



Présentation du projet

**Projets de règlements, en vertu des règlements de
zonage et de lotissement
par le propriétaire
des lots 4 664 817 et 4 664 818
situés au 700 chemin Ripple Cove**

Document de consultation

Janvier 2021

Étapes réalisées pour l'étude de ce projet :

Étude des projets faite par les membres du Comité consultatif en urbanisme (CCU) le 23 novembre 2020, concernant des demandes d'amendements au règlement de zonage et au règlement de lotissement. Les demandes étaient les suivantes :

- Ajout de l'usage multi-résidentiel à la zone Rec-5;
- Immeuble de 3 étages maximum;
- Couvert végétal minimal de 50 %;
- Aucun nouveau quai;
- Implantation de maximum 40 % au sol;
- N'avoir aucune restriction quant à la superficie minimum de 20 000 m² pour le complexe hôtelier.

À la séance du 11 janvier 2021, le conseil a adopté les projets de règlements de zonage no 2021-01 et de lotissement 2021-02.

Par conséquent, afin d'amorcer le processus d'adoption des projets de règlements no 2021-01, concernant le zonage, et no 2021-02, concernant le lotissement, pour l'ajout de la classe résidentielle habitation multifamiliale et le retrait de la superficie minimale de 20 000 mètres carrés dans la zone Rec-5.

Le projet de règlement no 2021-01 concernant une demande d'amendement faite en vertu du règlement de zonage 2009-04 a pour objet :

- **D'ajouter les classes d'habitation résidentielle trifamiliale et multifamiliale 4 logements à la zone Rec-5;**
- **D'ajouter les classes d'habitation résidentielle multifamiliale de 4 à 20 logements à la zone Rec-5;**
- **À la note 33, de préciser que malgré les classes d'habitation permise (de 3 à 20 logements), il n'y a pas de limite maximale de 20 logements par bâtiment pour la zone Rec-5, sous-réserve des normes applicables (couvert végétal minimal, pourcentage d'occupation maximal des bâtiments principaux, nombre maximal d'étages et hauteur maximale du bâtiment principal, marges minimales applicables, normes spécifiques liées au projet d'ensemble, etc.) et de la densité d'occupation au sol maximale exigée par le règlement de lotissement 2009-05.**

Grille des usages et normes d'implantation par zone en vigueur du règlement de zonage 2009-04 :

Grille des usages et normes d'implantation par zone			Régime										
Groupes	Classes	Abvr.	Régime 1				Régime 2			Supprimé	Régime 3		
			1	2	3	4	5	6	7		8	9	
Résidentiel "R"	Habitation unifamiliale isolée	R1					X				X	X	X
	Habitation unifamiliale jumelée	R11					X						
	Habitation bifamiliale isolée	R2					X						
	Habitation trifamiliale et multifamiliale 4 log.	R3-4											
	Habitation multifamiliale 4 à 20 log.	R4-20											
	Maison mobile	Rmm											
	Maison de vacances et pensions	Rmvp											
Résidences privées d'hébergement	Rprt												
Commercial "C"	Vente au détail, biens de consommation	C1.1											
	Vente au détail, équipements	C1.2											
	Produits, matériaux, équipements de ferme	C1.3											
	Vente de gros, exceptés	C2.1											
	Vente de gros, droits extérieurs	C2.2											
	Services professionnels	C3.1a											
	Services personnels	C3.1b											
	Services artisanaux	C3.1c											
	Services financiers	C3.2											
	Services commerciaux et industriels	C3.3											
	Services véhicules vente - entretien de base	C3.4a											
	Services entretien, réparation	C3.4b											
	Services réparables immob.	C3.5a		X ¹⁰					X ¹⁰				
	Services réparables extérieurs	C3.5b		X ¹⁰		X			X ¹⁰				
	Services hôteliers émetteurs	C3.6a		X ¹⁰				X ¹⁰					
	Services hôteliers limite	C3.6b		X ¹⁰				X ¹⁰					
	Bars, discothèque, salle de danse et réception	C3.7a		X ¹⁰				X ¹⁰					
Services de bars erotiques	C3.7		X ¹⁰				X ¹⁰						
Restauration	C4		X ¹⁰				X ¹⁰						
Vente, négociation à même la ressource	C5												
Tout autre commerce	C6												
Industriel "I"	Industrie produits matières premières	I1											
	Produits agricoles, forestiers liés à la ressource	I2											
	Industrie produits d'extraction	I3											
	Tout autre industrie	I4											
Public "P"	Public, enseignement, culture, services municipaux	P1							X ¹⁰				
	Parc, terrain de jeux, espace vert, plan d'eau	P2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Traitement de l'eau et déchets	P3											
	Autres services publics	P4							X ¹⁰				
Agriculture "A"	Culture du sol	A1											
	Services commerciaux	A2											
	Élevage sauf les classes A4 et A5	A3											
	Porcins, poulailler (150 têtes), animaux à fourrure	A4											
	Cheval	A5											
Usages Secondaires	Artisanat	S1									X	X	X
	Professionnel et personnel	S2						X	X		X	X	X
	Logement résidentiel	S3						X	X		X	X	X
Maison mobile pour fin agricole	S4												
Normes d'implantation	Marge avant minimale (m)	AV-min	10					9		3	9	9	
	Marge avant maximale (m)	AV-max											
	Marge latérale minimale (m)	LA-min	10					5		3	3	3	
	Total marge latérale minimale (m)	TLA-min								7	7	7	
	Marge arrière minimale (m)	AA-min	12					12		12	9	12	
	% maximal d'occupation bâtiment principal	%-max-P	4					60		60	60	60	
	Nombre d'étages maximal	NB-ét-max	1					2		2	2	2	
	Hauteur minimale bâtiment principal (m)	H-min											
	Hauteur maximale bâtiment principal (m)	H-max	9					12		10	10	10	
	Autres normes												



20 - Complexe hôtelier pouvant comprendre des usages complémentaires de type spa-santé, soins corporels, centre sportif et récréatif à raison d'un seul complexe hôtelier pour l'ensemble de la zone.

Grille des usages et normes d'implantation par zone du règlement de zonage 2009-04 avec les ajouts demandés :

Grille des usages et normes d'implantation par zone			Région									
Groupes	Classes	Abvr.	Rec	Rec	Rec	Rec	Rec	Rec	Supprimé	Res	Res	Res
			1	2	3	4	5	6	2	3	4	
Résidentiel "R"	Habitation unifamiliale isolée	R1						X				
	Habitation unifamiliale jumelée	R11						X				
	Habitation bifamiliale isolée	R2						X		X	X	X
	Habitation trifamiliale et multifamiliale 4 log.	R3-4						X ³³				
	Habitation multifamiliale 4 à 20 log.	R4-20						X ³³				
	Maison mobile	Rmm										
	Maison de chaucerie et pensions	Rmcp										
Résidences privées d'hébergement	Rppl											
Commercial "C"	Vente au détail, biens de consommation	C1.1										
	Vente au détail, équipements	C1.2										
	Produits combustibles, équipements de ferme	C1.3										
	Vente de gaz, essence	C2.1										
	Vente de gros, droits extérieurs	C2.2										
	Services professionnels	C3.1a										
	Services personnels	C3.1b										
	Services artisanaux	C3.1c										
	Services financiers	C3.2										
	Services commerciaux et industriels	C3.3										
	Services véhicules vente - entretien de base	C3.4a										
	Services entretien, reconditionnement	C3.4b										
	Services réparables inférieurs	C3.5a	X ³³						X ³³			
	Services réparables supérieurs	C3.5b				X						
	Services hôteliers élimés	C3.6a	X ³³					X ³³		X ³³	X ³³	X ³³
	Services hôteliers limités	C3.6b										
	Bars, discothèques, salle de danse et réception	C3.6c	X ³³									
Services de bars exotiques	C3.7											
Restauration	C4	X ³³										
Vente, négociation à même la ressource	C5											
Tout autre commerce	C6											
Industriel "I"	Industrie produits matières premières	I1										
	Produits agricoles, forestiers liés à la ressource	I2										
	Industrie produits d'extraction	I3										
	Tout autre industrie	I4										
Public "P"	Public, enseignement, culture, services municipaux	P1							X ³³			
	Parc, terrain de jeux, espace vert, plan d'eau	P2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Traitement de l'eau et déchets	P3										
	Autres services publics	P4							X ³³			
Agricole "A"	Culture du sol	A1										
	Services commerciales	A2										
	Élevage sauf les classes A4 et A5	A3										
	Porcins, poulailler (150 têtes), animaux à fourrure	A4										
	Cheval	A5										
Usages Secondaires	Artisanat	A6								X	X	X
	Professionnel et personnel Logement résidentiel Maison mobile pour fin agricole	P10 P11 MMA						X	X	X	X	X
Normes d'implantation	Marge avant minimale (m)	AV-min	100					8		3	3	3
	Marge avant maximale (m)	AV-max										
	Marge latérale minimale (m)	LA-min	10					5		3	3	3
	Total marge latérale minimale (m)	TLA-min								7	7	7
	Marge arrière minimale (m)	AA-min	12					12		12	9	12
	% maximal d'occupation bâtiment principal	%max-P										
	Nombre d'étages maximal	NB-ét-max	1					2				
	Hauteur minimale bâtiment principal (m)	H-min								10	10	10
Hauteur maximale bâtiment principal (m)	H-max											
Autres normes												

33 Malgré la description de la classe d'usage (bâtiment de 3 à 20 logements), il n'y a pas de limite maximale de 20 logements par bâtiment dans la zone Rec-5. Le tout, sous réserve du respect des différentes normes d'implantation applicables (couvert végétal minimal, pourcentage d'occupation maximal des bâtiments principaux, nombre maximal d'étages et hauteur maximale du bâtiment principal, marges minimales applicables, normes spécifiques liées au projet d'ensemble, etc) et sous réserve du respect de la densité d'occupation maximale exigible par l'entremise du règlement de lotissement.

Nombre d'étages maximal	3
-------------------------	---

Le projet de règlement no 2021-02 concernant une demande d'amendement faite en vertu du règlement de lotissement 2009-05 a pour objet :

- De retirer la note (3) de l'article 38 se référant au *Tableau I : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout* statuant une superficie minimale de 20 000 m² pour la zone Rec-5.

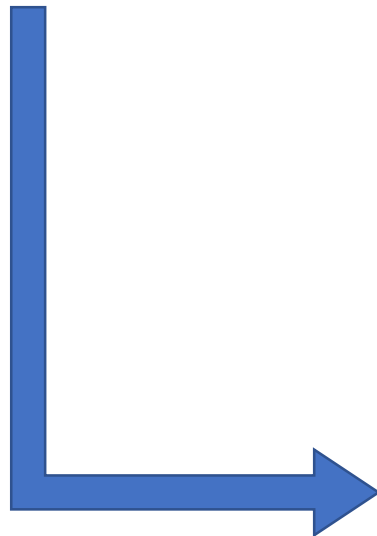


Tableau I : Superficie et dimensions minimales des lots ou terrains desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout

Règl 2014-07

TYPE DE CONSTRUCTION	SUPERFICIE MINIMALE (m ²)	LARGEUR (LM) MINIMALE (m)	PROFONDEUR ⁽²⁾ MINIMALE (m)
Unifamiliale isolée Bifamiliale isolée	750 ⁽¹⁾	25 ⁽¹⁾	30
Unifamiliale jumelée	600 ⁽¹⁾	20 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	30
Multifamiliale isolée (3 logements et plus)	900 ⁽¹⁾ plus 100/log. à compter du 4 ^e log.	30 ⁽¹⁾	30
Commerce	900 ⁽³⁾	30	30
Industrie	1 500	30	35
Bâtiment à des fins publiques	---	---	---

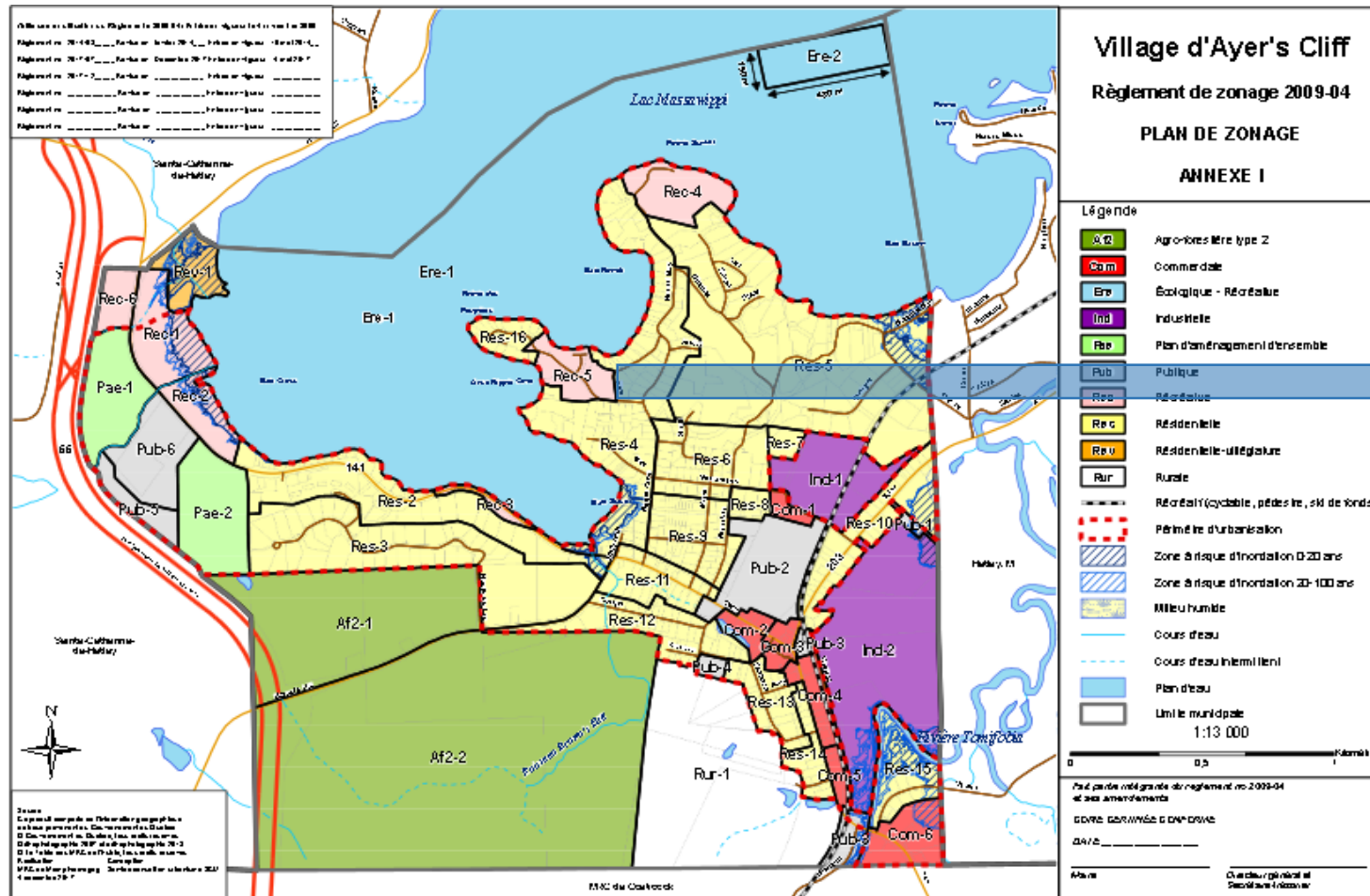
Note :

- (1) Pour des terrains de coin, la superficie minimale est augmentée de 50 m² et la largeur minimale est augmentée de 1 m.
- (2) Pour les lots riverains adjacents à un lac ou à un cours d'eau, la profondeur minimale est de 45 m. Cette profondeur peut être réduite à 30 m lorsqu'il s'agit d'un terrain situé entre la ligne des hautes eaux et une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé ou d'un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre (Règl 2016-09)

~~(3) Pour le complexe hôtelier situé dans la zone Rec-5, la superficie minimale est de 20 000 m².~~

- (4) Pour la zone Res-9 seulement, la largeur minimale pour le type de construction « unifamiliale jumelée » est de 12.5 mètres. (Règl 2014-07)

Zone Rec-5



Perspective à partir de la rue



Il est à noter que l'ajout des classes d'habitation résidentielle s'applique à l'ensemble de la zone Rec-5. Dans ce cas, tout bâtiment dans le projet d'ensemble y est assujéti. De plus, une demande de construction doit être demandée pour toutes nouvelles phases du projet. Également, elles doivent être conformes au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA-5), sous les recommandations du Comité consultatif en urbanisme (CCU) et par l'approbation du Conseil.

Prochaines étapes :

1. **11 Janvier 2021 – adoption des premiers projets de règlements no 2021-01 et 2021-02;**
2. **20 Janvier 2021 – avis public annonçant la tenue de la consultation écrite d’une durée de 15 jours;**
3. **Février 2021 – adoption des seconds projets de règlements;**
4. **Février ou mars 2021 – second avis public aux personnes intéressées concernant le dépôt d’une demande pour l’approbation des personnes habiles à voter;**
5. **Mars 2021 - si demande de tenue d’un registre, procédures menant à un possible référendum;**
6. **Mars 2021 – si réputé conforme par les personnes habiles à voter, adoption de la résolution des projets de règlements no 2021-01 et 2021-02;**
7. **Transmission au Conseil de la MRC pour approbation;**
8. **Délivrance du certificat de conformité par le secrétaire-trésorier de la MRC;**
9. **Avis public d’entrée en vigueur des projets de règlements no 2021-01 et 2021-02.**

Commentaires écrits du 27 janvier au 10 février 2021

- Par courriel à l'adresse suivante : dg@ayerscliff.ca
- Par la poste à l'adresse suivante :
Hôtel de ville
958, rue Main
Ayer's Cliff JOB 1C0

