

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

8 janvier 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement SH-2020-492

2 Problématique

3 Nouvelles normes proposées

Projet de règlement SH-2020-492

RÈGLEMENT SH-2020-492 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406, AFIN D'AJOUTER DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX HABITATIONS UNIFAMILIALES, BIFAMILIALES, TRIFAMILIALES ET MULTIFAMILIALES ET DE MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CASES DE STATIONNEMENT, AUX ALLÉES D'ACCÈS ET AUX RÈGLES D'EXCEPTION RELATIVES AUX MARGES (TOUS LES DISTRICTS)

Problématique

La Ville de Longueuil fait face actuellement à une densification rapide dans les secteurs résidentiels existants de faible densité ce qui occasionne la démolition de maisons unifamiliales et la construction d'habitations de moyenne densité dont l'intégration dans les milieux bâtis existants est parfois problématique.

Par conséquent, la Ville propose de revoir certains articles du Règlement de zonage afin de modifier les normes d'implantation, d'architecture des bâtiments résidentiels et d'implantation des stationnements.

Ces modifications visent à assurer une densification du territoire cohérente favorisant l'insertion harmonieuse des nouvelles habitations au sein des quartiers existants.

Nouvelles normes proposées

Chapitre 2, section 3: CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS, **article 31.1: INFRACTION EN MATIÈRE D'ABATTAGE D'ARBRE, troisième alinéa remplacé:**

Actuel :

Toute personne qui conseille, encourage, ordonne ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même sanction que celle qui est prévue pour le contrevenant, que celui-ci ait été ou non poursuivi ou déclaré coupable.

Lorsqu'une personne morale commet une infraction au règlement, tout administrateur, sociétaire, fonctionnaire, représentant, employé ou agent de cette personne, qui a autorisé ou prescrit l'accomplissement de l'infraction ou qui y a consenti, acquiescé ou participé, est réputé être partie à l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour la personne morale, que celle-ci ait été ou non poursuivie ou déclaré coupable.

L'abattage d'arbre fait en contravention d'une disposition de ce règlement est sanctionné par une amende d'un montant minimal de 500 \$ auquel s'ajoute :

- 1° dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 100 \$ et maximal de 200 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 5 000 \$;
- 2° dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 5 000 \$ et maximal de 15 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1°.

Remplacé par:

« L'abattage d'arbre fait en contravention d'une disposition de ce règlement est sanctionné par une amende d'un montant minimal de 3 000 \$ auquel s'ajoute :

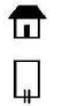
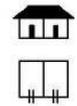
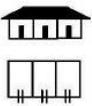
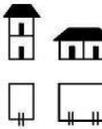
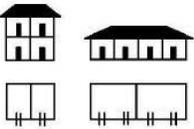
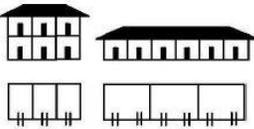
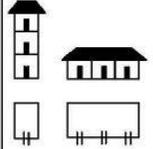
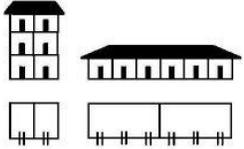
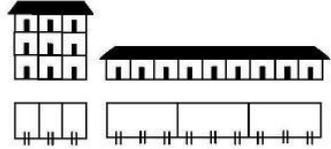
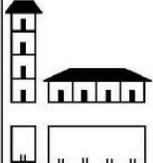
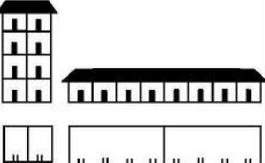
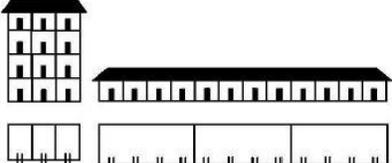
- 1° dans le cas d'un abattage sur une superficie inférieure à un hectare, un montant minimal de 500 \$ et maximal de 1 000 \$ par arbre abattu illégalement, jusqu'à concurrence de 10 000 \$;
- 2° dans le cas d'un abattage sur une superficie d'un hectare ou plus, une amende d'un montant minimal de 10 000 \$ et maximal de 25 000 \$ par hectare complet déboisé auquel s'ajoute, pour chaque fraction d'hectare déboisée, un montant déterminé conformément au paragraphe 1° . »

Nouvelles normes proposées

Chapitre 3, article 35 - remplacement de la définition et des croquis du terme «Types d'habitations»:

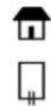
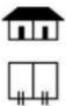
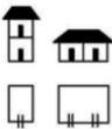
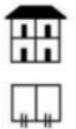
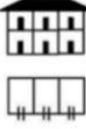
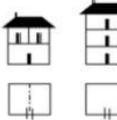
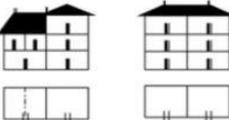
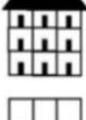
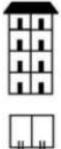
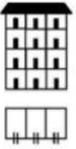
Actuel:

Types d'habitations

 Unifamiliale isolée	 Unifamiliale jumelée	 Unifamiliale contigüe
 Bifamiliale isolée	 Bifamiliale jumelée	 Bifamiliale contigüe
 Trifamiliale isolée	 Trifamiliale jumelée	 Trifamiliale contigüe
 Multifamiliale isolée	 Multifamiliale jumelée	 Multifamiliale contigüe

Proposé:

Types d'habitations

 Unifamiliale isolée	 Unifamiliale jumelée	 Unifamiliale contigüe
 Bifamiliale isolée	 Bifamiliale jumelée	 Bifamiliale contigüe
 Trifamiliale isolée	 Trifamiliale jumelée	 Trifamiliale contigüe
 Multifamiliale isolée	 Multifamiliale jumelée	 Multifamiliale contigüe

Nouvelles normes proposées

Chapitre 5, Sous-section 2: DISPOSITIONS RELATIVES AUX CASES DE STATIONNEMENT ET AUX ALLÉES DE CIRCULATION, **article 163.2 remplacé:**

Actuel:

DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOCALISATION DES CASES DE STATIONNEMENT

Les cases de stationnement peuvent être situées dans la marge avant, la marge avant secondaire, la marge latérale ou la marge arrière.

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, les cases de stationnement ne doivent pas empiéter sur plus de 50% de la largeur de la façade principale du bâtiment principal, et ne doivent pas occuper plus de 50% de la superficie de la marge avant.

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, l'aire de stationnement ne doit pas occuper plus de 25% de la superficie de la marge arrière.

Dans le cas d'une habitation multifamiliale, les cases de stationnement ne peuvent en aucun cas empiéter sur la largeur de la façade principale du bâtiment principal lorsque situées dans la marge avant.

SH-2008-108, a. 8

Proposé:

« ARTICLE 163.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOCALISATION DES CASES DE STATIONNEMENT

Les cases de stationnement peuvent être situées dans la marge avant, la marge avant secondaire, la marge latérale ou la marge arrière.

Un maximum de 3 cases de stationnement adjacentes et perpendiculaires à l'emprise de rue peut être aménagé côte à côte.

Dans un tel cas, la largeur maximale pour les 3 cases est fixée à 7,5 mètres.

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, l'aire de stationnement ne doit pas occuper plus de 25 % de la superficie de la marge arrière.

Dans le cas d'une habitation multifamiliale, les cases de stationnement ne peuvent en aucun cas empiéter sur la largeur de la façade principale du bâtiment principal lorsque situées dans la marge avant. »;

Nouvelles normes proposées

Chapitre 5, Sous-section 3: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALLÉES D'ACCÈS ET AUX ENTRÉES CHARRETIÈRES,
article 163.11 remplacé:

Actuel:

DISTANCE MINIMALE REQUISE ENTRE DEUX ALLÉES D'ACCÈS

La distance minimale requise entre deux (2) allées d'accès sur un même terrain est fixée à 3,0 mètres.

SH-2008-108, a.19

Nonobstant les dispositions de la présente section, la distance minimale requise entre deux (2) allées d'accès sur un même terrain dans les zones C-629, C-681-1, C-771-2, C-775, C-780 et C-781 est fixée à 6 mètres, et ce, uniquement sur la Grande Allée et le boulevard Édouard.

SH-2013-321, a. 1, par. 1° ; SH-2017-429, a. 1, par. 1° ; SH-2019-477, a. 1.

Proposé:

« ARTICLE 163.11 DISTANCE MINIMALE REQUISE ENTRE DEUX ALLÉES D'ACCÈS

La distance minimale requise entre deux (2) allées d'accès sur un même terrain est fixée à 6 mètres. »;

Nouvelles normes proposées

Chapitre 5, Sous-section 3: DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALLÉES D'ACCÈS ET AUX ENTRÉES CHARRETIÈRES, article 163.12 remplacé:

Actuel:

DIMENSIONS

Toutes allées d'accès et entrées charretières sont assujetties au respect des dimensions édictées aux tableaux suivants :

Tableau des dimensions des allées d'accès et des entrées charretières

	Largeur minimale requise	Largeur maximale autorisée
Allée d'accès à sens unique	3,0 mètres ⁽²⁾ <small>SH-2015-378, a. 1, par. 38*</small>	7,5 mètres
Allée d'accès à double sens	5,0 mètres ⁽¹⁾⁽²⁾ <small>SH-2015-378, a. 1, par. 38*</small>	9,0 mètres

(¹) la largeur minimale requise peut être réduite à 3 mètres lorsque l'allée d'accès dessert une aire de stationnement de 5 cases de stationnement ou moins.

SH-2011-235, a. 1.

(²) la largeur minimale requise peut être réduite à 2,5 mètres lorsque l'allée d'accès dessert une seule case de stationnement pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale.

SH-2015-378, a. 1, par. 39*

Nonobstant le tableau précédent, la largeur d'une allée d'accès menant à une aire de chargement et de déchargement peut être augmentée à 18 mètres.
SH-2008-108, a.20.

Proposé:

« ARTICLE 163.12 DIMENSIONS

Toutes allées d'accès et entrées charretières sont assujetties au respect des dimensions édictées aux tableaux suivants :

Tableau des dimensions des allées d'accès et des entrées charretières :

	Largeur minimale requise	Largeur maximale autorisée
Allée d'accès à sens unique	3,0 mètres ⁽²⁾	7,5 mètres ⁽³⁾
Allée d'accès à double sens	5,0 mètres ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	9,0 mètres ⁽³⁾

(¹) La largeur minimale requise peut être réduite à 3 mètres lorsque l'allée d'accès dessert une aire de stationnement de 5 cases de stationnement ou moins.

(²) La largeur minimale requise peut être réduite à 2,5 mètres lorsque l'allée d'accès dessert une seule case de stationnement pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale.

(³) Dans le cas d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, la largeur maximale d'une allée d'accès aménagée en marge avant est fixée à 7,5 mètres sans excéder 50 % de la largeur du terrain. Lorsque plus d'une allée d'accès est aménagée en marge avant, la largeur cumulative des allées d'accès ne doit pas excéder 50 % de la largeur du terrain.

Malgré l'alinéa précédent, la largeur d'une allée d'accès ou la largeur cumulative des allées d'accès peut excéder 50 % de la largeur du terrain lorsqu'un terrain est adjacent à la courbe extérieure d'une rue.

Malgré le premier alinéa, pour une habitation contigüe qui n'est pas un bâtiment d'extrémité, la largeur maximale est fixée à 50 % de la largeur du terrain, sans toutefois excéder 5 mètres.

Pour une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, la largeur d'une allée d'accès empiétant devant le mur avant d'un bâtiment principal doit être mesurée à partir de la ligne latérale de terrain. Toutefois, la mesure à partir de la ligne latérale de terrain n'est pas requise pour une allée d'accès localisée devant un garage du bâtiment principal, à la condition que l'empiètement devant la façade principale n'excède pas la largeur du garage.

Nonobstant le tableau précédent, la largeur d'une allée d'accès menant à une aire de chargement et de déchargement peut être augmentée à 18 mètres. »;

Nouvelles normes proposées

Chapitre 6, Section 1: APPLICATION DES MARGES, **article 168 – ajout d'un deuxième alinéas:**

Actuel:

RÈGLE D'EXCEPTION RELATIVE À LA MARGE LATÉRALE 1 D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE, BIFAMILIALE OU TRIFAMILIALE

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, isolée, la marge latérale 1 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 1 mètre, sous réserve que toute portion de mur comportant une ouverture soit située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale de terrain.

SH-2009-195, a.1

Proposé:

RÈGLE D'EXCEPTION RELATIVE À LA MARGE LATÉRALE 1 D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE, BIFAMILIALE OU TRIFAMILIALE

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale, isolée, la marge latérale 1 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 1 mètre, sous réserve que toute portion de mur comportant une ouverture soit située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale de terrain.

SH-2009-195, a.1

« Cet article s'applique uniquement à une habitation dont la demande de permis a été déposée avant le 26 novembre 2020. »;

Nouvelles normes proposées

Chapitre 6, Section 1: APPLICATION DES MARGES, [article 169](#) – ajout d'un troisième alinéas:

Actuel:

RÈGLE D'EXCEPTION RELATIVE AUX MARGES LATÉRALES D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE AVEC GARAGE OU ABRI D'AUTOS, ATTENANT OU INTÉGRÉ

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, isolée ou jumelée, avec garage ou abri d'autos, attenant ou intégré, la marge latérale 2 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 1 mètre, sous réserve que toute portion de mur comportant une ouverture soit située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale de terrain.

SH-2009-195, a.2

Dans le cas d'une habitation unifamiliale isolée comportant une marge latérale nulle, avec garage ou abri d'autos, attenant ou intégré, la marge latérale 2 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 2,0 mètres.

Proposé:

RÈGLE D'EXCEPTION RELATIVE AUX MARGES LATÉRALES D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE AVEC GARAGE OU ABRI D'AUTOS, ATTENANT OU INTÉGRÉ

Dans le cas d'une habitation unifamiliale, isolée ou jumelée, avec garage ou abri d'autos, attenant ou intégré, la marge latérale 2 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 1 mètre, sous réserve que toute portion de mur comportant une ouverture soit située à une distance minimale de 1,5 mètre de la ligne latérale de terrain.

SH-2009-195, a.2

Dans le cas d'une habitation unifamiliale isolée comportant une marge latérale nulle, avec garage ou abri d'autos, attenant ou intégré, la marge latérale 2 minimum du bâtiment principal, prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain, peut être réduite jusqu'à 2,0 mètres.

« Cet article s'applique uniquement à une habitation dont la demande de permis a été déposée avant le 26 novembre 2020. »;

Nouvelles normes proposées

Chapitre 6, après l'article 483.1, insertion de la section, des sous-sections et des articles suivants:

Articles proposés:

« SOUS-SECTION 2 NORMES SPÉCIFIQUES POUR LES HABITATIONS MULTIFAMILIALES

ARTICLE 484 GÉNÉRALITÉS

Cette sous-section s'applique à une habitation multifamiliale dont la demande de permis a été déposée après le 26 novembre 2020.

La présente sous-section s'applique à tous projets de construction multifamiliale à être érigés sur une rue construite avant 2001.

Toutes les dispositions de cette sous-section ont préséance sur toute autre disposition incompatible de ce règlement.

Malgré l'article 9, cette section a préséance sur les dispositions prescrites aux grilles des usages, des normes et des dimensions de terrain jointes à l'annexe « A » de ce règlement.

ARTICLE 485 DISPOSITIONS DES LOGEMENTS

Pour une habitation multifamiliale, au moins 40 % du nombre de logements doit être superposé à un autre logement du bâtiment.

ARTICLE 486 ACCÈS AU LOGEMENT

Au moins une porte d'accès principale menant à chacun des logements d'une habitation multifamiliale doit être située sur la façade principale du bâtiment.

La façade principale doit être orientée vers la rue.

Le premier alinéa ne s'applique pas à une porte d'accès menant à une aire commune.

ARTICLE 487 LARGEUR MINIMALE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

La largeur minimale d'une habitation multifamiliale est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 488 APPLICATIONS DES MARGES POUR UNE HABITATION MULTIFAMILIALE ISOLÉE

Les marges minimales pour une habitation multifamiliale isolée sont les suivantes :

- a) Lorsque la marge latérale 1 minimale prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain est inférieure à 3 mètres, celle-ci est remplacée par la marge latérale minimale de 3 mètres ;
- b) Lorsque la marge latérale 2 minimale prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain est inférieure à 4 mètres, celle-ci est remplacée par la marge latérale 2 minimale de 4 mètres ;
- c) Lorsque la marge arrière minimale prescrite à la grille des usages, des normes et des dimensions de terrain est inférieure à 9 mètres, celle-ci est remplacée par la marge arrière minimale de 9 mètres.

Nouvelles normes proposées

Chapitre 6, après l'article 483.1, insertion de la section, des sous-sections et des articles suivants:

Suite articles proposés:

SECTION 14 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX HABITATIONS BIFAMILIALES ET TRIFAMILIALES

ARTICLE 489 GÉNÉRALITÉS

Cette section s'applique à une habitation bifamiliale ou trifamiliale dont la demande de permis a été déposée après le 26 novembre 2020.

La présente section s'applique à tous projets de construction bifamilial et trifamilial à être érigés sur une rue construite avant 2001.

Toutes les dispositions de cette section ont préséance sur toute autre disposition incompatible de ce règlement.

Malgré l'article 9, cette section a préséance sur les dispositions prescrites aux grilles des usages, des normes et des dimensions de terrain jointes à l'annexe « A » de ce règlement.

ARTICLE 490 ACCÈS AU LOGEMENT

Au moins une porte d'accès principale menant à chacun des logements d'une habitation bifamiliale ou trifamiliale doit être située sur la façade principale du bâtiment.

La façade principale doit être orientée vers la rue.

ARTICLE 491 DISPOSITIONS DES LOGEMENTS

La disposition des logements doit être de la manière suivante :

- a) Pour une habitation trifamiliale, un minimum d'un logement doit être superposé à un autre logement du bâtiment principal;
- b) Pour une habitation bifamiliale jumelée, un minimum d'un logement doit être superposé à un autre logement du bâtiment principal.

SOUS-SECTION 1 NORMES SPÉCIFIQUES POUR LES HABITATIONS UNIFAMILIALES, BIFAMILIALES ET TRIFAMILIALES

ARTICLE 492 LARGEUR MINIMALE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

La largeur minimale d'une habitation bifamiliale ou trifamiliale est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 493 APPLICATIONS DES MARGES POUR UNE HABITATION BIFAMILIALE OU TRIFAMILIALE ISOLÉE

Les marges minimales pour une habitation bifamiliale isolée ou une habitation trifamiliale isolée sont les suivantes :

- a) La marge latérale 1 minimale est fixée à 2 mètres ;
- b) La marge latérale 2 minimale est fixée à 3,5 mètres ;
- c) La marge arrière minimale est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 494 APPLICATIONS DES MARGES POUR UNE HABITATION BIFAMILIALE OU TRIFAMILIALE JUMELÉE

Les marges minimales pour une habitation bifamiliale jumelée ou pour une habitation trifamiliale jumelée sont les suivantes :

- a) La marge latérale 2 minimale est fixée à 3,5 mètres;
- b) La marge arrière minimale est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 495 HAUTEUR MAXIMALE D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE, BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE

La hauteur maximale d'une habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale est fixée à 2 étages. »