moins 60 % des bâtiments principaux doivent être orientés dans un angle entre 10 et 20° en direction SUD.
2. Espace naturalisé : Un minimum de 30 % de la superficie du terrain doit être naturalisé par un aménagement paysager à végétaliser.
3. Chaussée perméable : Les aires de stationnements extérieurs et les allées d'accès sont recouvertes à un minimum de 25 % d'un revêtement perméable.
4. Revêtement de toiture : La couleur du revêtement de toiture est dans des tons pâles ou clairs. Dans le cas de toit plat, le toit est végétalisé.
5. Récupération des eaux de pluie : Implantation d'un système de récupération des eaux de pluie des surfaces imperméables, incluant les toitures, stationnement, bâtiments accessoires, avec un bassin de rétention. Cette eau peut être utilisée pour l'arrosage des surfaces végétalisées et les plates-bandes, soit par un arrosage manuel ou automatique.

ARTICLE 198.2 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les seuls bâtiments accessoires autorisés dans un Projet intégré résidentiel sont les cabanons/remises. Ces bâtiments accessoires sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement. En plus de ces conditions, les normes suivantes s'appliquent :

- a. L'implantation d'un cabanon maximum par logement est autorisée ;
- b. La superficie maximale d'un cabanon est de huit (8) mètres carrés ;
- c. Les cabanons peuvent être intégrés au bâtiment principal ;

Les piscines hors terre ou creusée, les spas, les abris d'autos attachés ou isolés, ainsi que les garages attachés ou isolés sont interdits.

SECTION 3 PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX

ARTICLE 199 CONDITIONS GÉNÉRALES

En plus des autres dispositions du présent règlement, tout Projet intégré commercial doit respecter les dispositions de la présente section. En cas de conflit entre certaines dispositions, les dispositions de la présente section ont préséance.

ARTICLE 199.1 IMPLANTATION

Un projet intégré commercial doit occuper un terrain d'une superficie minimale de 5 000 mètres carrés.

En plus des autres dispositions du présent règlement, les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

1. La distance minimale entre deux (2) bâtiments commerciaux du projet intégré doit être de cinq (5) mètres.
2. Tout bâtiment doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre d'une allée de circulation.
3. Aucun bâtiment principal d'un projet intégré commercial ne peut être implanté à moins de 10 mètres d'un bâtiment principal existant ne faisant pas partie du projet.

ARTICLE 199.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

En bordure de toute rue publique, une lisière de terrain d'une profondeur minimal de 1.5 mètre doit demeurer non bâti et être recouverte de pelouse ou de plantes couvre-sol naturelles,

Une superficie minimale de 10 % de la superficie totale du terrain est naturalisée par un aménagement paysagé végétalisé. L'aménagement du terrain doit être réalisé dans les 6 mois après la fin de chacune des phases du projet prise individuellement.

ARTICLE 199.3 ENSEIGNES

Les dispositions relatives aux enseignes prévues au présent règlement s'appliquent à tout projet intégré commercial. En plus de ces dispositions, les normes suivantes s'appliquent :

1. Une seule enseigne détachée est permise par Projet intégré commercial ;
2. Toute enseigne détachée doit être collective et respecter les conditions suivantes :
 - a. Seule une enseigne collective détachée sur poteau, sur socle, ou muret est autorisée par Projet intégré commercial ;
 - b. Dans le cas d'une enseigne sur socle ou muret, la hauteur du muret ou socle ne peut excéder 1,5 mètre et la hauteur totale ne peut excéder 4 mètres ;
 - c. La superficie maximale de l'enseigne, incluant toutes les composantes, est de dix (10) mètres carrés.

ARTICLE 199.4 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires sont interdits dans un Projet intégré commercial.