Le 25 mars 2021

OBJET : Modifications entre 1er et 2e projet Règlement de zonage 197-2021

Chapitre 1 : Terminologie

- Activité commerciale : est présente dans le document complémentaire donc doit apparaitre dans la terminologie
- Concept de lotissement de conservation : Apparait dans l'article 1.1.8.1 du plan d'urbanisme sur le développement dans les secteurs de développement
- Mini-maison : Modification de la définition pour ajouter qu'une « *mini-maison correspond à une habitation* » et non qu'il s'agit d'un bâtiment à vocation résidentielle

Chapitre 2 : Dispositions relatives à la classification des usages et au plan de zonage

Chapitre 3 : Dispositions relatives aux bâtiments principaux

Chapitre 4 : Dispositions relatives aux constructions accessoires et temporaires

Clarification que les équipements de fonctionnement du bâtiment, lorsqu'ils sont situés en cours latérales seulement, et non avant car on ne le permet pas, doivent être cachés de la rue

Chapitre 5 : Dispositions relatives aux espaces de stationnement et aux espaces de chargement et de déchargement

Ajout de l'usage C304 (microdistillerie et microbrasserie) aux normes de stationnement pour les usages de la classe C3 (restauration)

Chapitre 6 : Dispositions relatives à l'affichage

Clarification qu'il est possible de peintre une enseigne directement sur des bâtiments accessoires agricoles et des silos pour éviter une éventuelle confusion.

Chapitre 7 : Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement

La profondeur de la rive se détermine par les deux facteurs qui sont la pente et la hauteur du talus, et ce, de la façon suivante :

Rédigé par : Thomas Groulx
Validé par : Jean-François Brunet

Profondeur minimale de la rive	Facteurs : pente et hauteur du talus
10 m	▪ Lorsque la pente est inférieure à 30 % ; ▪ Lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 m de hauteur.
15 m	▪ Lorsque la pente est continue et supérieure à 30 % ; ▪ Lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 m de hauteur.

Nonobstant à l'alinéa précédent, tout bâtiment principal doit être situé à une distance de 15 mètres de la ligne des hautes eaux.

Chapitre 10 : Dispositions relatives à certains usages, secteurs ou zones

- Largeur des allées de circulation bidirectionnelles pour les projets intégrés à caractère résidentiel passe de 8 m à 7 m. Unidirectionnelle passe de 3 m à 4 m pour se conformer au doc complémentaire;
- Dispositions spécifiques aux mini-maisons : rajout de « nonobstant les dispositions minimales indiquées à la grille des spécifications (…) » pour ne pas avoir de contradiction entre la grille est le tableau des superficies.

Changements aux grilles de zonage

- V-426 : retrait de H1 jumelé et contiguë;
- V-426 : diminution de la superficie minimale des terrains en H1 isolé de 650 m2 à 450 m2;
- V-425 : retrait des usages C1 + C3
- Pl-520 : Uniquement permis l'usage H1
- Pl-533 : Permettre les types d'habitation (H1, H2, H3, H4)

Modifications aux délimitations des zones

- Changement de la délimitation de la zone Pl-527-1
- Ajout de la zone Pl-533 à même la zone Pl-520
- Retrait du Home-Hardware de la zone Pl-535 et retour dans la zone Ru-305 (comme actuellement)

Le 23 février 2021

OBJET : Changements importants au Règlement de zonage 197-2013 et au Règlement de construction 199-2013

Chapitre 1 : Terminologie

- Abri pour automobiles : Construction formée d'un toit appuyé sur des piliers, ouverte sur au moins 2 côtés. L'abri pour automobiles est destiné à stationner ou remiser des véhicules automobiles ou des véhicules récréatifs
- Abri à bois : Construction indépendante ou annexée à une construction accessoire, formée d'un toit, de murs ajourés ou ouverte sur les côtés, appuyée sur des piliers et utilisée pour l'entreposage du bois de chauffage
- Activité agricole : Se définit comme étant une activité reliée à la pratique de l'agriculture, incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles. Lorsque les activités agricoles sont effectuées sur la ferme d'un producteur agricole à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou, accessoirement, de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles
- Activité commerciale : Définition retirée
- Concept de lotissement de conservation : Définition retirée
- Gabion : Définition retirée
- Mini-maison : Une mini-maison correspond à un bâtiment à vocation résidentielle reposant sur une fondation permanente et possédant une superficie entre 25 et 50 mètres carrés.

Chapitre 2 : Dispositions relatives à la classification des usages et au plan de zonage

- Création d'un nouveau code d'usage C304 (microbrasserie et micro distillerie);
- Augmentation de la superficie des logements intergénérationnels à **50%** de la superficie totale du bâtiment plutôt que 40%;
- Augmentation de la superficie permis pour les logements additionnels à **90 mètres carrés** plutôt que 60 mètres carrés;
- **L'entreposage en conteneur est désormais autorisé** pour les usages agricoles, agroforestiers, commerciaux, industriels et publics à condition qu'ils ne soient pas visibles de la route;

Rédigé par : Thomas Groulx
Validé par : Jean-François Brunet

- **Les bâtiments destinés à l'entreposage pour les usages agricoles et agroforestiers ne doivent plus s'intégrer** harmonieusement à l'environnement bâti ou naturel dans lequel ils sont installés;

Chapitre 3 : Dispositions relatives aux bâtiments principaux

- L'utilisation du polycarbonate est autorisée comme revêtement extérieur uniquement pour les serres domestiques;
- Le niveau apparent des fondations des bâtiments n'a plus l'obligation de faire l'objet d'un traitement architectural (crépis);
- Il n'y a plus de pente de toit minimale pour les bâtiments principaux et accessoires;

Chapitre 4 : Dispositions relatives aux constructions accessoires et temporaires

- Les matériaux de revêtement extérieur des tous les bâtiments accessoires doivent s'harmoniser avec les bâtiments principaux;
- **Nouveau tableau pour les garages privés détachés qui varie en fonction de la superficie de terrain et de l'usage** :

Affectation	Superficie de terrain		
	Moins de 3000 mètres carrés	Entre 3000 et 6000 mètres carrés	Plus de 6000 mètres carrés
Pôle local (Pl), Centre-ville (Cv), résidentielle (R)	Superficie d'implantation au sol : 65 m2 Hauteur des murs : 3,5 m Hauteur de la porte de garage : 2,75 m	Superficie d'implantation au sol : 75 m2 Hauteur des murs : 3,5 m Hauteur de la porte de garage : 2,75 m	Superficie d'implantation au sol : 100 m2 Hauteur des murs : 4 m Hauteur de la porte de garage : 3,75 m
Rurale (Ru), Villégiature (V) Ilot déstructuré (D)	Superficie d'implantation au sol : 75 m2 Hauteur des murs : 3,5 m Hauteur de la porte de garage : 2,75 m	Superficie d'implantation au sol : 85 m2 Hauteur des murs : 3,5 m Hauteur de la porte de garage : 2,75 m	Superficie d'implantation au sol : 125 m2 Hauteur des murs : 5 m Hauteur de la porte de garage : 4,75 m
Agricole (A), Agrofrestier (Af)	Superficie d'implantation au sol : 85 m2 Hauteur des murs : 3,5 m Hauteur de la porte de garage : 2,75 m	Superficie d'implantation au sol : 100 m2 Hauteur des murs : 4 m Hauteur de la porte de garage : 3,75 m	Superficie d'implantation au sol : 150 m2 Hauteur des murs : 5 m Hauteur de la porte de garage : 4,75 m

- À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, une remise par terrain est permise. À l'extérieur du périmètre, deux remises sont permises.

- **Nouveau tableau pour les serres domestiques qui varie en fonction de la superficie de terrain et de l'usage** :

Affectation	Superficie de terrain		
	Moins de 3000 mètres carrés	Entre 3000 et 6000 mètres carrés	Plus de 6000 mètres carrés
Pôle local (Pl), Centre-ville (Cv), résidentielle (R)	Nombre de serres autorisées : 1 Superficie maximale de chaque serre : 20 m2	Nombre de serres autorisées : 1 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2	Nombre de serres autorisées : 2 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2
Rurale (Ru), Villégiature (V) Ilot déstructuré (D)	Nombre de serres autorisées : 1 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2	Nombre de serres autorisées : 2 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2	Nombre de serres autorisées : 3 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2
Agricole (A), Agrofrestier (Af)	Nombre de serres autorisées : 1 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2	Nombre de serres autorisées : 2 Superficie maximale de chaque serre : 30 m2	Nombre de serres autorisées : N/A Superficie maximale de chaque serre : N/A

- Les bâtiments destinés à l'entreposage agricole **n'ont plus à respecter** une superficie maximale de 500 m2 pour l'ensemble des bâtiments;
- La vente de boissons alcoolisées **est permise** sur les cafés terrasses;
- La hauteur maximale permise de la clôture pour l'usage A301 (production de cannabis **est de 4 mètres** au lieu de 2,8 mètres;
- Clarification **qu'il est prohibé d'habiter** dans une roulotte sur un terrain vacant ou construit;

Chapitre 5 : Dispositions relatives aux espaces de stationnement et aux espaces de chargement et de déchargement

- Les espaces de stationnement et les allées de circulation de plus de 15 cases doivent être recouverts d'un **pavé perméable sur une proportion d'au moins 50%** mais **l'exigence d'une bordure a été retirée**;
- La largeur maximale des entrées charretières est fixée à 8 mètres sur tout le territoire;

Chapitre 6 : Dispositions relatives à l'affichage

- Les enseignes peintes directement sur le bâtiment **sont permises pour un usage agricole**;
- **Le filigrane au néon est un matériau autorisé** pour les enseignes lumineuses;

Chapitre 7 : Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement

- Nouveau tableau des arbres à planter ou à conserver sur les terrains, bonification :

Groupe d'usage	Nombre d'arbres à conserver ou, le cas échéant, à planter	
Habitation	Nombre minimal par mètre linéaire de frontage sur rue (1) :	1 / 5 mètres linéaire
	Nombre minimal en cour avant :	2
	Nombre minimal en cour arrière :	2
	Total – nombre minimal :	4
Commercial	Nombre minimal par mètre linéaire de frontage sur rue (1) :	1 / 5 mètres linéaire
	Nombre minimal en cour avant :	2
	Total – nombre minimal :	4
Industriel	Nombre minimal par mètre linéaire de frontage sur rue (1) :	1 / 5 mètres linéaire
	Nombre minimal en cour avant :	2
	Total – nombre minimal :	4
Institutionnel et public	Nombre minimal par mètre linéaire de frontage sur rue (1) :	1 / 5 mètres linéaire
	Nombre minimal en cour avant :	2
	Total – nombre minimal :	4
Récréatif	Nombre minimal par mètre linéaire de frontage sur rue (1) :	1 / 5 mètres linéaire
	Nombre minimal en cour avant :	2
	Total – nombre minimal :	4

- **La largeur de la rive descend à 10 mètres** sauf pour les bâtiments principaux, qui doivent conserver une distance de 15 mètres de tout cours d'eau/milieu humide/lac;

Chapitre 10 : Dispositions relatives à certains usages, secteurs ou zones

- **Ajout de dispositions spécifiques** aux mini-maisons et aux prêts-à-camper (voir annexe 1 et annexe 2).

Changements aux grilles de zonage

- I-805 : Autoriser l'usage C2 (commerce artériel) et C6 (commerce automobile)
- PI-520 : permettre les usages accessoires à l'habitation (logement additionnel, logement intergénérationnel, fermette, etc.)

- Pl-523 : Autoriser les usages H3 (habitation trifamiliales) et H4 (multi familiales)
- Pl-524 : Autoriser les usages C1 (commerce local), C3 ((restauration), C4 (divertissement) et C7 (services pétroliers)
- PL-527-1 : augmenter la hauteur maximale autorisée à 3 étages pour H3 (trifamiliale)
- PL-530 : Autoriser l'usage C4 (divertissement)
- R-602 : permettre les usages accessoires à l'habitation (logement additionnel, logement intergénérationnel, fermette, etc.)
- Ru-300 : Nouvelles dispositions visant à autoriser les projets intégrés de mini-maisons. (Voir annexe 1);
- Ru-329 : Nouvelle zone autour du lac Lawrence visant à permettre les prêts à camper. (Voir annexe 2);
- V-426 (terrain Hydro-Québec appartenant à la ville) : Permettre Le H1 (habitation unifamiliale) isolé, jumelé et contigu;
- V-427 : retrait de l'usage C4 (divertissement) et H2 (habitation bifamiliale) de la zone

Annexe 1

Section 10.22 : Dispositions spécifiques aux mini-maisons

10.22.1 : Champ d'application

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un projet intégré de mini-maisons est autorisé aux conditions prévues à la présente section.

10.22.2 : Conditions d'implantation et d'exercice

Les conditions d'implantation et d'exercice sont les suivants :

1. La superficie d'implantation au sol d'une mini-maison doit être inférieure ou égale à 50 mètres carrés, sans toutefois être inférieure à 25 mètres carrés;
2. Le nombre minimal de mini-maison est de un (1) et le nombre maximal est établi en fonction de la superficie de terrain :

Superficie du lot	Nombre maximal de mini-maisons autorisés
4 000 m2 et moins	1
4 001 m2 et 5 000 m2	3
5 001 m2 à 7 000 m2	6
7 001 m2 à 10 000 m2	9
Plus de 10 0001 m2	12

3. La distance minimale entre deux bâtiments doit être de 10 mètres;
4. Chaque projet intégré doit comporter au minimum 15 % de la superficie totale du terrain consacré à des espaces mis en commun. Ces espaces peuvent être destinés à des fins de parcs, d'espaces verts, d'aires de protection de la nature, d'espaces tampons, d'aires extérieures de séjour ou de sentiers récréatifs. Ces espaces ne peuvent faire l'objet d'une opération cadastrale à des fins de construction d'un bâtiment résidentiel;
5. Un espace tampon et boisé d'une largeur minimale de 10 mètres, par rapport aux limites de propriété, doit être aménagé. Cette distance est considérée également comme marge minimale de construction à respecter en cour avant, latérale et arrière;
6. Aucun garage détaché n'est autorisée sur le terrain;

7. Une remise d'une superficie maximale de 24 mètres carrés est autorisée par projet intégré;
8. Un garage attenant ou un abri d'auto attenant d'une superficie totale ne dépassant pas 80% de la superficie d'implantation au sol de la mini-maison est autorisé;
9. Les galeries et véranda moustiquaires sont autorisées, mais elles ne doivent pas dépasser 40% de la superficie d'implantation au sol de la mini-maison;
10. Une seule piscine est autorisée pour un projet intégré. Cette piscine doit être mise en commun et située sur le lot indivis;
11. Les mini-maisons mobiles ne sont pas autorisées;
12. Le revêtement extérieur des murs doit être fait d'aluminium, de tôle, de bois, de clin en fibre de bois, de brique ou de pierre;
13. Une mini-maison doit être construite sur une fondation permanente, sur dalle au sol ou sur un vide sanitaire. En ce sens, les sous-sols habitables sont prohibés;
14. Le rapport plancher/terrain est d'un maximum de 10 %, ce ratio doit être appliqué pour l'ensemble du projet et non pour chaque bâtiment ou lot.

Annexe 2

Section 10.23 : Dispositions spécifiques aux prêts-à-camper

1.1.1 : Champ d'application

Lorsqu'autorisé à la grille des spécifications, un projet intégré de prêts-à-camper est autorisé aux conditions prévues à la présente section.

1.1.2 : Conditions d'implantation et d'exercice

Les conditions d'implantation et d'exercice sont les suivants :

15. La superficie d'implantation au sol des prêts-à-camper doit être inférieure ou égale à 100 mètres carrés, sans toutefois être inférieure à 25 mètres carrés;
16. La superficie de terrain minimale pour pouvoir accueillir un projet intégré de prêts-à-camper est fixée à 10 000 mètres carrés;
17. Le nombre minimal de bâtiments prêts-à-camper est de quatre (4) et le nombre maximal n'est pas limité par terrain;
18. Les bâtiments prêts-à-camper peuvent être sous forme dôme;
19. La distance entre les bâtiments doit être au minimum de 20 mètres;

20. Les bâtiments doivent reposer sur une fondation permanente de pieux métalliques ou de pieux de béton coulé isolée sous le niveau du gel;
21. Un bâtiment d'accueil est autorisé par projet intégré. Ce dernier doit avoir une superficie maximale de 100 mètres carrés.
22. Un (1) abri à bois, un (1) sauna et un (1) spa sont autorisés par bâtiment de prêt à camper. Ces installations doivent être à une distance minimale de un (1) mètre du bâtiment;
23. Le revêtement extérieur des bâtiments peut être fait de toile, de bois, de fibre de bois, de tôle, de brique ou de pierre;
24. Les garages détachés ou attachés ne sont pas autorisés.