

RÈGLEMENT N° 2012-254

AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2007-103 – CRÉATION DE NORMES POUR LES PROJETS D'ENSEMBLE INTÉGRÉS ET AUTORISATION DANS LA NOUVELLE ZONE 935-1 C

ATTENDU QUE le conseil municipal, à sa séance ordinaire du 10 décembre 2007 adoptait son règlement n° 2007-103 intitulé « *Règlement de zonage* »;

ATTENDU QUE le conseil juge opportun d'amender ledit règlement de zonage afin d'instaurer différentes normes applicables aux projets d'ensemble intégrés et autoriser la réalisation de tels projets dans la nouvelle zone 935-1 C, le tout afin de permettre la construction de soixante-dix-huit (78) unités de condos sur le boulevard des Montagnais.

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Jean-François Martin pour la présentation du présent règlement lors de la séance ordinaire du 9 juillet 2012;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DE LA VILLE DE SEPT-ÎLES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le présent règlement modifie le règlement n° 2007-103 intitulé « *Règlement de zonage* ».
3. Le règlement n° 2007-103 est modifié par l'ajout des articles 23.3 et 23.4 concernant les projets d'ensemble intégrés :

23.3 Dispositions relatives aux projets d'ensemble intégrés

23.3.1 Lorsqu'une note est inscrite à l'égard d'au moins une classe d'usage dans la grille de spécification, l'implantation d'un projet d'ensemble intégré est autorisée dans la zone.

23.3.1.1 Lorsqu'une note permettant un projet d'ensemble intégré est utilisée pour une classe d'usage spécifique à la grille de spécification d'une zone, seule cette classe d'usage peut être réalisée en projet d'ensemble intégré.

23.3.1.2 Lorsqu'une note permettant un projet d'ensemble intégré est utilisée à la rubrique «norme spécifique» à la grille de spécification d'une zone, l'ensemble des classes d'usages permises dans cette zone peut être réalisé en projet d'ensemble intégré.

23.3.2 À l'exception des normes particulières prévues au présent article, les normes inscrites à la grille des usages et normes d'une zone, s'appliquent à chaque bâtiment principal implanté sur le terrain.

23.3.3 Un emplacement occupé par un projet d'ensemble intégré doit comprendre au moins trois (3) bâtiments principaux. Chaque partie de bâtiment s'apparentant à un bâtiment jumelée ou en rangée est considérée comme un seul bâtiment principal.

23.3.4 Le coefficient d'implantation au sol maximum doit être calculé en considérant l'ensemble du projet d'ensemble intégré.

Règlement n° 2012-254 (suite)

23.3.5 Chaque bâtiment principal doit donner sur une rue ou une allée de circulation.

23.3.6 L'implantation des bâtiments principaux doit être conforme aux dispositions suivantes :

- a) La distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès est de 3 mètres.
- b) La distance minimale entre deux bâtiments principaux sur le même terrain est fixée comme suit :

HAUTEUR D'UN BÂTIMENT	DISTANCE MINIMALE ENTRE DEUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX		
	MUR SANS OUVERTURE	AU MOINS UN MUR AVEC OUVERTURE	DEUX MURS AVEC OUVERTURE
3,5 m à 7.5 m	6 m	6 m	7 m
7,51 m à 15 m	6 m	7 m	8 m
15,1 m et plus	6 m	8 m	10 m

23.3.7 Les revêtements extérieurs des bâtiments principaux doivent être identiques entre eux en termes de matériaux, de formes et de couleur utilisés.

23.3.8 Le nombre maximal d'entrées charretières autorisées est de :

- a) 4 si le terrain fait face à une (1) rue
- b) 6 si le terrain fait face à deux (2) rues ou plus

23.3.9 Les normes applicables pour les constructions et usages complémentaires, l'aménagement des terrains, des stationnements, aires de chargement et déchargement des véhicules, l'affichage et autres norme applicables à l'ensemble des classes d'usages sont celles prévues au présent règlement.

23.4 Dispositions spécifiques applicables aux projets d'ensemble intégré de nature résidentielle

23.4.1 Lorsqu'un projet d'ensemble intégré est autorisé pour un ensemble de bâtiment occupé ou destiné à être occupés par un usage principal faisant partie d'une classe d'usage du groupe Habitation ou résidentielle (R), celui-ci doit être conforme aux prescriptions suivantes :

1. Chaque bâtiment principal doit comprendre un minimum de trois (3) logements, dont au moins un (1) logement doit être superposé.
2. Le projet résidentiel d'ensemble intégré doit comprendre un minimum de 18 logements.
3. En plus, des arbres exigés en cours minimales avant au présent règlement, le projet d'ensemble intégré doit prévoir aménager un (1) arbre pour chaque 300 mètres carrés de superficie de terrain du projet. Tout arbre exigé doit avoir une hauteur minimale de 2,5 mètres à la plantation.

4. Le règlement n° 2007-103 est modifié afin de créer la zone 935-1 C à même une partie de l'actuelle zone commerciale 935 C.

5. La nouvelle zone 935-1 C est composé des lots connus et désignés comme étant les lots 3 213 846 et 3 213 874 du cadastre du Québec, le tout tel qu'illustré au plan en annexe « A » du présent règlement pour faire partie intégrante.

Règlement n° 2012-254 (suite)

6. L'extrait du plan de zonage n° 2727 tel que modifié par le présent règlement et faisant partie intégrante du règlement de zonage est joint en annexe « B » du présent règlement pour en faire partie intégrante.
7. Conséquemment, l'annexe B du règlement de zonage n° 2007-103, soit le cahier des spécifications est modifié afin d'introduire les usages et les normes d'implantation spécifiques pour la nouvelle zone 935-1 C, ces normes étant les suivantes :

ZONE 935-1 C

Usages permis :

Ri	:	Multifamiliale (4 à 6 log.) avec la **note (100)
Cb	:	Commerce et service local et régional
Cd	:	Commerce et service d'hébergement et de restauration
Sa	:	Publique et institutionnelle de nature locale
Sb	:	Publique et institutionnelle de nature régionale
REC-a	:	Parc et espace vert

Usage et/ou construction spécifiquement exclu : usage n° 922 (bar, taverne et boîte de nuit)

Normes d'implantation :

Hauteur minimale :	7 mètres
Hauteur maximale :	15 mètres
Marge de recul avant minimale :	6 mètres
Marge de recul arrière minimale :	6 mètres
Marge de recul latérale minimale :	** (note 2)
Largeur combinée des marges latérales minimales :	** (note 2)
Coefficient d'implantation au sol (%) :	50 %
Normes spécifiques :	** note (16)
Rue publique :	Oui

** note 2 : Voir l'article 6.1.1.1 du règlement de zonage

** note 16 : L'usage habitation est autorisé aux étages supérieurs d'un commerce

** note 100 : Projet d'ensemble intégré conforme aux articles 23.3 et 23.4 du règlement de zonage.

8. La partie du cahier des spécifications telle que modifiée par le présent règlement pour tenir compte de la nouvelle zone 935-1 C, est jointe en annexe « C » du présent règlement pour en faire partie intégrante.
9. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.
- **PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 16 mai 2012
 - **AVIS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PUBLIÉ** le 23 mai 2012
 - **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE** le 5 juin 2012
 - **SECOND PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 11 juin 2012
 - **AVIS DE LA POSSIBILITÉ DE FAIRE UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM PUBLIÉ** le 20 juin 2012
 - **AVIS DE MOTION DONNÉ** le 9 juillet 2012
 - **RÈGLEMENT ADOPTÉ** le 23 juillet 2012
 - **CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE SEPT-RIVIÈRES DONNÉ** le 27 août 2012
 - **AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR PUBLIÉ** le 5 septembre 2012
 - **ENTRÉE EN VIGUEUR** le 27 août 2012

(Signé) Serge Lévesque, maire

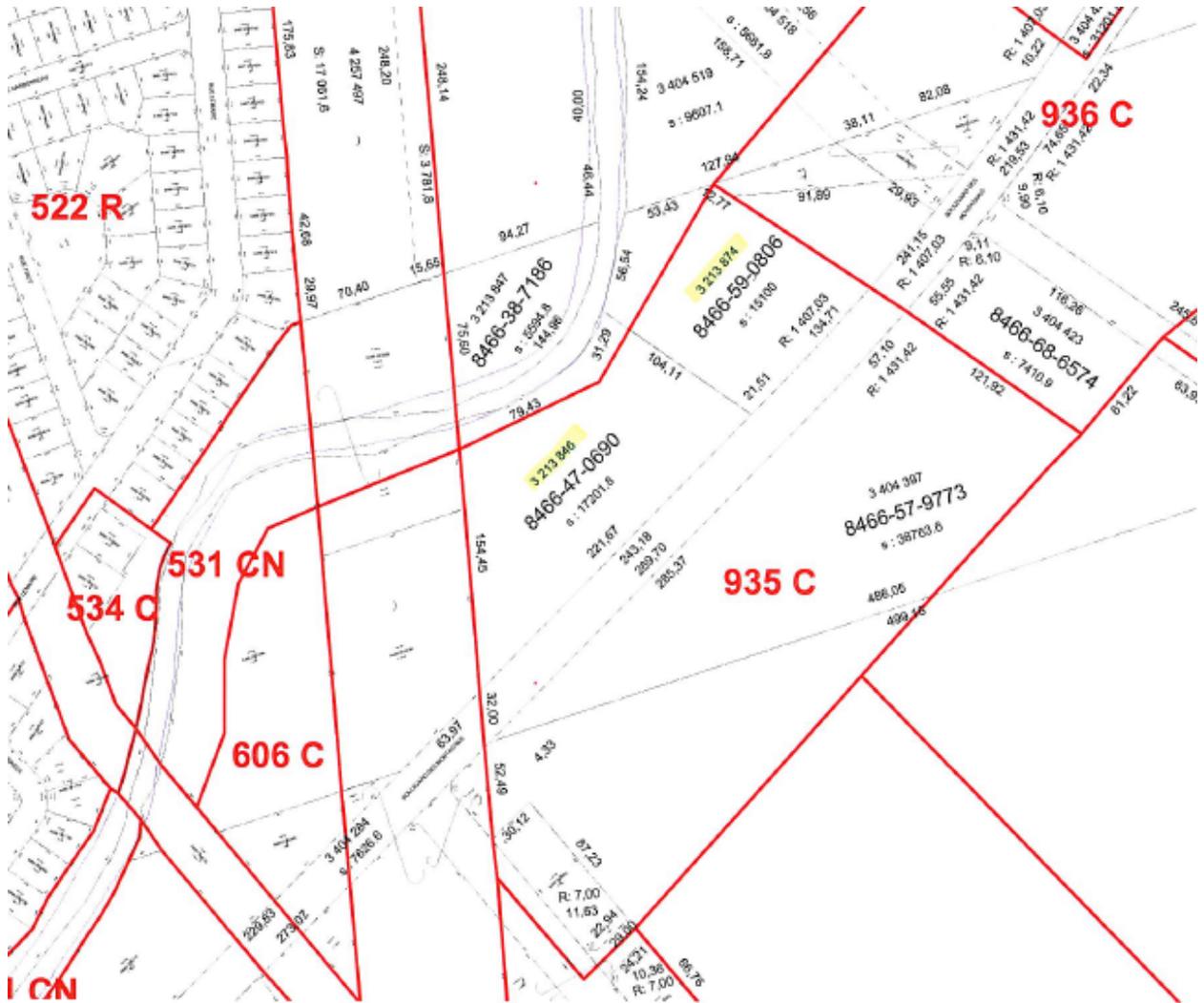
(Signé) Valérie Haince, greffière

VRAIE COPIE CONFORME

Greffière

ANNEXE A

PLAN



ANNEXE C

CAHIER DES SPÉCIFICATIONS

Ville de Sept-Îles			Zone
			935-1C
Classe d'usage et implantation	Unifamiliale isolée	Ra	
	Unifamiliale jumelée	Rb	
	Habitation adossée	Rl	
	Bifamiliale isolée	Rc	
	Bifamiliale jumelée	Rd	
	Trifamiliale isolée	Re	
	Trifamiliale jumelée	Rf	
	Habitation collective (max.)	Rg	
	Unifamiliale en rangée (4 à 8 log.)	Rh	
	Multifamiliale (4 à 6 log.)	Ri	(100)
	Multifamiliale (6 log. et plus)	Rj	
	Multifamiliale avec services intégrés et complémentaires (6 log. et plus)	Rk	
	Maison mobile ou unimodulaire	Rm	
	Commerce et service de quartier	Ca	
	Commerce et service local et régional	Cb	•
	Commerce et service à contrainte sur le milieu	Cc	
	Commerce et service d'hébergement et de restauration	Cd	•
	Commerce et service de l'automobile	Ce	
	Station-service et débit d'essence	Cf	
	Centre commercial de grande surface (max. 12 000 m ²)	Cg	
	Centre commercial régional de grande surface (min. 10 000 m ²)	Ch	
	Commerce de gros et industrie à incidence faible	Ia	
	Commerce de gros et industrie à incidence modérée	Ib	
	Commerce de gros et industrie à incidence élevée	Ic	
	Industrie extractive	Id	
	Utilité publique	Ie	
	Publique et institutionnelle de nature locale	Sa	•
	Publique et institutionnelle de nature régionale	Sb	•
	Parc et espace vert	REC-a	•
	Récréation intensive	REC-b	
	Récréation extensive	REC-c	
	Forestier - Conservation	FC	
	Forestier - Villégiature	FV	
	Forestier - Exploitation	FE	
	Agriculture avec ou sans élevage	A	
	Élevage artisanal	EA	
	Conservation	CN	
	Usage et/ou construction spécifiquement autorisés		
	Usage et/ou construction spécifiquement exclu		922
	Hauteur minimale	(m)	7
	Hauteur maximale	(m)	15
	Marge de recul avant minimal	(m)	6
	Marge de recul arrière minimale	(m)	6
	Marge de recul latérale minimale	(m)	(2)
	Largeur combinée des marges latérales minimales	(m)	(2)
	Coefficient d'implantation au sol	(%)	50
	Entreposage	(Type)	
Écran-tampon	(m)		
Zone de contrainte ou à risque			
Corridor de protection visuelle			
PIIA			
Gîte touristique			
Service complémentaire à l'habitation	(Type)		
Industrie artisanale			
Norme spécifique		(16)	
Conditions d'émission de permis	Rue publique		•
	Rue privée		
AMENDEMENT			