

**FICHE DE PRISE DE DÉCISION**

Fiche de prise de décision : URBA-2016-205
Direction de l'urbanisme
Service Planification et aménagement du territoire
Objet : Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (Remplacement des zones H0231 et H0233 par la zone H0232, secteur Saint-Nicolas)
Date : Le 18 octobre 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le projet de règlement modifie le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement pour créer la zone H0232 à même les zones H0231 et H0233 (annexe 1 : plan de localisation). Dans cette nouvelle zone, les habitations unifamiliales en rangée, bifamiliales et trifamiliales jumelées et multifamiliales isolées de 4 à 6 logements seront autorisées. Le projet prévoit qu'une norme de densité résidentielle nette minimale de 22 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée dans la zone H0232.

Actuellement, seules les habitations unifamiliales en rangée sont autorisées dans la zone H0231 et seules les habitations trifamiliales jumelées sont autorisées dans la zone H0233.

Réalisée dans le cadre d'un projet de développement immobilier, la présente découle d'une demande ponctuelle de modification réglementaire visant à permettre différentes typologies résidentielles.

La modification proposée est conforme au *Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé*, notamment quant à la densité résidentielle.

Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement

Lors de la séance du 26 septembre 2016, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement recommandaient, à l'unanimité, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le projet de règlement tel qu'annexé à la FPD-URBA-2016-192 (résolution CCUA-2016-01-35).

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
N/A				

Conformément au Règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

- Financement déjà autorisé par :
- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
 - Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____
 - Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE-_____
 - Autre (spécifier) : _____, résolution CV-_____
- Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :


Commentaires

Numéro du projet PTI : _____	Montants	2016	2017	2018
		_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable d'activité budgétaire  Date : 2016 / 10 / 20

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

PERSONNES CONSULTÉES


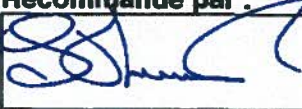

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
M ^e Carole Roseberry, DAJ	18/10/16	En validation avec le volet juridique afférent au projet de règlement, à son objet et à sa procédure de modification réglementaire
Mme Jinny Gosselin, BP	22/09/16	En validation avec le projet.

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, tel qu'il est annexé à la présente (Annexe 4).

Ce projet de règlement a pour objet de créer la zone H0232 à même les zones H0231 et H0233 qui sont supprimées, de prévoir une densité résidentielle nette minimale devant être respectée dans cette zone, d'y autoriser les habitations unifamiliales en rangée, les habitations bifamiliales et trifamiliales jumelées et les habitations multifamiliales isolées de 4 à 6 logements et de prévoir des normes applicables à tous ces usages.

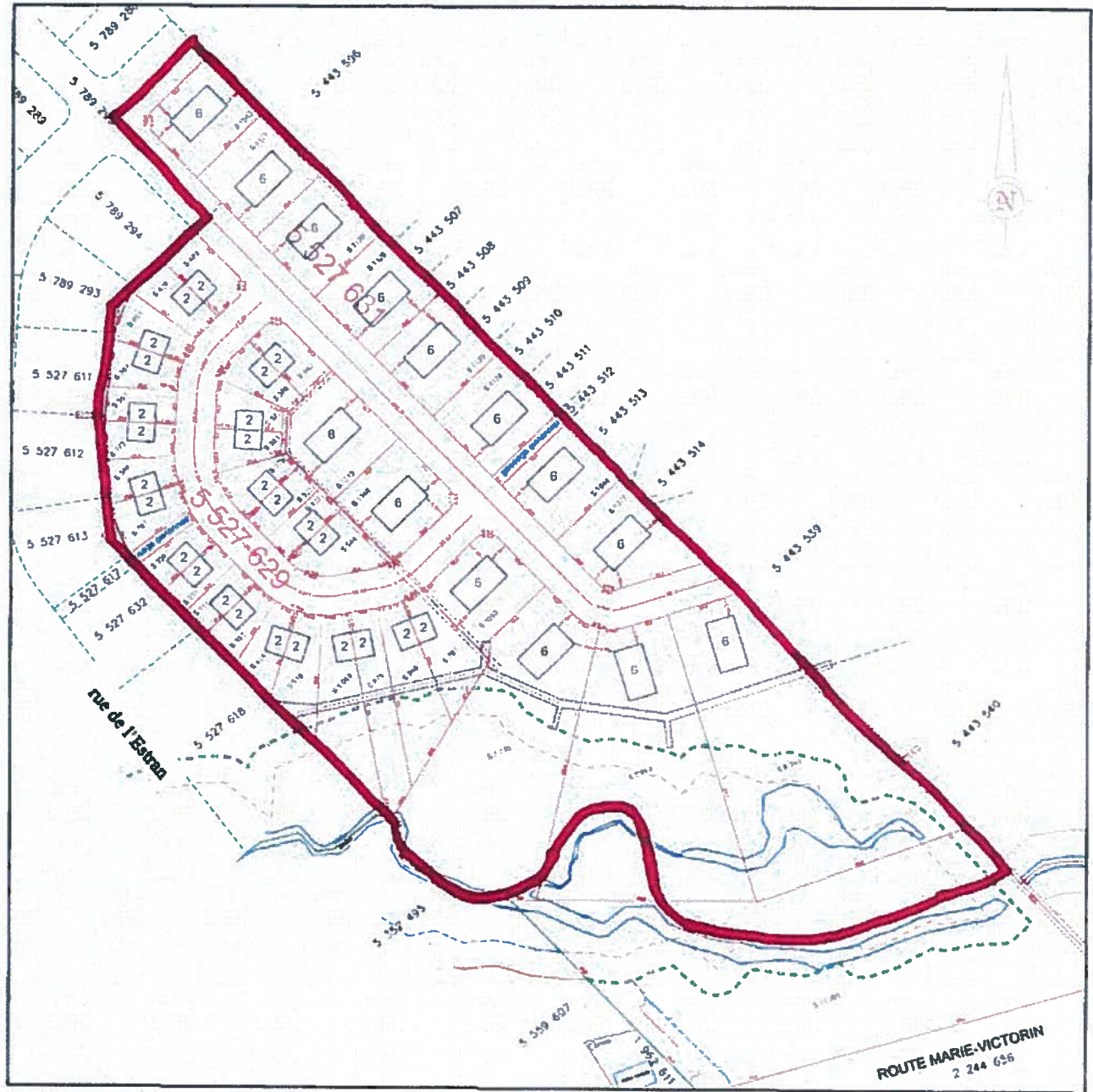
- Liste des pièces jointes :
- Annexe 1 : Plan de localisation
 - Annexe 2 : Plan-projet de lotissement
 - Annexe 3 : Plan de zonage - Avant
 - Annexe 4 : Projet de règlement
 - Annexe 5 : Procédure de modification règlementaire

Préparé par : François Bissonnette, urbaniste		Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme
		
Recommandé par :		
		
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction : 		Date : 20/10/20

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  **Date :** 20/10/20

PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT





Conseil de la Ville

Règlement RV-2016-XX-XX modifiant le Règlement
RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. **Plan de zonage**

Le plan de zonage, annexé au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifié par la création de la zone H0232 à même les zones H0231 et H0233 qui sont supprimées, le tout tel qu'illustré sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

2. **Grille des spécifications**

Ce règlement est modifié par la suppression des grilles des spécifications applicables aux zones H0231 et H0233.

3. **Grille des spécifications applicable à la zone H0232**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H0232 jointe au présent règlement en annexe B.

4. **Disposition spécifique**

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 376, du suivant :

« 376.1 **Zone H0232**

Dans la zone H0232, une densité résidentielle nette minimale de 22 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

Pour le calcul de la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend pas les espaces suivants :

- 1° les rives d'un cours d'eau;
- 2° l'espace correspondant à un milieu naturel protégé tel qu'illustré à la carte des milieux naturels protégés pour la zone H0232 jointe au présent règlement;
- 3° une zone tampon prescrite au présent règlement;
- 4° les infrastructures anthropiques aériennes ou souterraines de nature à limiter les possibilités de construction;
- 5° les espaces rendus non constructibles parce qu'ils sont isolés de la partie constructible d'un lot par un élément décrit aux paragraphes 1° à 4°.

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain. ».

5. Ajout d'une carte

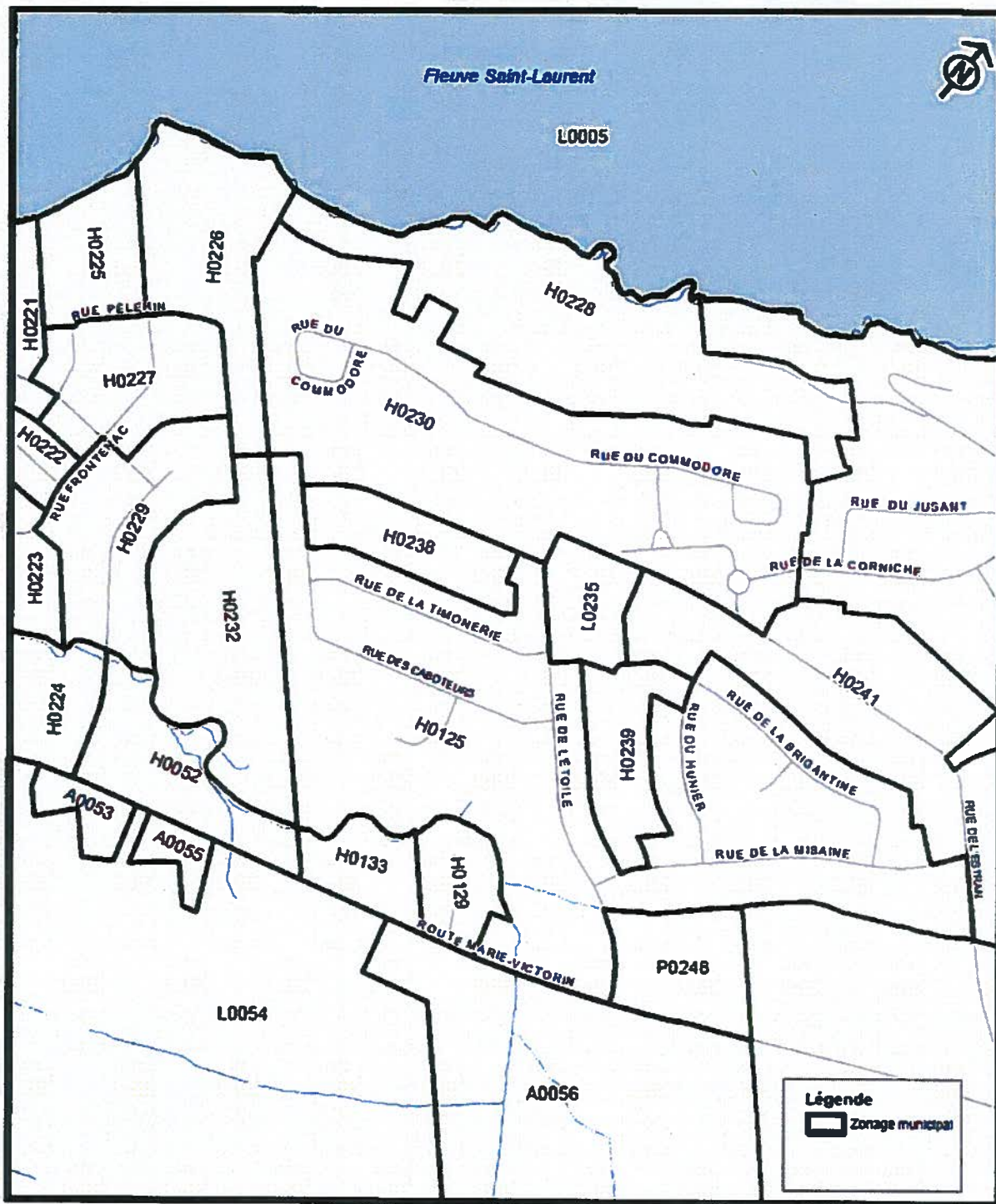
Ce règlement est modifié par l'ajout de la carte des milieux naturels protégés dans la zone H0232 jointe au présent règlement en annexe C.

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ
(APRÈS)

ZONE H0232





Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min (m)	Marge recul avant max.(m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H3			5			6	27	162			2		2	13	6		4		8	
H5						10	27	300			2		3	14	6		4		8	
H8						15	27	450			2		3	14	6		4		8	
H10	4	6				30	27	1000			2		3	14	6		4	4	8	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				

MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS DANS LA ZONE H0232

