

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-12

Résolution 2024-04-058

**ADOPTION DU RÈGLEMENT 2024-12 CONCERNANT UN CHANGEMENT DU
RÈGLEMENT DE ZONAGE 2023-16**

ATTENDU que le conseil municipal peut modifier le règlement de zonage numéro 2023-16 en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme conformément aux articles 123 à 137.17 inclusivement ;

ATTENDU que par les amendements nommés ci-bas, le conseil municipal veut actualiser sa réglementation concernant le zonage, afin de respecter la vision et les réalités de la municipalité de Fassett ;

ATTENDU que le premier projet de règlement a été adopté lors de la séance du 14 février 2024 ;

ATTENDU que la consultation publique a eu lieu le 14 février dernier ;

ATTENDU que le 2^{ième} projet de règlement a été adopté le 13 mars dernier ;

ATTENDU que les personnes habiles à voter ont été sollicité pour les points visés par susceptibles et que personnes ne s'est manifesté ;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné lors de la séance du 3 avril dernier ;

EN CONSÉQUENCE,

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER SÉBASTIEN TREMBLAY
ET RÉSOLU**

QUE le conseil municipal adopte le règlement numéro 2024-12 modifiant le règlement numéro 2023-16 édictant le zonage:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent projet de règlement.

ARTICLE 2

Chapitre 4 Classification des usages

Article 4.2 Goupe « Habitation »

Aligné Habitations bifamiliales et trifamiliales (H2) est remplacé par :

Bâiment comprenant deux (2) ou trois (3) unités de logement.

Ces habitations peuvent être isolée, jumelées ou contigu, tel qu'indiqué à la grille des spécifications.

ARTICLE 3

Chapitre 5 Dispositions normatives s'appliquant à l'ensemble du territoire

Article 5.16 Matériaux

Paragraphe a) est remplacé par :

Seuls sont autorisé les clôtures de métal ornemental, de métal prépeint, de maille recouverte de vinyle, de PVC et de composite sont autorisées sur le territoire. Les clôtures de bois sont autorisées lorsqu'elles sont confectionnées en bois plané traité, peint, vernis ou teinté. Cependant, il est permis d'employer le bois à l'état naturel dans le cas de clôtures rustiques faites avec des perches de bois. Elles doivent être maintenues en bon état, en tout temps.

Les clôtures de mailles métalliques non recouverte sont uniquement autorisé dans les zones industrielles. Pour les lots situés en zone industrielle et côtoyant ou faisant face à une zone résidentielle, les clôtures de bois doivent être confectionnées de bois plané.

ARTICLE 4

Chapitre 6 Dispositions relatives aux stationnements aux espaces de chargement

Article 6.8 Nombre de cases de stationnement selon l'usage

Le tableau 8 Nombre minimum de cases de stationnement exigé est remplacé par :

Groupe	Usage	Nombre minimal de cases de stationnement requis
Habitation (H)	Unifamiliale (H1)	1 case par unité de logement
	Bifamiliale et trifamiliale (H2)	1 case par unité de logement
	Multifamiliale isolée (H3)	1,5 case par unité de logement
	Projet intégré d'habitation (H4)	1 case par unité de logement
	Maison mobile (H5)	1 case par maison
Public (P)	Services publics; institutionnel et administratif (P2)	1 case par 40 m ² de plancher 1 case par 10 sièges dans un bâtiment de réunion publique
	Services publics institutionnels imposants (P3) sauf pour les usages suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Édifices de culte • Maisons d'enseignement 	1 case par 40 m ² de plancher 1 case par 5 sièges 1 case par 2 employés plus 1 case par classe
Industrie (I)	Établissements industriels Usines Ateliers	1 case par 50 m ² de plancher sauf pour la partie du bâtiment utilisée à des fins de bureau où la norme est fixée à 1 case par 40 m ² de plancher
	Entrepôts Commerces de gros	1 case par 93 m ² de plancher
Commerce (C)	Commerce d'appoint (C1) sauf pour les usages suivants :	1 case par 20 m ² de plancher
	1) restauration	1 case pour 10 m ² de l'aire totale de plancher servant à l'usage
	Commerce artériel léger (C2)	1 case par 25 m ² de plancher
	Commerce artériel lourd C3)	Être autonome en stationnement sur son terrain
	Récréatif intérieur (C4)	1 case par 2 sièges 1 case par 4 sièges 1 case par unité de chambre 1 case par unité de chambre plus 2 cases

ARTICLE 5

Article 6.4 Accès à un terrain de stationnement ou un espace de stationnement
Le paragraphe d) est remplacé par :

Les aires de stationnement commerciales, à l'exception de l'hébergement léger, ainsi que les aires de stationnement pour les habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales, doivent être conçues de manière à ce que chaque utilisateur puisse y accéder librement.

ARTICLE 6

Article 6.9 Exemption de l'obligation de fournir et de maintenir des cases de stationnement
Paragraphe a) Exemption est remplacé par :

Toute personne physique ou morale peut être exemptée de l'obligation de fournir et de maintenir des cases de stationnement, si :

lors d'un projet de construction, d'agrandissement ou de changement d'usage d'un immeuble, l'aménagement à un coût raisonnable du nombre requis de cases de stationnement est impossible en raison de contraintes physiques majeures;

le requérant doit alors faire une demande la Municipalité et verser dans les fonds de stationnement de la Municipalité un montant de deux-cent-vingt-cinq dollars (225\$) annuellement et par case de stationnement requise par le règlement et qui ne sera pas aménagée; le produit de ce paiement ne peut servir qu'à l'achat ou l'aménagement d'immeubles servant au stationnement.

Le propriétaire peut également être exempté du nombre de stationnement nécessaire sans frais en contrepartie d'un contrat de location annuelle de stationnement sur un autre terrain. Le contrat devra être déposé annuellement auprès de la Municipalité, sans quoi, l'usage ne sera plus conforme.

ARTICLE 7

Article 6.11 Nécessité d'un espace de chargement
L'article est remplacé par :

Des espaces réservés au chargement et au déchargement des véhicules doivent être aménagés près des bâtiments industriels.

Si la superficie totale de planchers du bâtiment ne dépasse pas 1 858 m², une seule unité de 3,6 m de largeur par 9,1 m de longueur est suffisante à cette fin.

Entre 1 858 m² et 4 655 m², deux espaces sont alors requis.

Au-delà de cette superficie, il faut ajouter un espace par 3 716 m² supplémentaires. Dans tous les cas, une hauteur libre de 4,26 mètres au moins doit être respectée.

ARTICLE 8

Chapitre 7 Dispositions relatives à l'affichage
Article 7.15 est remplacé par :

Dans la zone récréative, une seule enseigne est permise par bâtiment principal. La superficie de l'enseigne ne doit pas excéder quatre (4) mètres carrés.

ARTICLE 9

Chapitre 8 Dispositions particulières à la protection du milieu naturel.

Article 8.1 Installation d'un quai

Le titre est remplacé par « Quai »

Et ajout du paragraphe suivant :

J) aucune embarcation ou partie d'embarcation n'est amarrée en face du ou des terrain(s) voisin(s), à moins d'une autorisation avec les propriétaires concernés;

ARTICLE 10

Chapitre 9 Dispositions s'appliquant aux terrains et aux bâtiments appartenant au groupe « Habitation »
Article 9.6 Stationnement
Retrait du premier alinéa :

~~Aucun stationnement public à une occupation commerciale n'est permis sur les terrains résidentiels.~~

ARTICLE 11

Article 9.7 Location touristique dans un établissement de résidence principale (ERP)

L'article est remplacé par :

La location d'une résidence principale pour un court séjour (une journée et plus) est permise sur l'ensemble du territoire

Donc si volonté de faire de la location de courte durée dans une résidence secondaire

La zone d'usage commerciale récréative intérieure doit être autorisée. Présentement possible dans les zones suivantes : RA-109, REC – A – 110 (type hôtelier seulement), CA-115, REC-B-116m REC-B-119 (hôtelier seulement).

ARTICLE 12

Article 9.8 Usages additionnels

Le paragraphe c) Logement intergénération est remplacé par :

c) Logement intergénérationnel

Un logement intergénérationnel est autorisé à titre d'usage additionnel à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée aux conditions suivantes :

la superficie minimale de plancher doit être de 50 m² sans excéder 65 m²;

le logement intergénérationnel doit être conçu de telle sorte qu'il puisse être réintégré au logement principal dans un délai maximum de six (6) mois après le départ de ses occupants, le propriétaire devra également en informer la Municipalité dans les 30 jours suivant le départ des occupants;

Le logement intergénérationnel respecte les normes du règlement et lois en vigueur;

L'ajout d'un logement intergénérationnel ne modifie pas le caractère unifamilial ni le caractère architectural de l'habitation en répondant aux exigences suivantes :

- *une (1) seule porte d'entrée principale par bâtiment est autorisée;*
- *un (1) seul numéro civique par bâtiment est autorisé;*
- *une (1) seule boîte aux lettres par bâtiment est autorisée;*
- *une (1) seule entrée de service par bâtiment est autorisée pour l'aqueduc, l'égout, l'électricité, le téléphone et la câblodistribution.*

ARTICLE 13

Chapitre 10 Dispositions s'appliquant aux terrains et aux bâtiments appartenant au groupe « Commerce »
Article 10.6 Établissement commercial contigu à un terrain résidentiel est remplacé par :

Tout terrain sur lequel est érigé un nouveau bâtiment commercial de classe C2 et C3 et qui est contigu à un terrain résidentiel doit être isolé de celui-là par une bande paysagée de 1 m de largeur et délimitée du côté de ce terrain par une clôture doublée d'une haie d'une hauteur minimale de 1,2 m et maximale de 2 m, à moins que ce terrain résidentiel ne soit déjà entouré d'une telle clôture.

Tout terrain sur lequel est rénové ou agrandi un bâtiment commercial de classe C2 et C3 existant et qui est contigu à un terrain résidentiel doit être délimité du côté de ce terrain par une clôture doublée d'une haie d'une hauteur minimale de 1,2 m et maximale de 2 m à moins que ce terrain résidentiel soit déjà entouré d'une telle clôture.

Malgré les dispositions du présent article, la clôture exigée peut être remplacée par une haie d'une hauteur minimale de 1,2 m si une entente est conclue entre les deux propriétaires de terrains.

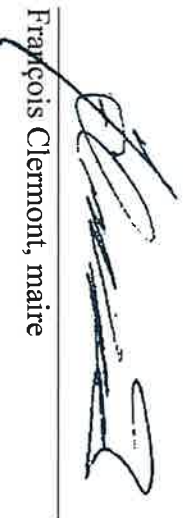
ARTICLE 14

La grille d'usage REC-B-116 est remplacée par l'annexe A.

ARTICLE 15

Les amendements entreront en vigueur conformément à la loi.

Adoptée à l'unanimité des membres présents.



François Clermont, maire



Chantal Laroche, Directrice générale

AVIS DE MOTION : 3 avril 2024
ADOPTION DU 1^{er} PROJET : 14 février 2024
CONSULTATION PUBLIQUE : 13 mars 2024
ADTOPTION DU 2^{ieme} PROJET : 13 mars 2024
ADOPTION DU RÉGLEMENT : 10 avril 2024
CONFORMITÉ MRC : 19 juin 2024
AFICHÉ LE : 3 juillet 2024
• ENTRÉE EN VIGUEUR 19 juin 2024

Grille des usages et normes par zones (annexe A)

GROUPE ET CLASSE D'USAGE						
HABITATION		H1	H2	H3	H4	
Unifamiliale		√ ^(a)	√ ^(a)			
Bifamiliale et trifamiliale			√ ^(a)			
Multifamiliale				√ ^(a)		
Maison mobile						
COMMERCCE						
Commerce d'appoint	C1				√ ^{(a)(b)}	
Commerce artériel léger	C2				√ ^(a)	
Commerce artériel lourd	C3				√ ^{(a)(b)}	
Commerce récréatif intérieur	C4				√ ^(a)	
Commerce récréatif extérieur	C5				√ ^(a)	
INDUSTRIE						
Industrie légère	I1					
Industrie extractive	I2					
PUBLIC						
Services publics de plein air	P1					√
Services publics institutionnels et administratifs	P2				√	√ ^(a)
Services publics institutionnels imposants	P3					√ ^(a)
Services publics d'utilité	P4					
AGRICULTURE						
Agriculture avec sol	A1					
Agriculture sans sol	A2					
Usages piscicoles	A3					
Fermelle	A4					
NORMES						
TERRAIN						
Superficie (m ²)	min.	600	600	600	600	600
Profondeur (m)	min.	30 ^(a)	30 ^(a)	30 ^(a)	30 ^(a)	30 ^(a)
Frontage (m)	min.	20 ^(a)	20 ^(a)	20 ^(a)	20 ^(a)	20 ^(a)
STRUCTURE						
Isolée		√		√	√	√
Jointée			√			
Conjugué						
MARGES						
Marge avant (m)	min.	6	6	6	6	6
Marges latérales (m)	min.	2	2	2	2	2
Marge arrière (m)	min.	6	6	6	6	6
EDIFICATION DES BÂTIMENTS						
Hauteur (étage)	min.	1	1	1	1	1
Hauteur (étage)	max.	2	2	2	2	2
Superficie d'implantation (m ²)	min.	50	50	50	50	50
Largeur (m)	min.	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2
RAPPORTS						
Logement/ bâtiment	max.	1	2	6	—	—
Occupation du terrain (%)	max.	30	30	30	30	30
Espace naturel (%)	min.	50	50	50	50	—
DISPOSITIONS SPÉCIALES						
PILA (noyau villageois)	√	√	√	√	√	√
Projet intégré d'habitation						
Autres articles	(a) (b) (c)	(a) (b) (c)	(a) (b) (c)	(a) (b) (c)	(a) (b) (c)	(a) (b) (c)

REC-B 116

SERVICES	
Aqueduc	√
Égout	√

NOTES

- (1) Une utilisation mixte des usages autorisés est permise.
- (2) Les restaurants uniquement.
- (3) Profondeur minimale de 45 mètres pour les terrains situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac.
- (4) Frontage minimal de 25 mètres pour les îlots riverains et de 30 mètres pour les terrains situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac.
- (5) La vente de bateau uniquement.
- (6) Une agisse et un feu de culle sont des établissements publics spécifiquement interdits.

DISPOSITIONS SPÉCIALES

- (a) Art 8, 10 (conservation arbres et boisés)
- (b) Art. 8 Section C (lacs et littoral)
- (c) Art. 8 (groupe habitation)
- (d) Art. 10 (groupe commerce)
- (e) Art. 12B (bât. accessoires édifices publics)

AMENDEMENTS

Date	No règlement	Par
Février 2024		

