

PROJET DE RÈGLEMENT N°807-01-22

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS #807-11 ET SES AMENDEMENTS AFIN DE PERMETTRE, À CERTAINES CONDITIONS, DES PROJETS RÉSIDENTIELS ET INTÉGRÉS DANS LES ZONES R-2 238, R-2 243, R-2 244, R-2 268, R-3 201, R-3 212, R-3 236, R-3 237, R-3 239, R-3 245, R-3 246 ET R-3 269

ATTENDU QUE les densités maximales autorisées au règlement de zonage #757-07 sont, dans certaines zones, inférieures aux densités prévues au plan d'urbanisme #756-07;

ATTENDU QUE le conseil souhaite pouvoir permettre à certains projets dans certaines zones de bénéficier de cet écart de densité autorisée, selon certaines conditions;

ATTENDU QUE le règlement sur les usages conditionnels permet d'évaluer des projets en vertu de conditions visant à assurer une intégration optimale au milieu bâti et naturel, la protection du paysage et des éléments naturels d'un terrain, ainsi que la mise en place de projets d'une qualité accrue;

ATTENDU QU'un avis de motion a été dûment donné à une séance du conseil tenue le 7 mars 2022;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé et résolu unanimement que le projet de règlement portant le numéro 807-01-22 modifiant le règlement #807-11 et ses amendements soit et est adopté et qu'il soit statué, décrété et ordonné par ledit règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

La sous-section **2.2.2** du règlement sur les usages conditionnels #807-11 est remplacée par la sous-section suivante :

« 2.2.2 Contenu de la demande

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit fournir, en plus des plans et documents demandés au règlement sur les permis et certificats en vigueur, les plans et documents suivants :

- a) Tous les renseignements et documents exigés par une demande de permis de construction et/ou de certificat d'autorisation en vertu du règlement relatif aux permis et aux certificats d'autorisation numéro 758-07 de la Municipalité de Piedmont;
- b) Des photographies du bâtiment ou du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents;
- c) Un plan illustrant la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain visé par les travaux ainsi que la localisation des constructions, les terrains et les rues qui lui sont adjacents;
- d) Un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet de la demande d'un usage conditionnel, montrant :
 - La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation;
 - La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert;
 - La localisation de tout fossé, ruisseau, cours d'eau, milieu humide, lignes des hautes eaux, etc.;
 - La localisation de tout espace de stationnement extérieur;
 - La localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté;

- La localisation de toute aire de service tel un espace de chargement ou un espace pour le remisage des déchets;
 - La localisation de tout arbre existant, de 15 cm de diamètre ou plus (mesuré à 1 m du sol), à enlever ainsi que ses caractéristiques. Dans le cas d'un usage conditionnel visé par le paragraphe c) du premier alinéa de la sous-section 3.1.1, la localisation de tout arbre de 10 cm de diamètre ou plus (mesuré à 1 m du sol), à enlever à maintenir, ainsi que ses caractéristiques;
 - Les niveaux existants et projetés du sol sol à l'aide de courbes de niveaux aux 2 mètres. Les pentes de 25 % et plus doivent spécifiquement être identifiées;
 - La localisation et l'identification de toute servitude existante ou projetée.
- e) Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, des plans, élévations, coupes et croquis schématique montrant l'architecture de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet de la demande d'un usage conditionnel ainsi que leur relation avec tout bâtiment et de toute construction existante située sur des terrains adjacents;
- f) Dans le cas de travaux nécessitant des transformations extérieures, copies des élévations montrant l'architecture du bâtiment ainsi que les transformations projetées. Les élévations doivent aussi être accompagnées d'une description des travaux prévus, des matériaux qui seront employés et des couleurs sélectionnées. De plus, les plans et élévations devront montrer leur relation avec tout bâtiment et construction situés sur des terrains adjacents;
- g) Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants :
- La superficie de tout espace commercial ou de service;
 - Le nombre de cases de stationnement;
 - Le coefficient d'occupation au sol de la propriété;
 - Un texte expliquant comment le projet s'intègre à l'environnement des secteurs adjacents et environnants;
 - Un texte décrivant les phases de réalisation du projet (si applicable);
 - Une estimation détaillée des coûts du projet;
 - Un texte décrivant la nature, l'objet, l'usage, l'étendue et la localisation de toute servitude existante ou projetée.
- h) Un texte explicatif présentant l'usage conditionnel projeté (en détaillant toutes les activités directes et indirectes découlant de cet usage) ainsi qu'une description du voisinage, accompagnée de photographies récentes, présent dans les trente (30) jours précédents la demande;
- i) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- j) Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour toutes constructions, bâtiments ou ouvrages, incluant les enseignes;
- k) La perspective visuelle de l'intervention projetée et toute autre perspective nécessaire pour l'analyse de la demande;
- l) Dans le cas d'un usage conditionnel visé par le paragraphe c) du premier alinéa de la sous-section 3.1.1, une modélisation 3D de l'implantation du ou des bâtiments sur le site;
- m) Dans le cas d'un usage conditionnel visé par le paragraphe c) du premier alinéa de la sous-section 3.1.1, une image ou une série d'images (esquisse, rendu 3D, perspective, etc.) visant à bien voir les caractéristiques du projet (implantation, architecture, plantations, aménagement de terrain, etc.), permettant d'en assurer la bonne et complète réalisation;
- n) Tout autre document pertinent visant à faciliter l'analyse de la demande par la Municipalité. »

ARTICLE 2

La section 2.2 du règlement sur les usages conditionnels #807-11 est modifiée par l'ajout de la sous-section 2.2.5 « Expiration de la résolution » :

« 2.2.5 : Expiration de la résolution »

Une résolution par laquelle le conseil municipal accorde une demande d'usage conditionnel devient nulle et une nouvelle demande conforme aux dispositions du présent règlement devra être faite, si la construction du bâtiment ou du premier bâtiment dans le cas d'un projet intégré, n'a pas débuté dans les 24 mois de sa date d'adoption ou dans le cas où l'usage conditionnel ne nécessite aucune construction, si l'usage conditionnel permis par résolution ne débute pas dans les 24 mois de sa date d'adoption. »

ARTICLE 3

La section 3.1 du règlement sur les usages conditionnels #807-11 est modifiée par l'ajout du paragraphe c) au premier alinéa de la sous-section 3.1.1 « Usages admissibles » comme suit :

- « c) Pour les zones R-2 238, R-2 243, R-2 244, R-2 268, R-3 201, R-3 212, R-3 236, R-3 237, R-3 239, R-3 245, R-3 246 et R-3 269 :
- a. les résidences unifamiliales (R-1), lorsqu'elles ne sont pas autorisées au règlement de zonage pour la zone;
 - b. les résidences unifamiliales (R-1) dont la densité dépasse celle autorisée à la zone;
 - c. les résidences bifamiliales (R-2), lorsqu'elles ne sont pas autorisées au règlement de zonage pour la zone;
 - d. les résidences bifamiliales (R-2) dont la densité dépasse celle autorisée au règlement de zonage;
 - e. les résidences multifamiliales (R-3), lorsqu'elles ne sont pas autorisées au règlement de zonage pour la zone;
 - f. les résidences multifamiliales (R-3) dont la densité dépasse celle autorisée à la zone;
 - g. les projets intégrés, lorsqu'ils ne sont pas autorisés au règlement de zonage pour la zone;
 - h. les projets intégrés dont la densité dépasse celle autorisée à la zone;
 - i. les bâtiments distincts dans lesquels le nombre de logements dépasse celui autorisé à la zone. »

ARTICLE 4

Les titres du chapitre 6 et de la section 6.1 du règlement sur les usages conditionnels #807-11 sont modifiés et renommés comme suit :

« CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS FINALES »

« SECTION 7.1 : Entrée en vigueur »

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi. »

ARTICLE 5

Le chapitre 6 « Dispositions objectifs et critères applicables pour les usages conditionnels dans les zones R-2 238, R-2 243, R-2 244, R-2 268, R-3 201, R-3 212, R-3 236, R-3 237, R-3 239, R-3 245, R-3 246 et R-3 269 » suivant est ajouté au règlement sur les usages conditionnels #807-11 :

« **CHAPITRE 6 : OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES POUR LES USAGES CONDITIONNELS DANS LES ZONES R-2 238, R-2 243, R-2 244, R-2 268, R-3 201, R-3 212, R-3 236, R-3 237, R-3 239, R-3 245, R-3 246 ET R-3 269**

SECTION 6.1 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

6.1.1 : OBJECTIFS

Afin de permettre les usages conditionnels décrits au paragraphe c) du premier alinéa de la sous-section 3.1.1, la municipalité entend poursuivre les objectifs suivants :

- a) Assurer la bonne intégration de l'usage conditionnel au sein du milieu d'insertion;
- b) Assurer le maintien et la bonification des caractéristiques naturelles du site d'insertion;
- c) Prendre en compte la préservation des paysages dans l'évaluation de l'usage conditionnel et du phasage prévu pour sa mise en place.

6.1.2 : CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES CONDITIONNELS DANS LES ZONES R-2 238, R-2 243, R-2 244, R-2 268, R-3 201, R-3 212, R-3 236, R-3 237, R-3 239, R-3 245, R-3 246 ET R-3 269

Les critères d'évaluation pour l'analyse d'une demande répondant aux objectifs définis à la sous-section précédente sont les suivants :

- a) La densité du projet doit être conforme aux densités autorisées au plan d'urbanisme en vigueur;
- b) La densité du projet doit être compatible et complémentaire avec le milieu d'insertion;
- c) La densité du projet, son implantation et le gabarit de tout bâtiment doivent respecter la capacité d'accueil du terrain;
- d) La hauteur et le gabarit d'un bâtiment doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant et à l'environnement naturel;
- e) L'architecture d'un bâtiment doit s'harmoniser avec le style architectural du milieu d'insertion;
- f) L'implantation, la hauteur et la volumétrie d'un bâtiment doivent tenir compte des percées visuelles vers les sommets de montagne et autres paysages d'intérêt;
- g) L'implantation d'une construction (bâtiment principal ou accessoire) et d'aménagements de terrain (aire de stationnement, allée d'accès, aire d'agrément, etc.) doit tenir compte du milieu naturel d'insertion afin d'en favoriser la préservation;
- h) Les travaux nécessaires à la construction du bâtiment sont faits de manière à limiter la coupe d'arbre au maximum;
- i) Le projet prévoit la renaturalisation du site par la plantation d'arbres sur les espaces non occupés par des constructions ou des aménagements de terrain (aire de stationnement, allée d'accès, aire d'agrément, etc.);
- j) Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs phases, la préparation du terrain (coupe d'arbre, excavation, remblai, déblai, etc.) ne peut être faite que pour une phase pour laquelle le requérant est prêt à amorcer la construction de bâtiments;
- k) Toute enseigne liée à l'usage conditionnel doit être sobre, composée de matériaux de qualité et de dimensions assurant son intégration au paysage bâti et naturel;
- l) Le projet devra être réalisé à l'image du projet déposé lors de la demande et comprendre l'ensemble des caractéristiques ayant été présentées dans les documents déposés pour l'étude de l'usage conditionnel.

Le conseil municipal pourra imposer toute condition additionnelle se rapportant aux compétences municipales s'il juge qu'un encadrement supplémentaire aux critères énoncés au premier alinéa est requis. »

ARTICLE 6

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

NATHALIE ROCHON
Mairesse

HUGO ALLAIRE
Directeur général et greffier