



Les Îles-de-la-Madeleine

Municipalité

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 12 septembre 2023, à la mairie.

R2309-1076

Avis de motion – Règlement n° 2023-19 modifiant le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules

Le conseiller, Gaétan Richard, donne l'avis de motion préalable à l'adoption d'un projet de règlement modifiant le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 13 septembre 2023

Alexandra Vigneau, greffière



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 12 septembre 2023, à la mairie.

R2309-1077

Adoption du premier projet de règlement n° 2023-19 modifiant le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine est régie par la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19) et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage n°2010-08 et le règlement de lotissement n°2010-09 sont en vigueur sur le territoire depuis le 25 juin 2010;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'amender ses règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT le projet de règlement n° 2023-18 en cours d'adoption, lequel vient modifier le plan d'urbanisme n° 2010-24 pour y ajouter le plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules;

CONSIDÉRANT QU' il y a lieu pour le conseil de procéder à l'adoption d'un premier projet de règlement;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de Gaétan Richard,
appuyée par Richard Leblanc,
il est résolu à l'unanimité des membres présents

d'adopter le premier projet de règlement suivant intitulé « Règlement modifiant le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules »;

de soumettre ce projet de règlement à la population lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le 24 octobre prochain, et de publier un avis à cet effet, conformément aux dispositions de la loi.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 13 septembre 2023

Alexandra Vigneau, greffière



RÈGLEMENT N° 2023-19

modifiant le règlement de zonage numéro 2010-08 et le règlement de lotissement numéro 2010-09 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules

- ATTENDU QUE la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine est régie par la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19) et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);
- ATTENDU QUE le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 sont en vigueur sur le territoire depuis le 25 juin 2010;
- ATTENDU QUE le conseil municipal a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'amender ses règlements d'urbanisme;
- ATTENDU le projet de règlement n° 2023-18 en cours d'adoption, lequel vient modifier le plan d'urbanisme n° 2010-24 pour y ajouter le plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules;
- ATTENDU QUE l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lequel prévoit l'adoption de règlements de concordance suivant la modification du plan d'urbanisme;
- ATTENDU QUE la Municipalité modifie ses règlements d'urbanisme afin d'assurer la conformité du règlement de zonage n° 2010-08 et du règlement de lotissement n° 2010-09 avec le plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules;
- ATTENDU QUE le présent règlement fut soumis, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à la consultation lors d'une assemblée publique tenue le _____;
- ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le _____ 2023;
- ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil au moins 72 heures avant la présente séance;
- ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et les changements apportés ont été mentionnés;

POUR CES MOTIFS,

Sur une proposition de,
Appuyée par,
Il est résolu à

qu'il soit décrété par le présent premier projet de règlement n° 2023-19 de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2023-19 porte le titre de « Premier projet de règlement modifiant le règlement de zonage n° 2010-08 et le règlement de lotissement n° 2010-09 la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine aux fins de leur concordance au plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules ».

ARTICLE 1.2 PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

ARTICLE 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'apporter des modifications aux règlements de zonage et de lotissement actuellement en vigueur sur le territoire de la municipalité.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre pour le plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules et la création de son écoquartier.

ARTICLE 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

ARTICLE 1.5 PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

ARTICLE 1.6 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unités (SI) et converties en système anglais. En cas de litige, les dimensions et mesures du système international d'unités (SI) prévalent.

1 mètre = 3,2808 pieds
1 centimètre = 0,39 pouce
1 mètre² = 10,763 pieds²

ARTICLE 1.7 TERMINOLOGIE

Pour l'application du présent règlement, les définitions contenues à l'article 2.3 « Terminologie » du Règlement de zonage numéro 2010-08 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici intégralement reproduites.

CHAPITRE 2

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2010-08

ARTICLE 2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.3 « TERMINOLOGIE »

L'article 2.3 « terminologie » est modifié par l'insertion de la définition des termes suivants : « ensemble immobilier résidentiel » et « stationnement écologique » :

Ensemble immobilier résidentiel

Un ensemble de bâtiments d'habitation érigés sur un même terrain et comprenant des bâtiments privés et communautaires. Il se caractérise par un aménagement intégré favorisant la mise en commun d'espaces extérieurs, de services et d'équipements (allées d'accès, stationnements, espaces récréatifs et espaces verts).

Stationnement écologique

Stationnement qui cherche à réduire l'effet d'îlot de chaleur et à améliorer la gestion des eaux pluviales. Il est généralement aménagé de manière à comprendre moins de surfaces asphaltées et comprend des aménagements de gestion des eaux de pluie.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.1 « DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES »

L'article 3.1 intitulé « DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES » est modifié par l'ajout d'un nouveau type de zone soit la zone écoquartier, à la suite du 11^e alinéa, de la façon suivante :

Zone écoquartier EQ

ARTICLE 2.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.2 « CLASSES D'USAGES PAR ZONES »

L'article 4.2 intitulé « CLASSES D'USAGES PAR ZONES » est modifié par l'ajout d'une 14^e note à la suite de la 13^e note, de la façon suivante :

« ¹⁴. Malgré son libellé distinct, la zone écoquartier « EQ » fait partie des zones de périmètre urbain « PU ». Toutefois, nonobstant les usages autorisés au tableau 4.2, voir l'article 5.27 concernant les dispositions applicables à cette zone pour connaître les précisions sur les usages qui y sont autorisés. »

ARTICLE 2.3 MODIFICATION DU CHAPITRE 5 « DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ET PARTICULIÈRES RELATIVES À CERTAINES SITES, ZONES, USAGES OU SECTEURS »

Le chapitre 5 intitulé « DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ET PARTICULIÈRES RELATIVES À CERTAINES SITES, ZONES, USAGES OU SECTEURS » est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 5.27, des articles suivants :

Article 5.28

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AU SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'intérieur des limites de la zone EQ1. En cas de conflit entre les dispositions du présent article et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions du présent article ont préséance. Autrement, les autres dispositions du règlement s'appliquent et il est important de rappeler que, malgré son libellé distinct, la zone écoquartier « EQ » fait partie des zones de périmètre urbain « PU ».

5.27.1 Les usages autorisés

Malgré les usages autorisés par type de zone à l'article 4.2, les usages autorisés dans la zone EQ1 sont uniquement les suivants :

- L'habitation multifamiliale (H4) sans limite de logement (peut excéder la limite de 12 logements dans un bâtiment prévue à l'article 4.1.1), trifamiliale (H3), bifamiliale (H2), unifamiliale jumelée et unifamiliale en rangée (H1) sous forme d'ensemble immobilier résidentiel ou non ;
- Les commerces et services légers (C1) et commerces et services modérés (C2) à l'exception des usages suivants qui sont prohibés : les restaurants avec service à l'auto, les postes d'essence et lave-auto, les vendeurs de pièces d'autos, les agences de location de véhicules automobiles, de véhicules de camping et de remorques utilitaires, les entrepôts, les entrepreneurs artisans, les distributeurs en gros et les bureaux, espaces de vente et ateliers reliés à des métiers de l'industrie de la construction tels que : électriciens, plombiers, ferblantiers, menuisiers, peintres, soudeurs, entrepreneurs ;
- Les commerces et services lourds (C3) suivants : hôtels de plus de 20 chambres et commerces liés à la transformation et la vente des aliments et boissons, tels que : boulangeries, fromageries, micro-brasseries ;
- Les usages mixtes (commercial/résidentiel) selon les usages autorisés dans la zone EQ1 ;
- Les usages publics P1 et P2, à l'exception des usages suivants qui sont prohibés : les aéroports, les postes de pompier et de police, les lieux de culte et cimetières, les haltes routières et stationnements publics si ces derniers ne sont pas conçus selon des principes de stationnement écologique ;
- Les infrastructures publiques liées à l'implantation d'un microréseau électrique en collaboration Hydro-Québec.

5.27.2 Dispositions relatives au revêtement des toitures

Pour toute nouvelle construction possédant un toit plat, seuls les revêtements suivants sont autorisés :

- Un matériau de couleur blanche, un matériau peint de couleur blanche ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast, de couleur blanche ;
- Un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel
- Un toit végétalisé ;
- Une combinaison des revêtements identifiés.

5.27.3 Dispositions relatives au verdissement d'un terrain

Au moins 15% de la superficie d'un terrain doit être couvert par des végétaux. La superficie d'un toit végétalisé est incluse dans le calcul du pourcentage de verdissement en vertu du présent article.

Pour les constructions existantes, la superficie minéralisée au sol d'un terrain ne peut être augmentée si le pourcentage de verdissement minimal exigé en vertu du présent règlement n'est pas atteint.

5.27.4 Dispositions relatives aux climatiseurs

L'installation d'un climatiseur dans une nouvelle construction est conditionnelle à son intégration à un système d'aérothermie, telle une thermopompe.

5.27.5 Dispositions relatives au stationnement hors rue

Le nombre d'unités de stationnement doit être conforme aux exigences énumérées ci-dessous :

	MINIMAL
USAGE HABITATION	
Habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale	1 case / logement
Habitation multifamiliale	1 case / logement
USAGE COMMERCIAL	
Usages de la catégorie C1	1 unité par 75m ² de superficie de plancher
Usages de la catégorie C2	1 unité par 100 m ² de superficie de plancher
USAGE PUBLIC	
Usages de la catégorie P1 et P2	1 unité par 100 m ² de superficie de plancher

La Municipalité n'exige pas de ratio maximal de stationnement dans le règlement de zonage, mais encadre l'imperméabilisation par son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'obligation d'aménager le stationnement peut aussi être réduite ou même retirée par dérogation mineure lorsque l'absence de besoin est démontrée par un requérant.

De plus, tout espace de stationnement de 20 cases ou plus doit prévoir une gestion durable des eaux de surface par un ingénieur civil et être complètement recouvert par un des matériaux ou une combinaison des matériaux suivants :

1. Le béton et le gravier de couleur grise ;
2. Le pavé alvéolé ;
3. Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

5.27.6 Dispositions relatives au stationnement pour vélo

Au moins une unité de stationnement pour vélo est exigée pour chaque unité de stationnement pour automobile prévue au projet.

Pour l'usage habitation, minimalement une unité doit être prévue par logement et elle doit être située à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un bâtiment accessoire.

5.27.7 Dispositions relatives aux bornes de recharge électrique

Au moins une borne de recharge pour véhicule électrique est exigée par bâtiment. Cette dernière peut être installée dans une cour avant si l'aire de stationnement est dans cette cour.

Article 5.28 Dispositions spécifiques relatives aux ensembles immobiliers résidentiels

La construction de bâtiments regroupés en ensemble immobilier résidentiel est autorisée dans la zone EQ1, conformément aux dispositions de la présente section.

En cas de conflit entre les dispositions du présent article et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions du présent article ont préséance. Autrement, les autres dispositions du règlement s'appliquent.

5.28.1 Usages autorisés

En plus des usages résidentiels, les commerces et services (C1 et C2) autorisés dans la zone peuvent être intégrés à l'ensemble immobilier pour des fins de mixité des usages.

5.28.2 Normes d'implantation

Les marges de l'article 6.2 ne s'appliquent pas aux ensembles immobiliers résidentiels.

Tout bâtiment principal doit être construit à une distance d'au moins 4,0 m de toute rue publique ou de toute rue privée ou passage pour véhicule automobile conduisant à un autre bâtiment ;

La distance minimale de tout bâtiment principal à une ligne latérale du terrain faisant partie du projet d'ensemble est 2,0 m ;

La distance minimale entre les bâtiments principaux à l'intérieur du projet d'ensemble est de 5 m. Pour les constructions contiguës, cette norme ne s'applique qu'entre les unités qui ne partagent pas de murs mitoyens.

5.28.4 Voies privées de circulation

Tout bâtiment principal doit être accessible depuis une rue par une voie de circulation privée carrossable, de manière que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules d'urgence.

5.28.7 Aménagement d'un terrain

Une bande de terrain d'une largeur de trois mètres (3 m) ne comprenant aucun espace minéralisé, à l'exception des voies d'accès et des sentiers piétonniers, doit être aménagée sur toute la périphérie de l'emplacement adjacent à la voie publique. Cette bande doit être verdie d'arbustes et de graminées ou de toute autre végétation pouvant s'adapter au climat de l'archipel.

5.28.8 Architecture

Tout ensemble immobilier résidentiel doit comporter un minimum de 2 bâtiments principaux pour un même projet.

Aucun bâtiment d'un ensemble immobilier résidentiel ne peut présenter un alignement de murs identique à ceux des bâtiments adjacents sur la voie publique. À cet égard, il doit y avoir une variation d'au moins deux (2) mètres entre les bâtiments.

De plus, dans le cas d'habitations en rangées, il doit y avoir une variation moyenne d'au moins un (1) mètre à toutes les deux (2) unités d'habitation.

5.28.10 Bâtiment communautaire

Un bâtiment communautaire est autorisé dans les ensembles immobiliers résidentiels conformément aux dispositions suivantes :

- La superficie totale du bâtiment ne peut excéder deux cents mètres carrés (200 m²) ;
- La hauteur du bâtiment est limitée à deux (2) étages ;
- Le bâtiment doit respecter les mêmes marges de recul et les mêmes marges d'isolement qu'un bâtiment principal ;
- Si une partie du bâtiment communautaire est utilisée à des fins de remisage, la superficie de plancher utilisée à cette fin ne devra pas excéder vingt mètres carrés (20 m²).

5.28.11 Dépôt pour déchets, matières recyclables et compostables

Tout ensemble immobilier résidentiel doit prévoir un lieu de dépôt pour les matières recyclables, les résidus compostables et les déchets ultimes. La surface réservée à cet effet doit être facilement accessible pour les camions effectuant la cueillette.

Tout lieu de dépôt doit être localisé à une distance minimale de deux mètres (2) mètres de toute ligne de lot. Il doit être entouré d'un écran architectural ou végétal.

5.28.12 Aire d'agrément

Au moins 20 % de la superficie du terrain formant l'ensemble immobilier résidentiel doit être prévue à des fins d'aire d'agrément extérieure. Ceci peut prendre la forme d'un espace vert, d'un toit-terrasse ou d'un lieu commun pour faciliter le regroupement des occupants.

ARTICLE 2.6

MODIFICATION DE L'ARTICLE 17.1 « RÈGLE GÉNÉRALE » DU CHAPITRE 17 « ZONES TAMPONS »

L'article 17.1 intitulé « RÈGLE GÉNÉRALE » est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin de l'article :

« La règle générale ne s'applique pas aux zones de type écoquartier (EQ). »

ARTICLE 2.7

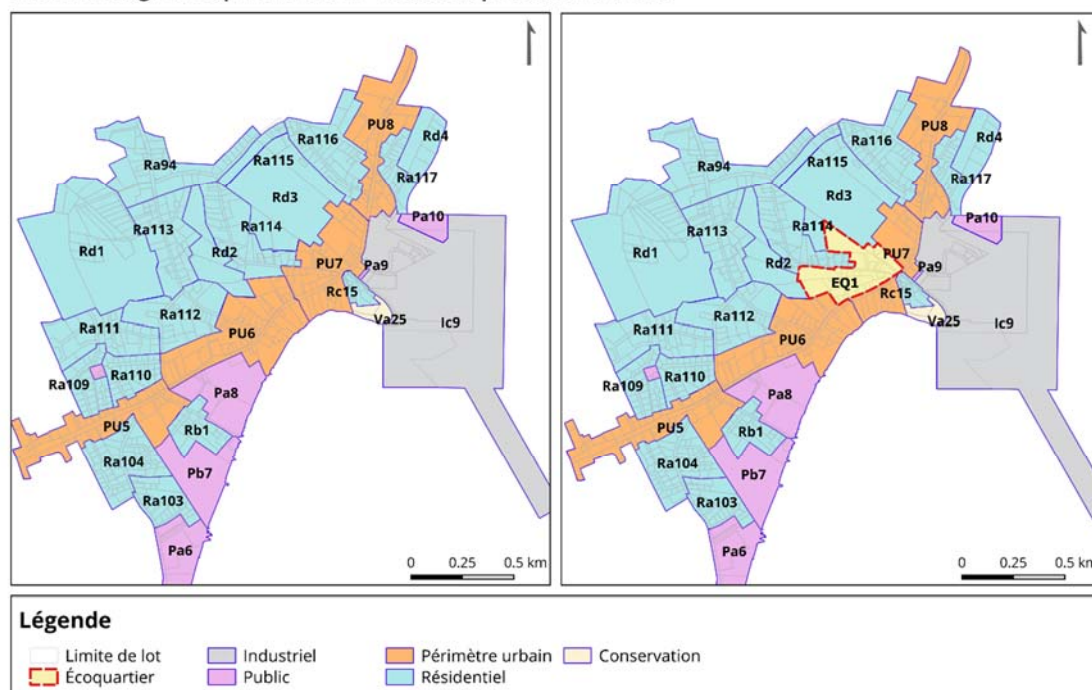
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

L'ANNEXE A intitulée « Plan de Zonage », est modifiée de la façon suivante pour la création de la nouvelle zone EQ1 :

- la réduction d'une partie de la zone PU6, au profit de la zone EQ1 ;
- la réduction d'une partie de la zone PU7, au profit de la zone EQ1 ;
- la réduction d'une partie de la zone Ra114, au profit de la zone EQ1 ;
- la réduction d'une partie de la zone Rd3 au profit de la zone EQ1, le tout tel qu'il appert ci-après :

PU6-PU7-Ra114 et Rd3 avant et après modification.

Plan de zonage de Cap-aux-Meules - Avant et après modifications



CHAPITRE 3

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 2010-09

ARTICLE 3.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.2 « DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS MINIMALES DES LOTS APPLICABLES AU VILLAGE DE CAP-AUX-MEULES »

L'article 3.2 intitulé « DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIMENSIONS DES LOTS APPLICABLES AU VILLAGE DE CAP-AUX-MEULES » est modifié par l'ajout d'un tableau pour les normes minimales en zone écoquartier (EQ) à la suite du tableau 3.2.5 de la façon suivante :

Tableau 3.2.6

Normes minimales en zone écoquartier (EQ)

Aucune superficie minimale pour un lot, ni rapport plancher/terrain maximal
--

Note : La création d'un nouveau lot constructible en zone EQ1 est assujettie à la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

ARTICLE 3.2 MODIFICATION DU CHAPITRE 5 « DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS À CÉDER AUX FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX »

Le chapitre 5 intitulé « DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS À CÉDER AUX FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX » est modifié par l'ajout d'un article, à la suite de l'article 5.6, de la façon suivante :

Article 5.7

EXCEPTION À L'OBLIGATION DE CÉDER DU TERRAIN AUX FINS DE PARCS ET DE TERRAINS DE JEUX POUR LES OBNL

Les opérations cadastrales qui sont destinées à des projets pour un organisme à but non lucratif en habitation ne sont pas assujetties à la contribution pour fins de parcs et de terrains de jeux.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Donné aux Îles-de-la-Madeleine
Ce _____ 2023

Alexandra Vigneau, greffière