

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 1071-85-2024 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 269-90 AFIN :

- **D'AJOUTER LE NOUVEAU GROUPE D'USAGE « RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES » ;**
- **DE MODIFIER ET D'AJOUTER CERTAINES DISPOSITIONS DE LA ZONE C3-1 ;**
- **D'AGRANDIR LA ZONE C3-1 À MÊME LES ZONES C1-17 ET R4-1;**
- **D'AGRANDIR LA ZONE C1-17 À MÊME LA ZONE R1-11 ;**
- **DE MODIFIER LES DISPOSITIONS ENTOURANT LES MAISONS INTERGÉNÉRATIONNELLES ;**
- **D'AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LA MIXITÉ DES USAGES.**
-

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement de zonage 269-90, afin :

- D'ajouter le nouveau groupe d'usage « résidence pour personnes âgées »;
- De modifier et d'ajouter certaines dispositions de la zone C3-1;
- D'agrandir la zone C3-1 à même les zones C1-17 et R4-1;
- D'agrandir la zone C1-17 à même la zone R1-11;
- De modifier les dispositions entourant les maisons intergénérationnelles;
- D'ajouter des dispositions sur la mixité des usages.

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance du 1^{er} octobre 2024.

EN CONSÉQUENCE, de par le règlement 1071-85-2024, ayant pour titre « Règlement 1071-85-2024 modifiant le règlement de zonage 269-90 afin :

- D'ajouter le nouveau groupe d'usage « résidence pour personnes âgées »;
- De modifier et d'ajouter certaines dispositions de la zone C3-1;
- D'agrandir la zone C3-1 à même les zones C1-17 et R4-1;
- D'agrandir la zone C1-17 à même la zone R1-11;
- De modifier les dispositions entourant les maisons intergénérationnelles;
- D'ajouter des dispositions sur la mixité des usages.

le conseil municipal ordonne, décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 3.2.1 est modifié afin d'ajouter, entre les paragraphes « Groupe habitation maison mobile » et « Groupe commerce 1 » les groupes suivants :

- Groupe habitation 4
- Groupe habitation 5
- Groupe habitation 6

ARTICLE 3

L'article 3.2.1.1.7 est ajouté à la suite de l'article 3.2.1.1.6 pour se lire comme suit :

« 3.2.1.1.7 GROUPE D'HABITATION 6

Sont de ce groupe :

- Une résidence pour personnes âgées, telle que définie par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (R.L.L.Q., c. S-4.2). »

ARTICLE 4

Le tableau de l'article 3.4.2.6.3.4 est modifié afin d'y ajouter la ligne « MARGE AVANT SECONDAIRE » de manière à se lire comme suit :

	BÂTIMENT PRINCIPAL
MARGE AVANT MINIMUM	9
MARGE AVANT-SECONDAIRE MINIMUM	9
MARGE LATÉRALE	
- SOMME DES MARGES	6
- MINIMUM POUR UNE MARGE	3
MARGE ARRIÈRE	3

ARTICLE 5

L'article 3.3.1.6 est ajouté à la suite à l'article 3.3.1.5.1 pour se lire comme suit :

« 3.3.1.6 GROUPE D'USAGE PUBLIC 2

Malgré toutes dispositions contraires au présent règlement, le groupe d'usage public 2 est autorisé de plein droit dans toutes les zones.

ARTICLE 6

L'article 3.4.2.6.4.1 est modifié pour se lire comme suit :

« 3.4.2.6.4.1 USAGES AUTORISÉS

Les groupes d'usages autorisés dans la zone C3-1 sont les suivants :

- Groupe habitation 5 d'un minimum de 4 unités de logements et maximum de 20 unités de logements
- Groupe habitation 6
- Groupe commerce 3, exclusivement pour les usages suivants :
 - o Dépanneur;
 - o Épicerie spécialisée;
 - o Pâtisserie;
 - o Fleuriste;
 - o Salon d'esthétique;
 - o Salon de massothérapie;
 - o Services médicaux;
 - o Services d'assurance et financiers;
 - o Services juridiques et notariat;
 - o Agence immobilière;
 - o Agence de voyage;
 - o Centre de conditionnement physique;

- Restaurants sans alcool et sans friture;
 - Comptoirs de crème glacée;
 - Café.
- Mixité des usages conformément aux articles 3.8.1 et 3.8.2.

Les usages commerciaux sont autorisés spécifiquement pour les lots ayant frontage sur la rue Notre-Dame »

ARTICLE 7

Les articles 3.4.2.6.4.2, 3.4.2.6.4.3 et 3.4.2.6.4.4 sont ajoutés à la suite de l'article 3.4.2.6.4.1 pour se lire comme suit :

« 3.4.2.6.4.2 NOMBRE D'ÉTAGES

Le nombre d'étage permis est de minimum deux étages et de maximum trois étages.

Un bâtiment à trois étages est permis conditionnellement aux respects des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3.4.2.6.4.3.

3.4.2.6.4.3 SUPERFICIE MINIMALE ET MAXIMALE DE PLANCHER

À l'exception du premier étage, un bâtiment comprenant trois étages doit respecter les dispositions suivantes :

- Un étage ne doit pas occuper plus de 95 % de la superficie de l'étage situé directement en-dessous;
- Une marge de recul de 2,75 mètres doit être respectée entre les façades principales des différents étages, et ce, sur toute la longueur de ces façades;
- Le niveau de plancher du premier étage ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau supérieur de la couronne de rue, en prenant comme référence le premier niveau de plancher sur laquelle repose le bâtiment.

3.4.2.6.4.4 NORMES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Nonobstant les dispositions de l'article 3.4.2.6.3.4, les marges avant, latérales et arrière exigées pour tout bâtiment principal sont fixées en mètres au tableau ci-après :

	BÂTIMENT PRINCIPAL
MARGE AVANT	
-MINIMUM	6
-MAXIMUM	8
MARGE AVANT-SECONDAIRE MINIMUM	6
MARGE LATÉRALE	
- SOMME DES MARGES	6
-MINIMUM POUR UNE MARGE	3
MARGE ARRIÈRE	9

ARTICLE 8

L'article 3.6.1.1 est modifié comme suit :

1. Le premier alinéa est modifié afin d'ajouter le mot « isolé » à la suite du mot « unifamilial » pour se lire « Un bâtiment résidentiel unifamilial isolé peut être construit [...] »;
2. Le quatrième paragraphe du premier alinéa est modifié afin de se lire comme suit : « Une sortie de secours indépendante doit être prévue pour le second espace d'habitation. Cette sortie ne doit pas être située sur la façade principale du bâtiment. »;
3. Le sixième paragraphe du premier alinéa est modifié afin de remplacer « Q.2,R.8 » par « Q-2, r.22 ».

ARTICLE 9

L'article 3.8 ayant pour titre « DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ DES USAGES » est ajouté à la suite de l'article 3.7.

ARTICLE 10

Les articles 3.8.1 et 3.8.2 sont ajoutés à la suite de l'article 3.8 pour se lire comme suit :

« 3.8.1 USAGE MIXTE DES GROUPES « HABITATION » ET « COMMERCE »

Lorsque la mixité des usages est autorisée dans une zone, les usages du groupe « Habitation » et « Commerce » autorisés dans cette zone peuvent être implantés dans un même bâtiment comportant deux étages ou plus, aux conditions suivantes :

1. Un usage commercial ne doit pas être situé au même étage qu'un logement;
2. Un usage commercial ne doit pas être situé à un étage supérieur d'un logement;
3. Un usage commercial peut être situé au sous-sol, au rez-de-chaussée ou à un étage situé directement au-dessus du rez-de-chaussée. L'espace utilisé au sous-sol par un usage commercial ne doit en aucun cas être accessible au public;
4. Les logements et les usages commerciaux doivent être accessibles par des entrées distinctes et être pourvus de services distincts;
5. Une superficie correspondant à 28 mètres carrés par logement doit être aménagé comme aire d'agrément en cour arrière ou en cour latérale.

Le dernier paragraphe du premier alinéa du présent article n'est pas applicable à un logement agrémenté d'un balcon, d'une terrasse ou d'un patio, et ce, aux conditions suivantes :

1. L'espace doit être destiné à l'usage exclusif de l'occupant;
2. L'espace doit être accessible directement à partir du logement;
3. La superficie de l'espace doit correspondre à 5 % ou plus de la superficie du logement.

3.8.2 USAGE MULTIPLE DES GROUPES D'USAGES AUTRE QUE « HABITATION » ET « AGRICOLE »

À l'exception des groupes d'usages « Habitation » et « Agricole », lorsque plusieurs groupes d'usages sont autorisés dans une même zone, les différents locaux du même bâtiment peuvent être occupés par les différents groupes d'usages autorisés dans cette zone. »

ARTICLE 11

Le plan de zonage est modifié de manière à agrandir la zone C3-1 à même les zones C1-17 et R4-1, et d'agrandir la zone C1-17 à même la zone R1-11, tels que présentés en annexe A du présent règlement.

ARTICLE 12

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Annexe A

