

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE PORTNEUF
VILLE DE NEUVILLE

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 104.32

Règlement 104.32 visant à modifier le règlement de zonage numéro 104 afin d'ajouter des dispositions sur les projets résidentiels intégrés dans la zone Ra/a-9.

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage 104 de la Ville de Neuville est entré en vigueur le 13 novembre 2013 et que le conseil peut le modifier suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT QUE cette procédure est assujettie à une démarche de participation publique conformément à la politique de participation publique en matière d'urbanisme, entrée en vigueur le 23 mars 2020 ;

CONSIDÉRANT QUE 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 ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun de modifier le règlement de zonage afin d'ajouter des dispositions sur les projets résidentiels intégrés dans la zone résidentielle de faible densité en milieu agricole Ra/a-9 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné lors de la séance ordinaire tenue le 5 octobre 2020 ;

**EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU,**

QUE ce conseil adopte le premier projet règlement numéro 104.32 et qu'il soit ordonné ce qui suit :

ARTICLE 1

Le présent règlement porte le titre de « Règlement 104.32 visant à modifier le règlement de zonage numéro 104 afin d'ajouter des dispositions sur les projets résidentiels intégrés dans la zone Ra/a-9. »

ARTICLE 2

Le préambule fait partie du présent règlement.

ARTICLE 3

La section 4 du chapitre 19 sur les dispositions particulières à certaines constructions ou à certains usages est ajoutée et apparaît comme suit :

19.4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS

19.4.1 Dispositions générales

Dans les zones indiquées à la grille des spécifications, l'implantation de bâtiments résidentiels regroupés sur un même terrain est autorisée selon les conditions prescrites à la présente section. Ce terrain peut comprendre des parties privatives et des parties communes détenues en copropriété. En cas de contradiction entre une disposition de la présente section et une autre disposition apparaissant au présent règlement, la disposition de la présente section a préséance.

19.4.2 Plan d'aménagement

Un plan d'aménagement détaillé du projet résidentiel intégré, respectant les modalités prescrites au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme, doit être soumis à la Ville pour approbation préalablement à une demande de permis de construction.

19.4.3 Usages résidentiels autorisés

Un projet résidentiel intégré doit uniquement comprendre des bâtiments principaux voués à des fins résidentielles et/ou agricoles. Les types d'habitations autorisés à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré sont indiqués à la grille des spécifications (feuillet des usages).

19.4.4 Nombres de bâtiments principaux par terrain

Un terrain peut être occupé par plus d'un bâtiment principal, sous conditions de respecter les modalités prescrites au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et de la présente sous-section.

19.4.5 Alignement des constructions

Tout bâtiment à construire ne peut être implanté à une distance inférieure (par rapport à la rue) d'un bâtiment principal existant.

19.5.6 Implantation des bâtiments

Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'intérieur de l'aire bâtissable du terrain en respect avec les marges de recul prescrites à la grille des spécifications (feuillet des normes). De plus, une distance minimale de 5 mètres doit être laissée libre entre deux bâtiments principaux.

Dans le cas d'un projet résidentiel intégré réalisé sous forme de copropriétés divisées, les marges de recul s'appliquent uniquement aux limites du terrain correspondant à la partie commune ; elles ne s'appliquent pas à l'égard des lots correspondant aux parties privatives de l'immeuble.

19.4.7 Orientation des bâtiments

Les bâtiments principaux doivent être implantés de façon à respecter la même orientation que le bâtiment principal existant.

Tout bâtiment implanté à plus de 30 mètres de la ligne d'emprise de rue peut être implanté de manière à ce que sa façade soit à 45 degrés ou moins par rapport au bâtiment principal existant.

Cependant, afin de créer un ensemble bâti harmonieux et homogène, l'ensemble des bâtiments, sauf le bâtiment principal, devront être implantés selon le même angle par rapport à la ligne d'emprise de rue ou par rapport au bâtiment principal.

19.4.8 Dimensions minimales des bâtiments principaux

La superficie minimale de tout nouveau bâtiment principal à construire est fixée à 50 mètres carrés.

19.4.9 Architecture et apparence des bâtiments principaux

Les bâtiments principaux compris dans un projet résidentiel intégré doivent posséder des caractéristiques architecturales communes (volumétrie, hauteur, pente et forme de toit, composition des façades, etc.) ainsi que des matériaux de revêtement extérieur qui s'agencent entre eux de façon à créer un ensemble bâti harmonieux et homogène.

En plus des matériaux de revêtement extérieur prohibés énoncés à la section 5.2 du présent règlement, le déclin de vinyle et le déclin d'aluminium pour le recouvrement des murs des bâtiments principaux et complémentaires compris à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré sont interdits.

19.4.10 Bâtiments et constructions complémentaires

Les bâtiments et les constructions complémentaires doivent être situés dans la partie commune du projet et doivent respecter les dispositions apparaissant au chapitre 7 du présent règlement en faisant les adaptations nécessaires.

Malgré ce qui précède, un seul bâtiment complémentaire isolé est autorisé par bâtiment principal. La superficie au sol de chacun des bâtiments complémentaires ne peut excéder 35 m². Les matériaux de finition extérieure d'un bâtiment complémentaire doivent être similaires à ceux du bâtiment principal. De plus, une seule construction d'agrément est autorisée par bâtiment principal.

L'installation d'une piscine destinée à l'usage de l'ensemble des occupants du projet résidentiel intégré est également autorisée par terrain.

19.4.11 Aménagement des allées d'accès et des aires de stationnement

Au moins une allée d'accès principale bidirectionnelle d'une largeur minimale de 6 mètres doit être aménagée afin de relier le terrain à la rue. Celle-ci doit être conçue de manière à desservir tous les bâtiments principaux implantés sur le terrain de telle sorte que chacun d'eux puissent être accessible par les véhicules d'urgence et les véhicules utilitaires. Des allées d'accès secondaires peuvent également être aménagées afin de relier les bâtiments principaux et les aires de stationnement. Les aires de stationnement doivent être aménagées conformément aux dispositions du chapitre 11 du présent règlement. De plus, une aire de stationnement doit être située à une distance minimale de 3 mètres d'une limite de terrain où s'exerce un usage résidentiel de faible ou de moyenne densité.

19.4.12 Aménagement d'un espace tampon

Dans le cas d'un projet résidentiel intégré comprenant des résidences multifamiliales et bifamiliales, un espace tampon d'une largeur minimale de 1,5 mètre doit être aménagé en périphérie du terrain, le long de la ligne séparative de terrain où s'exerce un usage résidentiel de faible ou de moyenne densité. Cet espace tampon doit être constitué de conifères dans une proportion de 60 %.

L'aménagement de cet espace tampon doit être réalisé dans un délai maximal de 24 mois suivant l'émission d'un permis de construction pour une résidence multifamiliale.

19.4.13 Aménagement des espaces extérieurs

Le projet doit comprendre des aménagements extérieurs communs destinés à l'usage de l'ensemble des occupants du projet résidentiel intégré. La superficie du terrain allouée aux espaces extérieurs communs (excluant les allées d'accès et les aires de stationnement) doit être égale ou supérieure à 15 % de la superficie totale du terrain.

Les bacs à déchets, de recyclage et de compostage doivent être regroupés à l'intérieur d'un espace commun aménagé sur le terrain accessible pour les camions effectuant la cueillette. Cet espace doit être dissimulé par une haie ou une clôture opaque de façon à ne pas être perceptible à partir de la voie publique. De plus, il doit être aménagé à une distance minimale de 2 mètres d'une limite de propriété où s'exerce un usage résidentiel.

ARTICLE 4

Les grilles des spécifications apparaissant à l'annexe I du règlement de zonage est modifiée de la façon suivante :

Feuillets A-22 et B-22

Le feuillet A-22 est modifié de la façon suivante :

- a) La note 1 doit être ajoutée dans la case située à l'intersection de la rangée « usages spécifiquement permis » et de la colonne « zone Ra/a-9 » Cette note est reportée au bas de la grille et se lit comme suit :

« Note 1 : Projet résidentiel intégré regroupant des résidences bifamiliales, réalisé selon les conditions prescrites à la section 19.4. »

Le feuillet B-22 est modifié de la façon suivante :

- b) La note 2 doit être ajoutée dans la case située à l'intersection de la rangée « normes spéciales » et de la colonne « zone Ra/a-9 » Cette note est reportée au bas de la grille et se lit comme suit :

« Note 2 : Pour les projets résidentiels intégrés, se référer à la section 19.4. »

Le tout comme représenté à l'annexe I du présent règlement.

ARTICLE 5

Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

ADOPTÉ À NEUVILLE, ce 5e jour du mois d'octobre 2020

Bernard Gaudreau
Maire

Lisa Kennedy
Directrice générale et greffière

ANNEXE I

MODIFICATION DU FEUILLET DES USAGES A-22

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS : FEUILLETS DES USAGES			Feuille A-22								
GROUPES D'USAGE	CLASSES D'USAGES	RÉFÉRENCE AU RÉGLEMENT	Zones résidentielles en milieu agricole Ra/a								
			9	10							
HABITATION (H)	1° Faible densité (unifamiliale isolée)	4.4.1	*	*							
	2° Moyenne densité (unifam. jumelée, bifam. isolée)	4.4.1	*	*							
	3° Haute densité	4.4.1									
	4° Maison mobile ou unimodulaire	4.4.1									
	5° Résidence agricole	4.4.1	*	*							
	6° Habitation collective	4.4.1									
COMMERCES ET SERVICES (C)	COMMERCES LÉGERS										
	1° Services personnels, professionnels, financiers	4.4.2.1									
	2° Commerces de voisinage	4.4.2.1									
	COMMERCES INTERMÉDIAIRES										
	1° Établissement d'hébergement	4.4.2.2									
	2° Restaurant	4.4.2.2									
	3° Bar, discothèque et activités diverses	4.4.2.2									
	4° Service automobile	4.4.2.2									
	5° Autres véhicules et appareils motorisés	4.4.2.2									
	6° Vente de marchandises d'occasion	4.4.2.2									
	7° Autres commerces de détail et services	4.4.2.2									
	COMMERCES LOURDS										
	1° Service de machinerie lourde	4.4.2.3									
	2° Équipements et produits de la ferme	4.4.2.3									
	3° Commerce d'envergure	4.4.2.3									
	4° Entreposage et commerce de gros	4.4.2.3									
	5° Atelier d'entrepreneurs généraux, spécialisés	4.4.2.3									
	6° Centre de jardinage et d'aménagement	4.4.2.3									
INDUSTRIE (I)	1° Industrie légère sans incidence	4.4.3.1									
	2° Industrie légère avec incidence	4.4.3.2									
	3° Industrie lourde	4.4.3.3									
COMMUNAUTAIRE (P)	1° Administration publique	4.4.4									
	2° Services médicaux et sociaux	4.4.4									
	3° Éducation et garde d'enfants	4.4.4									
	4° Religion	4.4.4									
	5° Autres	4.4.4									
UTILITÉ PUBLIQUE (U)	1° Transport	4.4.5									
	2° Aqueduc et égout	4.4.5									
	3° Élimination et traitement des déchets	4.4.5									
	4° Électricité et télécommunication	4.4.5									
RÉCRÉATION (Rec)	1° Loisir municipal et culture	4.4.6									
	2° Récréation extensive	4.4.6									
	3° Récréation intensive	4.4.6									
	4° Récréation commerciale	4.4.6									
	5° Récréation axée sur les véhicules motorisés	4.4.6									
AGRICULTURE, FORÊT ET EXTRACTION (A)	1° Culture du sol et des végétaux	4.4.7	*	*							
	2° Élevage à forte charge d'odeur	4.4.7									
	3° Autres types d'élevage	4.4.7	*	*							
	4° Exploitation forestière	4.4.7									
	5° Extraction	4.4.7									
USAGES SPÉCIFIQUEMENT	PERMIS		Note 1								
	EXCLUS										
AMENDEMENTS	Numéro(s) du(des) règlement(s)										
NOTES			Note 1 : Projet résidentiel intégré regroupant des résidences bi-familiales, réalisé selon les conditions prescrites à la section 19.4								

N.B. : Il est important de référer au texte réglementaire pour établir la conformité d'une demande de permis.

ANNEXE I

MODIFICATION DU FEUILLET DES USAGES B-22

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS : FEUILLETS DES NORMES		Feuille B-22								
DISPOSITIONS APPLICABLES		RÉFÉRENCE AU RÉGLEMENT	Zones résidentielles en milieu agricole Ra/a							
			9	10						
USAGES COMPLÉMENTAIRES À L'HABITATION	Usages complémentaires de services	7.3.1	*	*						
	Entreprise artisanale	7.3.2.1	*	*						
	Logement intergénérationnel	7.3.2.3	*	*						
	Autre logement supplémentaire	7.3.2.4	-	-						
	Gîte touristique	7.3.2.5	*	*						
	Bâtiment agricole complémentaire	7.4	*	*						
NORMES RELATIVES À L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Marge de recul avant minimale (mètre)	6.2.2.1	7,5	7,5						
	Marge de recul avant maximale (mètre)	6.2.2.2	-	-						
	Normes relatives à l'alignement	6.2.2.3	Note 1	*						
	Marge de recul latérale minimale (mètre)	6.2.3	3	3						
	Somme des marges de recul latérales (mètre)	6.2.3	6	6						
	Marge de recul arrière minimale (mètre)	6.2.4	7,5	7,5						
	Marge / autoroute 40	6.2.5.1	-	-						
	Marge / voie ferrée	6.2.5.3	*	*						
	Marge / lac ou cours d'eau	6.2.6	-	-						
Indice d'occupation du sol (%)	6.1.3	25	25							
NORMES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	Superficie au sol minimale	6.3.1.1	*	*						
	Façade et profondeur minimale	6.3.1.2	*	*						
	Dispositions particulières aux zones Rh	6.3.1.3	-	-						
	Hauteur minimale (en étage)	6.3.2.1	1	1						
	Hauteur maximale (en étage)	6.3.2.1	2	2						
	Hauteur maximale (en mètre)	6.3.2.1	10	10						
	Symétrie des hauteurs	6.3.2.3	-	-						
	Nombre de logements maximum/bâtiment	6.3.4.3	2	2						
NORMES D'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Normes / abattage d'arbres	9.3.5.2	*	-						
	Entreposage extérieur	9.7	-	-						
	Espaces tampons	9.8.1	-	-						
	Normes / réseau routier supérieur	11.2.4	*	*						
NORMES À CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL	Normes / protection des rives et du littoral	13	-	*						
	Normes / zone inondable	14	-	-						
	Normes / protection du couvert forestier	15	*	*						
	Protection des talus	17	-	*						
NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE	Normes / nouvelles résidences	20.1	-	-						
	Normes applicables aux installations d'élevage	16	*	*						
	Droit acquis pour autorisation CPTAQ	22.14	*	*						
	Normes / abri forestier	7.5.3	-	-						
	Normes / kiosques de produits agricoles	8.2.4	*	*						
AUTRES LOIS OU RÉGLEMENTS APPLICABLES	Aire de protection d'un monument classé		-	*						
	Règlement sur les PHA		-	-						
	Loi sur la protection du territoire agricole		*	*						
NORMES SPÉCIALES			Note 2							
AMENDEMENTS	Numéro(s) du(des) règlements	104.4	104.8							
NOTES			<p>Note 1 : Seul le paragraphe 3 de l'article 6.2.2.3 concernant l'implantation adjacente à un bâtiment d'intérêt patrimonial s'applique.</p> <p>Note 2 : Pour les projets résidentiels intégrés, se référer à la section 19.4</p>							