

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2017-088
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Second projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507, entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine, dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais)
Date : Le 8 mars 2017

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le 7 mars 2017, la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) tenait une assemblée publique de consultation dans l'arrondissement de Desjardins relativement au Projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507, entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine, dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais) (Annexe 1 : Plans de localisation, Annexe 2 : Projet de développement déposé, Annexe 3 : Plan de zonage avant modification).

Ce projet de règlement vise à créer les sept zones suivantes :

- La zone H2495 remplace presque en totalité la zone H2501 et englobe la portion ouest de la zone X2500. De l'habitation de moyenne densité y est prévue;
- La zone H2502 est située dans la portion nord du développement, soit en bordure du futur prolongement du boulevard Étienne-Dallaire. De l'habitation de forte densité y est prévue;
- La zone H2503 est située au sud du prolongement de la rue Thomas-Chapais. De l'habitation de forte densité y est prévue de même qu'une disposition spécifique visant à exiger un écran tampon en bordure de la voie ferrée existante. L'ensemble de la zone sera soumis aux dispositions associées à l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en raison de la nature des sols;
- La zone H2504 est située dans la portion centrale du développement, de l'habitation de faible densité y est prévue;
- Les zones H2505, H2506 et H2507 ont été divisées de manière à respecter la délimitation de secteurs avec de faibles capacités portantes. D'ailleurs, les zones H2505 et H2507 doivent être soumises aux dispositions associées à l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en raison de la nature des sols. Toutes les trois sont situées à l'est du développement et sont adjacentes aux résidences unifamiliales déjà construites sur la rue Lamartine. Seules des habitations unifamiliales isolées y sont prévues de manière à assurer une transition adéquate avec le milieu bâti de la rue Lamartine.

Huit personnes assistent à la séance. Trois citoyens prennent la parole afin d'obtenir des informations complémentaires quant au phasage, à la préservation des arbres, à la topographie des futurs terrains de la rue de Ségur, au dynamitage, aux trottoirs et au déneigement de ceux-ci. Les membres de la CCUA répondent à la satisfaction des requérants (Annexe 4 : Résolution CCUA-2017-00-34). De manière générale, les citoyens, ayant pris la parole, se sont montrés favorables au projet.

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)

Attendu l'assemblée publique de consultation tenue dans le cadre de ce projet de règlement, les membres de la CCUA recommandent, à l'unanimité, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507, entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine, dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais) (Résolution CCUA-2017-00-34).

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2017-2018-2019)

Coûts/revenus	Impacts	2017	2018	2019
---------------	---------	------	------	------

N/A

Conformément au Règlement RV-2016-00-00 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	2017	2018	2019
------------------------------	----------	------	------	------

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

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

Signature du responsable d'activité budgétaire [Signature] Date : 2017 / 03 / 09

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

PERSONNES CONSULTÉES

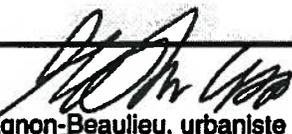
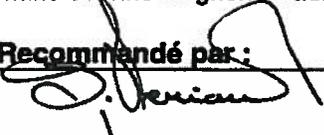
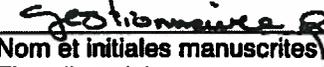
Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence

RECOMMANDATION (énoncé)

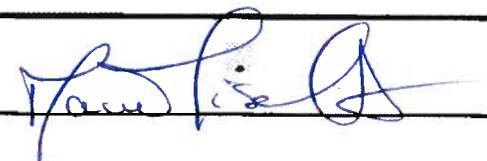
Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Second projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, et ce, sans changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2017-01-49.

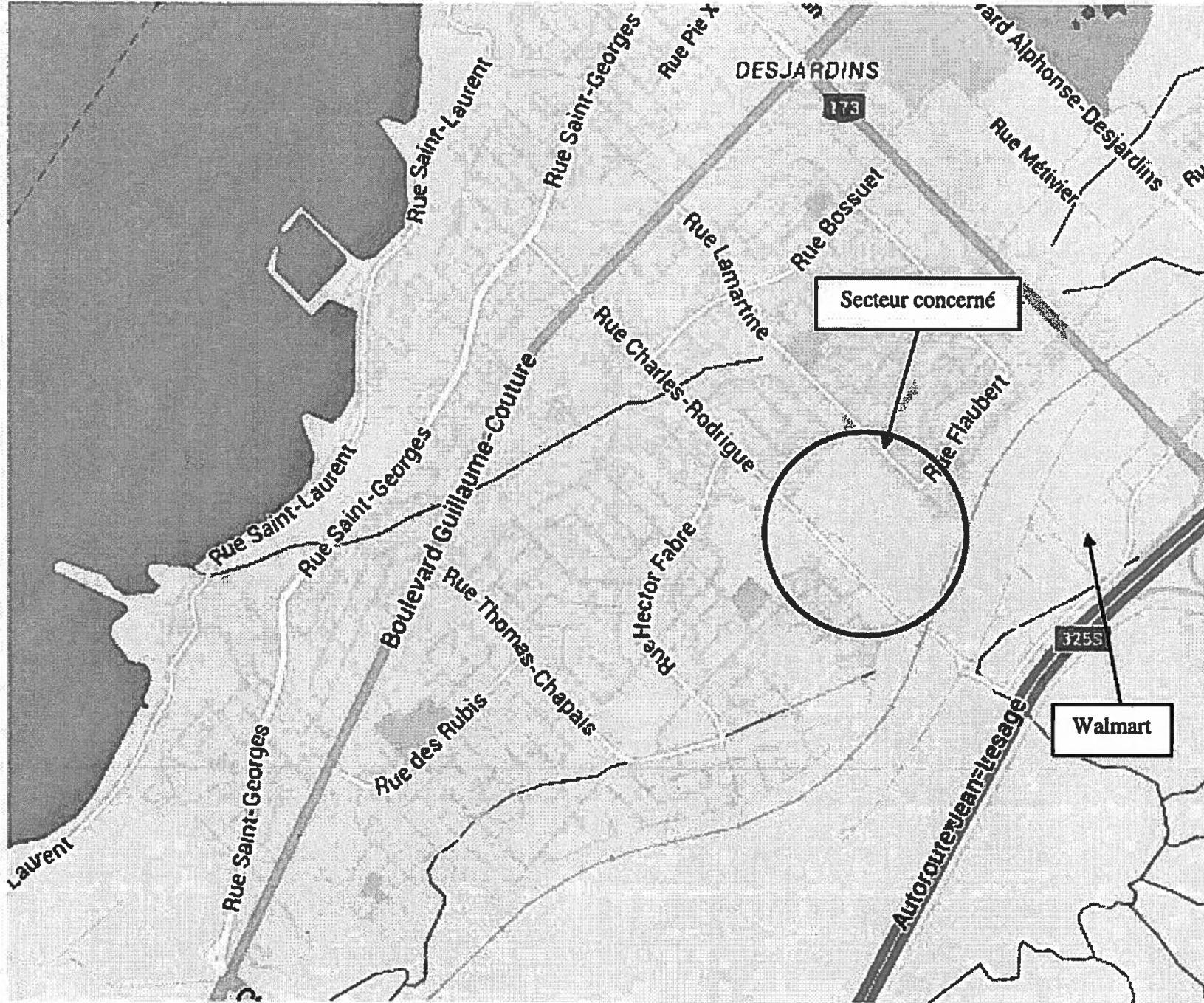
Liste des pièces jointes :

- Annexe 1 : Plans de localisation
- Annexe 2 : Projet de développement déposé
- Annexe 3 : Plan de zonage avant modification
- Annexe 4 : Résolution CCUA-2017-00-34
- Annexe 5 : Second projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

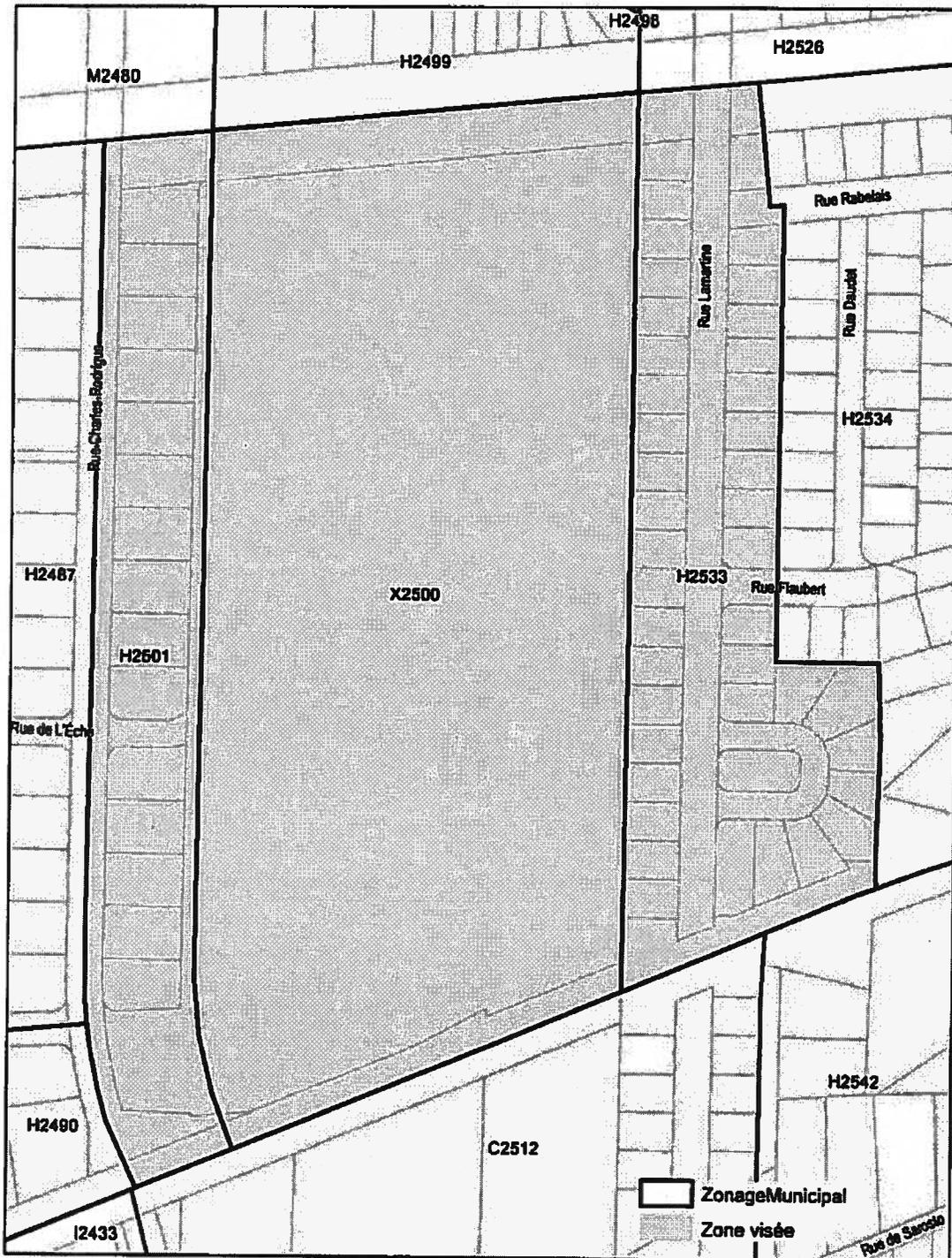
Préparé par :  Marie-Jeanne Gagnon-Beaulieu, urbaniste		Titre d'emploi : Conseillère en urbanisme
Recommandé par : 		
 Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	 Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	 Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction : 		Date : 2017 10 3 109

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE <hr/> <hr/>
--

Signature de la Direction générale :  **Date :** 2017 10 3 110



PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



Extrait de l'assemblée publique de consultation tenue le 7 mars deux mille dix-sept, à la salle du conseil de l'arrondissement de Desjardins, à laquelle séance il y avait quorum.

Consultation publique sur le Projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507 entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais)

Monsieur Serge Côté, conseiller et président du conseil d'arrondissement de Desjardins, explique le Projet de règlement RV-2017-16-77, les modifications proposées ainsi que leurs effets sur les règlements d'urbanisme de la Ville.

Avant d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur ce Projet de règlement, monsieur Côté précise que celui-ci contient de dispositions susceptibles d'approbation référendaire contenues aux articles 1 à 9 du Projet de règlement. En conséquence, après la tenue de la présente assemblée, le conseil de la Ville adoptera un Second projet de règlement.

Une conseillère en urbanisme décrit plus en détail le projet de règlement avec l'aide d'une présentation diaporama électronique.

De manière générale, le Projet de règlement vise à permettre la réalisation d'un projet de développement immobilier localisé entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais.

Ainsi, le projet a pour objet :

- de créer sept nouvelles zones résidentielles à même les zones X2500 et H2501 qui sont supprimées et une partie de la zone H2533 et de prévoir les usages autorisés et les normes applicables à ces zones;
- d'exiger un écran tampon sur les terrains en bordure de la voie ferrée;
- d'interdire, dans trois nouvelles zones, en raison de certaines contraintes, compte tenu de la nature des sols, certaines constructions et travaux, à moins qu'ils aient été préalablement autorisés par le conseil d'arrondissement en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Monsieur Côté, invite les personnes désirant s'exprimer à le faire. Les citoyens présents ont émis les commentaires suivants :

Questions

Les propriétaires du 98, rue Lamartine (zone H2533) mentionnent qu'il y a un dénivelé négatif à l'arrière de leur propriété vers la nouvelle zone H2506 qui sera créé par le projet de règlement. Par ailleurs, ils ont posés des questions sur les principaux éléments suivants :

- ✓ *Quels sont les usages projetés dans les zones H2505, H2506 et H2507?*
- ✓ *Est-ce qu'il y aura une coupe à blanc pour la réalisation du projet de développement?*
- ✓ *Quand le développement prévu sera-t-il réalisé?*
- ✓ *Quels seront les aménagements prévus afin de limiter les impacts du dénivelé sur leur propriété et devront-ils en défrayer les coûts?*
- ✓ *Est-ce que la butte qui ressemble à un petit cran rocheux dans le secteur de la rue de Ségur sera maintenue? Si non, est-ce qu'il y aura dynamitage afin de la détruire?*
- ✓ *Quel est le type de constructions prévu près de la voie ferrée?*

Réponses

De manière générale, les membres et la conseillère en urbanisme répondent à ces questions comme suit :

Le seul usage prévu pour les zones H2505, H2506 et H2507 est l'habitation unifamiliale isolée et cela afin d'assurer une transition entre la rue Lamartine (déjà construite) et le développement proposé.

Compte tenu de la dimension des lots, il est fort probable que la majorité des arbres seront coupés pour la réalisation du projet, mais le règlement de zonage exige la plantation d'arbres sur le terrain, particulièrement en cour avant.

La première phase comprenant les zones H2503, H2505, H2506 et H2507 (prolongement de la rue Lamartine et une partie de la rue de Ségur) est prévue pour l'été 2017, ce que le promoteur présent dans la salle confirme.

En ce qui concerne la construction de la rue de Ségur et l'utilisation du dynamitage afin de détruire la butte, le promoteur et son ingénieur présent dans la salle sont appelés par les membres à répondre à cette question plus technique. Ceux-ci répondent que le profil de la rue sera surélevé et ne comprendra pas d'importante dénivellation, la butte devra donc être détruite, mais il est trop tôt pour se prononcer sur la technique employée pour ce faire.

Quant au dénivelé à l'arrière des terrains, ils précisent que s'il y a des mesures à prendre ce sera fait au frais des nouveaux propriétaires, comme le précise d'ailleurs le code civil. Les membres ajoutent qu'il est de la responsabilité de l'entrepreneur qui réalisera les travaux de les effectuer selon les règles d'art. Selon l'expérience vécue, ce type de travaux se déroule bien et n'occasionne pas de dommages aux propriétés existantes.

Quant aux constructions projetées près de la voie ferrée, les membres précisent que les usages projetés sont des multifamiliaux de 60 logements. Un des deux propriétaires mentionne qu'il estime que cela est dense pour le secteur. Les membres mentionnent que cette densité est selon eux justifiée, notamment en raison du fait que ces lots sont adjacents à la voie ferrée.

Questions

Un citoyen résident au 97, rue Lamartine se questionne et émet des commentaires sur les éléments suivants :

- ✓ *Est-ce que le parc identifié sur le plan affiché à l'entrée de la salle sera aménagé?*
- ✓ *Est-ce que le trottoir de la rue Lamartine sera prolongé? Il ajoute que le trottoir existant n'est pas déneigé.*
- ✓ *Il souhaite que la densité des constructions projetées de 60 logements situées près de la voie ferrée soit diminuée.*

Réponses

Les membres mentionnent que ce parc sera aménagé et de qualité. Quant au trottoir existant, les membres mentionnent que celui-ci doit être déneigé et que des vérifications internes seront effectuées à cet effet. Aussi, ils précisent que le trottoir sera prolongé pour suivre la rue Lamartine jusqu'à la rue Charles-Rodrigue.

Autres commentaires et demandes

Enfin, après échanges, les citoyens précisent qu'ils sont chagrinés de perdre le boisé situé à l'arrière de leur résidence mais qu'ils comprennent la situation. Ils demandent à obtenir une copie du plan affiché à l'entrée de la salle qui leur permet de mieux saisir le projet de règlement. Les membres et la conseillère précisent que ce plan est un projet et peut subir des modifications à caractère mineur. Celui-ci est annexé à la fiche de prise de décision qui a un caractère public. Par conséquent, les citoyens peuvent se le procurer sur le site internet de la Ville. La conseillère en urbanisme en charge du dossier pourra également leur en transmettre directement une copie.

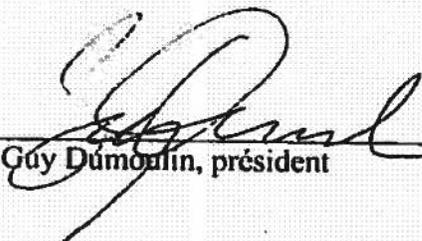
En terminant, la secrétaire précise l'échéancier prévu pour l'entrée en vigueur du règlement visé par ce Projet de règlement.

CCUA-2017-00-34

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement sur le Projet de règlement RV-2017-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507 entre les rues Charles-Rodrigue et Lamartine dans le secteur du prolongement de la rue Thomas-Chapais)

Pour faire suite au point 3, considérant les commentaires émis par les citoyens, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement recommandent, à l'unanimité, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Règlement RV-2016-16-79 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, sans changement par rapport au Projet de règlement adopté par la résolution CV-2017-01-49 adoptée à la séance ordinaire du conseil de la Ville tenue le 13 février 2017.

ADOPTÉE



Guy Dumoulin, président



Julie Tremblay, secrétaire



Règlement RV-2017-16-79 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 :

- 1° la création de la zone H2495 à même une partie des zones X2500 et H2501 qui sont supprimées;
- 2° la création de la zone H2502 à même une partie des zones X2500 et H2501 qui sont supprimées;
- 3° la création de la zone H2503 à même une partie de la zone H2533 et une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 4° la création de la zone H2504 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 5° la création de la zone H2505 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 6° la création de la zone H2506 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée;
- 7° la création de la zone H2507 à même une partie de la zone X2500 qui est supprimée.

Ces modifications sont illustrées sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

2. Grille des spécifications applicable à la zone H2495

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2495 jointe au présent règlement en annexe B.

3. Grille des spécifications applicable à la zone H2502

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2502 jointe au présent règlement en annexe C.

4. Grille des spécifications applicable à la zone H2503

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2503 jointe au présent règlement en annexe D.

5. Grille des spécifications applicable à la zone H2504

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2504 jointe au présent règlement en annexe E.

6. Grille des spécifications applicable à la zone H2505

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2505 jointe au présent règlement en annexe F.

7. Grille des spécifications applicable à la zone H2506

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone

H2506 jointe au présent règlement en annexe G.

8. Grille des spécifications applicable à la zone H2507

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2507 jointe au présent règlement en annexe H.

9. Dispositions spécifiques dans les zones H2495, H2502, H2503, H2504, H2505, H2506 et H2507

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 442, des suivants :

« 442.1 **Zone H2495**

Dans la zone H2495, une densité résidentielle nette minimale de 30 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 une zone tampon prescrite au présent règlement.

442.2 **Zone H2502**

Dans la zone H2502, une densité résidentielle nette minimale de 40 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

442.3 **Zone H2503**

Dans la zone H2503 :

- 1^o un écran tampon doit être aménagé sur les lots contigus au lot 2 223 081 du cadastre du Québec. Cet écran tampon doit être aménagé selon les conditions suivantes :
 - a) l'espace prévu pour l'écran tampon doit être d'une largeur minimale de 15 mètres;
 - b) des aménagements extérieurs peuvent y être réalisés et des constructions accessoires peuvent y être érigées, sans toutefois empiéter dans l'espace nécessaire à la construction de la butte de terre exigée au sous-paragraphe d);
 - c) être situé en bordure de la limite nord de l'emprise de la voie ferrée;
 - d) être constitué d'une butte de terre d'une hauteur minimale de 2 mètres par rapport au niveau du rail de la voie ferrée; la pente maximale ne doit pas excéder 2:1;
 - e) l'aménagement paysager de la butte doit inclure des plantations d'arbres et d'arbustes afin de créer un ensemble harmonieux et les espaces libres doivent être recouverts de gazon, de plantes grimpantes ou de couvre-sol;
 - f) la plantation doit être composée d'au moins un arbre par 50 mètres carrés de superficie de l'écran et d'au moins un arbuste par 100 mètres carrés de superficie de l'écran ou d'une haie opaque à 80%;
 - g) lors de la plantation, les arbres feuillus doivent avoir un diamètre minimum de 25 millimètres mesuré à 1 mètre du sol

et les arbres conifères doivent avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre;

- h) au moins 50 % des arbustes plantés doivent l'être au pied de la butte du côté de la voie ferrée;
- i) aucun abattage d'arbres n'est autorisé sur l'écran tampon aménagé et toute plantation doit être entretenue et remplacée au besoin afin de respecter les prescriptions du présent règlement;
- j) une clôture en maille d'acier galvanisé d'un minimum de 1,83 mètre de hauteur doit être implantée entre l'emprise ferroviaire et le pied de la butte du côté de la voie ferrée;

2° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais, à l'exception des travaux d'aménagement de l'écran tampon prévu au présent article.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère;

3° une densité résidentielle nette minimale de 40 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 une zone tampon prescrite au présent règlement.

442.4 Zone H2504

Dans la zone H2504, une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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.

442.5 **Zone H2505**

Dans la zone H2505 :

1° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère;

2° une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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.

442.6 **Zone H2506**

Dans la zone H2506, une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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.

442.7 Zone H2507

Dans la zone H2507 :

1° sont interdits les constructions et travaux suivants, à moins d'avoir été préalablement autorisés par le Conseil en application d'un règlement adopté en vertu de l'article 145.42 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1) ou d'y être expressément autorisés par le deuxième alinéa du présent paragraphe :

- a) la construction, la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment principal et d'un bâtiment attenant à celui-ci;
- b) la construction d'un garage détaché;
- c) les constructions attenantes à un bâtiment principal, telles qu'un balcon, une galerie, une véranda, un solarium, un patio, une terrasse, un perron, un portique et un porche;
- d) les piscines hors-terre et les piscines creusées;
- e) les travaux de remblais.

Le premier alinéa du présent paragraphe ne s'applique pas :

- a) aux travaux normaux d'entretien et de réparation d'une construction;
- b) au remplacement d'une piscine par une piscine de même grandeur;
- c) aux constructions visées au sous-paragraphe c) du premier alinéa du présent paragraphe, construites en bois, en résine ou en polymère ;

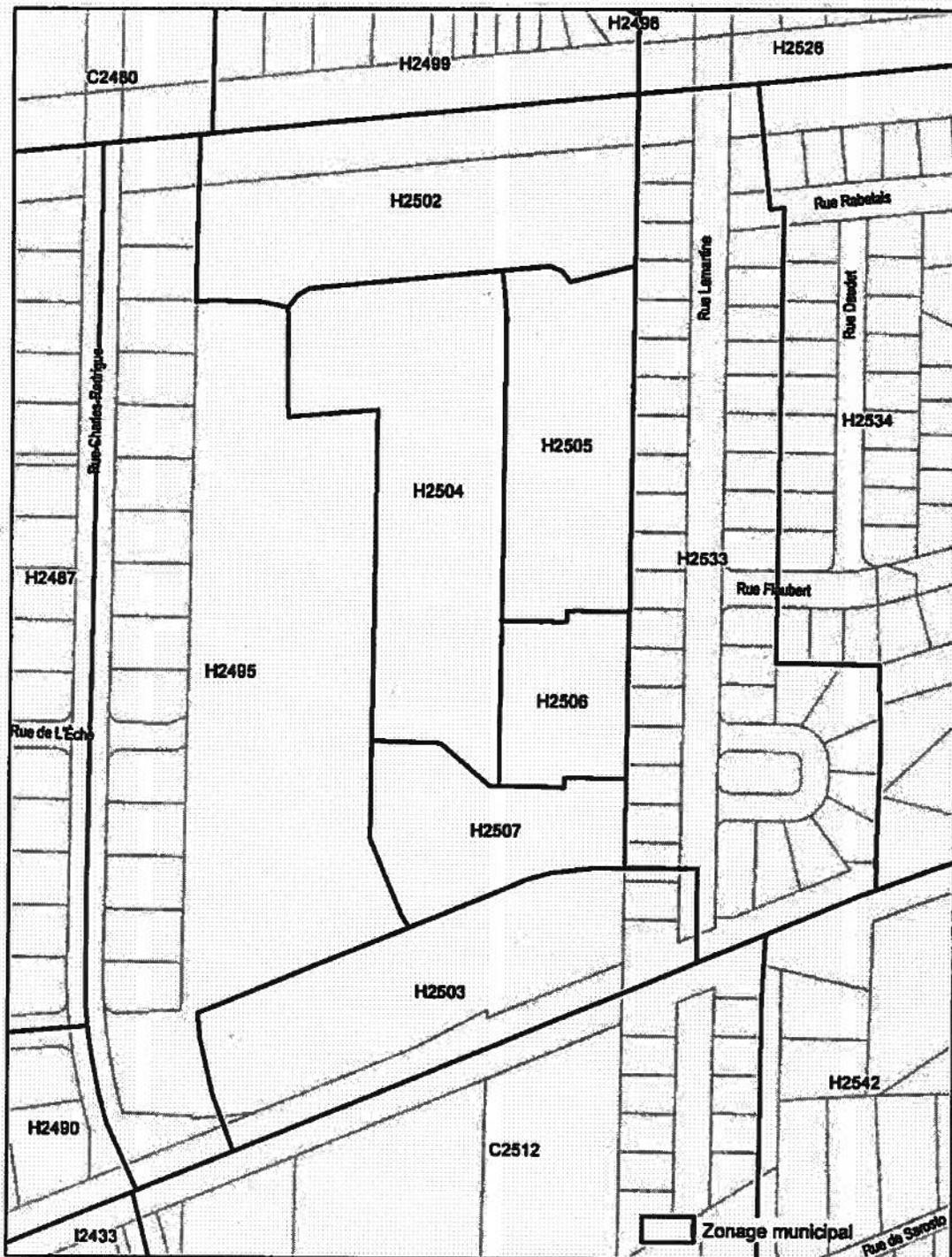
2° une densité résidentielle nette minimale de 16 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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. ».

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

PLAN DE ZONAGE APRÈS MODIFICATION





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 (%)
H10	7	12				25	30	1000					4	15	6		7,5	7,5	12	
H10	6	6				20	30	750					4	15	6		4,5	7,5	12	
H11	4	6				15	30	550					4	15	6		7,5		12	

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



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 (%)
H10	24	40				30	40	1500					4		6		10	10	6	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment					Note implantation						
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				



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 (%)
H1						15	27	450					2	11	6		1,5	1,5	8	
H2						10	27	270					2	11	6		3		8	

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



RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT
NO RV-2011-11-23
Modifié par **RV-2017-16-79**

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

H2505

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 (%)
HI						15	27	450					2	11	6		1,5	1,5	8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				



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 (%)
H1						15	27	450					2	11	6		1,5	1,5	8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				



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 (%)
H1						15	27	450					2	11	6		1,5	1,5	8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				