

DEUXIÈME PROJET
RÈGLEMENT NUMÉRO 6254

Règlement amendant le règlement de zonage numéro 6200, afin de créer la zone 32-H à même la zone 13-H et d'ajouter des dispositions relatives aux projets intégrés résidentiels

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Bois-des-Filion est régie par la *Loi sur les cités et villes* et soumise à l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Ville de Bois-des-Filion a adopté le *Règlement de zonage* portant le numéro 6200, entré en vigueur le 6 novembre 2002;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun de modifier le *Règlement de zonage 6200* afin de créer une nouvelle zone à prédominance résidentielle et d'y autoriser l'habitation unifamiliale en rangée et jumelée;

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun de modifier le *Règlement de zonage 6200* afin d'intégrer des dispositions sur les projets intégrés résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit, à cette fin, adopter le présent projet de règlement numéro 6254 modifiant le *Règlement de zonage numéro 6200*, afin de le soumettre à la consultation publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement 6254 a été dûment donné à une séance extraordinaire du conseil municipal en date du 27 juin 2017 et porte le numéro 2017-06-300 du livre des délibérations de la Ville.

EN CONSÉQUENCE,
LE PRÉSENT RÈGLEMENT NUMÉRO 6254 DE LA VILLE DE BOIS-DES-FILION ORDONNE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Le préambule ci-dessus énoncé fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : L'annexe se retrouvant à l'intérieur du présent règlement en fait partie intégrante et vient modifier les annexes du *Règlement de zonage numéro 6200*.

Le plan de zonage est modifié par la création de la nouvelle zone 32-H. Le plan de zonage amendé se retrouve à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 3 : La grille des normes de zonage est modifiée par l'ajout d'une nouvelle colonne venant intégrer la nouvelle zone 32-H.

Pour se faire, dans cette nouvelle colonne, un point est ajouté au niveau des lignes 2 et 3. Vis-à-vis chacun de ces points se trouve le

renvoi « (9) » faisant référence à la note 9 qui mentionne que « Dans la zone 32-H, l'implantation des bâtiments est assujettie à l'article 9.8 du Règlement de zonage. » De plus, les lignes 59, 60 et 61 sont établies à 6.

ARTICLE 4 : Le chapitre IX « Normes relatives à certains usages principaux » est modifié par l'ajout de l'article 9.8 et de ses sous-articles à 9.8.1 à 9.8.9. L'article 9.8 est intitulé « Projets intégrés résidentiels » et le texte se lit comme suit :

« 9.8 PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS

9.8.1 Champ d'application

La présente section s'applique à tous projets intégrés, soit deux (2) ou plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même terrain.

Aux fins d'application de la présente section, on entend par projet intégré un projet de construction d'un ensemble de bâtiments principaux devant être érigés en début de projet sur un terrain contigu à une rue conforme au *Règlement de lotissement* qui y est applicable, pouvant être réalisé par phase, ayant en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements, desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire, et dont la planification, la promotion et la gestion sont d'initiative unique.

À l'annexe B « Grille des normes de zonage », lorsque la note (9) est présente à la ligne d'une des classes d'usages habitation, cela signifie que le projet peut être réalisé conformément à la présente section.

Les usages autorisés à l'intérieur d'un projet intégré sont ceux autorisés à la grille des normes de zonage correspondant à la zone visée et lorsque la note (9) est indiquée pour cet usage.

Les dispositions de la présente section ont préséance sur toute disposition incompatible se retrouvant à l'intérieur d'un règlement d'urbanisme.

9.8.2 Lotissement

Les normes de lotissement sont celles prescrites au *Règlement de lotissement* et s'appliquent à l'ensemble du projet intégré. Toutefois, ces normes pourront être rehaussées par le fait de l'application de la norme de densité d'occupation au sol prescrite à la présente section.

9.8.3 Densité d'occupation au sol

La densité brute minimale d'occupation au sol pour un projet intégré est fixée à 23 logements à l'hectare, conformément aux exigences du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal et aux exigences du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-de-Blainville.

9.8.4 Espaces communs

Des espaces communs ou publics destinés à des fins de parcs ou espaces verts, ou d'aires extérieures de séjour ou de protection des boisés, de sentiers récréatifs, de terrains de golfs, de milieux naturels sensibles, de contraintes naturelles ou espaces tampons, doivent faire partie intégrante du projet.

L'allée d'accès véhiculaire et les aires de stationnement peuvent être incluses dans les espaces communs.

Les espaces communs doivent être inclus dans le calcul de la densité d'occupation au sol prescrite à la présente section.

9.8.5 Allée d'accès véhiculaire

Chacun des bâtiments ou son aire de stationnement doit être accessible à partir d'une allée d'accès véhiculaire de manière à ce que les véhicules d'urgence puissent desservir les bâtiments à l'intérieur du projet intégré.

L'allée d'accès véhiculaire doit respecter les conditions suivantes :

1. La largeur minimale de l'allée d'accès véhiculaire est fixée à six (6) mètres;
2. Toute allée d'accès véhiculaire doit se terminer dans une aire de stationnement ou par un cul-de-sac. Lorsque l'allée d'accès véhiculaire se termine par un cul-de-sac, un cercle de virage d'un diamètre minimal de onze (11) mètres doit être aménagé à son extrémité, sur une distance maximale de cent (100) mètres. Lorsqu'une allée d'accès se termine par un cercle de virage d'un diamètre de 18 mètres ou plus, la distance de cette allée d'accès n'est pas limitée. Dans tous les cas, l'extrémité de l'allée doit permettre le virage et les manœuvres des véhicules;
3. L'angle d'intersection créé par deux allées d'accès véhiculaire doit varier entre 75 et 110 degrés, sur une distance minimale de vingt (20) mètres.

Le stationnement des véhicules est strictement interdit à l'intérieur d'une allée d'accès véhiculaire.

9.8.6 Normes d'implantation

Les normes d'implantation suivantes s'appliquent :

1. La distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès véhiculaire est fixée à 5,5 mètres;
2. La distance minimale entre un bâtiment principal et une aire de stationnement commune est fixée à 4,5 mètres;
3. La distance minimale entre deux (2) bâtiments principaux est fixée à quatre (4) mètres. Dans le cas de bâtiments jumelés ou en rangées, les normes d'implantation s'appliquent à l'ensemble de bâtiments;
4. Le nombre maximal de bâtiments principaux implantés en mode contigu est de sept (7);
5. Le taux d'occupation au sol maximal est fixé à 0,25.

Les dispositions relatives aux marges de recul à la grille des normes de zonage s'appliquent.

Malgré le mode d'implantation prescrit à la grille des normes de zonage, dans le cadre d'un projet intégré, les bâtiments peuvent être implantés en mode isolé, jumelé ou contigu.

9.8.7 Autres dispositions applicables quant à l'aménagement de l'espace

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'implantation de bâtiments complémentaires, de spas et de piscines hors terre ou creusées est interdite;
2. Un ou plusieurs dépôts pour déchets et matières recyclables doivent être prévus. Ces derniers doivent être facilement accessibles pour la cueillette et être ceinturés par un écran (haie, arbres, aménagement paysager, muret ou clôture);
3. Un ou des espaces doivent être prévus pour l'entreposage de la neige.

9.8.8 Approbation des plans et devis pour la construction des infrastructures

Les plans et devis conçus pour la construction des infrastructures et de la structure de la chaussée prévue à l'intérieur d'un projet intégré résidentiel doivent être préalablement approuvés par la Ville sous forme de résolution avant l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation exigé par le *Règlement sur les permis et certificats*.

9.8.9 Signature d'une entente relative à la réalisation d'un projet intégré résidentiel

Dans le cas de la planification d'un projet intégré, l'émission d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à une entente entre le promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, notamment le réseau d'aqueduc et d'égout, sur les modalités de réalisation du projet, l'implantation et l'architecture de l'ensemble des bâtiments, la délimitation et la protection des zones tampons, l'échéancier de la réalisation du projet, et tous autres aspects demandés par la Ville.

Tout projet intégré doit obligatoirement être soumis au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*.

Aux fins d'application du présent article, on entend par promoteur toute personne physique ou morale qui dépose une demande de permis de construction ou de lotissement ou certificat d'autorisation en lien avec la réalisation d'un projet intégré résidentiel.

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

PAUL LAROCQUE
MAIRE

CHARLES-HERVÉ AKA
GREFFIER

Avis de motion	:	Le 27 juin 2017 (2017-06-300)
Adoption du premier projet	:	Le 27 juin 2017 (2017-06-301)
Avis de consultation publique	:	Le 1 ^{er} juillet 2017
Assemblée de consultation	:	Le 10 juillet 2017
Adoption du deuxième projet	:	Le 10 juillet 2017 (2017-07-332)
Adoption du règlement	:	Le
Certificat de conformité	:	Le
Entrée en vigueur	:	Le

ANNEXE A – EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DÉMONTRANT LA CRÉATION DE LA NOUVELLE ZONE 32-H

Plan de zonage actuel



Plan de zonage proposé

