

Consultation écrite sur  
le Règlement numéro  
431-29 remplaçant  
l'assemblée publique  
de consultation



## TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule Règlement numéro 431-29 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin d'intégrer les zones H-01 et H-100 à même la zone H-07 ainsi que de modifier les normes de lotissement de la zone H-07.

## Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-29 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 431-29;
- 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 quinze (15) jours.

## JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

- Une demande citoyenne a été déposée afin de modifier les dimensions des lots de la zone H-01 (lots de part et d'autre de la rue Comtois et lots au nord de la rue des Groseilliers);
- Les demandeurs souhaitent par cette modification pouvoir se départir d'une partie de leur terrain;
- Au cours des dernières années, plusieurs citoyens ont fait des demandes similaires, mais n'avaient pas enclenché de demande formelle de modification réglementaire;
- Nous constatons que la grille des spécifications H-01 exige une superficie pour un lot qui ne bénéficie que de l'un des deux services (égout ou aqueduc). Or, ce secteur est desservi en égout et aqueduc depuis 2014;
- Après étude de secteur entourant la rue Comtois, nous avons également constaté que plusieurs terrains présentaient des dimensions non conformes à la réglementation en vigueur dans la zone H-100.

NB: Le processus de dérogation mineure n'est pas une méthode pour contourner la réglementation, il ne serait donc pas justifié d'employer ce raccourci.

## ARTICLE 3

### OBJETS DU RÈGLEMENT

Afin de résoudre la situation, nous proposons donc les modifications suivantes:

- Abroger la zone H-01 ;
- Abroger la zone H-100 ;
- Intégrer les zones H-01 et H-100 à même la zone H-07 ;
- Modifier les normes de lotissement pour la zone H-07.

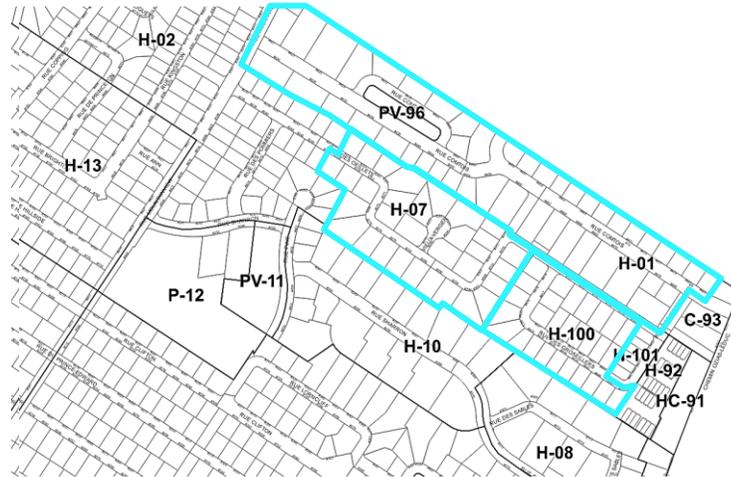
## ARTICLE 4

## PLAN DE ZONAGE

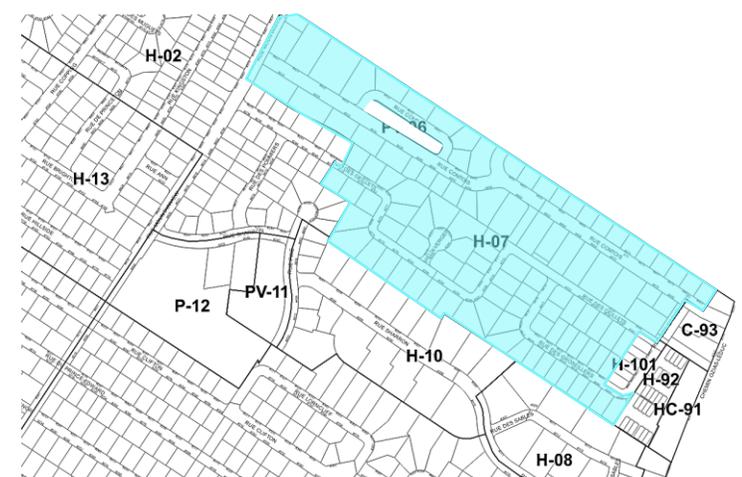
Le plan de l'annexe A du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements intitulé « Plan de zonage » est modifié de la façon suivante :

- Les zones H-01 et H-100 sont intégrés à la zone H-07 pour ne former qu'une seule zone.

Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage proposé



**justifications :**

Plusieurs terrains des zone H-01 et H-100 sont actuellement non conforme à la norme de lotissement en vigueur.

Nous suggérons de traiter les zones H-01, H100 et H-07 dans un même ensemble afin d'obtenir une certaine uniformité et équité.

Justification:

Pourquoi choisir de regrouper ces zones ?

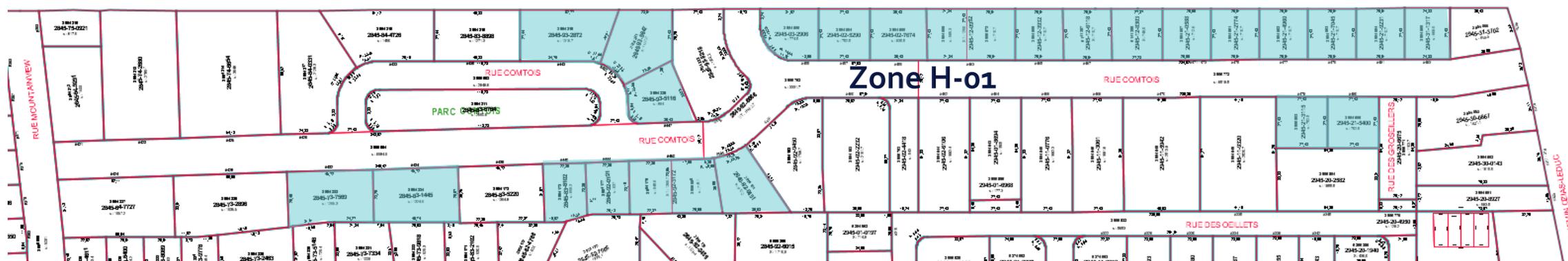


Les zones H-01, H-100 et H-07 possèdent des similarités:

- Bâtiments unifamiliaux isolés;
- Dimension de terrains similaire malgré certains terrains beaucoup plus grands dans la zone H-01.

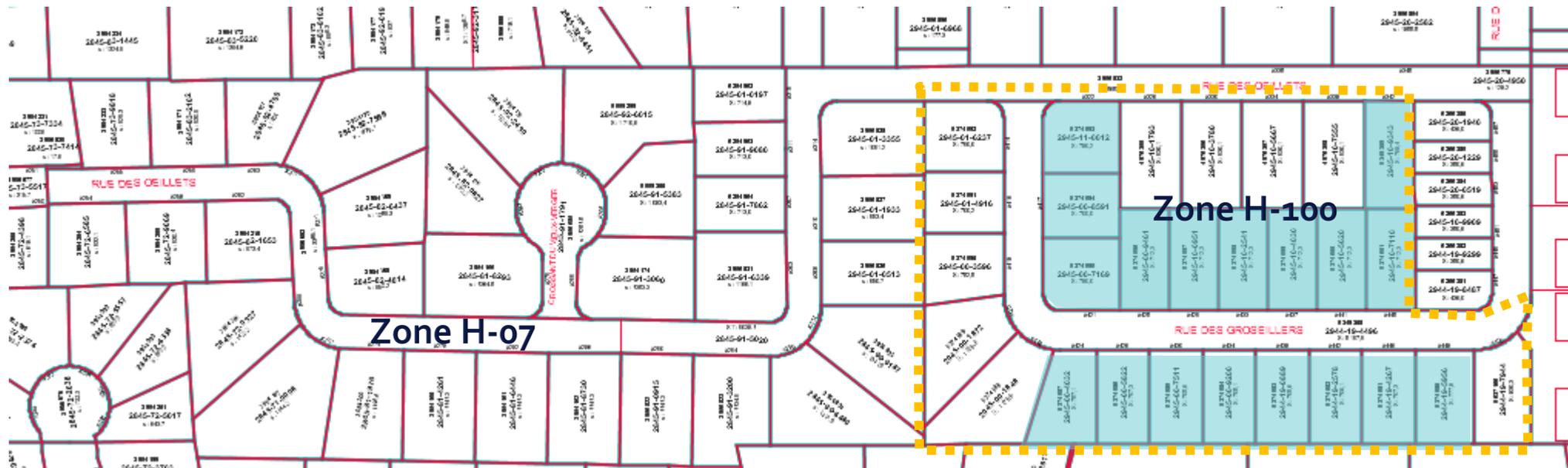
Contraste avec les zones qui les bordent ( H-02, H-08, H-10, H-101 et C-93)

- H-101 : bâtiments unifamiliaux jumelés;
- H-02 : terrain beaucoup plus petit;
- C-93 : bâtiments commerciaux;
- H-08 : Terrains n'ayant pas accès aux services d'égout et d'aqueduc et possédant une superficie de près de 3000 mètres carrés;
- H-10 : terrains de plus de 1 500 mètres carrés.



## Étude de la zone H-01:

- Plusieurs terrains sont non conformes (terrain en couleur) ;
- Il existe une grande différence entre les dimensions des terrains du secteur H-01 ;
- Plusieurs terrains sont actuellement transversaux (terrain bordé par deux rues) et possèdent des profondeurs de lots supérieures à la moyenne.



## Étude de la zone H-100 :

La majorité des terrains de cette zone sont non conformes (terrain en couleur). Plusieurs d'entre eux présentent une largeur de 18,5 mètres ou de 20 mètres ; Les terrains de la zone H-07 possèdent des dimensions supérieures à ceux énoncés dans la grille de spécification.

## ARTICLE 5

### MODIFICATION DES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

- Les grilles des spécifications de l'Annexe B dudit Règlement sont modifiées de la façon suivante :
- La grille de spécification des zones H-01 est abrogée à toutes fins que de droits ;
- La grille de spécification des zones H-100 est abrogée à toutes fins que de droits ;
- Le nombre 700 à la ligne « *superficie minimale* » de la grille H-07 est remplacé par le nombre 500 ;
- Le nombre 28 à la ligne « *profondeur minimale* » de la grille H-07 est remplacé par le nombre 27 ;
- La note 72 est ajoutée à la section note de la grille H-07.

	H-01	H-92	H-101	H-100	H-07	H-02
Frontage	23 m	100 m	12 m	23 m	18,5 m	16 m
Profondeur	27 m	50 m	28 m	30 m	<del>28 m</del> 27 m	30 m
superficie	1393 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	930 m <sup>2</sup>	<del>700 m<sup>2</sup></del> 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
usage	Habitation unifamiliale isolée	Habitation unifamiliale en rangée (Projet intégré)	Habitation unifamiliale jumelée	Habitation unifamiliale isolée	Habitation unifamiliale isolée	Habitation unifamiliale isolée

Disparité dans les normes dans les zones H-01, H-92, H-101, H-100, H-07 et H-02

L'ajustement des normes de lotissement rend TOUS les terrains conformes

## ARTICLE 6

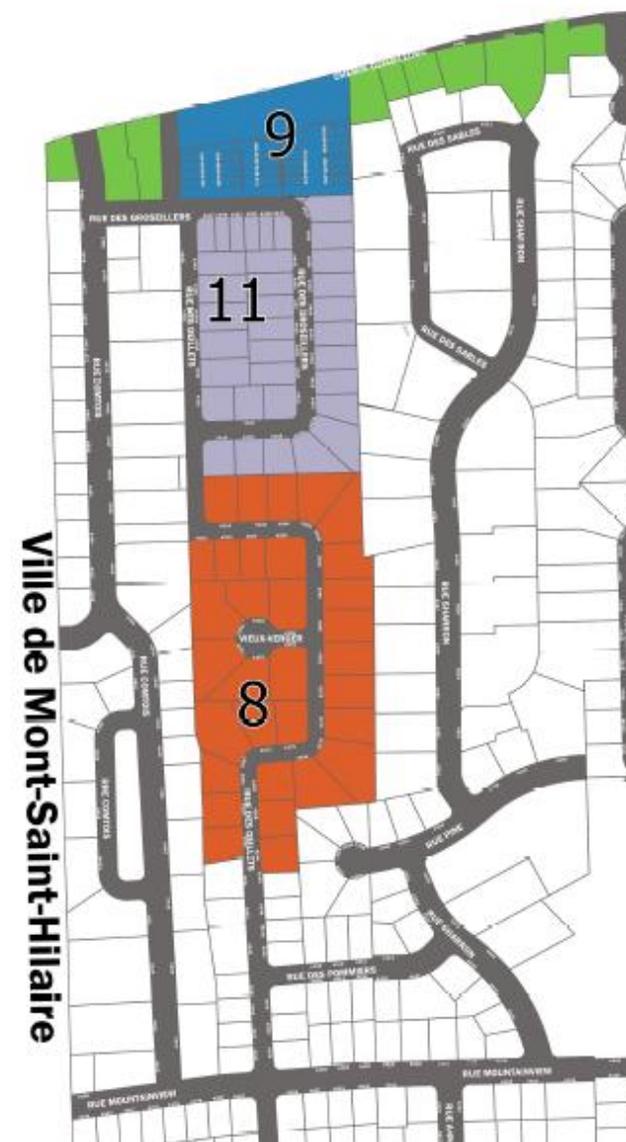
# MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

La section « Répertoire des notes » est modifiée par l'ajout de la note 72:

72- Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est uniquement applicable dans les zones identifiées sur « Le plan des secteurs de PIIA » intégrées à l'annexe A du Règlement 435.

### **Justifications:**

Considérant que deux (2) zones sur trois (3) sont actuellement assujetties aux PIIA et que leurs objectifs et critères sont différents, il est souhaitable de conserver le statu quo en cette matière.



# 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](mailto: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

