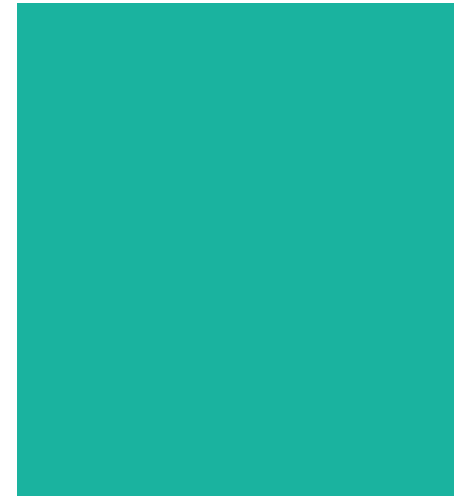


Consultation écrite
sur le Règlement
numéro 431-32
remplaçant
l'assemblée
publique de
consultation



TITRE DU RÈGLEMENT

Le projet de Règlement s'intitule : Règlement numéro 431-32 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin d'agrandir la zone H-110, modifier la marge avant de la zone H-107 et modifier la hauteur des bâtiments dans la zone H-110 et H-111

Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-32 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 19 avril 2021, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le premier projet de Règlement numéro 431-32;
- 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.

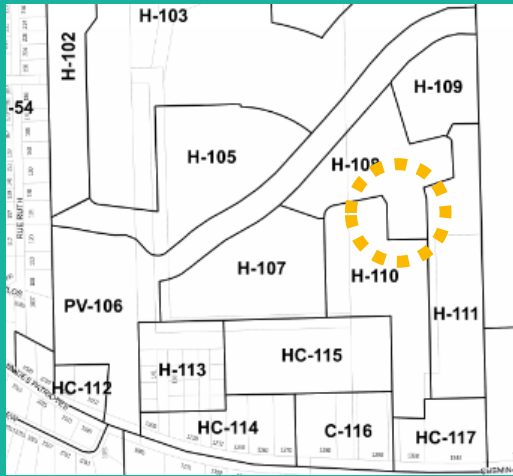
ARTICLE 3

OBJETS DU RÈGLEMENT

- Agrandir la zone H-110 à même la zone H-108;
- Réduire les marges avant pour les bâtiments multifamiliaux dans la zone H-107;
- Réduire les marges latérales pour les bâtiments multifamiliaux dans la zone H-108;
- Augmenter la hauteur en mètre pour les bâtiments multifamiliaux (H3) dans la zone H-110;
- Augmenter la hauteur en mètre pour les habitations unifamiliales jumelées (H1) dans la zone H-111.

ARTICLE 4

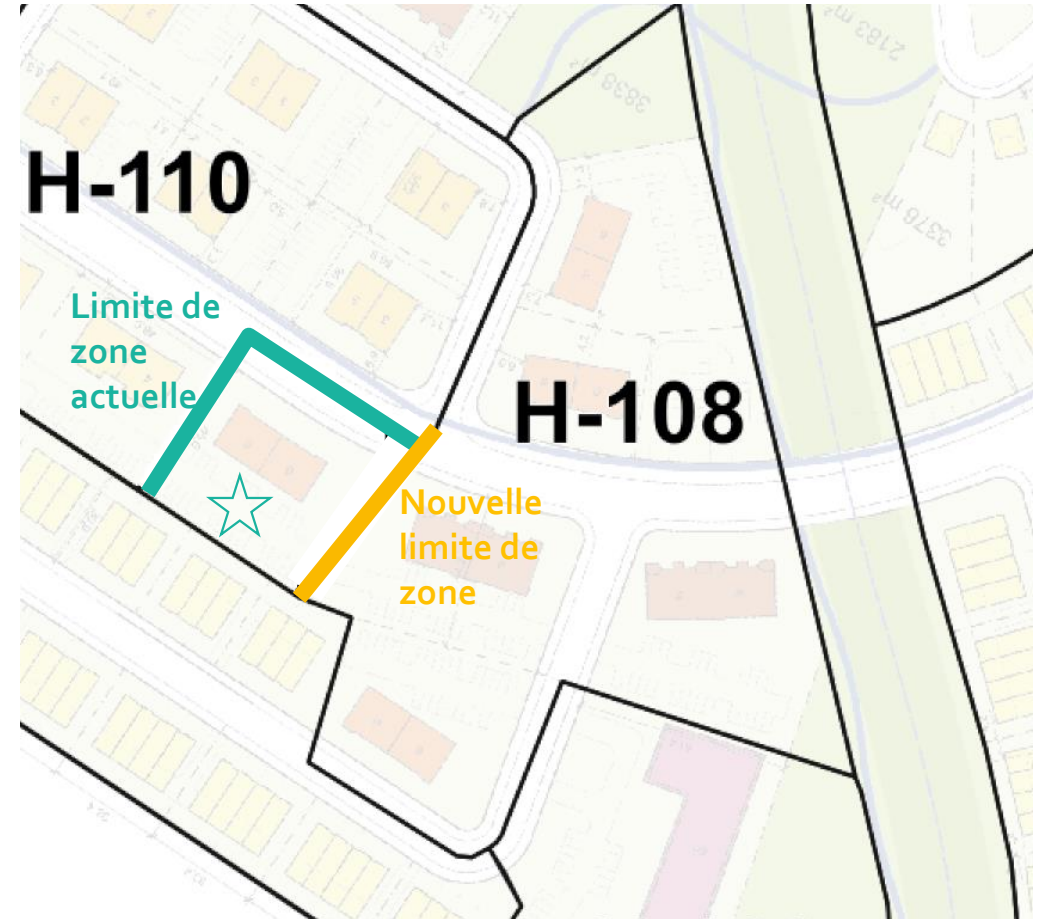
MODIFICATION DES DÉLIMITATIONS DES ZONES H-110 ET H-108 AU PLAN DE ZONAGE



Le plan du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements intitulé « Plan de zonage » est modifié de la façon à agrandir la zone H-110 à même une partie de la zone H-108.

Justifications :

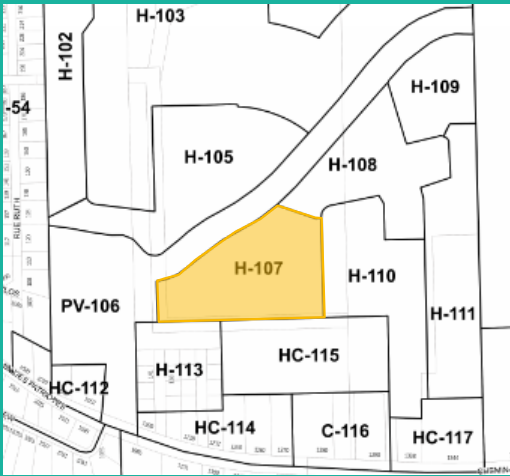
- 2 terrains seront transférés de la zone H-108 vers la zone H-110;
- Cela permet d'avoir un ensemble similaire sur la portion en ligne droite de la rue collectrice;
- Ce changement de zone permet de ne pas réaliser la construction sous la forme d'un projet intégré, mais plutôt sur des terrains individuels.



ARTICLE 5

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

(1 de 4)

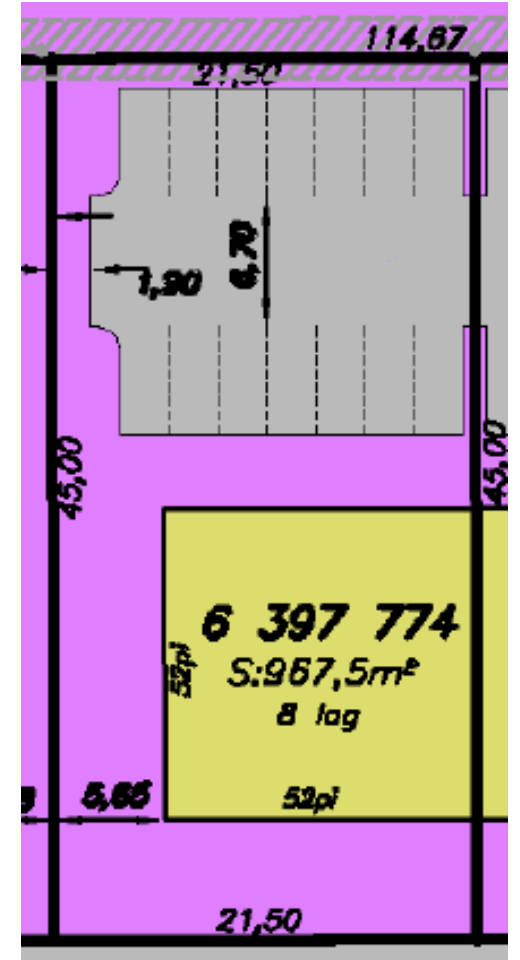


Les grilles des spécifications du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements sont modifiées afin de réduire la marge avant de la zone H-107.

| | En vigueur | Proposition |
|----------------------|------------|-------------|
| Marge avant minimale | 7,5 mètres | 6 mètres |

Justifications :

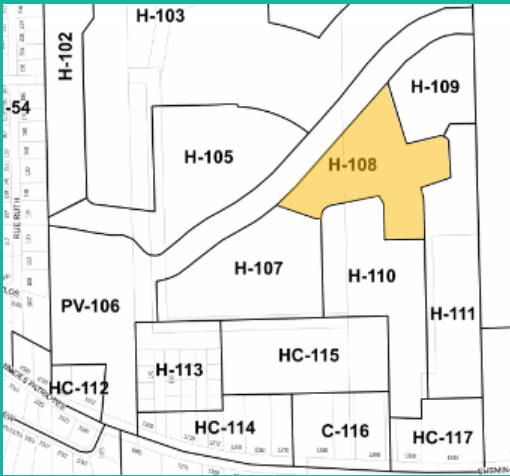
- La majorité des marges de recul avant dans la ville sont à 6 mètres;
- Plus on augmente la distance entre le bâtiment et la ligne avant de propriété, plus on réduit les possibilités d'aménagement de la cour arrière et ceci au détriment des espaces nécessaires pour les stationnements;
- Par exemple dans le cas illustré ci-après :
 - Le terrain à 45 mètres de profondeur (minimum de 40 mètres au Règlement);
 - l'aménagement d'un stationnement dans la cour arrière nécessite 17,7 mètres de profondeur (6,7 mètres pour l'allée d'accès, et 5,50 mètres x 2 pour la profondeur des cases de stationnement);
 - En ajoutant un bâtiment de 52 pieds (15, 85 mètres) de profondeur il reste peu d'espace pour la marge avant et un peu de distance entre le stationnement et la limite arrière ou le bâtiment.



ARTICLE 4.1

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

(2 de 4)

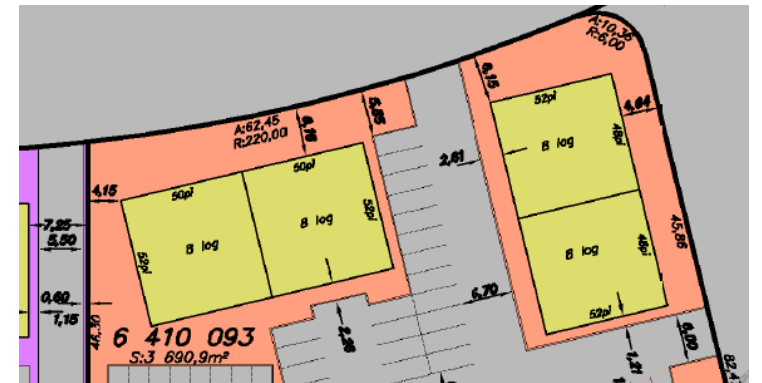


Les grilles des spécifications de l'Annexe B du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements sont modifiées de la façon suivante :

- La grille des spécifications H-108 est modifiée par le remplacement des chiffres « 0/6 » et « 0/7,5 » par le chiffre « 0/4 » à la ligne marge de recul latéral pour les colonnes « usage multifamilial (H3) »;

Justifications :

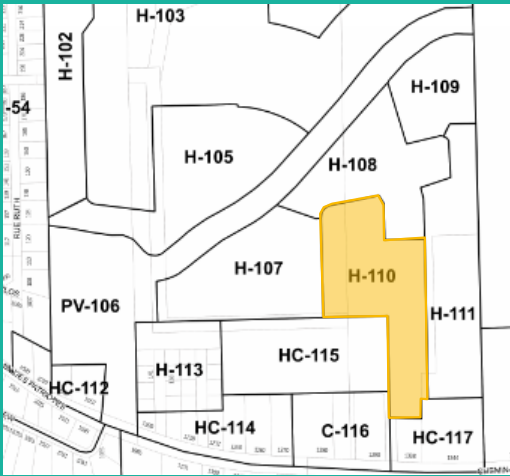
- Les lots de la zone H-108 ont tous des formes irrégulières. Il arrive donc dans plusieurs cas que le coin du bâtiment soit en angle avant la limite latérale afin de s'aligner avec la courbe de la rue face au projet;
- La diminution de la marge permet donc de donner un peu de marge de manœuvre dans l'implantation du bâtiment.



ARTICLE 5

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

(3 de 4)



Les grilles des spécifications H-110 set modifié afin d'augmenter de la hauteur des bâtiments

| | En vigueur | Proposition |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|
| hauteur maximum pour l'usage multifamiliale (H3) | 10, 6 mètres | 14,5 mètres |

Justifications :

- Rehaussement de la hauteur en mètre (+3,9 m) des bâtiments multilogements permettra de faire une mezzanine ou encore de faire des étages avec des plafonds à 10 pieds plutôt que 8 pieds;
- Il est à noter que le nombre d'étages n'a pas été rehaussé (demeure à 3 étages) afin de ne pas avoir un étage plein et ceci afin d'avoir un bâtiment trop massif;
- L'augmentation de la hauteur sans augmenter le nombre d'étages permet également de faire une transition entre la zone H-111 (habitation unifamiliale jumelée) et les autres zones qui autorisent 4 étages (H-109, H108 et H-107);
- Ce concept permettra d'effectuer une implantation au sol moins importante en donnant une superficie de plancher supérieur pour les logements du haut;
- Ceci permet d'autoriser des hauteurs plus uniformes dans les zones entre le cours d'eau Duclos-Casavant et le chemin des Patriotes. (voir page 10 pour la représentation graphique des hauteurs maximales par zone).

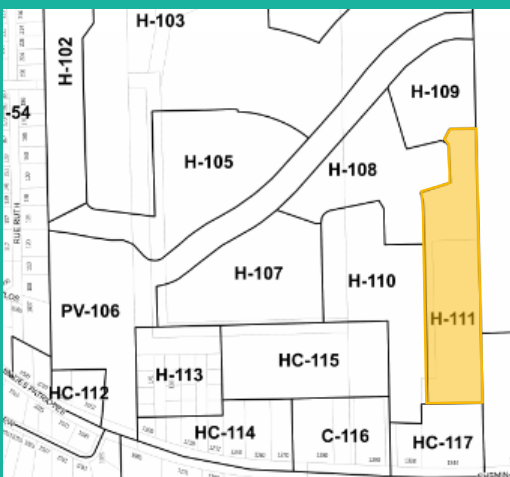
Définitions

- 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.

ARTICLE 5

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

(4 de 4)



Les grilles des spécifications du Règlement de zonage est modifié afin d'augmenter de la hauteur des bâtiments

| | En vigueur | Proposition |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Hauteur en mètres pour les habitations unifamiliales (H1) jumelées | 8,5 mètres | 9,0 mètres |

Justifications :

- Rehaussement de la hauteur en mètre (0,5 m) des bâtiments unifamiliaux jumelé afin de donner une marge de manœuvre pour la hauteur du bâtiment. Les toits plats ont été exclus des modèles que les constructeurs souhaitent réaliser et la hauteur moyenne de leur modèle est de 8,5 mètres sur papier;
- En plus, selon la nature du sol, la hauteur des plafonds et la pente de toit retenu par l'acheteur la hauteur pourrait être légèrement supérieure. Cette hausse de la hauteur en mètre fournit donc un peu plus de possibilités de variation dans le modèle de base;
- La hauteur proposée permet également d'harmoniser les hauteurs avec la zone HC-117 qui est adjacente. (voir représentation graphique des hauteurs maximales par zone à la page 10).

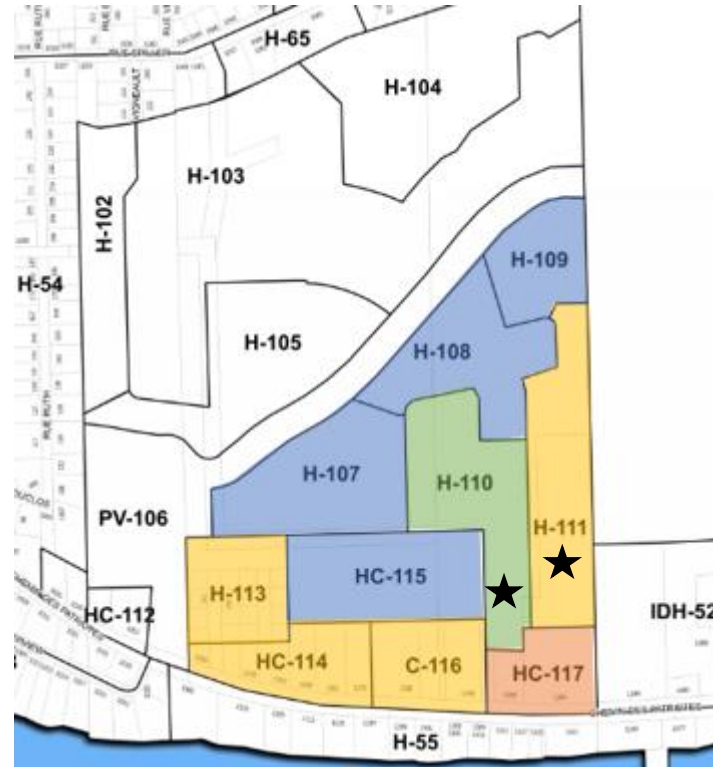
Définition de « Hauteur d'un bâtiment en mètres »

Distance verticale entre le niveau moyen du sol nivelé à l'implantation du bâtiment, et un plan horizontal passant par :

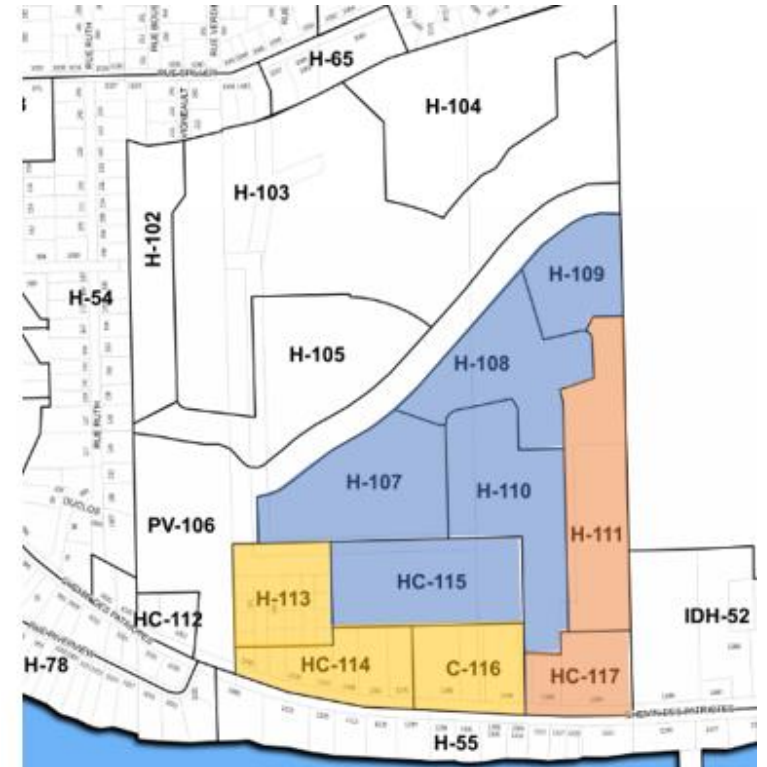
- La partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit plat;
- Le niveau moyen entre l'avant-toit et le faîte pour tout autre type de toit.

Représentation des hauteurs en mètres

Avant la proposition



En fonction de la proposition



Légende

8,5 mètres

9 mètres

10,6 mètres

10,6 mètres

★ Zones faisant l'objet d'une modification de hauteur dans le présent projet de Règlement

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

