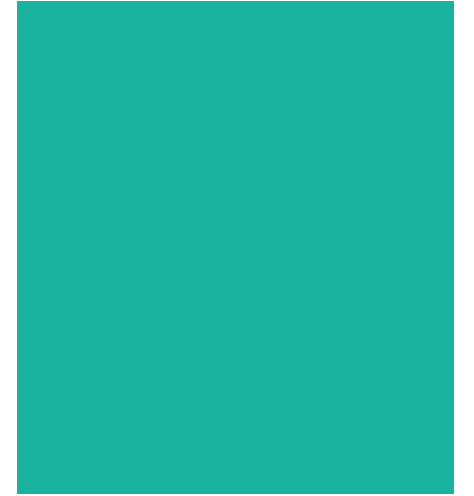


Consultation écrite  
sur le Règlement  
numéro 431-30  
remplaçant  
l'assemblée publique  
de consultation



## TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule Règlement numéro 431-30 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin de modifier des dispositions aux grilles des spécifications H-107, H-108, H-109, H-110 et H-111, modifier la disposition concernant le nombre de matériaux de revêtement pour un bâtiment principal et réduire les dimensions minimales d'une habitation unifamiliale jumelée dans la zone H-111.

# Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-30 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 18 janvier 2021, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le premier projet de Règlement numéro 431-30;
- 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

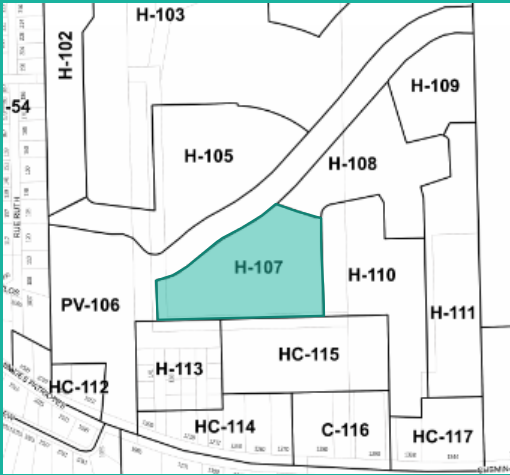
### OBJETS DU RÈGLEMENT

- Augmenter la hauteur en étage et en mètre dans la zone H-108 pour les bâtiments multifamiliaux de six (6) logements;
- Autoriser les projets intégrés dans la zone H-109;
- Permettre les habitations multifamiliales de six (6) logements dans la zone H-110;
- Modifier les normes concernant les aires de stationnement pour les zones H-107, H-108 et H-109;
- Réduire les marges latérales pour les bâtiments multifamiliaux dans la zone H-107, pour les habitations unifamiliales jumelées dans la zone H-111 ainsi que pour les bâtiments multifamiliaux de six (6) logements dans la zone H-110;
- Réduire les dimensions minimales des bâtiments dans la zone H-111;
- Abroger certaines normes spécifiques concernant la largeur maximale de lot dans les zones H-107 et H-110;
- Permettre l'utilisation de quatre (4) matériaux pour un bâtiment principal;
- Imposer l'utilisation des mêmes matériaux sur l'élévation avant et les élévations donnant sur une rue.

## ARTICLE 4.1

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

(1 de 6)



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-107 est modifiée par le remplacement des nombres « 6 /6 » par les nombres « 4/4 » à la ligne marges de recul latérales pour la colonne « usage multifamilial (H<sub>3</sub>) isolé » et en remplaçant les nombres « 0/6 » par les nombres « 0/4 » à la ligne marges de recul latérales pour la colonne « usage multifamilial (H<sub>3</sub>) jumelé ou en rangée »;

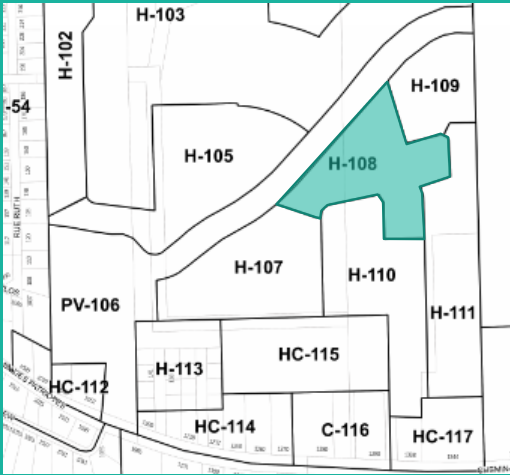
#### Justifications :

- La largeur des lots combinée à une marge latérale de six (6) mètres réduit les possibilités d'aménagement des bâtiments. En réduisant la marge, on permet de conserver le même nombre de lot (densité) en offrant plus de possibilités d'aménagement:
  - Cela permet d'offrir plus de superficies de plancher pour ceux qui voudraient avoir une pièce en plus pour un bureau (demande accrue de la clientèle avec le télétravail);
  - Permet des bâtiments plus larges : cela facilite l'aménagement du plan intérieur en évitant les corridors.

## ARTICLE 4.1

### MODIFICATION DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS H-107- H-108, H-109, H-110 ET H-111

(2 de 6)



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-108 est modifiée par le remplacement du chiffre « 10,6 » par le chiffre « 14,5 » à la ligne « hauteur maximum » et par le remplacement des nombres « 2/3 » par « 2/3,5 » pour la colonne « usage multifamilial (H<sub>3</sub>) de six (6) logements ».

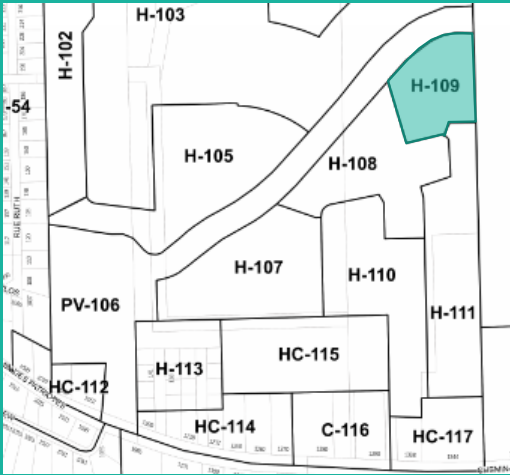
#### Justifications :

- Rehaussement de la hauteur en étage (+0,5) et en mètre (+3,9 m) des bâtiments de six (6) logements afin de faire une mezzanine ou un demi-étage. Ce concept permettra d'effectuer une implantation au sol moins importante en donnant une superficie de plancher supérieur pour les logements du haut;
- Mezzanine : Étendue de plancher comprise entre deux planchers d'un bâtiment ou entre un plancher et une toiture et dont la superficie n'excède pas quarante pour cent (40%) de celle du plancher immédiatement au-dessous;
- Demi-étage : Une surface, un volume ou un espace d'un bâtiment, habitable ou non, compris entre un plancher et une toiture et occupant au moins quarante pourcent (40%), mais pas plus de soixante-dix pour cent (70%) de la superficie du plancher mesurée sous ladite toiture (ou section de toiture). La superficie de plancher retenue pour le calcul du demi-étage doit présenter une hauteur d'au moins un mètre vingt (1,20 m) entre le plancher et le plafond (voir illustration 7).

## ARTICLE 4.1

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

(3 de 6)



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-109** est modifiée par l'ajout de la note 52.

#### Justifications :

*Note 52 – En projet intégré:*

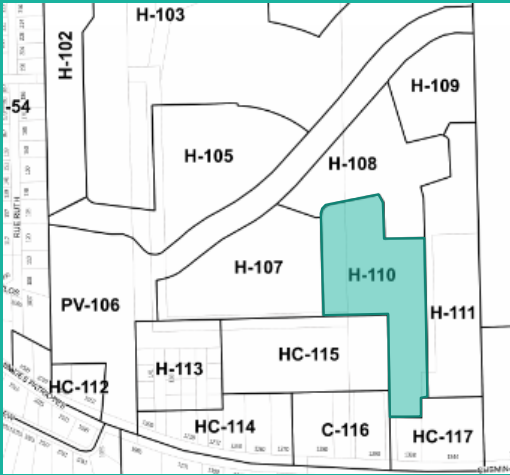
- La forme particulière de cet espace et la faible largeur du terrain en bordure de la rue empêche le lotissement de celui-ci;
- Cela favorise l'insertion de deux bâtiments moyens plutôt qu'un seul bâtiment imposant.



## ARTICLE 4.1

### MODIFICATION DES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS H-107- H-108, H-109, H-110 ET H-111

(4 de 6)



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 « 4 » par le chiffre « 6 » à la ligne « nombre maximum de logements » et en remplaçant le chiffre « 6 » par le chiffre « 4 ». À la ligne, marges de recul latérales pour les deux colonnes « usage multifamilial (H<sub>3</sub>) ».

#### Justifications nombre de logements

- 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 souhaitable de faire cet ajustement à l'ouest 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. Il est donc proposé de relocaliser une vingtaine de logements à l'entrée du projet à même des bâtiments multifamiliaux déjà prévus.

#### Justifications marge de recul latéral

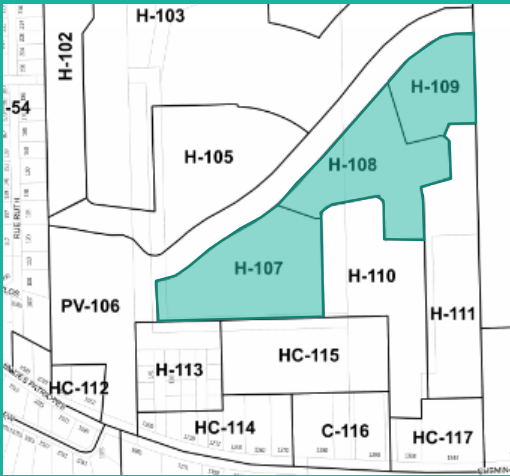
La largeur des lots combinée à une marge latérale de six (6) mètres réduit les possibilités d'aménagement des bâtiments. En réduisant la marge, on permet de conserver le même nombre de lot (densité) en offrant plus de possibilités d'aménagement du bâtiment (plus intéressant et varié).



## ARTICLE 4.1

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

(5 de 6)



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 également modifiée par l'abrogation de la note 46;

### Justifications :

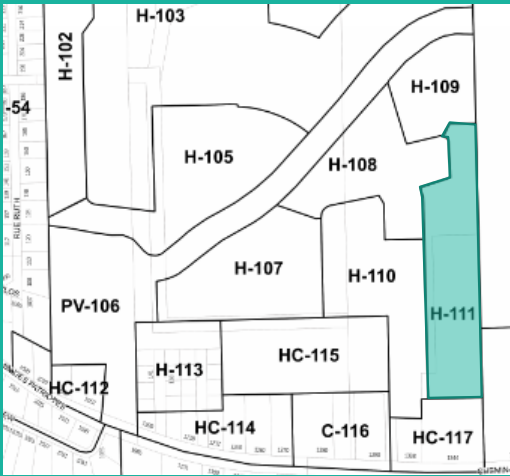
Comme indiqué à l'article 4.2, les notes 46 seront abrogées du répertoire de note. Il est donc opportun de retirer ceux-ci de la section « note » de toutes les grilles où cette inscription apparaît.

**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.

## ARTICLE 4.1

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

(6 de 6)



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 4.2

### MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

(1 de 2)

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

- Le texte de la note « 45 » est remplacé.

<b>Article en vigueur</b>	Le frontage maximal autorisé dans les zones H-107, H-108 et H-109 pour l'usage H <sub>3</sub> 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.
<b>Proposition</b>	Le nombre minimal de cases de stationnements hors rue pour les zones H-107, H-108 et H-109 pourra s'établir à un ratio de 1,7 case par logement pour le groupe d'usage multifamilial (H <sub>3</sub> ).

#### 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 les 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;
- Les Québécois ont en moyenne 1,8 véhicule par ménage. Nous exigeons deux (2) cases de stationnement pour tous les autres types d'habitation. Mais considérant qu'il y a une variété de ménage et de dimension de logement pour le groupe d'usage H<sub>3</sub> pour les zones H-107, H-108 et H-109, il est approprié de réduire légèrement ce ratio;
- La réduction du ratio de stationnement réduit la dimension des aires de stationnement et donc des îlots de chaleurs;
- Il est à noter que plusieurs municipalités demandent un ratio de un virgule 5 (1,5) case de stationnement pour les habitations multifamiliales.

## ARTICLE 4.2

### MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTE

(2 de 2)

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

- La note 46 est abrogée à toutes fins que de droits.

#### **Libellée de la note 46 :**

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

#### **Justifications:**

- Le frontage maximal indiqué à la note 46 ne tient pas compte des lots de coins et des projets intégrés il est donc opportun de les abroger;
- L'article 34.1 a été abrogé et remplacé dans le règlement 432-5 qui a été adopté par le conseil municipal lors de la séance régulière de décembre 2020.

## ARTICLE 5

### MODIFICATION DE LA DISPOSITION CONCERNANT LE NOMBRE DE MATÉRIAUX

Le 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 54 est modifié afin d'augmenter le nombre de matériaux de revêtement autorisé et ajouter de l'alinéa d) exigeant les mêmes matériaux de revêtement pour le mur avant et celui donnant sur une rue.

#### Extrait de l'article 54

*Un nombre maximum de ~~trois (3)~~ quatre (4) matériaux est autorisé pour tous bâtiments, excluant les fondations, les contours et les moulures des fenêtres, les portes et les rebords de toit. Dans le cas où plus de deux (2) matériaux sont utilisés, un seul de la classe trois (3) peut être utilisé.*

*a) Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal, l'agencement et le choix des matériaux de revêtement extérieur doivent être similaires avec ceux de la partie existante du bâtiment, dans la mesure où ces derniers sont conformes.*

*b) Les murs extérieurs latéraux des bâtiments situés à l'extrémité d'habitations en rangée doivent être traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le mur avant.*

*c) Les matériaux de tout bâtiment autre que le bâtiment principal doivent être similaires avec ce dernier, dans la mesure où ils sont conformes, par leur choix et leur agencement.*

***d) Tout mur donnant sur une rue doit être traité avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le mur avant.***

#### **Commentaires :**

- L'assemblage de plusieurs matériaux permet de donner du relief aux élévations.
- Le rehaussement du nombre de matériaux autorisé par bâtiment permettra une plus grande diversité d'assemblage.
- L'alinéa d) exige que toutes les élévations situées devant une rue soient traitées avec soins.

## ARTICLE 6

### 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](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

