

Consultation écrite  
sur le Règlement  
numéro 431-28  
remplaçant  
l'assemblée publique  
de consultation



## TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule Règlement numéro 431-28 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin de préciser les normes relatives aux projets intégrés

# Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-28 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 431-28;
- 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.

## ARTICLE 3

### OBJETS DU RÈGLEMENT

- Modifier la définition de « mur mitoyen » ;
- Préciser les normes générales applicables aux projets intégrés ;
- Uniformiser les normes relatives aux dégagements entre les bâtiments principaux ;
- Abroger une partie de l'article sur l'aire de stationnement ;
- Augmenter à dix (10) mètres la présence d'arbre longeant la rue publique ainsi que l'ajout des normes concernant les sentiers et les piscines ;
- Préciser les normes concernant les bâtiments accessoires et accessoires communautaires ;
- Modifier les méthodes d'atténuations visuelles des aires d'entreposage ;
- Abroger les délais de réalisations.

## ARTICLE 4

# MODIFICATION DE LA TERMINOLOGIE DES MURS MITOYENS

La terminologie à l'article 12 du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements est modifiée de la façon suivante :

- Le texte sur le « mur mitoyen » de l'article 12 « terminologie » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le texte suivant :

« Mur mitoyen

Mur de séparation des bâtiments jumelés ou contigus. Le mur mitoyen est érigé sur la limite de propriété séparant deux lots. Dans le cas d'un projet intégré, le mur mitoyen se situe sur la limite de deux lots privés. »

### Justifications :

- La définition de mur mitoyen présente dans le règlement actuel ne permet pas que les habitations jumelées et les habitations en rangées soient construites en projet intégré;
- Cette nouvelle définition permettra de régulariser la situation déjà existante dans le développement « La Vallée-des-Monts » (habitations en rangées sur la rue des Groseilliers);
- À l'heure actuelle, la grille des spécifications **oblige** dans plusieurs zones du développement « Le Patriote » des habitations jumelées ou en rangées en **projet intégrés**.

## ARTICLE 5

# MODIFICATION DES NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

Le titre, le texte et le tableau de l'article 71 intitulé « Normes relatives aux bâtiments » sont abrogés à toutes fins que de droits

### « 71 - Normes relatives aux bâtiments »

Un projet intégré est constitué d'au moins deux bâtiments principaux regroupés sur un même terrain ; lesquels partagent des aires communes, notamment les allées de circulation, les espaces de stationnements, les espaces verts, etc.

À l'intérieur d'un projet intégré, il est permis d'implanter plus d'un usage principal sur un même lot. Les usages autorisés à l'intérieur d'un projet intégré sont ceux qui sont autorisés dans la zone où il se trouve, tel que spécifié à la grille des usages et normes.

Zone	Nombre maximal de bâtiments résidentiels
Zone H-06	5
Zone H-32	4
Zone H-92	6 groupements de bâtiments
Zone H-107	N/A
Zone H-108	N/A
Zone H-110	N/A
Zone H-113	N/A

*Titre, texte et  
tableau abrogés*

### Justifications :

- La réglementation actuelle ne prévoit pas de normes concernant les lots communs et lots privés, éléments caractéristiques des projets intégrés;
- L'agencement du nombre de bâtiments en adéquation avec la superficie du lot est les distances entre les bâtiments se fera naturellement.

## ARTICLE 6

# MODIFICATION DES NORMES RELATIVES AU DÉGAGEMENT MINIMAL ENTRE LES BÂTIMENTS

Le texte et le tableau de l'article 72 intitulé « Normes relatives au dégagement minimal entre les bâtiments » sont abrogés à toutes fins que de droits et remplacés par le texte suivant :

« Une distance minimale est requise entre les bâtiments principaux et celle-ci varie en fonction du nombre d'étages du bâtiment :

- 1) Cinq (5) mètres entre les bâtiments de deux et demi (2 ½) étages et moins;
- 2) Six (6) mètres entre les bâtiments de trois (3) étages et plus.

Dans tous les cas, les règles de calcul applicables à la façade de rayonnement concernant la distance limitative en lien avec la surface des baies non protégées inscrites au Code national du bâtiment du Canada doivent être respectées. »

*Texte et tableau abrogé*

### 72. Normes relatives au dégagement minimal entre les bâtiments

Zone	Dégagement minimal entre les bâtiments résidentiels
Zone H-06	6 m
Zone H-32	6 m
Zone H-92	5 m
Zone H-107	6 m
Zone H-108	6 m
Zone H-110	6 m
Zone H-113	5 m

### Justifications :

- Ce sont essentiellement les mêmes normes de celles en vigueur, mais simplifiées en fonction du nombre d'étage et non pas énumérées par zones;
- Cette formulation évitera que nous a ayons à amender l'article 72 à chaque fois que nous ajoutons un projet intégré dans une zone.

## ARTICLE 7

### MODIFICATION DES NORMES DE L'AIRE DE STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

- Le premier paragraphe de l'article 74 est abrogé

#### « 74. Normes relatives à l'aire de stationnement extérieur

L'éloignement minimum d'une aire de stationnement extérieur est de trois (3) mètres par rapport aux limites du terrain, à l'exception de la zone H-06 où la distance est d'un (1) mètre, à la condition qu'un écran végétal soit aménagé entre les limites du terrain et l'aire de stationnement;

Sauf dans les zones H-107, H 108, H-110 et H-113, au moins cinquante pour cent (50 %) des cases exigées doivent être situées à l'intérieur d'un bâtiment principal. »

abrogé

#### Justifications :

- Le premier paragraphe de l'article 74 encadrait les distances entre les aires de stationnement et les lignes de terrain qui sont déjà abordées dans les chapitres sur le stationnement.

## ARTICLE 8

# MODIFICATION DES NORMES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

- L'article 75 « Normes relatives à l'aménagement du terrain » est modifié de la façon suivante :
  - Au 3e paragraphe, le remplacement de «sept (7) mètres » par «dix (10) mètres»;
  - Par l'ajout à la suite du texte des deux paragraphes suivants :
    - « Des sentiers piétonniers doivent être aménagés entre les bâtiments principaux, les aires de stationnement et les aires communes;
    - Une piscine faisant partie d'un projet résidentiel intégré doit être creusée et être située à une distance minimale de six (6) mètres des lignes du lot commun. Les dispositions additionnelles applicables à une piscine et prescrites au présent règlement doivent être respectées. »

### Justifications :

- La fréquence de plantation d'arbres pour une nouvelle construction est fixée à dix (10) mètres tel que stipulé dans le chapitre sur l'aménagement des espaces libres;
- L'obligation d'ajouter des sentiers ne fait pas partie du règlement en vigueur et permet de bonifier les projets intégrés;
- Afin de prévenir l'ajout de plusieurs piscines hors terre dans un projet intégré, l'article 8 permet les piscines creusées uniquement.

## ARTICLE 9

# MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

(1 DE 3)

- L'article 76 « Normes relatives aux bâtiments accessoires » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le texte suivant :
  - « Les bâtiments accessoires sont autorisés dans le projet intégré aux conditions suivantes:
  - Tout bâtiment accessoire doit être construit à une distance minimale de deux virgule cinq (2,5) mètres de toute rue ou allée de circulation, à trois (3) mètres d'une ligne latérale ou arrière de terrain et à six (6) mètres des bâtiments principaux;
  - Sous réserve des paragraphes 2 et 3, aucun nombre maximal de bâtiments accessoires n'est fixé. Toutefois la superficie maximale des bâtiments accessoires ne peut excéder de trente pour cents (30 %) de la superficie du lot commun.

Article abrogé

### 76. Normes relatives aux bâtiments accessoires

Un seul bâtiment accessoire par bâtiment principal est autorisé et les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment accessoire doivent être identiques à ceux des bâtiments principaux.

Tout bâtiment accessoire doit être construit à une distance minimale de 2,5 mètres de toute rue ou allée de circulation, à 3 mètres d'une ligne latérale ou arrière de terrain et à 6 mètres des bâtiments principaux.

La superficie ne peut excéder un ratio de quatre virgule cinquante (4,50 m<sup>2</sup>) mètres carrés par logement sans excéder trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>). La longueur de tout mur d'un bâtiment accessoire ne peut excéder six mètres (6 m);

La hauteur du bâtiment ne peut excéder quatre mètres (4 m) mesurés au faite du toit. De plus, la hauteur des murs de ce bâtiment ne peut excéder deux mètres cinquante (2,50 m)

### Justifications

- Très peu de normes encadrent les bâtiments complémentaires dans le règlement en vigueur;
- Le but avec l'article 9 est d'encadrer tout en laissant une liberté dans l'aménagement des projets futurs.

## ARTICLE 9

### MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

(2 DE 3)

- Une seule remise par bâtiment principal est autorisée, les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment accessoire doivent être identiques à ceux des bâtiments principaux et respecter les conditions suivantes:
  - La superficie ne peut excéder un ratio de quatre virgule cinquante (4,50) mètres carrés par logement sans excéder trente (30) mètres carrés. La longueur de tout mur d'un bâtiment accessoire ne peut excéder six (6) mètres;
  - La hauteur du bâtiment ne peut excéder quatre (4) mètres mesurés au faîte du toit. De plus, la hauteur des murs de ce bâtiment ne peut excéder deux virgule cinquante (2,50) mètres.

#### Justifications

- La multiplication de remise n'est pas souhaitée. Cette dernière doit s'harmoniser dans le projet intégré.

## ARTICLE 9

### MODIFICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

(3 DE 3)

- Un seul bâtiment accessoire communautaire **\*à l'usage exclusif des résidents du projet intégré** est permis par projet intégré. Il doit servir exclusivement à un usage accessoire ou à des fins administratives de la copropriété aux conditions suivantes:
  - **\*La hauteur du** bâtiment accessoire communautaire ne peut excéder **\*celle d'**aucun des bâtiments principaux;
  - Un minimum de deux (2) bâtiments principaux doit être déjà construit dans le projet pour permettre la construction d'un bâtiment communautaire. »

#### Justifications

- L'ajout d'un bâtiment à l'usage exclusif des résidents tel qu'une cafétéria, un salon de lecture, une salle de divertissement, un équipement sportif, une infirmerie, etc. constitue un avantage important pour un projet. Il devient nécessaire de l'encadrer pour maximiser son insertion dans son environnement.

**\*le texte en rouge constitue des corrections qui seront apportées au second projet de règlement**

## ARTICLE 10

### MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES D'ENTREPOSAGES

L'article 77 « normes relatives aux aires d'entreposage (rebuts, matières organiques, matières recyclables et neige » est abrogé à toutes fins que de droits et remplacé par le texte suivant :

- « Une aire de récupération des rebuts, des matières recyclables et des matières compostables doit être aménagée sur le lot commun et de taille suffisante pour recevoir les bacs ou conteneurs. Un aménagement ou une construction visant à réduire l'impact visuel doit être réalisé à l'emplacement des bacs ou conteneurs pour les matières résiduelles pour tout projet desservant plus de quatre (4) unités de logement. Cet aménagement ou cette construction doit prendre la forme d'un enclos ou d'une haie d'arbustes au feuillage persistant, entouré au minimum sur trois (3) de ses quatre (4) façades. Dans le cas d'un aménagement ou d'une construction pour des conteneurs, il doit prendre en compte le dégagement minimum requis pour effectuer la collecte mécanisée des conteneurs sur place. Les matériaux de revêtement extérieur utilisés, le cas échéant, doivent être les mêmes que ceux utilisés pour les bâtiments principaux à l'intérieur du projet;
- Les aires d'entreposages doivent être identifiées au plan d'implantation du projet. »

#### 77 Normes relatives aux aires d'entreposage (rebuts, matières organiques, matières recyclables et neige)

Une aire de récupération des rebuts et des matières recyclables doit être aménagée sur le terrain à usage commun et de taille suffisante pour recevoir les bacs ou conteneurs. Elle doit être ceinte d'une clôture opaque en bois ou d'un aménagement paysager afin d'être dissimulée de la vue des passants et accessible directement de l'allée de circulation commune;

Les aires de dépôt de neige doivent être identifiées au plan d'aménagement paysager.

**Article abrogé**

#### Justifications :

L'ajout des matières compostables et des mesures afin de réduire l'impact visuel sont nécessaires pour les projets futurs.

## ARTICLE 11

# ABROGATION DES DÉLAIS DE RÉALISATION

L'article 79 « Délai de réalisation » est abrogé à toutes fins que de droits.

**Article abrogé**

### 79. Délai de réalisation

Pour chaque phase de construction prévue au plan d'implantation, cinquante pour cent (50 %) des aménagements exigés par la présente section du règlement, incluant l'aire commune, doivent être complétés au plus tard neuf (9) mois après la fin des travaux de construction du premier bâtiment et la totalité des aménagements exigés pour chaque phase de construction doivent être complétés au plus tard neuf (9) mois après la fin des travaux de construction de chacune de ces phases.

#### justifications:

- La validité du permis est régie par le Règlement sur les permis et les certificats.

# 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

