



MESURES D'INFORMATION - PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 104.32

Description du projet – 184, route 138, lot 3 832 356

Acte et projet - Nature des changements proposés

Le projet de règlement numéro 104.32 vise à ajouter au règlement de zonage des dispositions sur les projets résidentiels intégrés dans la zone résidentielle de faible densité en milieu agricole Ra/a-9. Un tel projet pourrait être défini comme suit :

« Regroupement de bâtiments principaux implantés sur un même terrain et se caractérisant par une certaine homogénéité architecturale. Un projet résidentiel intégré comporte des aménagements et des équipements communs, tel que des espaces extérieurs, des aires de stationnement, des allées d'accès, des équipements récréatifs et des bâtiments complémentaires destinés à desservir l'ensemble des bâtiments implantés sur le terrain. »

En plus de la résidence principale, le projet viserait à permettre sur un même lot l'implantation de cinq unités résidentielles de type bi-familiales isolées. L'implantation de ces bâtiments devrait alors se faire en conformité avec les dispositions sur les projets résidentiels intégrés qui seraient ajoutées au chapitre 19 « sur les dispositions particulières à certaines constructions ou à certains usages » du règlement de zonage.

Le fait d'encadrer ce type de constructions permet de réglementer de façon précise les bâtiments principaux compris dans un projet résidentiel intégré en exigeant que ceux-ci possèdent des caractéristiques architecturales communes comme la volumétrie, la hauteur, les pentes et la forme de toit, la composition des façades, etc.

De façon non exhaustive, les dispositions insérées au chapitre 19 du règlement de zonage encadreraient :

- ... L'occupation d'un terrain par plus d'un bâtiment principal;
- ... L'alignement des constructions ;
- ... L'implantation des bâtiments ;
- ... L'orientation des bâtiments ;
- ... Les dimensions minimales des bâtiments ;
- ... L'architecture et l'apparence des bâtiments principaux ;
- ... L'aménagement d'un espace tampon en périphérie du terrain.

Contribution du projet aux orientations du plan d'urbanisme

Le projet n'est actuellement pas conforme au plan d'urbanisme puisque l'affectation résidentielle rurale où est situé le projet autorise une densité d'occupation du sol de 3 à 6 logements par hectare. Le plan d'urbanisme devra être modifié parallèlement à la modification du règlement de zonage afin de créer une nouvelle affectation résidentielle et de modifier, notamment, la densité d'occupation au sol.

Sans être actuellement conforme, le projet s'accorde toutefois aux orientations du plan d'urbanisme de la municipalité puisqu' :

- Il reflète la vision du développement de la ville de Neuville quant à l'optimisation des espaces disponibles en zone blanche
- Il prévoit un développement adapté aux particularités de la ville et respectant les principes inhérents au développement durable puisque les habitations se veulent écologiques ;
- Il concilie les besoins de développement de nouveaux espaces résidentiels avec ceux liés à la protection du territoire agricole et des activités agricoles.
- Il favorise l'aménagement de projets de construction particuliers s'insérant à l'intérieur de la trame urbaine et diversifie ainsi l'offre en logements.

Impacts prévisibles et effets anticipés du projet

- La réglementation actuelle permet de construire 3 bâtiments jumelés. Le positionnement des 2 bâtiments supplémentaires proposés respecterait l'intimité du voisinage immédiat puisqu'il serait réalisé en partie arrière du terrain, loin des résidences et des cours arrière des voisins immédiats.
- La circulation automobile serait restreinte sur le site puisque des accès piétonniers seraient aménagés entre les maisons et les aires de stationnement végétalisées. L'entrée privée déjà existante comportant 2 accès favorise également la sécurité et la fluidité de la circulation et aucune entrée supplémentaire ne serait ajoutée.
- L'impact sonore serait négligeable en raison de la localisation des espaces communs au centre du site, entourés des habitations.
- Le projet se veut multigénérationnel avec un équilibre entre ménages retraités, personnes seules et ménages avec enfant(s), favorisant ainsi la diversité, la richesse des interactions, la valorisation des savoirs, des ressources et de l'apport de chacun.
- Le projet tiendrait compte de la présence actuelle d'une maison patrimoniale en organisant les nouvelles habitations jumelées autour de ladite maison sans toutefois les implanter au-delà de l'alignement de la maison existante;
- Le projet respecterait les matériaux de sols actuels tels que poussière de pierre et gravier, soit des matériaux dits « percolant » qui assureront une meilleure gestion des eaux pluviales;

Les changements réglementaires proposés permettraient donc l'acceptation d'un projet résidentiel intégré, la modification du plan d'urbanisme et du règlement administratif afin de pouvoir construire 2 bâtiments supplémentaires de type bi-familial sur le site.

