

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 501-27

Règlement modifiant le règlement numéro 501 sur le zonage et le lotissement afin :

- 1) de préciser les dispositions relatives à l'implantation des bâtiments principaux d'un projet intégré;
- 2) de modifier les dispositions relatives aux aménagements de terrain, aux aménagements pour véhicules ainsi qu'aux bâtiments accessoires dans un projet intégré;
- 3) d'augmenter à 6 mètres la projection maximale d'une véranda avec le bâtiment principal ;
- 4) de créer la zone H-43 à même une partie des zones H-33 et P-34 et d'établir les normes qui s'y appliquent.

Proposé par :	
Résolu :	
Avis de motion :	10 décembre 2024
Adoption 1 ^{er} projet de règlement :	10 décembre 2024
Adoption second projet de règlement :	
Adoption du règlement :	
Entrée en vigueur :	

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Article 1

L'article 188 du règlement numéro 501 sur le zonage et le lotissement est modifié de la façon suivante :

1) Dans le 1^{er} alinéa :

1) Par le remplacement du paragraphe 1^o par le suivant :

« 1^o les marges de recul prévues à la grille s'appliquent à tous les bâtiments ou groupes de bâtiments principaux par rapport au périmètre du projet intégré; »;

2) Par le remplacement, dans le paragraphe 2^o, du mot « ~~résidentiel~~ » par l'expression « *ou groupe de bâtiment principal* » et par la suppression de l'expression « ~~bâtiments résidentiels~~ »;

2) Par le remplacement du 2^e alinéa par le suivant :

« Pour l'application des distances minimales du présent article, des bâtiments jumelés ou contigus d'un projet intégré forment un groupe duquel on applique les distances minimales avec les limites de terrain et les autres bâtiments. ».

Article 2

L'article 189 de ce règlement est modifié de la façon suivante :

1) Par le remplacement du texte entre le titre et le paragraphe 1^o par le suivant :

« Un projet intégré doit inclure une ou des aires de stationnement. Celles-ci peuvent être intérieures ou extérieures. Les garages sont aussi autorisés s'ils sont intégrés au bâtiment principal. Les dispositions du chapitre 6 sur les aménagements pour véhicules s'appliquent si elles n'entrent pas en contradiction avec les dispositions spécifiques suivantes : »;

2) Par la suppression du paragraphe 2^o;

3) Dans le paragraphe 3^o, par la suppression de l'expression « À l'intérieur de l'aire de stationnement en commun, »;

4) Dans le paragraphe 4^o, par le remplacement du nombre « 3,0 » par le nombre « 2,0 » et par le remplacement du mot « résidentiel », par l'expression « principal, sauf pour toute partie donnant accès à un garage intégré ou à un stationnement intérieur »;

5) Par le remplacement du paragraphe 5^o par le suivant :

« Les voies d'accès et de circulation extérieures dont la surface est imperméable ne peuvent représenter plus de 15% de la superficie du site calculée en excluant les bordures. »;

6) Par la suppression du 2^e alinéa.

Article 3

L'article 191 de ce règlement est modifié de la façon suivante :

1) Dans le titre, par l'ajout, après l'expression « limite avant », de l'expression « et espaces libres »;

2) Dans le 1^{er} alinéa :

a. par le remplacement du paragraphe 1^o par le suivant :

« Cette bande doit être laissée libre de toute construction, clôture ou équipement (à l'exception des voies d'accès du stationnement et des sentiers piétonniers), être gazonnée et garnie d'arbres, d'arbustes, de buissons, de haies ou de tout autre aménagement naturel; »;

b. s par l'ajout, dans le paragraphe 2^o, du mot « y » entre les mots « doit » et « être »;

3) Par l'ajout du 2^e alinéa suivant :

« Malgré l'article 314, la proportion d'espace libre totale sur un projet intégré doit être d'au moins 15% de la superficie totale du terrain. ».

Article 4

L'article 192 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« Bâtiments, constructions et équipements extérieurs

Chaque bâtiment principal peut être équipé de bâtiments, de constructions ou d'équipements extérieurs accessoires conformément aux dispositions du chapitre VI. Ceux-ci doivent être implantés en cour privée et respecter les marges applicables en regard des limites du projet intégré et, le cas échéant, du prolongement imaginaire d'un mur mitoyen qui agit alors à titre de limite latérale de terrain. ».

Article 5

Le tableau de l'article 271 de ce règlement est modifié par le remplacement, à la ligne « Nombre autorisé », de l'expression « ~~Unifamilial jumelé ou contiguë en projet intégré : une par unité si attenante au bâtiment principal;~~ » par l'expression « *Projet intégré : une par bâtiment principal.* ».

Article 6

Le tableau de l'article 283 de ce règlement est modifié, par la création à la ligne « Implantation », par le remplacement du nombre « 4,5 » par le nombre « 6 ».

Article 7

L'annexe A de ce règlement, intitulée « Plan des zones » est modifiée par la création de la zone H-43 à même une partie des zones H-33 et P-34, tel que montré au plan en annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 8

L'annexe B de ce règlement, intitulée « Grille des usages et normes », est modifiée de la façon suivante :

1) Dans la grille de la zone H-33 :

a. Dans la 3^e colonne :

i.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par le retrait des notes « (5), (6) et (7) »
ii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par l'ajout de la note « (3) »

b. Dans la 4^e colonne :

i.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge latérale minimale (m)	Par le remplacement du nombre « 0 » par le nombre « 2 »
ii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marges latérales totales minimales (m)	Par le remplacement du nombre « 1,5 » par le nombre « 6,5 » et par le retrait de la note « (2) »
iii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par le retrait des notes « (3) et (5) »
iv.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par l'ajout de la note « (2) »
v.	Normes	<i>Divers</i>	Projet intégré	Par l'ajout d'un « • »

c. Dans la 6e colonne :

i.	Usages	<i>Résidentielle</i>	Logement (Minimum-Maximum)	Par le remplacement des nombres « 5-12 » par les nombres « 5-12 »
ii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par le retrait des notes « (5) et (6) »
iii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par l'ajout de la note « (4) »

d. Dans l'encadré « notes particulières »

i.	Notes particulières	<p>Par le retrait des notes (2) à (7) suivantes :</p> <p>(2) La marge latérale totale zéro s'applique à une unité centrale d'un bâtiment ayant deux murs mitoyens;</p> <p>(3) Malgré l'article 184, le nombre maximal de bâtiments contigus dans une même rangée est de huit;</p> <p>(4) Malgré toute autre disposition applicable, l'aménagement et la mise en commun d'une voie d'accès et d'une voie de circulation est autorisée pour des bâtiments unifamiliaux contigus étant partie intégrante d'une même rangée de bâtiment et dont chaque bâtiment est muni d'un garage intégré dont le plancher est situé sous le niveau moyen du pavage fini du centre de la rue. Les allées de stationnement en cour avant ne sont pas autorisées dans le cadre d'un tel projet, mais peuvent se trouver en cour privée;</p> <p>(5) Dans le cas d'un garage intégré ou d'un stationnement intérieur dont le plancher se trouve sous le niveau fini du pavage de la rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le drain pluvial de cette entrée de garage doit être envoyé vers une fosse de retenue; • L'aménagement des entrées en dépression doit limiter le ruissellement des surfaces adjacentes vers les bâtiments; • Un bombement à l'entrée de la descente d'au moins 75 mm plus haut que la couronne de la rue est obligatoire et peut se trouver dans les limites de l'emprise de rue;
----	---------------------	---

		<p>• La fosse de retenue doit être raccordée par gravité ou par pompage dans une conduite d'égout pluvial municipal.</p> <hr/> <p>(6) Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • façade donnant sur la voie publique (avant) 90% ; • Façade arrière (opposée à la façade avant): 30% ; • façade comprenant la majorité des entrées principales : 60% ; • façade comprenant les porte-jardins : 30%." <p>(7) Malgré l'article 191, un perron ou une chambre électrique peut empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant.</p>
ii.	Notes particulières	<p>Par l'ajout des notes (2), (3) et (4) suivantes :</p> <p>« (2) Applicable à un immeuble dont le bâtiment a sa façade principale face à la rue de Galia :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • façade principale : 65% ; • Façade arrière : 25% ; • façade latérale : 90% ; - Malgré l'article 184, le nombre maximal de bâtiments contigus dans une même rangée est de huit; - Malgré l'article 189, les voies d'accès et de circulation extérieures dont la surface est imperméable ne peuvent représenter plus de 25% de la superficie du site calculée en excluant les bordures; - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron ou une marquise peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant. <p>(3) Sur la rue de la Clairière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron, une marquise ou une chambre électrique peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant; - Une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être installée en cour avant à au moins 4,5 mètres de la ligne avant, et ce, uniquement dans l'espace compris entre les limites latérales et le prolongement imaginaire de la façade latérale (comprenant les porte-jardins) du bâtiment principal. Un aménagement paysager doit la dissimuler de la voie publique; - Les compteurs électriques peuvent être installés sur une façade faisant face à la rue de la Clairière s'ils sont situés sous le niveau du rez-de-chaussée et cachés de la voie publique; - Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • façade donnant sur la voie publique (avant) 90% ; • façade arrière (opposée à la façade avant): 30% ; • façade comprenant la majorité des entrées principales : 60% ; • façade comprenant les porte-jardins : 30%. <p>(4) Dans le cas d'un garage intégré ou d'un stationnement intérieur dont le plancher se trouve sous le niveau fini du pavage de la rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le drain pluvial de cette entrée de garage doit être envoyé vers une fosse de retenue; • L'aménagement des entrées en dépression doit limiter le ruissellement des surfaces adjacentes vers les bâtiments; • Un bombement à l'entrée de la descente, d'une élévation égale ou supérieure à celle du centre de la rue, est obligatoire et peut se trouver dans les limites de l'emprise de rue;

	• La fosse de retenue doit être raccordée par gravité ou par pompage dans une conduite d'égout pluvial municipale. ».
--	---

2) Dans la grille de la zone H-43 :

a. Dans la 1^{ère} colonne :

i.	Usages	<i>Résidentielle</i>	Logement (Minimum-Maximum)	Par l'ajout du nombre « 1 »
ii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Mode d'implantation	Par l'ajout du mot « Contiguë »
iii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge avant minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 4,5 »
iv.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge latérale minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 4,5 »
v.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marges latérales totales minimales (m)	Par l'ajout du nombre « 9 »
vi.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge arrière minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 2,5 »
vii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Hauteur en étages minimale	Par l'ajout du nombre « 2 »
viii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Hauteur en étages maximale	Par l'ajout du nombre « 3 »
ix.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Largeur minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 9 »
x.	Normes	<i>Parcelle</i>	Largeur minimale à l'avant	Par l'ajout du nombre « 45 »
xi.	Normes	<i>Parcelle</i>	Profondeur minimale	Par l'ajout du nombre « 35 »
xii.	Normes	<i>Parcelle</i>	Superficie minimale	Par l'ajout du nombre « 1800 »
xiii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par l'ajout des notes « (1) (3) (4) »
xiv.	Normes	<i>Divers</i>	PIIA	Par l'ajout d'un « • »
xv.	Normes	<i>Divers</i>	Projet intégré	Par l'ajout d'un « • »

b. Dans la 2^e colonne :

xvi.	Usages	<i>Résidentielle</i>	Logement (Minimum-Maximum)	Par l'ajout du nombre « 1 »
xvii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Mode d'implantation	Par l'ajout du mot « Contiguë »
xviii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge avant minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 4,5 »
xix.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge latérale minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 2 »
xx.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marges latérales totales minimales (m)	Par l'ajout du nombre « 6,5 »
xxi.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Marge arrière minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 8 »
xxii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Hauteur en étages minimale	Par l'ajout du nombre « 2 »
xxiii.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Hauteur en étages maximale	Par l'ajout du nombre « 3 »

xxiv.	Normes	<i>Bâtiment</i>	Largeur minimale (m)	Par l'ajout du nombre « 6,4 »
xxv.	Normes	<i>Parcelle</i>	Largeur minimale à l'avant	Par l'ajout du nombre « 6,4 »
xxvi.	Normes	<i>Parcelle</i>	Profondeur minimale	Par l'ajout du nombre « 25 »
xxvii.	Normes	<i>Parcelle</i>	Superficie minimale	Par l'ajout du nombre « 160 »
xxviii.	Normes	<i>Divers</i>	Notes particulières	Par l'ajout des notes « (1) (2) (4) »
xxix.	Normes	<i>Divers</i>	PIIA	Par l'ajout d'un « • »
xxx.	Normes	<i>Divers</i>	Projet intégré	Par l'ajout d'un « • »

c. Dans la 3^e colonne :

Usages	<i>Services publics et communautaires</i>	Utilité publique et grandes infrastructures de transports	Par l'ajout d'un « • »
---------------	---	---	------------------------

d. Dans l'encadré « notes particulières » :

Notes particulières	<p>Par l'ajout des notes (1), (2), (3) et (4) suivantes :</p> <p>« (1) Malgré l'article 135, la distance minimale entre deux intersections venant de directions opposées doit être d'au moins 15 mètres; Toute clôture séparant un terrain privé d'un lot public doit être en mailles de chaînes noires.</p> <p>« (2) Applicable à un immeuble dont le bâtiment a sa façade principale face à la rue de Galia :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • façade principale : 65% ; • Façade arrière : 25% ; • façade latérale : 90% ; - Malgré l'article 184, le nombre maximal de bâtiments contigus dans une même rangée est de huit; - Malgré l'article 189, les voies d'accès et de circulation extérieures dont la surface est imperméable ne peuvent représenter plus de 25% de la superficie du site calculée en excluant les bordures; - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron ou une marquise peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant. <p>(3) Sur la rue de la Clairière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron, une marquise ou une chambre électrique peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant; - Une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être installée en cour avant à au moins 4,5 mètres de la ligne avant, et ce, uniquement dans l'espace compris entre les limites latérales et le prolongement imaginaire de la façade latérale (comprenant les porte-jardins) du bâtiment principal. Un aménagement paysager doit la dissimuler de la voie publique; - Les compteurs électriques peuvent être installés sur une façade faisant face à la rue de la Clairière s'ils sont situés sous le niveau du rez-de-chaussée et cachés de la voie publique;
---------------------	---

	<p>- Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• façade donnant sur la voie publique (avant) 90% ;• façade arrière (opposée à la façade avant): 30% ;• façade comprenant la majorité des entrées principales : 60% ;• façade comprenant les porte-jardins : 30%. <p>(4) Dans le cas d'un garage intégré ou d'un stationnement intérieur dont le plancher se trouve sous le niveau fini du pavage de la rue :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le drain pluvial de cette entrée de garage doit être envoyé vers une fosse de retenue;• L'aménagement des entrées en dépression doit limiter le ruissellement des surfaces adjacentes vers les bâtiments;• Un bombement à l'entrée de la descente, d'une élévation égale ou supérieure à celle du centre de la rue, est obligatoire et peut se trouver dans les limites de l'emprise de rue;• La fosse de retenue doit être raccordée par gravité ou par pompage dans une conduite d'égout pluvial municipale. ».
--	---

Article 9

L'annexe B de ce règlement est à nouveau modifiée par le remplacement de la grille des usages et normes applicables à la zone H-33 par la nouvelle grille des usages et des normes applicables à cette même zone et par l'ajout de la grille H-43, applicable à cette nouvelle zone.

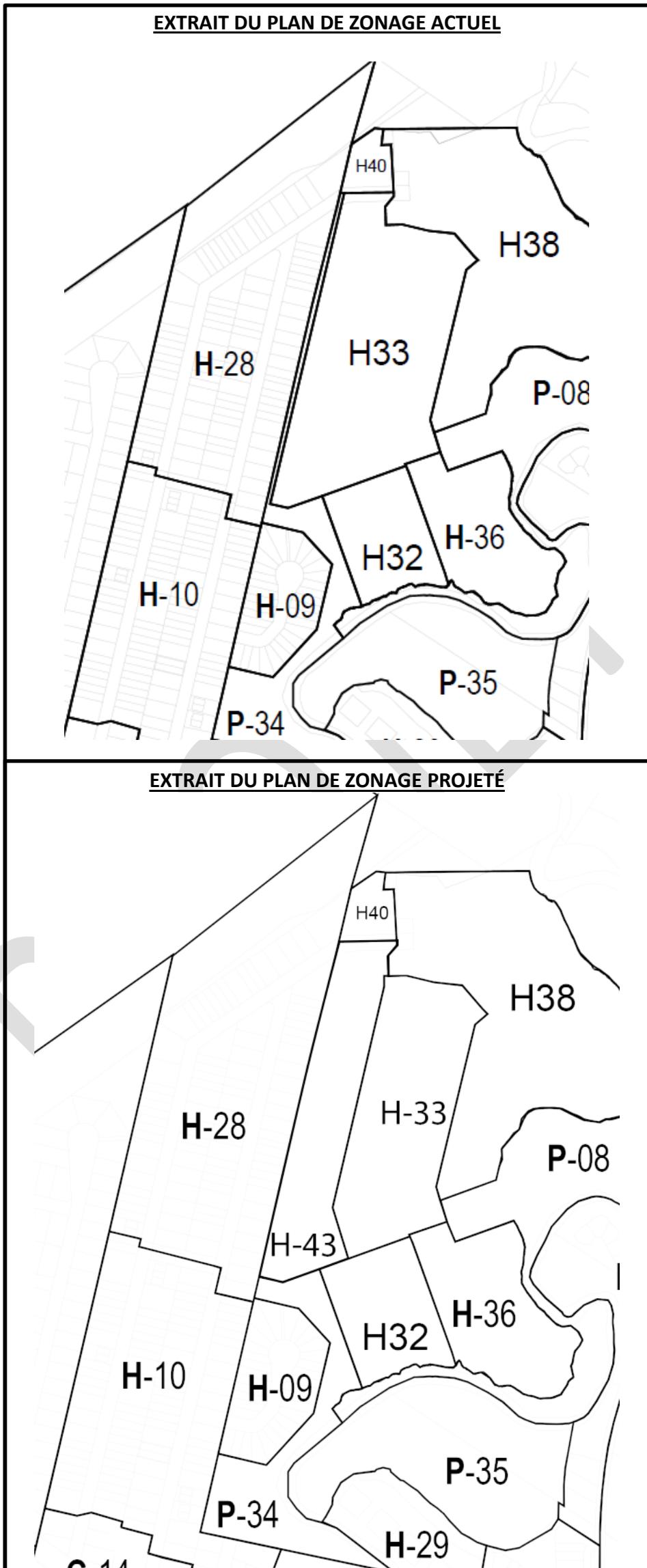
Ces grilles sont jointes en annexe 2 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 10

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Christian Marin
Maire

Me Yvan Laberge
Greffier



ANNEXE 2 – RÈGLEMENT NUMÉRO 501-27 SUR LE ZONAGE ET LE LOTISSEMENT



Grille des usages et normes

Zone :

H-33

Usages							
		Résidentielle	Activités économiques urbaines	Services publics et communautaires	Activités rurales	Autres	
	Logement (Minimum-Maximum)			1	1	5-12	
	Résidence communautaire						
	Biens, services et bureaux						
	Transformation et secteur secondaire						
	Entreposage, distribution et parc de véhicules						
	Production immatérielle						
	Services éducatifs						
	Services de soins hospitaliers						
	Équipements de loisirs et lieux de rassemblement intérieurs						
	Parcs et espaces naturels et récréatifs						
	Utilité publique et grandes infrastructures de transports				•		
	Exploitation agricole						
	Activités extérieures extensives						
	Usages spécifiquement permis						
	Usages spécifiquement exclus						
Normes							
		Bâtiment	Parcelle	Notes particulières		Divers	
	Mode d'implantation			Contiguë	Contiguë	Isolé	
	Marge avant minimale (m)			4,5	4,5	4,5	
	Marge latérale minimale (m)			4,5	2	1,5	
	Marges latérales totale minimales (m)			9	6,5 (2)	3	
	Marge arrière minimale (m)			2,5	8	2,5	
	Hauteur en étages minimale			2	2	2	
	Hauteur en étages maximale			3	3	3	
	Implantation au sol minimale (m ²)						
	Largeur minimale (m)			9	6,4	18	
	Pourcentage d'emprise au sol maximal						
	Largeur minimale à l'avant			45	6,4	45	
	Profondeur minimale			35	25	35	
	Superficie minimale			1800	160	1800	
	Notes particulières			(1)(3)(4)	(1)(2)(4)	(1)(4)	
	PIIA			•	•	•	
	PAE						
	Projet intégré			•	•	•	
Notes particulières							
							Amendements
	(1) Malgré l'article 135, la distance minimale entre deux intersections venant de directions opposées doit être d'au moins 15 mètres; Toute clôture séparant un terrain privé d'un lot public doit être en mailles de chaînes noires.						
	(2) Applicable à un immeuble dont le bâtiment a sa façade principale face à la rue de Galia : - Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • façade principale : 65% ; • Façade arrière : 25% ; • façade latérale : 90% ; - Malgré l'article 184, le nombre maximal de bâtiments contigus dans une même rangée est de huit; - Malgré l'article 189, les voies d'accès et de circulation extérieures dont la surface est imperméable ne peuvent représenter plus de 25% de la superficie du site calculée en excluant les bordures. - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron ou une marquise peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant.					No. régl.	Date e.v.
						501-01	2021-11-30
						501-23	2024-05-31
						501-27	2025-XX-XX
	(3) Sur la rue de la Clairière : - Malgré l'article 191, un conteneur semi-enfoui, un perron, une marquise ou une chambre électrique peuvent empiéter dans la bande de 4,5 mètres aménagée le long de la limite avant; - une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être installée en cour avant à au moins 4,5 mètres de la ligne avant, et ce, uniquement dans l'espace compris entre les limites latérales et le prolongements imaginaires de la façade latérale (comprenant les porte-jardins) du bâtiment principal. Un aménagement paysager doit la dissimuler de la voie publique. - Les compteurs électriques peuvent être installés sur une façade faisant face la rue de la Clairière s'ils sont situés sous le niveau du rez-de-chaussée et cachés de la voie publique; - Malgré l'article 172, les pourcentages minimaux de maçonnerie par façade sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • façade donnant sur la voie publique (avant) 90% ; • Façade arrière (opposée à la façade avant): 30% ; • façade comprenant la majorité des entrées principales : 60% ; • façade comprenant les porte-jardins : 30%. 						
	(4) Dans le cas d'un garage intégré ou d'un stationnement intérieur dont le plancher se trouve sous le niveau fini du pavage de la rue : <ul style="list-style-type: none"> • Le drain pluvial de cette entrée de garage doit être envoyé vers une fosse de retenue; • L'aménagement des entrées en dépression doit limiter le ruissellement des surfaces adjacentes vers les bâtiments; • Un bombement à l'entrée de la descente, d'une élévation égale ou supérieure à celle du centre de la rue, est obligatoire et peut se trouver dans les limites de l'emprise de rue; • La fosse de retenue doit être raccordée par gravité ou par pompage dans une conduite d'égout pluvial municipal. 						

