

Consultation écrite sur
le Règlement numéro
431-27 remplaçant
l'assemblée publique
de consultation



TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule Règlement numéro 431-27 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin modifier les limites des zones H-108 et H-109, modifier certaines dispositions dans les grilles des spécifications H-107, H-108, H-109, H-110 et H-111 et réduire les dimensions minimales d'une habitation unifamiliale jumelée dans la zone H-111.

Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-27 remplaçant l'assemblée publique de consultation

- En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;
- Lors de la séance ordinaire tenue le 16 novembre 2020, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le premier projet de Règlement numéro 431-27;
- En zone rouge (palier 4 - alerte maximale), l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 2020 prévoit que toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens doit être remplacée par une consultation écrite laquelle doit être annoncée au préalable par un avis public et dure au moins 15 jours.

ARTICLE 3

OBJETS DU RÈGLEMENT

- Agrandir la zone H-109 à même la zone H-108;
- Augmenter le nombre minimal de logements dans la zone H-109;
- Modifier les normes concernant les aires de stationnement pour les zones H-107, H-108 et H-109;
- Réduire les dimensions minimales ainsi que les marges latérales pour les habitations unifamiliales jumelées dans la zone H-111;
- Permettre les habitations multifamiliales de six (6) logements dans la zone H-110;
- Abroger les mentions à l'article 34.1 des grilles de spécifications;
- Autoriser les projets intégrés dans la zone H-109;
- Abroger certaines normes spécifiques concernant la largeur maximale de lot dans les zones.

ARTICLE 4

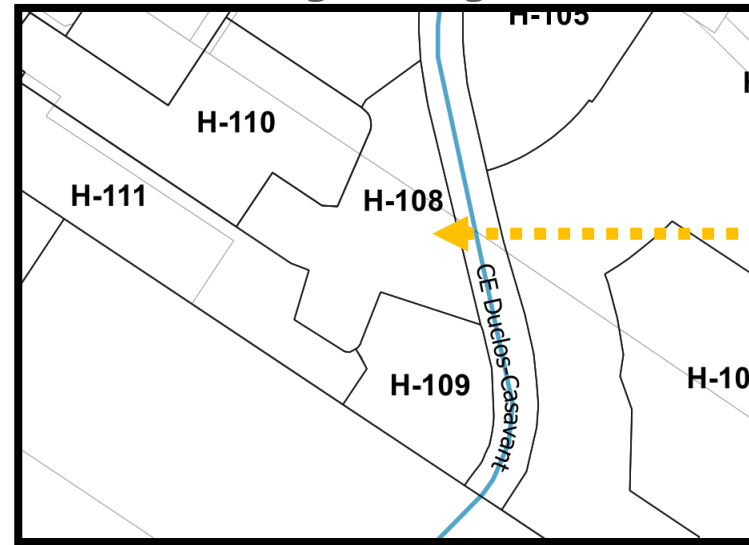
MODIFICATION DES DÉLIMITATIONS DES ZONES H-109 ET H-108 AU PLAN DE ZONAGE



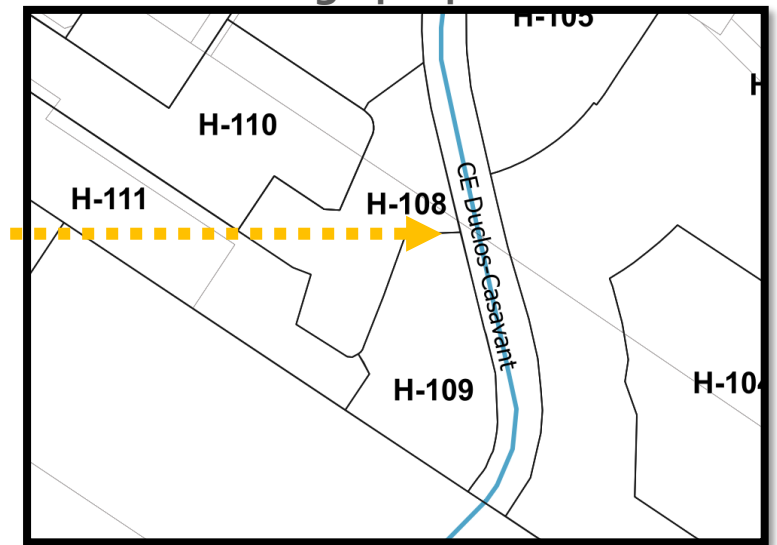
Le plan de l'annexe A du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements intitulé « Plan de zonage » est modifié de la façon suivante :

- Agrandir la zone H-109 à même une partie de la zone H-108

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage proposé



Commentaires :

- La limite actuelle ne suit pas des rues ou des limites naturelles;
- Il s'agit donc d'intégrer le bâtiment en bordure de la collectrice à la zone qui lui fait dos;
- Cela permettrait d'avoir des bâtiments de gabarit similaire et donc un ensemble plus cohérent et harmonieux en bordure du cours d'eau Duclos-Casavant (entre la rue collectrice et la zone agricole).

ARTICLE 5.1

MODIFICATION DES GRILLES H-107-H108, H-109, H-110 ET H- 111

Les grilles des spécifications de l'Annexe B du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements sont modifiées de la façon suivante :

- La grille des spécifications H-110 est modifiée par le remplacement du chiffre quatre (4) par le chiffre six (6) pour les deux colonnes «usage multifamilial (H3)» à la ligne «nombre maximum de logements».

Justifications :

- Afin de laisser de la place à un projet potentiel d'école dans ce quartier, il est nécessaire de redistribuer une partie des logements afin d'atteindre la densité minimale imposée;
- Il n'est pas intéressant de la faire de l'autre côté du cours d'eau Duclos-Casavant, car nous souhaitons maintenir une faible densité et des logements de type unifamiliaux afin d'effectuer une transition harmonieuse avec les quartiers existants;
- Il est donc nécessaire de procéder à cet ajustement dans la phase 1 avant que celle-ci ne soit réalisée;
- Cette proposition permet donc de relocaliser une vingtaine de logements sans trop d'impact visuel.

ARTICLE 5.1

MODIFICATION DES GRILLES H-107-H108, H-109, H-110 ET H-111

Les grilles des spécifications de l'Annexe B du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements sont modifiées de la façon suivante :

- La grille des spécifications H-111 est modifiée par le remplacement du chiffre trois (3) par le chiffre un virgule cinq (1,5) pour la colonne « usage habitation unifamiliale jumelée » à la ligne marges de recul latéral.

Justifications :

Les résidences unifamiliales jumelées sont autorisées sur des terrains de neuf (9) mètres selon la grille H-111. Or, si on oblige le constructeur à maintenir la marge latérale de trois (3) mètres, il ne reste que six (6) mètres pour effectuer la construction, et ce sans marge de manœuvre;

Si nous exigeons que les terrains soient plus grands, nous risquons de ne pas atteindre l'objectif de densité qui a été fixé pour cette zone;

En conséquence, afin de permettre un projet réaliste qui présentera une variété de modèles, il est nécessaire de donner une marge de manœuvre pour la marge latérale et la largeur du bâtiment. (voir également la proposition de l'article 7 de cette modification réglementaire);

Il est également plus logique d'avoir des terrains longs, mais étroits afin de maximiser les infrastructures égout/aqueducs.

ARTICLE 5.1

MODIFICATION DES GRILLES H-107-H108, H-109, H-110 ET H-111

- La grille H-109 est modifiée par l'ajout de la note 52.

Justifications :

Note 52 – En projet intégré:

- Cela favorise l'insertion de deux bâtiments moyens plutôt qu'un seul bâtiment imposant;
- La forme particulière de cet espace et la faible largeur du terrain en bordure de la rue empêche le lotissement de celui-ci.

- L'abrogation des notes 46 et 48 aux grilles des spécifications

Justifications :

Tel qu'indiqué à l'article 5.2, les notes 46 et 48 seront abrogées du répertoire de note. Il est donc opportun de retirer ceux-ci de la section « note » de toutes les grilles où cet inscription apparaît.

Libellée de la note 46 : Le frontage maximal autorisé dans la zone H-110 pour l'usage H2 est de 23 m pour les bâtiments isolés et de 21 m pour les bâtiments jumelés et pour l'usage H3 est de 60 m pour les bâtiments isolés et jumelés, sous réserve des dispositions de l'article 34.1 du Règlement numéro 432 de lotissement.

Libellée de la note 48: Règlement de lotissement numéro 432, section III, article 34.1

ARTICLE 5.2

MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

(1 DE 3)

La section « Répertoire des notes » est modifiée de la façon suivante :

- La mention « sous réserve des dispositions de l'article 34.1 du Règlement numéro 432 de lotissement » est abrogée des notes 42 à 47, 49 et 53.

Justifications:

La modification réglementaire 432-5 propose l'abrogation de l'article 34,1 qui concerne le frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113. En conséquence, il est opportun de retirer les notes qui y font référence à cet article pour les zones concernées.

ARTICLE 5.2

MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

(2 DE 3)

- Le texte de la note « 45 » est remplacé

Article en vigueur	Le frontage maximal autorisé dans les zones H-107, H-108 et H109 pour l'usage H3 est de 60 m pour les bâtiments isolés, jumelés ou en rangées, sous réserve des dispositions de l'article 34.1 du Règlement numéro 432 de lotissement.
Proposition	Nonobstant l'article 148 du Règlement de zonage, le nombre minimal de stationnements hors rue pourra s'établir à 1,7 case par logement pour le groupe d'usage multifamilial. Toutefois, afin de bénéficier de cette diminution de ratio, il sera obligatoire de réaliser au moins quarante pour cent (40 %) des cases exigées à l'intérieur d'un bâtiment principal.

Justifications:

- Le frontage maximal indiqué à la note 45 ne tient pas compte des lots de coins et des projets intégrés il est donc opportun de l'abroger;
- Les zones H-107-, H-108 et H-109 présentent des caractéristiques similaires et les sites aux abords du cours d'eau Duclos-Casavant s'adressent à une clientèle différente (plus âgée et ayant de moyens financiers supérieurs), il est donc probable que leurs besoins en stationnement diffèrent des autres sites;
- Une note autorisant certains ajustements (baisse du nombre de cases de stationnement conditionnelle à l'implantation de cases intérieures) offre donc l'opportunité de réaliser un projet de plus grande qualité et adapté à la clientèle visée.

ARTICLE 5.2

MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

(3 DE 3)

- **Les notes 46 et 48 sont abrogées a toutes fins que de droits**

Justifications :

Libellée de la note 46 : Le frontage maximal autorisé dans la zone H-110 pour l'usage H2 est de 23 m pour les bâtiments isolés et de 21 m pour les bâtiments jumelés et pour l'usage H3 est de 60 m pour les bâtiments isolés et jumelés, sous réserve des dispositions de l'article 34.1 du Règlement numéro 432 de lotissement.

Libellée de la note 48: Règlement de lotissement numéro 432, section III, article 34.1

Les largeurs maximales introduites dans la note 46 sont incohérentes avec la grille des spécifications.

La modification réglementaire 432-5 propose l'abrogation de l'article 34,1 qui concerne le frontage maximal pour les lots projetés situés dans les zones H-102, H-103, H-104, H-105, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111 et H-113. En conséquence, il est opportun de retirer les notes qui y font référence à cet article pour les zones concernées..

- **Le nombre cinquante (50) est remplacé par le nombre soixante-seize (76) à la note « 50 »**

Justifications : Avec l'agrandissement de la zone H-109, il est opportun d'ajuster le nombre minimal de bâtiments à y construire afin de conserver les objectifs de densification.

ARTICLE 7

MODIFICATION DES DIMENSIONS MINIMALES DES BÂTIMENTS JUMELÉS DANS LA ZONE H-111.

La proposition d'**ajustement des largeurs minimales** du mur avant pour les habitations unifamiliales jumelées pour la zone H-111 serait la suivante:

	Norme actuelle	Proposition
habitation unifamiliale jumelée de moins de 2 étages	7,5 mètres	6 mètres
habitation unifamiliale jumelée de 2 étages et plus	6,85 mètres	6 mètres

La proposition d'**ajustement pour la superficie minimum au sol** pour les habitations unifamiliales jumelées pour la zone H-111 serait la suivante :

	Norme actuelle	Proposition
habitation unifamiliale jumelée de moins de 2 étages	80 mètres	75 mètres
habitation unifamiliale jumelée de 2 étages et plus	70 mètres	55 mètres

Justifications:

- La largeur des terrains est inférieure aux autres secteurs. Il y a donc lieu d'adapter les dimensions des futurs bâtiments en conséquence.

NB: il s'agit d'implantation au sol et non pas de superficie de plancher.

Commentaires

Toute personne intéressée peut transmettre ses commentaires par écrit à la Ville concernant ce projet de règlement :

- ❑ **Par courriel** à l'adresse électronique suivante : greffier@opark.ca ;
- ❑ **Par la poste** à l'adresse suivante :
Services des affaires juridiques et du greffe
601, chemin Ozias-Leduc,
Otterburn Park (Québec) J3H2M6;
- ❑ **Par écrit** dans la chute à courrier de l'hôtel de ville (lettre dans une enveloppe cachetée).

Tout commentaire doit être reçu dans les délais consentis dans l'avis accompagnant de document.

Merci de votre attention

Pour plus d'informations concernant ce projet de modification réglementaire, veuillez contacter le Service de l'urbanisme au (450) 536 0303 poste 293

