



VILLE DE SAINT-RAYMOND
375, rue Saint-Joseph, Saint-Raymond (Québec) G3L 1A1
Téléphone : 418 337-2202 – Télécopieur : 418 337-2203

RÈGLEMENT 860-24

Règlement modifiant le Règlement de zonage 583-15 afin d'intégrer les dispositions relatives aux projets résidentiels intégrés

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Raymond tenue le lundi 12 août 2024, à 19 h, à l'endroit ordinaire des séances du conseil, à laquelle étaient présents :

Monsieur le maire Claude Duplain

Messieurs les conseillers : Claude Renaud
Philippe Gasse
Benoit Voyer
Yvan Barrette
Pierre Cloutier
Fernand Lirette

tous membres du conseil et formant quorum.

Attendu que la Ville reçoit plusieurs demandes à l'effet de réaliser des projets résidentiels intégrés, soit la construction de plusieurs bâtiments résidentiels sur un même terrain;

Attendu que ce type de projet peut être intéressant, pour répondre à des terrains ayant certaines particularités;

Attendu que la proposition de modification soumise au conseil est conforme aux dispositions du *Plan d'urbanisme* de la Ville de Saint-Raymond, plus précisément le *Règlement 582-15*;

Attendu que cette demande de modification a été soumise au comité consultatif d'urbanisme pour étude et que celui-ci recommande favorablement au conseil municipal de lui donner suite;

Attendu que le conseil estime également qu'il y a lieu de donner suite à cette modification;

Attendu qu'un premier projet de règlement a été adopté conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Attendu qu'un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné, soit à la séance ordinaire du conseil tenue le 10 juin 2024;

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 8 juillet 2024;

Attendu qu'un second projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le 8 juillet 2024, conformément à l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Attendu qu'aucune demande d'approbation référendaire n'a été transmise;

SUR LA PROPOSITION DE MONSIEUR LE CONSEILLER BENOIT VOYER, IL EST RÉSOLU :

QUE le Règlement 860-24 soit adopté et que le conseil statue et décrète ce qui suit, à savoir :

Article 1. Ce règlement a pour objet d'intégrer les dispositions relatives aux projets résidentiels intégrés du *Règlement de zonage 583-15*.

Article 2. Le Règlement de zonage 583-15 est modifié de la façon suivante :

1. En ajoutant une définition à la section **2.5 TERMINOLOGIE**, laquelle se lit comme suit :

Projet résidentiel intégré :

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, tels 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 ».

2. En ajoutant la section **23.6 NORMES RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS**, laquelle se lit comme suit :

23.6.1 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.

23.6.2 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.

23.6.3 Usages résidentiels autorisés

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

23.6.4 Implantation et orientation des bâtiments principaux

Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'intérieur de l'aire bâissable du terrain en respect avec les marges de recul prescrites à la grille des spécifications (feuillet des normes). De plus, une distance minimale de 7 mètres doit être laissée libre entre deux bâtiments principaux.

Malgré les dispositions apparaissant à la section 7.5 du présent règlement, la façade des bâtiments principaux peut être orientée en direction d'une allée d'accès ou d'une aire de stationnement. Dans ce cas, le bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'allée d'accès ou de l'aire de stationnement et la cour avant correspond à l'espace compris entre le mur avant du bâtiment principal et cette allée d'accès ou aire de stationnement.

23.6.5 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 8.4 du présent règlement, le déclin de vinyle et le déclin d'aluminium pour le recouvrement des murs des bâtiments principaux compris à l'intérieur d'un projet résidentiel intégré sont interdits.

23.6.6 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 10 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 85 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.

23.6.7 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 puisse être accessible par les véhicules d'urgence et 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 12 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.

23.6.8 Aménagement d'un espace tampon

Dans le cas d'un projet résidentiel intégré comprenant des résidences multifamiliales, 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 % ainsi que d'une clôture respectant les exigences de la section 9.8 du présent règlement.

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.

23.6.9 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 ou 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 3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

Adopté à l'unanimité des membres présents.

Par: _____



Vicky Morasse
Greffière



Claude Duplain
Maire