



LANORAIE

**PROJET DE RÈGLEMENT NO 1071-93-2026
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 105-92
AFIN D'AGRANDIR LA ZONE CS18 À MÊME LES
ZONES R16 ET A11, D'AJOUTER DES DISPOSITIONS
SUR LES PROJETS INTÉGRÉS ET PERMETTRE LES
PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
DANS LES ZONES I17 ET CS18.**

1071-93-2026

Document produit par:



**THIBAUT, AUDRÉANE
URBANISTE
PERMIS #2168**

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NO 1071-93-2026 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 105-92 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE CS18 À MÊME LES ZONES R16 ET A11, D'AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LES PROJETS INTÉGRÉS ET PERMETTRE LES PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DANS LES ZONES I17 ET CS18.

Processus d'adoption	Date
Adoption du premier projet de règlement	
Avis de motion	
Transmission du premier projet de règlement à la MRC de D'Autray	
Avis public de consultation écrite	
Consultation publique	
Adoption du second projet de règlement	
Transmission du second projet de règlement à la MRC de D'Autray	
Avis public – demande de participation à un référendum	
Date limite pour une demande de participation à un référendum	
Adoption du règlement	
Transmission du règlement à la MRC de D'Autray	
Certificat de conformité de la MRC de D'Autray	
Entrée en vigueur	
Avis public et certificat de publication	

ATTENDU QU'en
 vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut modifier ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QU'il y a lieu d'apporter certaines corrections, suppressions, modifications, ajouts ou précisions d'ordre général, technique ou administratif à certains règlements d'urbanisme en vue d'avoir des outils actualisés, justes et répondants aux nouveaux besoins de la Municipalité;

ATTENDU QU'il y a lieu de développer une stratégie municipale pour favoriser le développement industriel et commercial ;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement de zonage numéro 105-92 afin d'apporter des modifications ;

ATTENDU QUE pour atteindre l'ensemble des objectifs, le règlement 105-92 de la Municipalité de Lanoraie doit être modifié ;

ATTENDU QUE le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance du _____ 2026.

EN CONSÉQUENCE, de par le règlement 1071-93-2026, ayant pour titre « Règlement no 1071-93-2026 modifiant le règlement de zonage 105-92 afin d'agrandir la zone CS18 à même les zones R16 et A11, d'ajouter des dispositions sur les projets intégrés et permettre les projets intégrés commerciaux et industriels dans les zones I17 et CS18. ».

le conseil municipal ordonne, décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

La section 14 et les articles 14.1 à 14.1.6 sont ajoutés à la suite de l'article 13.1 du règlement 105-92 pour se lire comme suit :

« SECTION 14. PROJETS INTÉGRÉS

14.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14.1.1 CHAMP D'APPLICATION

Les projets intégrés sont permis spécifiquement lorsqu'autorisés à la grille des spécifications à l'annexe B du présent règlement.

14.1.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque permis à la grille des spécifications de l'annexe B du présent règlement, les projets intégrés sont autorisés conformément aux dispositions de la présente section.

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 la grille des spécifications de l'annexe B du présent règlement pour la zone dans laquelle est situé le projet ;
2. Les structures de bâtiment autorisées au projet intégré sont les mêmes que les structures autorisées à la grille des spécifications de l'annexe B du présent règlement pour la zone dans laquelle est situé le projet ;
3. 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.

Nonobstant le présent paragraphe, un bâtiment ne doit jamais être implanté à moins de 8 mètres de toute limite de terrain occupé par un usage résidentiel. Dans le cas d'un projet intégré résidentiel, la présente s'applique dans le cas d'un usage résidentiel d'une autre nature.

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 ;

14.1.3 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.

14.1.4 NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de cases de stationnement doit être calculé pour l'ensemble des usages projetés afin de former un tout.

Pour l'ensemble du projet, le nombre maximal de cases de stationnement permis ne peut jamais être supérieur à plus de 20 cases du nombre minimal de cases de stationnement requis.

Une aire de stationnement doit également respecter les dispositions suivantes :

1. Une case de stationnement doit être située à au plus 30 mètres du bâtiment qu'elle dessert ;
2. Le nombre maximal d'entrées charretières par projet intégré autorisé est

d'une par rue. Toutefois, une seconde entrée charretière est autorisée sur un terrain ayant un frontage sur rue de 55 mètres ou plus. Malgré ce qui précède, le nombre d'entrées charretières est limité à une pour les lots donnant sur une route numérotée ;

3. Une aire de stationnement doit comporter au plus 10 cases de stationnement. Nonobstant ce qui précède, une aire de stationnement peut comprendre plus de 10 cases de stationnement si une section de 10 cases est séparée d'une autre par un îlot végétalisé ayant une largeur d'au moins 1,50 mètre et aménagée d'arbre ayant une hauteur d'au moins 1,80 mètre à la plantation ;
4. La bordure exigée à l'article 5.14.2 devra être diminuée à certains endroits afin de respecter les exigences de l'article 14.1.3 du présent règlement ;

Les normes relatives aux stationnements hors rue de la section 5.14 s'appliquent, à l'exception des normes déjà prévues à la présente section.

14.1.5 ALLÉE DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Tout bâtiment principal doit être accessible depuis une rue par une allée d'accès principal ou secondaire carrossable pavée de façon que chaque bâtiment soit accessible aux véhicules d'urgence. Ces allées de circulation doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les allées de circulation principales permettant d'accéder aux bâtiments doivent avoir une largeur minimale de six (6) mètres et maximale de huit (8) mètres, avoir un rayon de courbure d'au moins 12 mètres et se terminer dans une aire de stationnement ou par un cul-de-sac dont le diamètre est d'au moins 20 mètres. Est considéré comme une issue un garage ou une aire de stationnement permettant une manœuvre équivalente ;
2. Les allées de circulation secondaires permettant d'accéder à des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de six (6) mètres ;
3. La longueur maximale d'une allée de circulation véhiculaire est de 90 mètres. Si une allée de circulation véhiculaire se termine par un cercle de 24 mètres de diamètre ou un îlot de rebroussement (virage en « T ») ou raccordé aux deux extrémités par des rues publiques, ladite allée n'est pas soumise à la présente longueur maximale ;
4. Les allées de circulation privées doivent respecter une distance minimale de trois mètres de tout bâtiment principal. Cependant, cette marge ne s'applique pas aux accès pour les stationnements souterrains ;
5. L'allée de circulation doit être exempte de stationnement et d'entreposage en tout temps.

14.1.6 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager d'un projet intégré est assujéti aux dispositions suivantes :

1. Une zone tampon ayant une largeur d'au moins 3 mètres est requise pour toute limite de terrain limitrophe à un terrain occupé par un usage résidentiel. Cette zone tampon doit respecter les dispositions suivantes :
 - a. Une haie dense doit être plantée à chaque deux mètres linéaires de la zone. Cette haie doit avoir une hauteur minimale de deux mètres à la plantation. Malgré ce qui précède, une vigne vierge peut être utilisée sur toute la longueur de la zone tampon si elle est accompagnée d'une clôture opaque noire d'une hauteur de deux mètres ;
 - b. Au moins un arbre pour chaque dix mètres linéaire de zone tampon doit être planté. Les arbres doivent avoir un diamètre de tronc d'au moins 3 centimètres, et ce, mesuré au DHP ;
 - c. Les espaces libres au sol à l'intérieur de la zone tampon doivent être aménagés (gazon, aménagement paysager, arbustes, plantes, etc.) et entretenus ;
2. Tout terrain commun doit être aménagé de la façon suivante :
 - a. Une bande de verdure doit être aménagée le long des lignes de terrains et au pourtour d'un bâtiment selon les modalités suivantes :
 - i. Elle doit avoir une largeur minimale de trois mètres le long d'une ligne de rue et une largeur minimale d'un (1) mètre le long des autres lignes de terrains.

- ii. Elle doit avoir une largeur minimale d'un (1) mètre aux pourtours d'un bâtiment à l'exception des parties servant à accéder au bâtiment.
- iii. Elle doit être gazonnée ou autrement aménagée à l'aide de végétaux, de manière à ne pas laisser le sol à nu;
- b. Un arbre ayant un DHP d'au moins trois (3) centimètres pour chaque 25 mètres linéaire de frontage de terrain doit être planté.
- 3. Tout terrain privatif doit être aménagé de la façon suivante :
 - a. Un arbre doit être planté selon les dispositions suivantes :
 - i. Au moins un arbre doit être planté dans la cour avant de chaque unité privative;
 - ii. Tout arbre doit avoir un diamètre de tronc d'au moins trois (3) centimètres, et ce, mesuré au DHP;
 - b. Au moins 30% de la superficie de la cour arrière doit être recouverte d'une surface perméable ;

14.1.7 MATIÈRES RÉSIDUELLES

Tout projet intégré doit prévoir un ou plusieurs lieux de dépôt pour la collecte des déchets, des matières recyclables et des matières putrescibles. La surface réservée à cet effet doit être facilement accessible pour les camions effectuant la collecte et être dissimulée à l'aide d'un aménagement paysager et d'une clôture opaque à 80 % ou muret en blocs d'architecturaux nobles d'une hauteur minimale de 1,85 mètre.

Les restrictions d'aménagement contenues dans le premier alinéa ne sont pas applicables si des conteneurs semi-enfouis sont utilisés pour recueillir les matières résiduelles. Leur utilisation est obligatoire pour les projets occupés par :

1. Une ou des habitations de plus de six unités de logement
2. Un usage commercial
3. Un usage industriel

La localisation des lieux de dépôt pour la collecte devra être à la satisfaction de l'organisme responsable de la collecte des matières résiduelles.

14.2 PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS

14.2.1 CONDITIONS GÉNÉRALES

En plus des autres dispositions du présent règlement, tout projet intégré commercial ou industriel doit respecter les dispositions de la présente section. En cas de contradiction entre les dispositions de la section 14.1 du présent règlement et celle de la présente section, les dispositions de la présente section ont préséance.

14.2.2 IMPLANTATION

Un projet intégré commercial ou industriel doit occuper un terrain d'une superficie minimale de 4 000 m².

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

1. La distance entre deux (2) bâtiments principaux du projet intégré doit être de cinq (5) mètres ;
2. Tout bâtiment doit être implanté à une distance minimale de 1,50 mètre d'une allée de circulation ;
3. Aucun bâtiment principal d'un projet intégré commercial ou industriel ne peut être implanté à moins de 10 mètres d'un bâtiment principal existant ne faisant pas partie du projet.

14.2.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Une superficie minimale de 10% de la superficie totale du terrain est naturalisée par un aménagement paysager végétalisé. L'aménagement du terrain doit être réalisé dans les 12 mois après le début de la dernière construction prévue.

14.2.4 ENSEIGNES

Les dispositions relatives aux enseignes prévues au présent règlement s'appliquent à tout projet intégré commercial ou industriel. En plus de ces

dispositions, les normes suivantes s'appliquent :

1. Une seule enseigne détachée est permise par projet intégré ;
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 ;
 - b. Dans le cas d'une enseigne sur socle ou muret, la hauteur du muret ou socle ne peut excéder 1,50 mètre et la hauteur totale ne peut excéder quatre (4) mètres ;
 - c. La superficie maximale de l'enseigne, incluant toutes les composantes, est de 10 mètres carrés.

14.2.5 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires sont interdits dans un projet intégré commercial ou industriel.

ARTICLE 3

L'article 3.4.4.2.1 du règlement 105-92 est modifié afin d'ajouter l'usage « Mini-entrepôt » et l'alinéa suivant :

« L'usage « Mini-entrepôt » est autorisé spécifiquement dans la condition suivante :

1. Un écran visuel est requis pour toute limite de terrain limitrophe à un terrain occupé par un usage résidentiel. Cet écran doit être constitué d'une haie dense doit être plantée à chaque deux mètres linéaires de la zone. Cette haie doit avoir une hauteur minimale de deux mètres à la plantation. Malgré ce qui précède, une vigne vierge peut être utilisée sur toute la longueur de l'écran visuel si elle est accompagnée d'une clôture opaque noire d'une hauteur de deux mètres. »

ARTICLE 4

Le premier alinéa de l'article 5.2 du règlement 105-92 est modifié afin d'ajouter, au début de cet alinéa, la phrase « À l'exception d'un terrain utilisé exclusivement pour l'usage « mini-entrepôt », il ne peut [...] », pour se lire comme suit : « À l'exception d'un terrain utilisé pour l'usage « mini-entrepôt », il ne peut y avoir plus d'un bâtiment principal par terrain. Cependant, le bâtiment principal peut être le fait d'un ou plusieurs usages. »

ARTICLE 5

Le troisième alinéa de l'article 5.14.2 du règlement 105-92 est modifié pour se lire comme suit :

« Tout terrain de stationnement comportant cinq (5) cases de stationnement ou plus doit être entouré d'une bordure de béton coulée sur place d'une hauteur et largeur d'au moins 0,15 mètre et située, à moins d'indication contraire, à au moins un (1) mètre des lignes de lots adjacents. »

ARTICLE 6

Le premier alinéa de l'article 5.14.3 du règlement 105-92 est modifié afin d'ajouter un 21^e paragraphe pour se lire comme suit :

- « 21. Mini-entrepôt :
Une (1) case par 200 m² de superficie de plancher. »

ARTICLE 7

La grille des spécifications présente à l'annexe B du règlement #105-92 est modifiée afin d'ajouter la ligne « Projet intégré » au-dessus de la ligne intitulée « Protection des rives (section 8) » et afin d'ajouter un point plein à la jonction de la ligne « Projet intégré » et des colonnes 17 et 18.

ARTICLE 8

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.