
RÈGLEMENT NUMÉRO 22-918 modifiant le règlement de zonage 04-620 - Création d'un zonage parcellaire d'affectation publique et création de la zone Eaf.141 permettant l'implantation d'habitations unimodulaires

- ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 04-620 est entré en vigueur le 16 mars 2004;
- ATTENDU QUE la loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le conseil municipal peut modifier son règlement de zonage pour tenir compte d'une demande formulée par des citoyens ou des organismes pour autant que la modification sont conformes à son plan d'urbanisme;
- ATTENDU QU' une demande de modification du règlement de zonage numéro 04-620 a été déposée à la Ville et que tous les documents nécessaires pour procéder à l'étude ont été joints à cette demande;
- ATTENDU QUE le projet soumis est de permettre la construction d'une habitation de logements communautaires à 3 étages avec services d'encadrement sur le lot 4 327 318 du cadastre du Québec;
- ATTENDU QUE le projet soumis est en zone Rb.30 et que son usage y est prohibé ainsi que les bâtiments de 3 étages; en créant un zonage parcellaire pour le lot 4 327 318 du cadastre du Québec et que la réglementation actuelle ne permet pas plus de 3 logements en zone Rb.30;
- ATTENDU QU' il est requis afin de permettre cet usage d'exclure le lot 4 327 318 de la zone Rb.30 afin de créer un zonage parcellaire incluant uniquement le lot 4 327 318 du cadastre du Québec;
- ATTENDU QUE les propriétaires des lots 6 385 762 (Mirca Vallée) et 5 407 404 (Richard Leblanc et Gaétan Goyette) désirent implanter chacun une maison mobile ou unimodulaire à moins de 450 mètres de la route 132 alors que le règlement de zonage 04-620 prohibe ce type d'habitation à moins de 450 mètres de la route 132;
- ATTENDU QUE les terrains sont situés à l'est de la Rue de la Fée entre la Rue de la Montagne et la Route 132;
- ATTENDU QU' il serait convenable de créer une zone isolée près de la Route 132 où les habitations unimodulaires et les autres catégories habitations pourraient coexister à moins de 450 mètres de la Route 132 puisque le secteur de Tourelle n'offre pas cette possibilité alors que cette possibilité existe dans le secteur de Sainte-Anne-des-Monts;
- ATTENDU QU' il serait convenable de régulariser une problématique de zonage affectant 4 terrains de maisons mobiles implantées le long de la rue de la Sablière dans les années 90 et hors de la zone permise pour ce type d'habitation;
- ATTENDU QUE ces demandes de modification de zonage ont été accueillies favorablement par le comité consultatif d'urbanisme;
- ATTENDU QU' avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 10 janvier 2022 et qu'un projet de règlement a été déposé à la même séance.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER SIMON LEMIEUX ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que soit adopté un règlement, portant le numéro 22-918, ordonnant et statuant ce qui suit :

ARTICLE 1 : BUT DU RÈGLEMENT

Le premier but du présent règlement est de modifier le règlement de zonage afin de créer une nouvelle zone parcellaire dont l'affectation du sol est publique « Pa.18 » correspondant à la superficie totale du lot 4 327 318 du cadastre du Québec afin de permettre la construction d'une habitation de logements communautaires à 3 étages. L'immeuble offre à sa clientèle des espaces communautaires, de services d'intervention, d'accompagnement et des activités de socialisation.

Le second but du présent règlement est de modifier le règlement de zonage numéro 04-620 et le plan de zonage 1/5 afin de permettre la création d'une nouvelle zone d'affectation du sol Eaf.141 avec une partie des zones Eaf.119, Eaf.120 et Eaf.121 pour ainsi permettre les habitations unimodulaires et les maisons mobiles à moins de 450 mètres de l'emprise de la route132. Cette nouvelle zone est décrite à l'article 2 du présent règlement.

Le troisième but du présent règlement est de régulariser une problématique de zonage affectant 4 terrains de maisons mobiles implantées dans les années 90, actuellement en zone Ra.22 où ce type d'habitation est prohibé alors que la zone Rf.3 peut être agrandie afin de les inclure et ainsi rendre ce type d'habitation « maison mobile ou unimodulaire » conforme au présent règlement de zonage numéro 04-620.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 2/5

Le plan de zonage 2/5 faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 04-620, est modifié pour créer une nouvelle zone parcellaire d'affectation du sol publique « Pa.18 » correspondant à la superficie totale du lot 4 327 318 du cadastre du Québec. (Annexe 1)

ARTICLE 3 : MODIFICATION GRILLE DES SPÉCIFICATIONS NUMÉRO 18

Une nouvelle grille des spécifications est ajoutée pour la nouvelle zone assujettie Pa.18 est annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante. (Annexe 2)

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 1/5

Le plan intitulé « Plan de zonage 1/5 » faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 04-620 est modifié de manière créer une nouvelle zone d'affectation Eaf.141 à même une partie des zones Eaf.119, Eaf.120 et Eaf.121 décrite à l'intérieure des limites suivantes :

- au sud-ouest :

partie par le centre de l'emprise de la rue de la Fée;

- au nord-ouest :

partie par le centre de l'emprise du boulevard Perron Est;

- au nord-est :

par le prolongement de la rue de la Montagne jusqu'au centre de l'emprise du boulevard Perron Est;

- au sud-est :

par une ligne au sud-est de l'emprise de la Rue de la Montagne et distante de 100 mètres.

Le plan illustrant la nouvelle configuration de la zone d'affectation Eaf.141 est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante (Annexe 3).

ARTICLE 5 : MODIFICATION DES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS NUMÉRO 67-A ET 67-B

Les grilles des spécifications numéro 67-A et 67-B sont modifiées afin d'inclure la nouvelle zone Eaf.141 et de permettre dans cette nouvelle zone d'affectation du sol les maisons

mobiles et unimodulaires à moins de 450 mètres de l'emprise de la route 132 avec une condition spécifiquement applicable à la zone Eaf.141 soit de respecter une marge de recul avant de 15 mètres de l'emprise de la route 132.

Une copie des grilles des spécifications numéro 67-A et 67-B est annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante (Annexe 4).

ARTICLE 6 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 04-620

Le premier paragraphe de l'article 10.7 intitulé « Maisons mobiles et unimodulaires autorisées dans les zones Ea et Eaf » est abrogé et est remplacé par le suivant :

Les maisons mobiles et unimodulaires doivent être localisées à au moins 450,0 m de l'emprise des routes 132 et 299 à l'exception des zones Eaf.29 et Eaf.141 où elles sont permises.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 2/5

Le plan intitulé « Plan de zonage 2/5 » faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 04-620 est modifié de manière à agrandir la zone Rf.3 à même une partie de la zone Ra.22 pour régulariser une problématique affectant le zonage de 4 terrains où des maisons mobiles implantées actuellement en zone Ra.22 où ce type d'habitation est prohibé. La modification consiste à agrandir la zone contigüe Rf.3 où ce type d'habitation est permis pour y inclure les lots 4 883 323, 4 883 325, 4 883 326 et 4 883 327 du cadastre du Québec.

Le plan illustrant la nouvelle configuration des zones Ra.22 et Rf.3 est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante (Annexe 5).

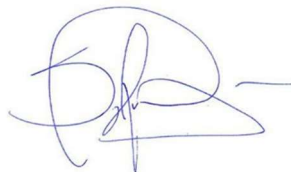
ARTICLE 8 : **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur suivant la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL TENUE LE 7 MARS 2022.



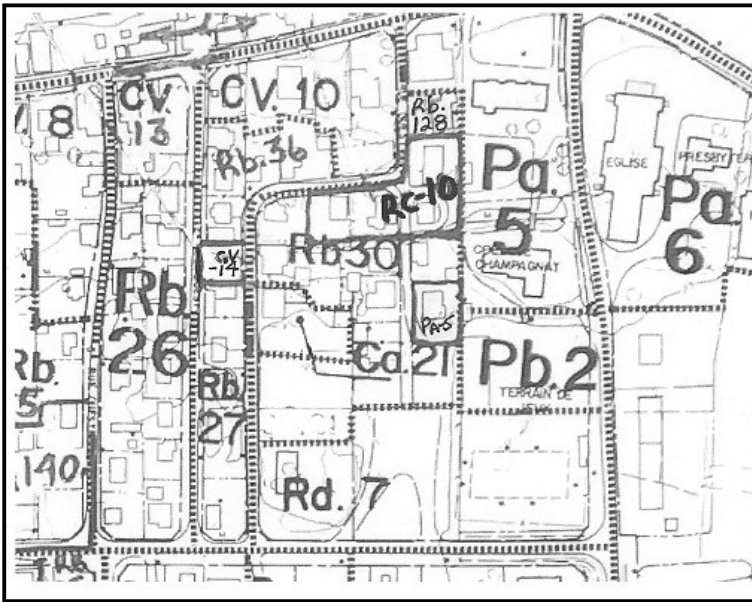
SIMON DESCHÊNES
MAIRE



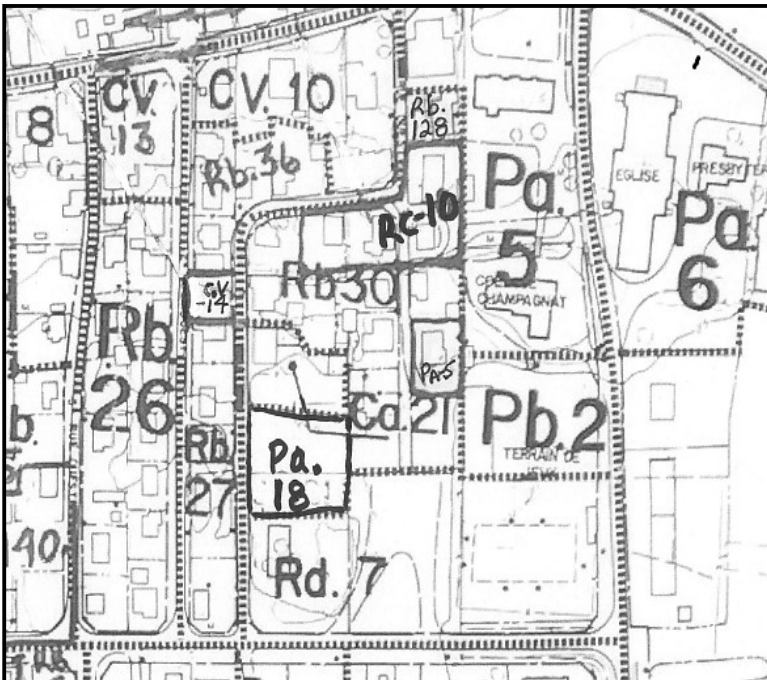
Me SYLVIE LEPAGE
GREFFIÈRE

Règlement 22-918 - Annexe 1

Avant la modification

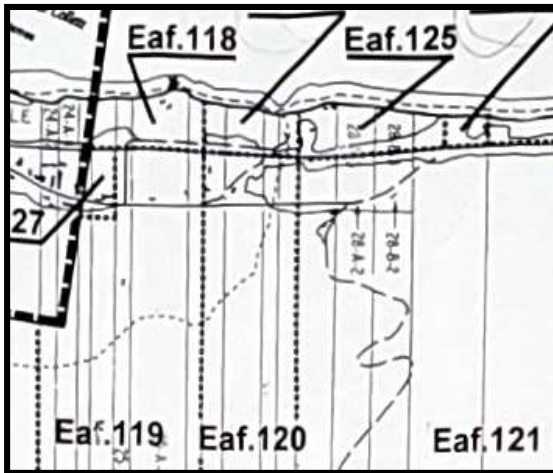


Après la modification

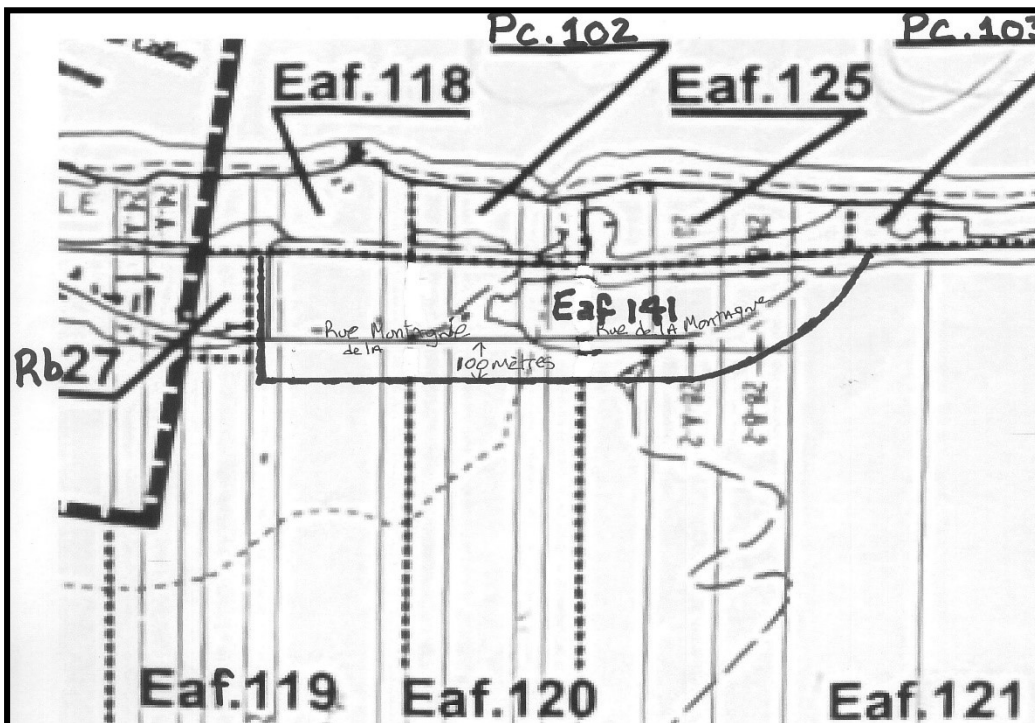


Règlement 22-918 - Annexe 3

Plan illustrant le zonage avant modification créant la nouvelle zone Eaf.141



Plan localisant la nouvelle zone Eaf.141 après la modification



**10.1 Grille des spécifications des zones:
Production et extraction de richesses naturelles**

Grille des spécifications n° 67-B

A Zones assujetties: Eaf.119, Eaf.120, Eaf.121, Eaf.124, Eaf.125, Eaf.126, Eaf.127, Eaf.128, Eaf.129, Eaf.131, Eaf.132, Eaf.133, Eaf.134, Eaf.135, Eaf.136, Eaf.137, Eaf.141

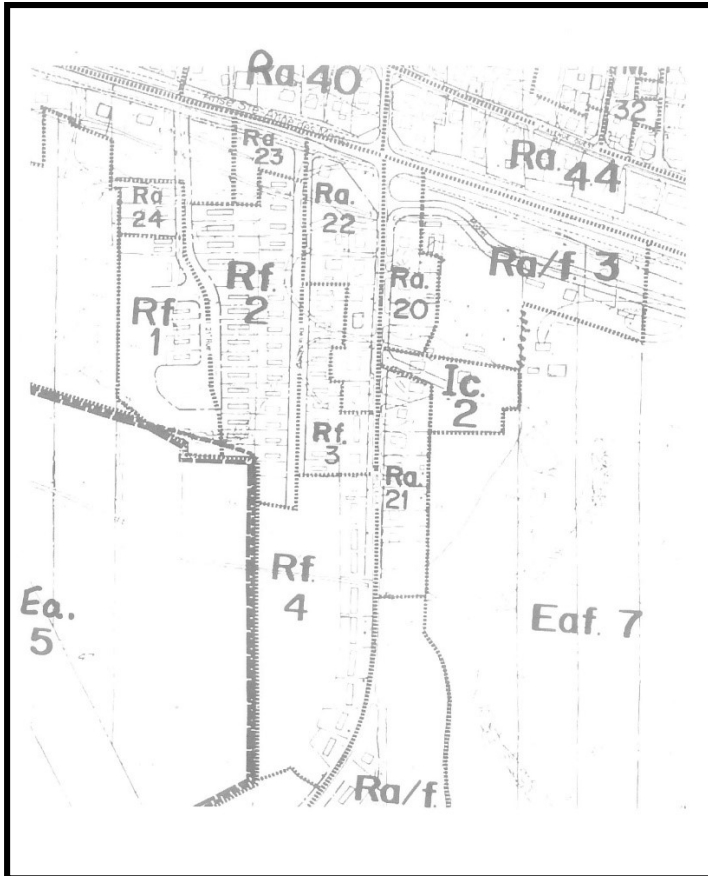
Type de zone : Eaf Amendement : 20-899

TYPE D'USAGE	Groupe d'usage	C Identification des usages autorisés dans la zone							
		1	2	3	4	5	6	7	8
HABITATION	Habitation I (Unifamiliale)								
	Habitation II (Bifamiliale)								
	Habitation III (Trifamiliale)								
	Habitation IV (Multifamiliale)								
	Habitation V (Collective)								
	Habitation VI (Unifamiliale de villégiature)	X							
	Habitation VII (Unifamiliale, chalet)		X						
	Habitation VIII (Maison mobile)			X					
COMMERCE DE VENTE ET SERVICE	Habitation VIII (Unimodulaire simple largeur)				X				
	Commerce de vente et service I								
	Commerce de vente et service II								
	Commerce de vente et service III								
	Commerce de vente et service IV								
SERVICE RÉCRÉATIF	Commerce de vente et service V								
	Service récréatif I								
	Service récréatif II								
	Service récréatif III								
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	Service récréatif IV								
	Public et institutionnel I								
	Public et institutionnel II								
TRANSPORT, COMMUNICATION ET SERVICE PUBLIC	Public et institutionnel III								
	Transport, communication et services publics I								
	Transport, communication et services publics II								
INDUSTRIEL	Transport, communication et services publics III								
	Industriel I								
	Industriel II								
PRODUCTION ET EXTRACTION DE RICHESSES NATURELLES	Industriel III								
	Production et extraction I								
	Production et extraction II								
	Production et extraction III								
USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS	Production et extraction IV								
	Maison de chambre avec ou sans pension					X			
	Chalet, camp de chasse ou de pêche à l'extérieur du périmètre d'urbanisation		X				X		
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS	Meublé touristique- Résidences unifamiliales isolées, bifamiliales isolées à un étage, bifamiliales isolées à deux étages et les chalets sont permis uniquement en zone Eaf.124.		X						
	Les maisons mobiles et unimodulaires doivent être localisées à au moins 450,0 m de l'emprise des routes 132 à l'exception de la zone Eaf.141 où elles sont permises à condition de respecter une marge avant de 15 mètres de l'emprise de la route 132.			X	X				

OBJET DU RÉGLEMENT	G	Prescriptions du règlement		1	2	3	4	5	6	7	8
STRUCTURE DU BÂTIMENT		Bâtiment isolé		X	X	X	X	X	X		
		Bâtiment jumelé									
		Bâtiment contigu									
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL	1	Tous les terrains	Marge de recul avant (m) (A)	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0		
	2		Marge de recul arrière minimale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5		
	3	Terrain d'angle	Marge latérale côté de la rue (m) (A)	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0		
	4		Marge latérale autre côté (m)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0		
	5	Terrain intérieur	Marge latérale minimale: 1 marge (m)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0		
	6		Marges latérales minimales: Somme des marges (m)	6,0	6,0	6,0	6,0	5,6	6,0		
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	7	Nombre de logements	minimum	1	1	1	1		1		
			maximum	2	1	1	1		1		
	8	Nombre de chambres	minimum						5		
			maximum								
	9	Nombre d'étages	minimum	1	1	1	1	1	1		
			maximum	2	2	1	1	2	2		
	#	Hauteur	minimum (m)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0		
			maximum (m)	6,5	6,5	4,0	4,0	6,5	6,5		
11	Dimension du plus petit des côtés (m)		6,0	5,0	2,4	4,0	6,0	3,6			
#	Superficie minimale au sol (m2)		55,0	28,0	30,0	50,0	55,0	18,0			
RÉFÉRENCES AUX ARTICLES OU À D'AUTRES RÉGLEMENTS	#	Espaces libres Sup. min./log. (m2)									
		Article 3.3.10		X	X	X	X	X	X		
		(A) Marge de recul avant sur la route 132 : 7.0 m. Sauf pour les maisons mobiles et unimodulaires localisées à moins de 450 m de l'emprise de la route 132 où la marge de recul avant doit être de 15 mètres.		X	X	X	X	X	X		
		Article 10.7 (doit être applicable)				X	X				

Règlement 22-918 - Annexe 5

Plan illustrant le zonage avant la modification des zones Ra.22 et Rf.3



Plan illustrant le zonage après la modification des zones Ra.22 et Rf.3

