

RÈGLEMENT VL-2013-566 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 2001-Z-439, AFIN DE MODIFIER LES NORMES RELATIVES AUX OPÉRATIONS D'ENSEMBLE DU SECTEUR LEMOYNE (DISTRICT DE LEMOYNE-DE JACQUES-CARTIER)

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de zonage 2001-Z-439* est modifié par :

1. Le remplacement de la définition "OPÉRATION D'ENSEMBLE" à l'article 14 par la définition suivante :

« OPÉRATION D'ENSEMBLE : Ensemble bâti homogène implanté dans un milieu indépendant, ne comportant pas de rue publique, partageant des espaces extérieurs, services ou équipements en commun et construits suivant un plan d'aménagement détaillé. Une opération d'ensemble comprend généralement plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain ou est constitué d'un ensemble de propriétés dont l'architecture est uniforme. »

2. L'ajout de la définition de "STATIONNEMENT SOUTERRAIN COMMUN" à l'article 14 par la définition suivante :

« STATIONNEMENT SOUTERRAIN COMMUN : Un étage d'un bâtiment situé en dessous du rez-de-chaussée et dont l'usage principal est destiné au stationnement des véhicules moteur y incluant les cases, les allées d'accès, les allées de circulation ainsi que les accès aux bâtiments qu'il dessert. Un stationnement souterrain commun peut être constitué dans un seul ensemble ou être formé de sections distinctes reliées entre elles par une allée d'accès souterraine. »

3. Le remplacement du paragraphe 2° de l'article 35 par le suivant :

« 2° **Cas d'exception : deux ou plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain.**

Il est autorisé qu'un même terrain accueille plusieurs bâtiments principaux lorsqu'il s'agit :

- a) d'un usage du groupe commerce et du groupe d'usage communautaire
- b) d'un usage de la classe d'usage « habitation multifamiliale », plus d'un bâtiment principal peut être construit par terrain pourvu :
 - i) que ceux-ci soient reliés par un stationnement souterrain commun aux bâtiments;
 - ii) que la desserte de l'ensemble des bâtiments en eau potable et égout soit regroupée à même le stationnement souterrain commun aux bâtiments;
 - iii) que le raccordement aux services municipaux s'effectue à partir du bâtiment situé le plus près de la rue. »

4. Le remplacement de l'article 36 par le suivant :

« **36. Dimensions minimales d'un bâtiment principal**

DIMENSIONS MINIMALES DU BÂTIMENT PRINCIPAL

TYPE DE BÂTIMENT	SUPERFICIE MINIMUM (mètres carrés)	FRONTAGE MINIMUM (mètres)
Habitation unifamiliale		
. Isolée	75	7,3
. jumelée	67	7,3
. contiguë	60	7,3
Habitation bifamiliale et trifamiliale		
. isolée	75	7,3
. jumelée	67	7,3

Habitation multifamiliale de 4 à 6 logements		
. isolée	95	9,1
. jumelée	95	9,1
Habitation multifamiliale de 7 logements et plus		
. isolée	130	10,7
. jumelée	130	10,7
Commerce		
. isolé	79	7.3
. jumelé	67	7.3
. contigu	60	7.3
Industriel		
. isolé	95	9.1
Public et utilitaire	9	9.1

Ces dimensions excluent en tout temps les garages constituant des bâtiments annexes.

Il ne peut y avoir plus de six (6) unités dans une rangée de bâtiments contigus; de même il ne peut y avoir plus de deux (2) unités disposées selon le même alignement de construction, ou l'équivalent en distance soit: quatorze virgule six (14,6) mètres.

Dans les cas de bâtiments à usages multiples, les dimensions les plus grandes s'appliquent. »

5. L'abrogation de la Section V du Chapitre 5 sur les normes applicables aux opérations d'ensemble résidentiel.

6. L'abrogation de la Section VI du Chapitre 5 sur les normes applicables aux opérations d'ensemble non résidentiel.

7. Le remplacement de l'article 142 par le suivant :

« 142. Localisation des aires de stationnement hors rue (règle générale)

L'aire de stationnement hors rue doit être située sur le même terrain que l'usage pour lequel le permis est demandé.

L'aire de stationnement peut être située dans une cour latérale, une cour arrière et à l'intérieur d'un bâtiment.

L'aire de stationnement peut également être située dans une cour avant aux conditions suivantes :

Malgré les stipulations précédentes, lorsque le terrain est partiellement enclavé, la superficie de l'aire de stationnement peut occuper jusqu'à soixante-cinq pour cent (65 %) de la superficie de la cour avant.

1 ° pour les bâtiments résidentiels, la superficie de l'aire de stationnement ne doit pas représenter plus de cinquante pour cent (50 %) de la superficie de la cour avant, la largeur de l'aire de stationnement ne doit pas dépasser cinquante pour cent (50 %) du frontage du terrain et l'implantation doit respecter les dispositions des articles 145 et 146;

2 ° pour les usages non résidentiels, la superficie de l'aire de stationnement ne doit pas représenter plus de soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie de la cour avant et l'implantation doit respecter les dispositions de l'article 145;

3 ° pour tous les usages, la superficie de la cour avant n'étant pas occupée par une aire de stationnement ou une allée d'accès doit être paysagée. »

8. Le remplacement du paragraphe 4^o de l'article 146 par le suivant :

« 4^o malgré la règle générale interdisant le stationnement dans la partie de la cour avant située en front du mur avant du bâtiment principal, dans le cas d'une résidence multifamiliale ou communautaire, l'aire de stationnement hors rue peut être située dans cette partie de la cour avant. »

9. Le remplacement du paragraphe 1^o de l'article 155 par le suivant :

« 1^o HABITATION :

a) Résidences de trois (3) logements et moins.
Une (1) case par logement.

b) Résidences de quatre (4) logements et plus.
Un virgule cinq (1,5) case par logement.

c) Résidences pour personnes âgées autonomes et personnes en autonomie réduite par un handicap. Une (1) case par trois (3) logements. »

10. Le remplacement de l'article 181.9.4.3 par le suivant :

« **181.9.4.3 Projets résidentiels**

Pour les projets résidentiels, une enseigne d'identification du projet sur poteau de type II est autorisée aux conditions suivantes :

- a) qu'elle n'indique que le nom et/ou l'adresse du projet auquel elle réfère;
- b) qu'elle soit faite d'une combinaison d'au plus deux (2) des matériaux suivants : brique, pierre naturelle ou reconstituée, béton sauf à l'état brut, stuc, bois, ou uréthane de haute densité. »

11. L'insertion, après l'article 192, des articles suivants :

« **SECTION I**

NORMES GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

193. Dispositions relatives à une opération d'ensemble en date du 1^{er} avril 2013

Seules les opérations d'ensemble ayant fait l'objet d'un permis de construction avant le 1^{er} avril 2013 sont autorisées.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment faisant partie d'une opération d'ensemble qui aurait perdu plus de la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation suite à un sinistre devra se conformer aux règles en vigueur lors de l'émission du permis d'origine.

En cas de conflit entre les dispositions de la présente section et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions de la présente section ont préséance.

194. Architecture et apparence extérieure des bâtiments principaux

Les bâtiments principaux doivent refléter une conception architecturale d'ensemble et avoir une apparence extérieure qui traduit bien le projet d'ensemble soit par les matériaux de revêtement extérieur utilisés, les formes ou les couleurs employées.

SECTION II

NORMES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

195. Superficie minimum de terrain

La superficie d'un terrain pour la réalisation d'une opération d'ensemble résidentiel ne peut pas être inférieure à cinq mille mètres carrés (5 000 m²).

Malgré le premier (1er) paragraphe, la réalisation d'une opération d'ensemble résidentiel peut être effectuée lorsque le terrain a une dimension se situant entre neuf cents (900) et cinq mille (5 000) mètres carrés et ne comportant pas plus que huit (8) unités d'habitation.

196. Dispositions particulières applicables aux dimensions minimales du bâtiment principal

Malgré toute disposition contraire, les normes suivantes s'appliquent pour un projet d'opération d'ensemble.

Dans le cas d'un projet d'opération d'ensemble résidentiel d'une superficie de terrain moindre que cinq mille (5 000) mètres carrés, les normes suivantes s'appliquent pour les habitations unifamiliales de type isolée, jumelée et contiguë :

- la superficie minimum de quarante-sept (47) mètres carrés
- le frontage minimum est de quatre virgule huit (4.8) mètres

197. Implantation - ensemble d'habitations unifamiliales

L'implantation de chaque bâtiment principal, faisant partie d'un ensemble d'habitations unifamiliales, est calculée de la manière suivante :

1 ° aucun bâtiment principal ne peut être situé à moins de sept mètres (7 m) de toute ligne de terrain;

2 ° malgré les dispositions du premier alinéa, la marge de recul avant prescrite à la grille des spécifications doit être observée sur chaque rue et pour toute superficie de terrain situé entre neuf cents et cinq mille (5 000) mètres carrés, le bâtiment principal peut être situé à trois (3) mètres de toute ligne de terrain autre qu'une ligne arrière et lorsque le mur adjacent est un mur latéral;

3 ° la distance séparant deux (2) bâtiments principaux faisant partie de la même opération d'ensemble ne doit pas être moindre que huit (8) mètres; cette distance peut toutefois être réduite à quatre mètres (4 m) si les murs qui se font face sont des murs aveugles et sans balcon ou galerie;

Pour toute superficie de terrain située entre neuf cents et cinq mille (5 000) mètres carrés, la distance entre deux (2) bâtiments principaux ne doit pas être moindre que trois (3) mètres. Les murs qui se font face peuvent contenir de la fenestration, celle-ci ne doit pas dépasser la face extérieure du mur qui la contient et doit respecter les dispositions applicables du Code civil.

4 ° une cour servant d'aire de séjour à l'extérieur a une profondeur minimum de huit (8) mètres.

198. Hauteur permise

1 ° La hauteur maximum permis pour les opérations d'ensemble résidentiel est celle permise à la grille de spécification du zonage selon le type d'usage résidentiel permis;

2 ° l'écart entre les hauteurs de deux bâtiments voisins ne peut être supérieur à un (1) étage;

199. Implantation - ensemble d'habitations bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales

L'implantation pour chaque bâtiment principal, faisant partie d'un ensemble d'habitations bifamiliales, trifamiliales ou multifamiliales, est calculée de la manière suivante :

- 1 ° aucun bâtiment principal ne peut être situé à moins de sept mètres (7 m) de toute ligne de terrain;
- 2 ° malgré les dispositions du premier alinéa, la marge de recul avant prescrite à la grille des spécifications doit être observée sur chaque rue publique ou privée;
- 3 ° la distance séparant deux (2) bâtiments principaux faisant partie de la même opération d'ensemble ne doit pas être moindre que huit mètres (8 m).

200. Aires de stationnement extérieur

- 1 ° la distance séparant un bâtiment principal et une aire de stationnement commune ou une allée d'accès ne doit pas être moindre de six mètres (6 m) sauf pour les superficies de terrain d'un maximum de cinq mille (5 000) mètres carrés cette distance ne doit pas être moindre de quatre (4) mètres;
- 2 ° l'éloignement minimum d'une aire de stationnement et des voies d'accès est de cinq mètres (5 m) par rapport aux limites de terrain. Néanmoins pour les terrains ne dépassant pas cinq mille (5 000) mètres carrés, une distance minimale de un (1) mètre pour une voie d'accès et un virgule huit (1,8) mètres pour les cases de stationnement, par rapport aux limites de terrain autre qu'une ligne avant, doit être conservée à des fins de paysagement;
- 3 ° les cases se rapportant à une résidence ou à un logement doivent se situer à moins de cent cinquante mètres (150 m) de l'usage desservi;
- 4 ° une voie d'accès doit être située à moins de trois mètres (3 m) de l'usage desservi. Cette distance n'est pas obligatoire pour les opérations d'ensemble résidentiel dont le terrain a une superficie inférieure à cinq mille (5 000) mètres carrés.

201. Localisation des aires de stationnement hors rue

Malgré les stipulations contraires dans ce règlement, l'aire de stationnement peut être située dans une cour avant pour les opérations d'ensemble résidentiel d'une superficie inférieure à cinq mille (5 000) mètres carrés. Dans ces situations, la superficie de l'aire de stationnement peut occuper jusqu'à soixante-cinq pour cent (65 %) de la superficie de la cour avant.

Malgré la règle générale interdisant le stationnement dans la partie de la cour avant située en front du mur avant du bâtiment principal, dans le cas d'une opération d'ensemble résidentiel donnant sur un terrain d'une superficie inférieure à cinq mille (5 000) mètres carrés l'aire de stationnement hors rue peut être située dans cette partie de la cour sous condition du respect des autres dispositions applicables. Ce mur avant ne comprend pas les annexes.

202. Nombre requis de cases de stationnement hors rue

Le nombre minimum de cases de stationnement hors rue pour une résidence faisant partie d'une opération d'ensemble résidentiel est le suivant :

Résidence faisant partie d'une opération l'ensemble résidentiel. Deux (2) cases par logement.

Si pour un usage spécifique, deux normes relatives au nombre minimum de cases de stationnement ci-après établi peuvent lui être applicables, la norme la plus exigeante doit être appliquée.

203. Espaces libres collectifs

En plus des espaces libres requis pour les marges, les cours, les cours privées et les aires de stationnement, tout projet d'ensemble résidentiel doit comprendre des espaces libres à usage collectif; ces espaces doivent être accessibles sans qu'il soit nécessaire de passer par l'intérieur d'un logement.

Ces espaces libres à usage collectif ne sont pas obligatoires pour des opérations d'ensemble résidentiel ayant une superficie moindre que cinq mille (5 000) mètres carrés.

204. Superficie des espaces libres collectifs

La superficie des espaces libres collectifs est au moins dix-huit mètres carrés (18 m²) par résidence unifamiliale et trente mètres carrés (30 m²) par unité de logement pour les autres types de résidences compris dans un projet d'ensemble; de plus, la plus petite dimension de chaque espace libre collectif doit être moins neuf mètres (9 m).

La superficie totale des espaces libres ne doit jamais être inférieure à dix pour cent (10 %) de la superficie totale du terrain compris dans le projet d'ensemble.

Aucune superficie en espace libre collectif n'est obligatoire pour une opération d'ensemble résidentiel dont la superficie de terrain est inférieure à cinq mille (5 000) mètres carrés.

205. Remisage des déchets

Les déchets domestiques destinés à la cueillette doivent être déposés dans un bâtiment ou un contenant réservé à cette fin, dont la superficie ne doit pas excéder un mètre carré (1 m²) par logement jusqu'à concurrence de dix mètres carrés (10 m²). Ceux-ci ne doivent pas être localisés à moins de quatre mètres (4 m) :

- 1 ° de la façade de tout bâtiment principal compris dans le projet d'ensemble;
- 2 ° d'un espace vert;
- 3 ° d'un espace libre collectif;
- 4 ° d'une limite de terrain;
- 5 ° d'un espace de stationnement.

L'obligation pour le remisage des déchets ne s'applique pas pour une opération d'ensemble résidentiel dont la superficie de terrain est inférieure à cinq mille (5 000) mètres carrés.

206. Usages permis

En plus des usages résidentiels permis à la grille des spécifications, les usages de la classe "vente au détail de produits de l'alimentation" sont autorisés pour des opérations d'ensemble comptant plus de cent (100) logements, à raison de vingt-cinq mètres carrés (25 m²) de superficie locative brute par cent (100) logements compris dans le projet d'ensemble, jusqu'à concurrence de cent cinquante mètres carrés (150 m²) de superficie locative brute totale.

207. Primes de densité

Le coefficient d'occupation du sol applicable dans la zone peut être augmenté de cinquante pour cent (50 %) si au moins une des conditions suivantes est respectée :

- a) au moins cinquante pour cent (50 %) de l'espace requis en stationnement est aménagé à l'intérieur d'un bâtiment ou dans un garage souterrain;
- b) la norme relative aux espaces libres collectifs est dépassée d'au moins cinquante pour cent (50 %).

Cette prime de densité peut être atteinte même si, pour ce faire, la hauteur maximum permise pour les bâtiments principaux dans la zone doit être dépassée à condition toutefois que le coefficient d'emprise au sol maximum applicable ne soit pas dépassé.

Cette prime de densité ne peut s'appliquer qu'à des opérations d'ensemble résidentiel de cinq mille (5 000) mètres carrés et plus.

208. Affichage permis pour les projets d'ensemble résidentiels

Pour les projets d'ensemble résidentiels, une enseigne d'identification du projet sur poteau de type II est autorisée aux conditions suivantes :

- a) qu'elle n'indique que le nom et/ou l'adresse du projet auquel elle réfère;
- b) qu'elle soit faite d'une combinaison d'au plus deux (2) des matériaux suivants : brique, pierre naturelle ou reconstituée, béton sauf à l'état brut, stuc, bois, ou uréthane de haute densité.

209. Distribution électrique

Tous les circuits de distribution électrique primaire et secondaire de l'Hydro-Québec doivent être souterrains, ainsi que les circuits de distribution téléphonique et de câble de télévision.

Les entrées électriques privées des bâtiments doivent être souterraines, entre le bâtiment et le réseau souterrain de l'Hydro-Québec.

Les transformateurs et autres équipements similaires installés au niveau du sol doivent être incorporés dans des structures dont les matériaux s'apparentent à ceux des bâtiments principaux.

La distribution électrique souterraine n'est pas obligatoire pour les opérations d'ensemble résidentiel de moins de cinq mille (5 000) mètres carrés.

SECTION III**NORMES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS D'ENSEMBLE NON RÉSIDENTIEL****210. Superficie minimum de terrain**

La superficie d'un terrain pour la réalisation d'une opération d'ensemble non résidentiel ne doit pas être inférieure à cinq mille mètres carrés (5 000 m²).

211. Implantation

1 ° aucun bâtiment principal ne peut être situé à moins de sept mètres (7 m) de toute ligne de terrain;

2 ° malgré les dispositions du premier alinéa, la marge de recul avant prescrite à la grille des spécifications doit être observée sur chaque rue publique ou privée;

3 ° la distance séparant deux bâtiments principaux faisant partie de la même opération d'ensemble non résidentiel ne doit pas être moindre que huit mètres (8 m);

4° la distance séparant un bâtiment principal et une aire de stationnement commune ou une allée d'accès ne doit pas être moindre de deux mètres (2 m).

212. Remisage des déchets

Les déchets domestiques destinés à la cueillette doivent être déposés dans un bâtiment ou un contenant réservé à cette fin, dont la superficie ne doit pas excéder dix mètres carrés (10 m²). Ceux-ci ne doivent pas être localisés à moins de quatre mètres (4m) :

- 1° de la façade de tout bâtiment principal compris dans le projet d'ensemble;
- 2° d'un espace vert;
- 3° d'une limite de terrain;
- 4° d'un espace de stationnement.

213. Primes de densité

Le coefficient d'occupation du sol applicable dans la zone peut être augmenté de cinquante pour cent (50 %) si au moins une des conditions suivantes est respectée :

- a) au moins cinquante pour cent (50 %) de l'espace requis en stationnement est aménagé à l'intérieur d'un bâtiment ou dans un garage souterrain; ou
- b) la norme relative aux espaces libres collectifs est dépassée d'au moins cinquante pour cent (50 %).

Cette prime de densité peut être atteinte même si, pour ce faire, la hauteur maximum permise pour les bâtiments principaux dans la zone doit être dépassée à condition toutefois que le coefficient d'emprise au sol maximum applicable ne soit pas dépassé.

214. Distribution électrique

Tous les circuits de distribution électrique primaire et secondaire de l'Hydro-Québec doivent être souterrains, ainsi que les circuits de distribution téléphonique et de câble de télévision.

Les entrées électriques privées des bâtiments doivent être souterraines, entre le bâtiment et le réseau souterrain de l'Hydro-Québec.

Les transformateurs et autres équipements similaires installés au niveau du sol doivent être incorporés dans des structures dont les matériaux s'apparentent à ceux des bâtiments principaux.».

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

La secrétaire du conseil
d'arrondissement,

La présidente,

Véronica Mollica

France Dubé

Avis de motion :	VL-130910-9
Premier projet :	VL-130910-10
Second projet :	VL-131001-5
Adoption :	VL-131126-6
Entrée en vigueur :	2013-12-11

SYL/