

PARÉ⁺

ANALYSE DE CONFORMITÉ

Client : 9386-7695 QUEBEC INC, GESTION ERIC LAUZIÈRE INC ET GESTION MORINO INC

LOT 5 307 602
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MAGUERITE-DU-LAC-MASSON, QC

23-2368
09-11-2023

PARÉ+

Le présent document a été préparé et assemblé par
Paré+ Associés inc.

QUI SOMMES-NOUS?

Paré+ est une entreprise de consultation multidisciplinaire composée d'une trentaine de professionnels spécialisés en aménagement du territoire qui a pour mission de défier le statu quo de l'industrie en offrant une expérience humaine animée par la mise en œuvre de solutions créatives et durables. Depuis 2011, la passion, la transparence et l'innovation sont au cœur des valeurs qui motivent l'entreprise.

Nous accompagnons autant les promoteurs immobiliers - fonds d'investissement que les institutions publiques dans leurs projets de développement résidentiel, commercial, mixte, institutionnel et industriel afin d'optimiser leur investissement au Canada et à l'étranger.

Nous travaillons conjointement avec les plus importants cabinets d'avocats au Québec et agissons comme expert-conseil en urbanisme dans divers contextes juridiques en lien avec des litiges immobiliers ou dans le cadre de transactions immobilières commerciales majeures.

Comment? En offrant un service clé en main misant sur la collaboration d'une équipe totalement intégrée composée d'urbanistes, de designers urbains, de biologistes, d'architectes et d'architectes paysagistes.

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

Ont été impliqués dans la préparation de ce document :

Marc-André Paré, président

Louis-Benoît L'Italien-Bruneau, urb., directeur (validation)

Laurence Proulx-Hébert, urb., chargée de projets (rédaction)

Virginie Dupont, graphiste (mise en page)

Olivier Goupil, analyste (rédaction)

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	4
2.	LES PLANS ANALYSÉS	5
3.	LE RÉSUMÉ DE LA CONFORMITÉ - SCÉNARIO I	7
4.	LE RÉSUMÉ DE LA CONFORMITÉ - SCÉNARIO II	8
5.	CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES	9
	ANNEXE I	A1

1. INTRODUCTION

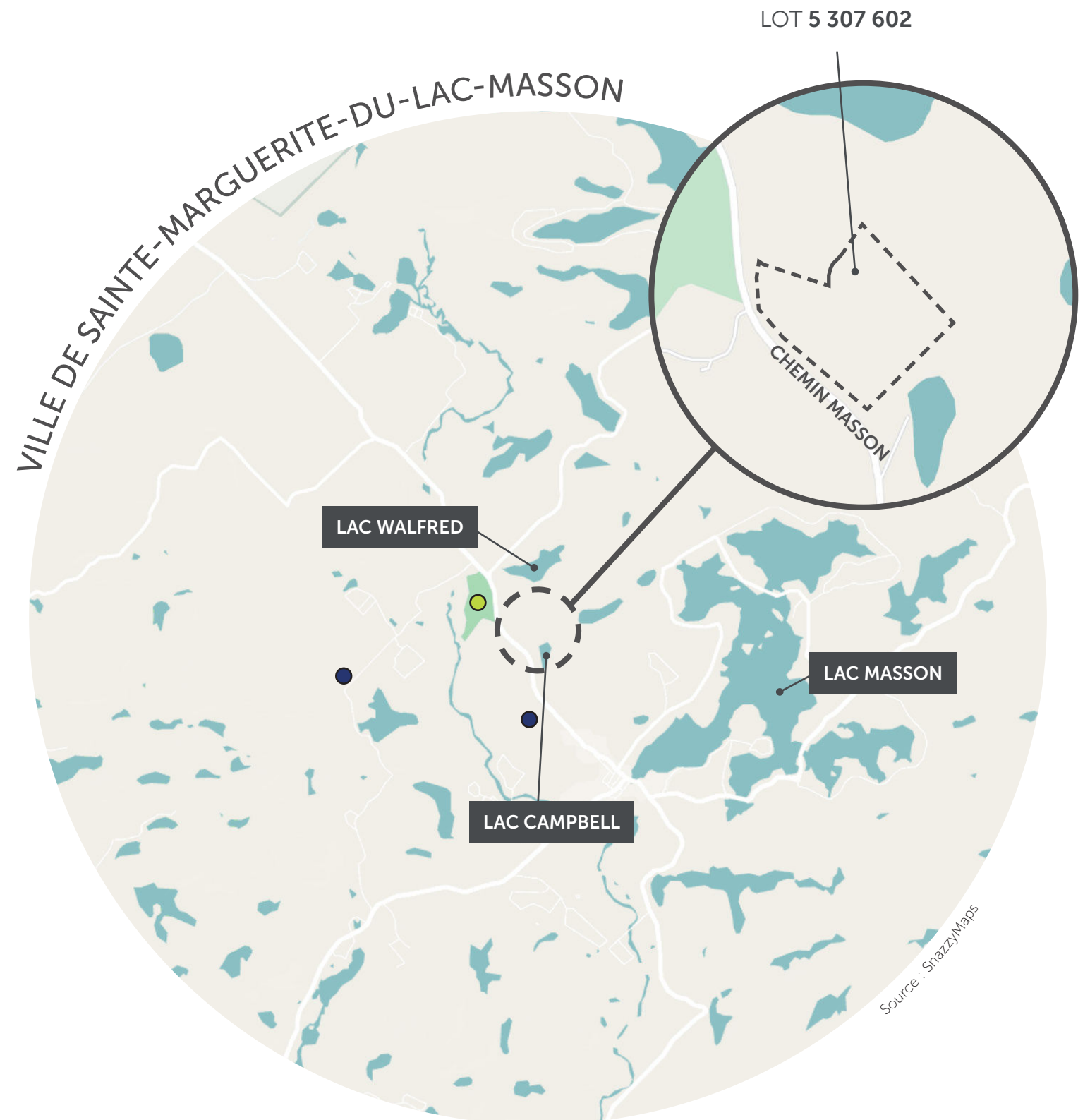
LE MANDAT

Dans le cadre de ses activités immobilières, les entreprises 9386-7695 Québec Inc., Gestion Éric Lauzière Inc. et Gestion Morino Inc. désirent mettre en valeur un site sur le territoire de la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, par l'implantation d'immeubles à vocation résidentielle sur le lot 5 307 602. Selon notre compréhension des documents transmis et nos différents échanges, les entreprises concernées souhaitent réaliser la construction d'un développement immobilier résidentiel comprenant 7 habitations unifamiliales.

Comme le projet proposé requiert une opération cadastrale afin d'y créer 7 nouveaux lots, les entreprises ont mandaté Paré + Associés afin de dresser un portrait complet des caractéristiques physiques du site et de la réglementation d'urbanisme en vigueur et d'y analyser la conformité du plan d'implantation proposé par les clients intitulé « Option A 7 lots réguliers ».

L'OBJECTIF DU DOCUMENT

Le présent document vise à présenter l'analyse de la réglementation en vigueur applicable au site et de statuer sur la conformité du projet. À cet effet, vous trouverez dans le document, la localisation du site (présentée à la droite), le plan d'implantation ainsi que l'analyse des règlements normatifs et discrétionnaires applicables en fonction du projet.



2. LES PLANS ANALYSÉS

SCÉNARIO I : AMÉNAGEMENT DU SITE SANS OUVERTURE DE RUE



Statistiques

Superficie du site: 105 103,3m²

Légende

- Limite lot à l'étude
- Tourbière boisée
- Milieux humide
- Courbes de niveau (1m)
- ▬ Allée existante

PLAN PRÉLIMINAIRE



SCÉNARIO I.I : AMÉNAGEMENT DU SITE SANS OUVERTURE DE RUE



Statistiques

Superficie du site: 105 103,3m²

Légende

- Limite lot à l'étude
- Tourbière boisée
- Milieux humide
- Courbes de niveau (1m)
- Allée existante

PLAN PRÉLIMINAIRE



SCÉNARIO II : AMÉNAGEMENT DU SITE AVEC OUVERTURE DE RUE



Statistiques

Superficie du site: 105 103,3m²

Légende

- Limite lot à l'étude
- Tourbière boisée
- Milieux humide
- Courbes de niveau (1m)

PLAN PRÉLIMINAIRE



3. LE RÉSUMÉ DE LA CONFORMITÉ - SCÉNARIOS I ET I.I

À l'égard du projet analysé, nous avons appliqué les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme énumérés dans l'encadré à droite.

Le tableau ci-bas résume les résultats de notre démarche. Au total, nous avons trouvé 48 dispositions normatives pertinentes.

Selon notre analyse, le projet présente un taux de conformité de 100 % à ces dispositions. L'analyse détaillée de la conformité, composée de plusieurs tableaux indiquant toutes les dispositions analysées et la conformité du projet à chacune d'entre elles.

RÈGLEMENTS ANALYSÉS

Normatifs :

- Règlement d'urbanisme (n° 128-2018 / ~282 pages de texte) incluant le règlement de zonage 128-2018-Z, le règlement de lotissement 128-2018-L ainsi que le règlement de construction 128-2018-C.

THÈMES	DISPOSITIONS RETENUES	DISPOSITIONS VÉRIFIABLES	DISPOSITIONS NON CONFORMES	TAUX DE CONFORMITÉ	INFORMATIONS IMPORTANTES
Opérations cadastrales (ref : Annexe, page A-4)	6	6	0	100%	
Implantation du bâtiment principal (ref : Annexe, page A-6)	9	9	0	100%	
Volumétrie du bâtiment principal (ref : Annexe, page A-8)	7	7	0	100%	
Aménagement paysager (ref : Annexe, page A-10)	10	7	0	100%	
Stationnement hors-rue (ref : Annexe, page A-12)	16	14	0	100%	
TOTAL	48	43	0	100%	

Une disposition est comptée comme « retenue » si elle s'applique au projet; « vérifiable » si nous avons suffisamment d'informations pour en vérifier la conformité; et « non-conforme » si une composante du projet ne la respecte pas.
Le taux de conformité est établi en divisant le nombre de dispositions conformes par le nombre de dispositions vérifiables.

4. LE RÉSUMÉ DE LA CONFORMITÉ - SCÉNARIO II

À l'égard du projet analysé, nous avons appliqué les dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme énumérés dans l'encadré à droite.

Le tableau ci-bas résume les résultats de notre démarche. Au total, nous avons trouvé 56 dispositions normatives pertinentes.

Selon notre analyse, le projet présente un taux de conformité de 100% à ces dispositions. L'analyse détaillée de la conformité, composée de plusieurs tableaux indiquant toutes les dispositions analysées et la conformité du projet à chacune d'entre elles.

RÈGLEMENTS ANALYSÉS

Normatifs :

- Règlement d'urbanisme (n° 128-2018 / ~282 pages de texte) incluant le règlement de zonage 128-2018-Z, le règlement de lotissement 128-2018-L ainsi que le règlement de construction 128-2018-C.

THÈMES	DISPOSITIONS RETENUES	DISPOSITIONS VÉRIFIABLES	DISPOSITIONS NON CONFORMES	TAUX DE CONFORMITÉ	INFORMATIONS IMPORTANTES
Opérations cadastrales (ref : Annexe, page A-17)	14	13	0	100%	
Implantation du bâtiment principal (ref : Annexe, page A-20)	9	9	0	100%	
Volumétrie du bâtiment principal (ref : Annexe, page A-22)	7	7	0	100%	
Aménagement paysager (ref : Annexe, page A-24)	10	7	0	100%	
Stationnement hors-rue (ref : Annexe, page A-26)	16	15	0	100%	
TOTAL	56	51	0	100%	

Une disposition est comptée comme « retenue » si elle s'applique au projet; « vérifiable » si nous avons suffisamment d'informations pour en vérifier la conformité; et « non-conforme » si une composante du projet ne la respecte pas.
Le taux de conformité est établi en divisant le nombre de dispositions conformes par le nombre de dispositions vérifiables.

5. CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES

Notre analyse de la réglementation en vigueur de la ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson nous permet de confirmer que le projet souhaité par le client semble réalisable de plein droit suite à la correction de la largeur moyenne des lots 4 et 5 et l'ajout d'un cercle de virage à l'extrémité de l'allée véhiculaire. Selon nos informations, le client souhaite réaliser une opération cadastrale pour y construire sept habitations unifamiliales isolées.

Comme la réglementation permet une largeur moyenne de lot de 50 mètres et une superficie minimale de 8000 mètres carrés, la subdivision du lot actuel examinée est optimale. La répartition des 7 lots permet de rencontrer les normes minimales de lotissement (suite à la correction des largeurs des lots 4 et 5), tout en s'approchant le plus près de celles-ci afin d'optimiser le nombre de lots à construire.

À l'heure actuelle, le site est vacant et entièrement boisé. Dans ce contexte, la subdivision du lot actuel par la création de 7 nouveaux lots permettra la réalisation du projet proposé suite à la correction de la largeur moyenne des lots 4 et 5 et l'ajout d'un cercle de virage à l'extrémité de l'allée véhiculaire. Il est à noter qu'aucun critère et objectif de PIIA ne s'appliquent au site et au contexte du projet.

ANNEXE I

TABLEAUX D'ANALYSE RÉGLEMENTAIRE DÉTAILLÉS
SCÉNARIOS I ET I.I

LISTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME LOCAUX ET RÉGIONAUX APPLICABLES

Type de règlement	Applicabilité / pertinence (O / N)	Référence du règlement (Numéro, nom exact)	Date de la codification consultée	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Zonage	O	Règlement de zonage no 128-2018-Z	17 mars 2023	Zone V-29
Lotissement	O	Règlement de lotissement no 128-2018-L	12 juillet 2021	
Permis et certificats / conditions de délivrance	O	Règlement de régie interne et de permis et certificats no 128-2018-P Règlement relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) no 128-2018-PC	24 février 2023	
Construction	O	Règlement de construction no 128-2018-C	12 juillet 2021	
Démolition	N	Règlement no 128-2018-DI	16 août 2023	
Plans d'implantation et d'intégration architecturale	O	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no 128-2018-P.I.I.A.	12 juillet 2021	
Dérogations mineures	N	Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme no 128-2018-DM	12 juillet 2021	
Usages conditionnels	N	Règlement relatif aux usages conditionnels no 128-2018-UC	12 juillet 2021	
Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	N	Inexistant.	S.O.	
Gestion des ordures ménagères, des rebuts et des matières recyclables	N	Inexistant.	S.O.	
Plans d'aménagement d'ensemble	N	Inexistant.	S.O.	
RCI municipal (peut en avoir plusieurs)	N	Règlement de contrôle intérimaire n°128-2018-RCI pour les opérations cadastrales et les projets intégrés	22 octobre 2022	Le RCI implique certaines interdictions d'opération cadastrale et une superficie minimale demandée pour un projet intégré s'élève à 8000m ² .
RCI régional (peut en avoir plusieurs)	N	Inexistant.	S.O.	
RCI métropolitain (peut en avoir plusieurs)	N	Inexistant.	S.O.	
Règlement sur la gestion des eaux pluviales	N	Inexistant.	S.O.	
Règlement sur le logement social, abordable ou familial	N	Inexistant.	S.O.	

LE ZONAGE DU SITE

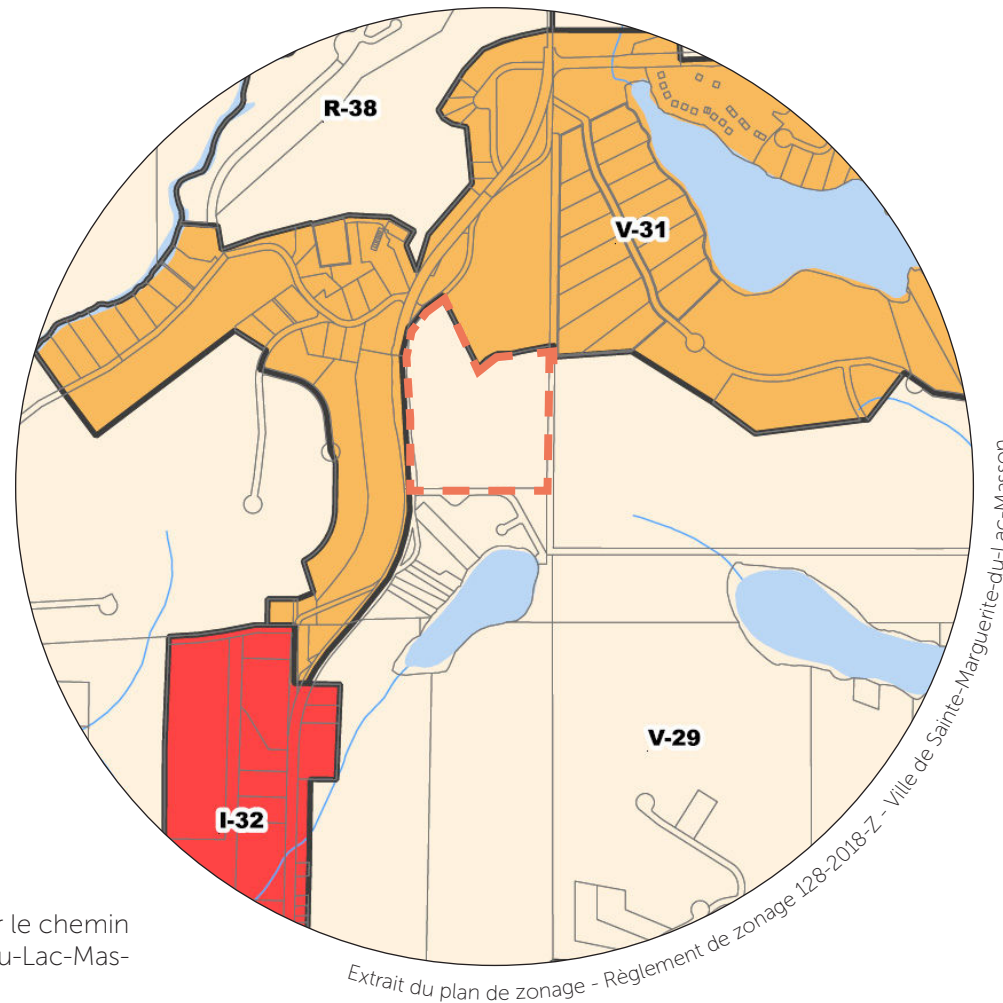


Ville de
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Annexée aux règlements 128-2018-Z et 128-2018-L

ZONE : V-29

DESCRIPTION DU SITE ET INDICATION DE LA ZONE



ZONE V-29 :

Le site est composé d'un lot ayant front sur le chemin Masson dans la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson. Le lot est situé dans la zone V-29.

USAGES AUTORISÉS ET DÉFINITIONS :

H-1 : Habitation unifamiliale (isolée) : 1 seul logement
A-3 : Foresterie et sylviculture (isolée): exploitation forestière

PROJETS INTÉGRÉS :

Les projets intégrés sont autorisés dans la zone sous le respect des conditions de l'article 15.7 du règlement 128-2018.

APPLICATION D'UN PIIA :

Le projet n'est pas assujéti à la procédure de PIIA du règlement 128-2018-P.I.I.A.

CLASSES D'USAGES AUTORISÉES					
USAGES PERMIS	H : HABITATION				
	H-1 : Habitation unifamiliale		•		
	H-2 : Habitation bifamiliale				
	H-3 : Habitation trifamiliale				
	H-4 : Habitation communautaire				
	H-5 : Habitation multifamiliale				
	H-6 : Projet intégré d'habitation				
	H-7 : Maison mobile				
	C : COMMERCE				
	C-1 : Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels				
	C-2 : Commerce d'appoint				
	C-3 : Commerce artériel léger				
	C-4 : Commerce artériel lourd				
	C-5 : Commerce de divertissement et de débit de boisson				
	C-6 : Commerce d'hébergement				
	C-7 : Commerce de restauration				
	I : INDUSTRIEL				
	I-1 : Industrie à contraintes limitées				
	I-2 : Industrie à contraintes importantes				
	P : COMMUNAUTAIRE				
P-1 : Communautaire de voisinage					
P-2 : Communautaire d'envergure					
P-3 : Communautaire récréatif intensif					
P-4 : Communautaire récréatif extensif					
U : UTILITÉ PUBLIQUE					
U-1 : Usage d'utilité publique légère					
U-2 : Usage d'utilité publique moyenne					
U-3 : Usage d'utilité publique lourde					
A : AGRICULTURE ET PRODUCTION					
A-1 : Agriculture					
A-2 : Élevage					
A-3 : Foresterie et sylviculture					
A-4 : Extraction					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS				(1)	
USAGES COMPLÉMENTAIRES					
NORMES					
STRUCTURE DU BÂTIMENT					
Isolée		•	•		
Jumelée					
En rangée					
MARGE					
Avant minimale (m)		9	9		
Latérale minimale (m)		6	6		
Latérales totales minimales (m)					
Arrière minimale (m)		12	12		
Arrière minimale riverain (m)		17	17		
BÂTIMENT					
Largeur minimale (m)		7			
Profondeur minimale (m)		7			
Superficie minimale du bâtiment au sol (m ²)		67			
Hauteur maximale (m)		11			
Nombre d'étages (minimal / maximal)		1 / 2,5			
RAPPORTS					
Occupation maximale du terrain (%)					
Espace naturel minimum (%)		60	60		
Coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) (%)		10	12		
LOTISSEMENT					
TERRAIN					
Superficie minimale (m ²)		4 000	25 000		
Largeur minimale (m)		50	30		
Profondeur minimale (m)		60	45		
DIVERS					
PIIA					
Usages conditionnels					
Raccordement aux services publics					
Notes diverses			12.9.4		
NOTES				Amendements	
				No. Régl.	
				Date	
(1)	exploitation forestière			A-01	
(2)				2019-10-02	
(3)					
(4)					
(5)					
(6)					
(7)					
(8)					

DISPOSITIONS NORMATIVES : OPÉRATIONS CADASTRALES

TERMINOLOGIE UTILE

Frontage

Distance entre deux lignes latérales du terrain coïncidant avec la ligne de rue et la ligne avant du terrain.

Largeur moyenne minimale d'un lot ou emplacement

Distance comprise entre les lignes latérales d'un terrain et qui s'étend sur au moins la profondeur moyenne minimale.

Ligne de rue

Limite de l'emprise de la voie publique.

Ligne de terrain

Ligne de démarcation entre un ou des terrains voisins ou une voie publique ou privée.

Ligne avant du terrain

Ligne qui borne un terrain à une voie publique ou privée.

Ligne arrière du terrain

Ligne de démarcation de l'arrière d'un terrain. Cette ligne est normalement parallèle au mur arrière du bâtiment principal et peut être non rectiligne.

Ligne latérale

Ligne de démarcation latérale d'un terrain. Cette ligne est normalement parallèle au mur latéral du bâtiment principal et peut être non rectiligne.

Lot d'angle

Lot situé à l'intersection de deux rues ou segments de rues.

Lot transversal

Lot ayant front sur deux rues ou segments de rues aux extrémités opposées.

Rue

Voie de circulation servant aux véhicules permettant l'accès aux propriétés adjacentes.

Rue collectrice

Voie de circulation qui relie les rues locales entre elles tout en servant d'accès aux occupants riverains, elle répartit le trafic circulant à l'intérieur des différents secteurs ou quartiers de la Ville. En général, elle débouche sur une artère ou une autre collectrice.

Rue locale

Voie de circulation qui privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences.

Rue privée

Toute voie de circulation routière n'ayant pas été cédée à la municipalité et qui permet l'accès aux terrains qui en dépendent. Un droit de passage aménagé comme une voie de circulation et utilisé comme tel au 1er janvier 2003, desservant une ou plusieurs propriétés riveraines, construites ou non, peut également être considéré comme une rue privée.

Rue publique

Toute voie de circulation routière appartenant à la municipalité ou à un gouvernement supérieur.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
NORMES POUR LA CRÉATION DE LOTS				
Interdictions	Interdictions Sous réserve des exceptions prévues à l'article 112 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRL, c. A-19.1), les interventions suivantes sont interdites sur l'ensemble du territoire : 1. Interdire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, les nouvelles demandes d'opération cadastrale pour un lot destiné à un usage résidentiel; 2. Interdire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions et les nouvelles demandes d'opération cadastrale relatives à un projet intégré. L'interdiction relative aux opérations cadastrales énoncée au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 8 peut être levée dans l'un ou l'autre des cas suivants : (...) 3. Une opération cadastrale visant à créer un lot d'une superficie de 8 000 m ² et plus ; (règl. RCI n°128-2018-RCI art. 8 et 9)	> 8 239 m ²	Oui	
Superficie min. ou maximale de lot	4 000 m ² (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29) 8 000 m ² (règl. RCI n°128-2018-RCI)	> 8 239 m ²	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Largeur moyenne minimale	50 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Approx: Lot 4: 50,3m Lot 1: 83,1m Lot 5: 50,3m Lot 2: 57,4m Lot 6: 50,3m Lot 3: 65,9 Lot 7: 70,5m	Oui	<i>La largeur moyenne se calcule à la ligne avant mais aussi la ligne arrière de lot. Il sera donc important que ces 2 lignes de lot soient minimalement de 50,0m.</i>
Profondeur moyenne mini- male	60 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	>133,6 m	Oui	
Orientation des lignes de lot	Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. (règl. 128-2018, art. 18.1)	Les lignes latérales sont relative- ment perpendiculaire à la ligne de rue.	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

TERMINOLOGIE UTILE

Cour arrière

Cour comprise entre la ligne arrière d'un emplacement et le mur arrière du bâtiment principal et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour avant

Cour comprise entre le mur avant d'un bâtiment principal et la ligne avant de l'emplacement et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour latérale

Cour comprise entre le mur latéral d'un bâtiment principal et la ligne latérale de l'emplacement et s'étendant entre la cour avant et la cour arrière.

Emprise

Espace qui est propriété publique entre les lignes de lot ou de terrain qui délimitent les propriétés privées. Relativement aux rues, l'emprise désigne la largeur hors-tout de la rue, incluant les fossés et trottoirs, s'il y a lieu.

Marge

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot et tout bâtiment, ou entre plusieurs bâtiments.

Marge arrière

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot arrière et le mur arrière du bâtiment principal.

Marge avant

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot avant et la façade avant principale du bâtiment principal.

Marge latérale

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot latérale et un mur latéral du bâtiment principal.

Projet intégré

Projet comprenant plusieurs bâtiments principaux comprenant un ou plusieurs usages localisés en un seul emplacement en copropriété suivant un plan d'aménagement d'ensemble planifié dans le but de favoriser les occupations du sol communautaires tels les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts.

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
MARGES DE REcul				
Avant (minimum/maximum)	9 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	>20,8 m	Oui	
Latérale (minimum/maximum)	6 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	>11,5 m	Oui	
Arrière (minimum/maximum)	12 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	>41,5 m	Oui	
Arrière minimale riverain	17 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	>41,5 m	Oui	
Mode d'implantation	Isolée (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Isolées	Oui	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EXIGÉES EN FONCTION DU MILIEU ENVIRONNANT				
Implantation du bâtiment	Tout bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur de l'aire constructible d'un emplacement en respectant les normes contenues aux grilles de spécifications de chaque zone et implanté en fonction de l'orientation générale par rapport aux voies de circulation et par rapport aux bâtiments existants les plus près, ou par rapport aux pentes du terrain ou au panorama lorsqu'il n'y a pas de bâtiments existants à proximité. (règl. 128-2018, art. 10.1.6)	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur de l'aire constructible. Certains bâtiments respectent l'orientation de la voie de circulation et certains respectent plutôt les pentes du terrain et l'allée véhiculaire.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Orientation de la façade principale	Sauf dans le but d'harmoniser le bâtiment à la topographie du site ou au panorama, les façades d'un bâtiment principal faisant face à la voie de circulation, c'est-à-dire à la voie publique et privée auquel le terrain est adjacent, s'il y a lieu, doivent être des façades principales. (régl. 128-2018, art. 10.1.7)	Les façades principales sont celles qui font face à la voie publique, malgré le fait que certaines possèdent un certain angle par rapport à la rue en vue de la topographie.	Oui	
Mesures relatives à la rive	Dans la rive, de 15 mètres mesurée à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux à l'exception des constructions, des ouvrages et des travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ainsi que toutes autres conditions de l'article 12.3.3 du règlement 128-2018. (régl. 128-2018, art. 12.3.3, par. 1)	Aucun bâtiment ne se trouve dans la rive d'un cours d'eau.	Oui	
Zones de forte pente	Pour tout terrain loti après l'entrée en vigueur du présent règlement, il est strictement interdit d'émettre un permis de construction lorsque la pente naturelle moyenne de la partie à construire est supérieure à 30 %. (régl. 128-2018, art. 5.2 par. 4)	Moins de 10%	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : VOLUME ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

TERMINOLOGIE UTILE

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Rapport entre la superficie occupée par des bâtiments et la superficie totale du terrain.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Rapport entre la superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment, à l'exception des caves et sous-sols, et la superficie totale du terrain.

Demi-étage

Partie d'un étage d'un bâtiment dont la superficie de plancher mesurée dans ses parties où la hauteur du plafond est d'au moins 2,25 mètres n'est pas moindre que 40 % et pas plus de 60 % de la superficie du rez-de-chaussée.

Densité

Nombre total de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation (logement / hectare).

Densité brute

Densité incluant les voies de circulation publique ou privée, les espaces naturels de même que tout terrain affecté à une contrainte naturelle.

Densité nette

Densité excluant les voies de circulation publique ou privée.

Étage

Volume d'un bâtiment, autre que la cave ou le sous-sol et le grenier, qui est compris entre un plancher, un plafond et des murs extérieurs, et s'étendant sur plus de 60 % de la surface totale du rez-de-chaussée.

Façade principale

Mur extérieur d'un bâtiment qui fait face à la rue pour laquelle l'adresse du bâtiment a été attribuée et où l'on retrouve généralement son entrée principale. Dans le cas d'un lot d'angle ou d'un projet intégré, signifie le mur extérieur d'un bâtiment où se trouve le principal accès dudit bâtiment.

Hauteur du bâtiment

Distance comprise entre le niveau horizontal du rez-de-chaussée et un plan horizontal passant par :

- 1) La partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit plat ;
- 2) La partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en coupe.

Les clochers, cheminées et antennes ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment.

Largeur de bâtiment

La plus grande distance mesurée à la fondation comprise entre les extrémités de la façade principale du bâtiment.

Mezzanine

Étendue de plancher comprise entre deux (2) planchers d'un bâtiment ou entre un plancher et une toiture et dont la superficie n'excède pas 40 % de celle du plancher immédiatement au-dessous ; entre 40 % et 60 % de la superficie du plancher immédiatement au-dessous, elle constitue un demi-étage, et plus de 60 % d'un étage.

Sous-sol

Partie d'un bâtiment, partiellement souterrain, situé entre deux planchers. Cependant, le sous-sol continuera de ne pas être considéré comme un étage si moins de 50% de la superficie de plancher est hors-sol.

Superficie d'un bâtiment

La superficie de plancher d'un bâtiment est la somme des surfaces horizontales de tous les planchers mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens, à l'exclusion des parties du bâtiment affectées à des fins de stationnement de véhicules automobiles ou des issues et des vides techniques verticaux.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Nombre de bâtiment/terrain	S.O.	1 par terrain.	S.O.	
Hauteur en étage min/max;	1 étage min / 2,5 étages max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Hauteur en mètres min/max;	11 m max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Rapport bâti-terrain ou coefficient d'emprise au sol (C.E.S)	10 % max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Bien qu'à ce stade-ci du projet, la superficie des bâtiments soit inconnue précisément, il est tout de même possible de confirmer la conformité de l'emprise au sol des bâtiments projetés.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Superficie minimale d'implantation	67 m ² min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Approximativement 169 m ² sur plan, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Largeur d'un bâtiment	7 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	14,9 m sur plan, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Profondeur d'un bâtiment	7 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	14,1 m sur plan, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Nombre de logements min/max;	Unifamilial : habitation comportant un seul logement. (règl. 128-2018, art. 2.6)	1 seul logement par bâtiment.	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

TERMINOLOGIE UTILE

Arbre

Est considéré comme un arbre au sens du présent règlement, tout arbre ou arbuste dont la tige mesure 10 cm et plus à 30 cm du sol. Lorsqu'il s'agit d'une tige d'arbres, chaque tronc est considéré comme un arbre.

Espace naturel

Superficie de terrain occupée par une couverture forestière comprenant les arbres, les arbustes et les herbes.

Entreposage

Dépôt de marchandises, d'objets ou de matériaux quelconques.

Étalage

Exposition sur la propriété privée d'un produit de consommation à l'extérieur d'un bâtiment pendant la période d'ouverture du commerce.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES				
Obligation d'un équipement des matières résiduelles	L'utilisation des conteneurs semi-enfouis pour la collecte des résidus recyclables et des résidus domestiques est obligatoire pour tout nouveau projet intégré d'habitations ou tout commerce d'hébergement en projet intégré, immeuble à logements ou complexe d'immeubles de huit (8) logements et plus. (règl. 128-2018, art. 10.3.8, al 1)	Ne s'applique pas puisqu'il ne s'agit pas d'un projet intégré.	S.O.	
Emplacements autorisés ou obligatoires?	Ils doivent être situés dans un espace accessible par une allée de circulation permettant le stationnement du camion-grue durant l'opération d'enlèvement des ordures ou des matières récupérables. Il doit se trouver à 4 m du bâtiment principal et 2 m d'une ligne latérale, avant ou arrière de terrain. (règl. 128-2018, art. 10.3.8, al.1, par. 1 et 5)	S.O.	S.O.	
Abri ou enclos pour conteneurs ou bacs	Les bacs de matières résiduelles peuvent être conservés dans les marges avant des résidences, à condition que ceux-ci soient dissimulés par un enclos ou une zone tampon composée d'une haie pour dissimuler les bacs à condition de respecter une distance minimale de 3 mètres des lignes de propriété. Ces abris doivent respecter les autres conditions de l'article 10.3.9 du règlement 128-2018. (règl. 128-2018, art. 10.3.9)	S.O.	S.O.	
ESPACES EXTÉRIEURS (AUTRES QUE LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES)				
Pourcentage d'espace vert requis	60 % min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	La superficie exacte d'espace vert sur chacun des lots est inconnue à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	
Bande paysagère minimale	Une bande de verdure doit être aménagée le long des lignes de terrain Toute bande de verdure doit être végétalisée ou autrement paysagée à l'aide de végétaux en lien avec l'écosystème existant, de manière à ne pas laisser le sol à nu. Groupe Habitation : <ul style="list-style-type: none"> Ligne latérale de terrain : 1 m Ligne arrière de terrain : 1 m pour les emplacements non riverains. (règl. 128-2018, art. 12.1.4)	L'aménagement des espaces verts sur chacun des lots est inconnu à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Espaces libres	Tout espace libre sur un emplacement, c'est-à-dire les espaces non occupés par les bâtiments, les entrées charretières, le stationnement, les espaces naturels, la bande de protection riveraine, les aires de services, etc. doit être paysager, entretenu et couvert soit de gazon, de haies, arbustes, arbres, fleurs, rocailles, trottoirs et allées en dalles de pierre ou autres matériaux dont la largeur n'excède pas 2 mètres. (règl. 128-2018, art. 12.1.5)	L'aménagement des espaces libres sur chacun des lots est inconnu à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	
Nombre d'arbres par emplacement	Sur chacun des emplacements, localisés sur l'ensemble du territoire, un nombre d'arbres minimum ayant un diamètre minimal de 10 centimètres mesuré à une hauteur de 1.2 mètres est exigé en cour avant. Groupe Habitation : 1 arbre pour chaque 6 m mesuré le long de la ligne avant. (règl. 128-2018, art. 12.1.6, par. 1)	Tous les lots: secteur densément boisé.	Oui	
Normes de dégagement d'une plantation	Les arbres doivent être plantés à une distance minimale de : <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres de tout fil électrique ou de tout poteau portant des fils électriques; • 3 mètres des luminaires de rues; • 1,50 mètre d'une borne fontaine. (règl. 128-2018, art. 12.1.10)	Aucune plantation prévue.	Oui	
Restriction de plantation	La plantation de peupliers (blanc, de Lombardie, du Canada), érables argentés et de saules est défendue en deçà de 12 mètres de toute fosse septique, de tout tuyau souterrain, de toute rue ou toute emprise où sont installés des services d'utilité publique, en deçà de 9 mètres de la limite d'un emplacement et en deçà de 15 mètres d'un bâtiment principal. (règl. 128-2018, art. 12.1.11)	Aucune plantation prévue.	Oui	
Triangle de visibilité	Sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 mètres mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre du niveau de la rue ou au niveau de l'aire de stationnement. (règl. 128-2018, art. 12.1.12)	Aucun triangle de visibilité.	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : STATIONNEMENT HORS-RUE

TERMINOLOGIE UTILE

Case de stationnement

Espace réservé au stationnement d'un véhicule automobile selon les exigences de dimensions et d'agencement.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
NOMBRE DE CASES				
Ratio cases	1,5 cases par logement (règl. 128-2018, art. 13.1.2)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
EMPLACEMENT				
Emplacements autorisés sur le terrain	Dans les limites des emplacements servant aux usages résidentiels, le stationnement est permis sur l'ensemble du terrain, à l'exception des cours arrière donnant sur un lac. (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 2)	Aucune allée d'accès en cour arrière (il n'y a pas de lac adjacent)	Oui	
Allée d'accès mitoyenne	Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 10)	À + 1m, autrement, on retrouve une allée d'accès partagée à se rattachant au chemin existant.	Oui	
DIMENSIONS MINIMALES				
Allées de circulation	La largeur minimale d'une allée de circulation, ainsi que la largeur minimale d'une rangée de cases de stationnement et de l'allée de circulation qui y donne accès, suivant l'angle de stationnement, être comme suit : 0° : 3 m (sens unique) / 6 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 30° : 3 m (sens unique) / 7,5 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 45° : 3,5 m (sens unique) / 9 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 60° : 5 m (sens unique) / 11 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 90° : 6 m (double sens) / 12 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) (règl. 128-2018, art. 13.1.4, al. 2) Toute allée d'accès véhiculaire ayant une longueur de 75 mètres et plus, mesurée entre la ligne de rue et le bâtiment principal, devra avoir une largeur de 6 mètres minimum et se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimum de 12 mètres. (règl. 128-2018, art. 13.2, al. 3)	Aucune allée de circulation, mais bien des allées d'accès véhiculaires. Lot 1: 6,0m Lot 2: 6,9m L'allée véhiculaire desservant les lots 3 à 7 est plus longue que 75,0m, est d'une largeur de 6,0m et se termine par un cercle de virage de 12,0m. L'allée d'accès véhiculaire joint un chemin existant, se joignant lui-même à la rue..	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Accès à la rue - Nombre min/max.	Moins de 5 cases : min. 1 accès; 5 à 50 cases : min. 2 accès; 51 cases et plus : min. 4 accès. Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 9 et 10)	Ce n'est pas tous les lots qui possèdent un accès direct à la voie publique. On retrouve une allée d'accès mise en commun partant du lot 5 mais desservant les lots 3 à 7.	Oui	
Accès à la rue - largeur min/max.	6 m min. / 10 m max. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 1) Une allée d'accès unidirectionnelle pour automobiles doit avoir une largeur de 3 m min. et 7 m max. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 2)	Pour l'allée véhiculaire : 6,0 m Pour le chemin existant : entre 3,3m et 9,9m*	Oui	* Faire vérification de potentiels droits acquis sur la largeur du chemin existant.
Pente des allées d'accès et accès	Les rampes ou allées d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 8 %. Elles ne doivent pas commencer leur pente en deçà de 1 mètre de la ligne de l'emprise de rue ni être situées à moins de 6 mètres de l'intersection des lignes d'emprise de deux voies de circulation; Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 6 et 10)	Ce n'est pas tous les lots qui possèdent un accès direct à la voie publique. On retrouve une allée d'accès mise en commun partant du lot 5 mais desservant les lots 3 à 7. La pente moyenne semble se situer entre 4-8%, à vérifier avec un expert, le calcul de la moyenne.	Oui S.O.	
Pente du stationnement	Les pentes longitudinales et transversales des aires de stationnement ne doivent pas être supérieures à 5 % ni inférieures à 1,5 %. (règl. 128-2018, art. 13.2.2, par. 4)	Le projet ne propose pas d'aire de stationnement.	S.O.	
Case-type (largeur x profondeur)	Longueur : 5,5 m Largeur : 2,5 m (règl. 128-2018, art. 13.1.4)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
DISTANCES				
Distance entre un espace de stationnement et une ligne de terrain	S.O.	S.O.	S.O.	
Distance entre une case de stationnement et l'emprise d'une rue	1,5 m de l'emprise de rue (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 1)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
Distance entre une case de stationnement et un bâtiment	1,5 m de tout mur d'un bâtiment (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 1)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
Distance entre un accès et une limite de terrain	1 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 10)	Ex; > 2,3m (lot 5) et allée partagée.	Oui	
Distance entre deux accès	8 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 8)	> 52,7 m (à l'exception des allées moyennes)	Oui	
Distance avec une intersection	6,0 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 6)	Aucune intersection à proximité des limites du site.	Oui	
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS SPÉCIFIQUES AU STATIONNEMENT OU À UN ESPACE DE CHARGEMENT-DÉCHARGEMENT				
Îlot de verdure	S.O.	S.O.	S.O.	
Ilot de verdure (aménagement)	S.O.	S.O.	S.O.	

ANNEXE II

TABLEAUX D'ANALYSE RÉGLEMENTAIRE DÉTAILLÉS

SCÉNARIO II

LISTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME LOCAUX ET RÉGIONAUX APPLICABLES

Type de règlement	Applicabilité / pertinence (O / N)	Référence du règlement (Numéro, nom exact)	Date de la codification consultée	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Zonage	O	Règlement de zonage no 128-2018-Z	17 mars 2023	Zone V-29
Lotissement	O	Règlement de lotissement no 128-2018-L	12 juillet 2021	
Permis et certificats / conditions de délivrance	O	Règlement de régie interne et de permis et certificats no 128-2018-P Règlement relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1) no 128-2018-PC	24 février 2023	
Construction	O	Règlement de construction no 128-2018-C	12 juillet 2021	
Démolition	N	Règlement no 128-2018-DI	16 août 2023	
Plans d'implantation et d'intégration architecturale	O	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no 128-2018-P.I.I.A.	12 juillet 2021	
Dérogations mineures	N	Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme no 128-2018-DM	12 juillet 2021	
Usages conditionnels	N	Règlement relatif aux usages conditionnels no 128-2018-UC	12 juillet 2021	
Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	N	Inexistant.	S.O.	
Gestion des ordures ménagères, des rebuts et des matières recyclables	N	Inexistant.	S.O.	
Plans d'aménagement d'ensemble	N	Inexistant.	S.O.	
RCI municipal (peut en avoir plusieurs)	N	Règlement de contrôle intérimaire n°128-2018-RCI pour les opérations cadastrales et les projets intégrés	22 octobre 2022	Le RCI implique certaines interdictions d'opération cadastrale et une superficie minimale demandée pour un projet intégré s'élève à 8000m ² .
RCI régional (peut en avoir plusieurs)	N	Inexistant.	S.O.	
RCI métropolitain (peut en avoir plusieurs)	N	Inexistant.	S.O.	
Règlement sur la gestion des eaux pluviales	N	Inexistant.	S.O.	
Règlement sur le logement social, abordable ou familial	N	Inexistant.	S.O.	

LE ZONAGE DU SITE

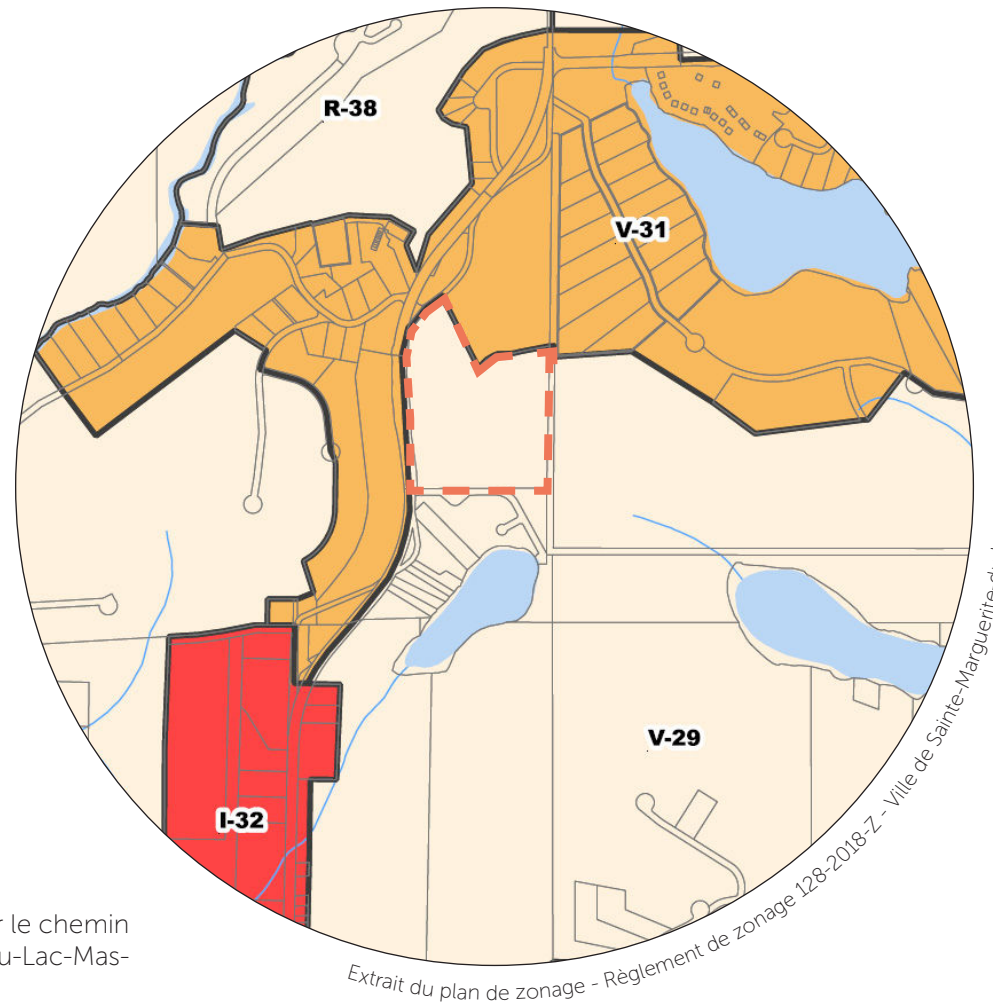


Ville de
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Annexée aux règlements 128-2018-Z et 128-2018-L

ZONE : V-29

DESCRIPTION DU SITE ET INDICATION DE LA ZONE



ZONE V-29 :

Le site est composé d'un lot ayant front sur le chemin Masson dans la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson. Le lot est situé dans la zone V-29.

USAGES AUTORISÉS ET DÉFINITIONS :

H-1 : Habitation unifamiliale (isolée) : 1 seul logement
A-3 : Foresterie et sylviculture (isolée): exploitation forestière

PROJETS INTÉGRÉS :

Les projets intégrés sont autorisés dans la zone sous le respect des conditions de l'article 15.7 du règlement 128-2018.

APPLICATION D'UN PIIA :

Le projet n'est pas assujéti à la procédure de PIIA du règlement 128-2018-P.I.I.A.

CLASSES D'USAGES AUTORISÉES					
USAGES PERMIS	H : HABITATION				
	H-1 : Habitation unifamiliale		•		
	H-2 : Habitation bifamiliale				
	H-3 : Habitation trifamiliale				
	H-4 : Habitation communautaire				
	H-5 : Habitation multifamiliale				
	H-6 : Projet intégré d'habitation				
	H-7 : Maison mobile				
	C : COMMERCE				
	C-1 : Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels				
	C-2 : Commerce d'appoint				
	C-3 : Commerce artériel léger				
	C-4 : Commerce artériel lourd				
	C-5 : Commerce de divertissement et de débit de boisson				
	C-6 : Commerce d'hébergement				
	C-7 : Commerce de restauration				
	I : INDUSTRIEL				
	I-1 : Industrie à contraintes limitées				
	I-2 : Industrie à contraintes importantes				
	P : COMMUNAUTAIRE				
	P-1 : Communautaire de voisinage				
P-2 : Communautaire d'envergure					
P-3 : Communautaire récréatif intensif					
P-4 : Communautaire récréatif extensif					
U : UTILITÉ PUBLIQUE					
U-1 : Usage d'utilité publique légère					
U-2 : Usage d'utilité publique moyenne					
U-3 : Usage d'utilité publique lourde					
A : AGRICULTURE ET PRODUCTION					
A-1 : Agriculture					
A-2 : Élevage					
A-3 : Foresterie et sylviculture					
A-4 : Extraction					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS				(1)	
USAGES COMPLÉMENTAIRES					
NORMES					
STRUCTURE DU BÂTIMENT					
Isolée		•	•		
Jumelée					
En rangée					
MARGE					
Avant minimale (m)		9	9		
Latérale minimale (m)		6	6		
Latérales totales minimales (m)					
Arrière minimale (m)		12	12		
Arrière minimale riverain (m)		17	17		
BÂTIMENT					
Largeur minimale (m)		7			
Profondeur minimale (m)		7			
Superficie minimale du bâtiment au sol (m ²)		67			
Hauteur maximale (m)		11			
Nombre d'étages (minimal / maximal)		1 / 2,5			
RAPPORTS					
Occupation maximale du terrain (%)					
Espace naturel minimum (%)		60	60		
Coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) (%)		10	12		
LOTISSEMENT					
TERRAIN					
Superficie minimale (m ²)		4 000	25 000		
Largeur minimale (m)		50	30		
Profondeur minimale (m)		60	45		
DIVERS					
PIIA					
Usages conditionnels					
Raccordement aux services publics					
Notes diverses			12.9.4		
NOTES					Amendements
					No. Régl.
					Date
(1)	exploitation forestière				A-01
(2)					2019-10-02
(3)					
(4)					
(5)					
(6)					
(7)					
(8)					

DISPOSITIONS NORMATIVES : OPÉRATIONS CADASTRALES

TERMINOLOGIE UTILE

Frontage

Distance entre deux lignes latérales du terrain coïncidant avec la ligne de rue et la ligne avant du terrain.

Largeur moyenne minimale d'un lot ou emplacement

Distance comprise entre les lignes latérales d'un terrain et qui s'étend sur au moins la profondeur moyenne minimale.

Ligne de rue

Limite de l'emprise de la voie publique.

Ligne de terrain

Ligne de démarcation entre un ou des terrains voisins ou une voie publique ou privée.

Ligne avant du terrain

Ligne qui borne un terrain à une voie publique ou privée.

Ligne arrière du terrain

Ligne de démarcation de l'arrière d'un terrain. Cette ligne est normalement parallèle au mur arrière du bâtiment principal et peut être non rectiligne.

Ligne latérale

Ligne de démarcation latérale d'un terrain. Cette ligne est normalement parallèle au mur latéral du bâtiment principal et peut être non rectiligne.

Lot d'angle

Lot situé à l'intersection de deux rues ou segments de rues.

Lot transversal

Lot ayant front sur deux rues ou segments de rues aux extrémités opposées.

Rue

Voie de circulation servant aux véhicules permettant l'accès aux propriétés adjacentes.

Rue collectrice

Voie de circulation qui relie les rues locales entre elles tout en servant d'accès aux occupants riverains, elle répartit le trafic circulant à l'intérieur des différents secteurs ou quartiers de la Ville. En général, elle débouche sur une artère ou une autre collectrice.

Rue locale

Voie de circulation qui privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences.

Rue privée

Toute voie de circulation routière n'ayant pas été cédée à la municipalité et qui permet l'accès aux terrains qui en dépendent. Un droit de passage aménagé comme une voie de circulation et utilisé comme tel au 1er janvier 2003, desservant une ou plusieurs propriétés riveraines, construites ou non, peut également être considéré comme une rue privée.

Rue publique

Toute voie de circulation routière appartenant à la municipalité ou à un gouvernement supérieur.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
NORMES POUR LA CRÉATION DE LOTS				
Interdictions	Interdictions Sous réserve des exceptions prévues à l'article 112 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRL, c. A-19.1), les interventions suivantes sont interdites sur l'ensemble du territoire : 1. Interdire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, les nouvelles demandes d'opération cadastrale pour un lot destiné à un usage résidentiel; 2. Interdire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions et les nouvelles demandes d'opération cadastrale relatives à un projet intégré. L'interdiction relative aux opérations cadastrales énoncée au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 8 peut être levée dans l'un ou l'autre des cas suivants : (...) 3. Une opération cadastrale visant à créer un lot d'une superficie de 8 000 m ² et plus ; (règl. RCI n°128-2018-RCI art. 8 et 9)	>8 002 m ²	Oui	
Superficie min. ou maximale de lot	4 000 m ² (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29) 8 000 m ² (règl. RCI n°128-2018-RCI)	>8 002 m ²	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Largeur moyenne minimale	50 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Lot 1: 83,1m Lot 2: 57,4m Lot 3: 50,2m Lot 4: 106,9m Lot 5: 69,9m Lot 6: 51m Lot 7: 67,2m Lot 8: 98,7m Lot 9: 63,3m Lot 10: 90,4m Lot 11: 87,5m	Oui	La largeur moyenne se calcule à la ligne avant mais aussi la ligne arrière de lot. Il sera donc important que ces 2 lignes de lot soient minimalement de 50,0m.
Réduction de la largeur sur la ligne extérieure d'une courbe	Nonobstant ce qui précède, lorsque des lots sont situés sur la ligne extérieure d'une courbe, la largeur minimale mesurée sur la partie de la ligne avant incluse dans cette courbe peut être réduite comme suit sans jamais être moindre que 6 mètres : 1) Pour une courbe ayant un rayon inférieur ou égal à 30 mètres, la ligne avant peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale requise ; 2) Pour une courbe ayant un rayon plus grand que 30 mètres, mais inférieur ou égal à 100 mètres, la ligne avant peut être réduite d'au plus 25 % de la largeur minimale requise ; 3) Pour une courbe ayant un rayon supérieur à 100 mètres, aucune réduction de la ligne avant n'est permise. (règl. 128-2018, art. 18.4.1)	Lot 1: 51,7m Lot 2: 50m Lot 3: 50m Lot 4: 94,7m Lot 5: 69,4m Lot 6: 39,9m Lot 7: 25,1m Lot 8: 27,4m Lot 9: 38,5m Lot 10: 76,7m Lot 11: 93,5m	Oui	
Profondeur moyenne minimale	60 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	> 62,6m (lot 4)	Oui	
Orientation des lignes de lot	Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues. (règl. 128-2018, art. 18.1)	Les lignes latérales sont perpendiculaires aux voies de circulation.	Oui	
NORMES POUR LA CRÉATION DE NOUVELLES RUES				
Agencement et tracé des rues	L'agencement et le tracé des rues doivent permettre l'accès aux rues adjacentes actuelles ou projetées. L'agencement et le tracé des rues doivent faciliter et permettre la circulation des services d'urgence et d'incendie, les mouvements de circulation, la construction et l'extension des infrastructures, tels que les égouts, les conduites d'eau et le drainage. L'agencement et le tracé des rues doivent être en continuité des lignes de lots adjacents, existants ou prévus. (règl. 128-2018, art. 17.2.1)	Le tracé de la rue sans issue donne sur le chemin Masson, chemin existant. Elle ne débouche pas sur une autre rue comme il y a présence d'une forte topographie et de milieux humides.	Oui	
Nature du sol et boisé	Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, à un coût raisonnable, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. En général, le tracé des rues doit contourner les boisés, bosquets, rangées d'arbres pour emprunter les espaces déboisés et tout site naturel d'intérêt. Par contre, s'il est impossible d'éviter les terrains décrits aux alinéas précédents, la construction des rues et des routes devra être réalisée selon les règles de l'art par un ingénieur compétent en la matière et membre de son ordre professionnel. (règl. 128-2018, art. 17.2.2)	Le tracé de la rue sans issue évite d'impacter les milieux humides présents et les secteurs de fortes pentes.	Oui	
Pente des rues	La pente longitudinale d'une nouvelle rue ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 12 % mesurée sur des intervalles de 30 mètres, sauf sur une longueur maximale de 150 mètres où elle pourra atteindre 15 %. Dans ce dernier cas, la rue doit être asphaltée et précédée d'une pente d'un maximum de 5 % sur une distance d'au moins 50 mètres. À moins de raccordement à une rue existante et de conditions exceptionnelles sur le site, la pente d'une rue, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection, ne doit pas dépasser 5 %. (règl. 128-2018, art. 17.2.3)	Entre 0 et 11%, raccordée à une rue existante.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Emprise des rues	L'emprise minimale de toute rue doit être de : Rue Locale : 15 m; Rue collectrice : 20 m. Toutefois, l'emprise des rues publiques existantes et des rues privées existantes, avant l'entrée en vigueur du règlement 128-2018, peut être inférieure à la largeur minimale indiquée ci-haut. (règl. 128-2018, art. 17.2.4)	15,0m	Oui	
Angle et longueur d'intersection	<ul style="list-style-type: none"> Distance entre 2 intersections: min. 40,0m ; Intersection doit être à angle droit, sans toutefois être inférieur à 75° et l'alignement doit être maintenu sur une distance de min. 35,0m; Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 185 mètres ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de 120 mètres ; Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 92 mètres, à moins de 35 mètres d'une intersection ; Sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 mètres mesuré à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 60 centimètres du niveau de la rue ; Afin de faciliter la circulation, les coins des rues doivent être arrondis par une courbe ayant un rayon supérieur à 6 mètres ; L'angle d'un virage ne peut excéder un angle de 135° ; (règl. 128-2018, art. 17.2.5) 	À + de 40m d'une intersection; À 75,2° sur une distance de 100m Les triangles de visibilité seront respectés.	Oui	
Rue sans issue	<p>Les culs-de-sac sont interdits à moins qu'une contrainte parmi les suivantes ne rende la connexion impossible :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Plan cadastral établi ; 2) Bâtiments existants ; 3) Pentes de plus de 30% ; 4) Présence de milieux humides ou de plans d'eau ; 5) Emprises de chemins de fer ou de services publics ; 6) Emprises existantes à circulation motorisée à accès limité ; 7) Parc ou espaces dégagés dédiés. <p>Cercle de virage: L'impasse ne doit pas dépasser 500 mètres de longueur de l'intersection jusqu'au cercle de virage. Une rue en cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage dont le diamètre ne sera pas inférieur à 41 mètres ou par une boucle.</p> <p>Rue en tête de pipe: Les têtes de pipe doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres et une voie servant à la fois de sentier pour piétons et de voie de secours doit relier directement la boucle à une rue voisine, cette voie doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Le parcours d'une tête de pipe, à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.</p> <p>Rue en goutte d'eau Une rue en « goutte d'eau » peut être centrée ou non. La longueur maximale de cette rue ne doit pas excéder 225 mètres jusqu'à l'extrémité du cercle du virage et le diamètre de cercle de virage ne peut être inférieur à 35 mètres. Une longueur de transition de 45 mètres tangente au cercle de virage doit être respectée. (règl. 128-2018, art. 17.2.7 et 17.2.8)</p>	<p>La rue sans issue serait en théorie permise comme il y a présence de pentes de plus de 30% et de milieux humides rendant des connexions impossibles.</p> <p>Cercle de virage: 41,0m de diamètre, à approximativement 170m de l'intersection.</p>	Oui	
Contributions pour fins de parcs	<ul style="list-style-type: none"> Cède gratuitement à la Ville un terrain qui représente 10 % de la superficie totale de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale; (...) Verse à la Ville une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale sur la base de la valeur établie par l'évaluateur. ; (...),. (règl. 128-2018, art. 119.3.1) 	Nous n'avons pas l'information à ce stade du projet, mais aucune superficie ne semble être cédée pour le moment.	S.O.	

DISPOSITIONS NORMATIVES : IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

TERMINOLOGIE UTILE

Cour arrière

Cour comprise entre la ligne arrière d'un emplacement et le mur arrière du bâtiment principal et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour avant

Cour comprise entre le mur avant d'un bâtiment principal et la ligne avant de l'emplacement et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour latérale

Cour comprise entre le mur latéral d'un bâtiment principal et la ligne latérale de l'emplacement et s'étendant entre la cour avant et la cour arrière.

Emprise

Espace qui est propriété publique entre les lignes de lot ou de terrain qui délimitent les propriétés privées. Relativement aux rues, l'emprise désigne la largeur hors-tout de la rue, incluant les fossés et trottoirs, s'il y a lieu.

Marge

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot et tout bâtiment, ou entre plusieurs bâtiments.

Marge arrière

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot arrière et le mur arrière du bâtiment principal.

Marge avant

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot avant et la façade avant principale du bâtiment principal.

Marge latérale

Distance minimale prescrite entre une ligne de lot latérale et un mur latéral du bâtiment principal.

Projet intégré

Projet comprenant plusieurs bâtiments principaux comprenant un ou plusieurs usages localisés en un seul emplacement en copropriété suivant un plan d'aménagement d'ensemble planifié dans le but de favoriser les occupations du sol communautaires tels les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts.

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
MARGES DE REcul				
Avant (minimum/maximum)	9 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	> 28,1 m	Oui	
Latérale (minimum/maximum)	6 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	> 8,2 m	Oui	
Arrière (minimum/maximum)	12 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	> 26,2 m	Oui	
Arrière minimale riverain	17 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	> 26,2 m	Oui	
Mode d'implantation	Isolée (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Isolées	Oui	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EXIGÉES EN FONCTION DU MILIEU ENVIRONNANT				
Implantation du bâtiment	Tout bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur de l'aire constructible d'un emplacement en respectant les normes contenues aux grilles de spécifications de chaque zone et implanté en fonction de l'orientation générale par rapport aux voies de circulation et par rapport aux bâtiments existants les plus près, ou par rapport aux pentes du terrain ou au panorama lorsqu'il n'y a pas de bâtiments existants à proximité. (règl. 128-2018, art. 10.1.6)	Certains bâtiments respectent l'orientation de la voie de circulation et certains respectent plutôt les pentes du terrain.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Orientation de la façade principale	Sauf dans le but d'harmoniser le bâtiment à la topographie du site ou au panorama, les façades d'un bâtiment principal faisant face à la voie de circulation, c'est-à-dire à la voie publique et privée auquel le terrain est adjacent, s'il y a lieu, doivent être des façades principales. (régl. 128-2018, art. 10.1.7)	Les façades principales font face à la voie de circulation, à l'exception de ceux respectant la topographie du site.	Oui	
Mesures relatives à la rive	Dans la rive, de 15 mètres mesurée à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau, sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux à l'exception des constructions, des ouvrages et des travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public, y compris leur entretien, leur réparation et leur démolition, s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement ainsi que toutes autres conditions de l'article 12.3.3 du règlement 128-2018. (régl. 128-2018, art. 12.3.3, par. 1)	Aucun bâtiment ne se trouve dans la rive d'un cours d'eau.	Oui	
Zones de forte pente	Pour tout terrain loti après l'entrée en vigueur du présent règlement, il est strictement interdit d'émettre un permis de construction lorsque la pente naturelle moyenne de la partie à construire est supérieure à 30 %. (régl. 128-2018, art. 5.2 par. 4)	Moins de 10%	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : VOLUME ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

TERMINOLOGIE UTILE

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Rapport entre la superficie occupée par des bâtiments et la superficie totale du terrain.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Rapport entre la superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment, à l'exception des caves et sous-sols, et la superficie totale du terrain.

Demi-étage

Partie d'un étage d'un bâtiment dont la superficie de plancher mesurée dans ses parties où la hauteur du plafond est d'au moins 2,25 mètres n'est pas moindre que 40 % et pas plus de 60 % de la superficie du rez-de-chaussée.

Densité

Nombre total de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation (logement / hectare).

Densité brute

Densité incluant les voies de circulation publique ou privée, les espaces naturels de même que tout terrain affecté à une contrainte naturelle.

Densité nette

Densité excluant les voies de circulation publique ou privée.

Étage

Volume d'un bâtiment, autre que la cave ou le sous-sol et le grenier, qui est compris entre un plancher, un plafond et des murs extérieurs, et s'étendant sur plus de 60 % de la surface totale du rez-de-chaussée.

Façade principale

Mur extérieur d'un bâtiment qui fait face à la rue pour laquelle l'adresse du bâtiment a été attribuée et où l'on retrouve généralement son entrée principale. Dans le cas d'un lot d'angle ou d'un projet intégré, signifie le mur extérieur d'un bâtiment où se trouve le principal accès dudit bâtiment.

Hauteur du bâtiment

Distance comprise entre le niveau horizontal du rez-de-chaussée et un plan horizontal passant par :

- 1) La partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit plat ;
- 2) La partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en coupe.

Les clochers, cheminées et antennes ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment.

Largeur de bâtiment

La plus grande distance mesurée à la fondation comprise entre les extrémités de la façade principale du bâtiment.

Mezzanine

Étendue de plancher comprise entre deux (2) planchers d'un bâtiment ou entre un plancher et une toiture et dont la superficie n'excède pas 40 % de celle du plancher immédiatement au-dessous ; entre 40 % et 60 % de la superficie du plancher immédiatement au-dessous, elle constitue un demi-étage, et plus de 60 % d'un étage.

Sous-sol

Partie d'un bâtiment, partiellement souterrain, situé entre deux planchers. Cependant, le sous-sol continuera de ne pas être considéré comme un étage si moins de 50% de la superficie de plancher est hors-sol.

Superficie d'un bâtiment

La superficie de plancher d'un bâtiment est la somme des surfaces horizontales de tous les planchers mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens, à l'exclusion des parties du bâtiment affectées à des fins de stationnement de véhicules automobiles ou des issues et des vides techniques verticaux.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Nombre de bâtiment/terrain	S.O.	1 par terrain.	S.O.	
Hauteur en étage min/max;	1 étage min / 2,5 étages max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Hauteur en mètres min/max;	11 m max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Rapport bâti-terrain ou coefficient d'emprise au sol (C.E.S)	10 % max. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Bien qu'à ce stade-ci du projet, la superficie des bâtiments soit inconnue, il est tout de même possible de confirmer la conformité de l'emprise au sol des bâtiments projetés.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Superficie minimale d'implantation	67 m ² min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	Approximativement 169 m ² sur plans, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Largeur d'un bâtiment	7 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	14,9 m sur plans, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Profondeur d'un bâtiment	7 m min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	14,1 m sur plans, cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais cette disposition devrait être respectée.	Oui	
Nombre de logements min/max;	Unifamilial : habitation comportant un seul logement. (règl. 128-2018, art. 2.6)	1 seul logement par bâtiment.	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR

TERMINOLOGIE UTILE

Arbre

Est considéré comme un arbre au sens du présent règlement, tout arbre ou arbuste dont la tige mesure 10 cm et plus à 30 cm du sol. Lorsqu'il s'agit d'une tige d'arbres, chaque tronc est considéré comme un arbre.

Espace naturel

Superficie de terrain occupée par une couverture forestière comprenant les arbres, les arbustes et les herbes.

Entreposage

Dépôt de marchandises, d'objets ou de matériaux quelconques.

Étalage

Exposition sur la propriété privée d'un produit de consommation à l'extérieur d'un bâtiment pendant la période d'ouverture du commerce.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES				
Obligation d'un équipement des matières résiduelles	L'utilisation des conteneurs semi-enfouis pour la collecte des résidus recyclables et des résidus domestiques est obligatoire pour tout nouveau projet intégré d'habitations ou tout commerce d'hébergement en projet intégré, immeuble à logements ou complexe d'immeubles de huit (8) logements et plus. (règl. 128-2018, art. 10.3.8, al 1)	Ne s'applique pas puisqu'il ne s'agit pas d'un projet intégré.	S.O.	
Emplacements autorisés ou obligatoires?	Ils doivent être situés dans un espace accessible par une allée de circulation permettant le stationnement du camion-grue durant l'opération d'enlèvement des ordures ou des matières récupérables. Il doit se trouver à 4 m du bâtiment principal et 2 m d'une ligne latérale, avant ou arrière de terrain. (règl. 128-2018, art. 10.3.8, al.1, par. 1 et 5)	S.O.	S.O.	
Abri ou enclos pour conteneurs ou bacs	Les bacs de matières résiduelles peuvent être conservés dans les marges avant des résidences, à condition que ceux-ci soient dissimulés par un enclos ou une zone tampon composée d'une haie pour dissimuler les bacs à condition de respecter une distance minimale de 3 mètres des lignes de propriété. Ces abris doivent respecter les autres conditions de l'article 10.3.9 du règlement 128-2018. (règl. 128-2018, art. 10.3.9)	S.O.	S.O.	
ESPACES EXTÉRIEURS (AUTRES QUE LES BÂTIMENTS ACCESSOIRES)				
Pourcentage d'espace vert requis	60 % min. (règl. 128-2018, grille de spécification, zone V-29)	La superficie exacte d'espace vert sur chacun des lots est inconnue à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	
Bande paysagère minimale	Une bande de verdure doit être aménagée le long des lignes de terrain Toute bande de verdure doit être végétalisée ou autrement paysagée à l'aide de végétaux en lien avec l'écosystème existant, de manière à ne pas laisser le sol à nu. Groupe Habitation : <ul style="list-style-type: none"> Ligne latérale de terrain : 1 m Ligne arrière de terrain : 1 m pour les emplacements non riverains. (règl. 128-2018, art. 12.1.4)	L'aménagement des espaces verts sur chacun des lots est inconnu à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Espaces libres	Tout espace libre sur un emplacement, c'est-à-dire les espaces non occupés par les bâtiments, les entrées charretières, le stationnement, les espaces naturels, la bande de protection riveraine, les aires de services, etc. doit être paysager, entretenu et couvert soit de gazon, de haies, arbustes, arbres, fleurs, rocailles, trottoirs et allées en dalles de pierre ou autres matériaux dont la largeur n'excède pas 2 mètres. (règl. 128-2018, art. 12.1.5)	L'aménagement des espaces libres sur chacun des lots est inconnu à ce stade-ci du projet, mais nous pouvons tout de même confirmer que le minimum requis sera respecté.	Oui	
Nombre d'arbres par emplacement	Sur chacun des emplacements, localisés sur l'ensemble du territoire, un nombre d'arbres minimum ayant un diamètre minimal de 10 centimètres mesuré à une hauteur de 1.2 mètres est exigé en cour avant. Groupe Habitation : 1 arbre pour chaque 6 m mesuré le long de la ligne avant. (règl. 128-2018, art. 12.1.6, par. 1)	Tous les lots: secteur densément boisé.	Oui	
Normes de dégagement d'une plantation	Les arbres doivent être plantés à une distance minimale de : <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres de tout fil électrique ou de tout poteau portant des fils électriques; • 3 mètres des luminaires de rues; • 1,50 mètre d'une borne fontaine. (règl. 128-2018, art. 12.1.10)	Aucune plantation prévue.	Oui	
Restriction de plantation	La plantation de peupliers (blanc, de Lombardie, du Canada), érables argentés et de saules est défendue en deçà de 12 mètres de toute fosse septique, de tout tuyau souterrain, de toute rue ou toute emprise où sont installés des services d'utilité publique, en deçà de 9 mètres de la limite d'un emplacement et en deçà de 15 mètres d'un bâtiment principal. (règl. 128-2018, art. 12.1.11)	Aucune plantation prévue.	Oui	
Triangle de visibilité	Sur un emplacement d'angle, on doit aménager un triangle de visibilité dont les côtés ont 6 mètres mesurés à partir de l'intersection des lignes des emprises de rues le long de ces dernières. Ce triangle doit être laissé libre de tout obstacle d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre du niveau de la rue ou au niveau de l'aire de stationnement. (règl. 128-2018, art. 12.1.12)	Aucun triangle de visibilité.	Oui	

DISPOSITIONS NORMATIVES : STATIONNEMENT HORS-RUE

TERMINOLOGIE UTILE

Case de stationnement

Espace réservé au stationnement d'un véhicule automobile selon les exigences de dimensions et d'agencement.

TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
NOMBRE DE CASES				
Ratio cases	1,5 cases par logement (règl. 128-2018, art. 13.1.2)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
EMPLACEMENT				
Emplacements autorisés sur le terrain	Dans les limites des emplacements servant aux usages résidentiels, le stationnement est permis sur l'ensemble du terrain, à l'exception des cours arrière donnant sur un lac. (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 2)	Aucune allée d'accès en cour arrière (il n'y a pas de lac adjacent)	Oui	
Allée d'accès mitoyenne	Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 10)	À + 1m, autrement, on retrouve une allée d'accès partagée à se rattachant au chemin existant.	Oui	
DIMENSIONS MINIMALES				
Allées de circulation	La largeur minimale d'une allée de circulation, ainsi que la largeur minimale d'une rangée de cases de stationnement et de l'allée de circulation qui y donne accès, suivant l'angle de stationnement, être comme suit : 0° : 3 m (sens unique) / 6 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 30° : 3 m (sens unique) / 7,5 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 45° : 3,5 m (sens unique) / 9 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 60° : 5 m (sens unique) / 11 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) 90° : 6 m (double sens) / 12 m (largeur totale d'une rangée [case + allée]) (règl. 128-2018, art. 13.1.4, al. 2) Toute allée d'accès véhiculaire ayant une longueur de 75 mètres et plus, mesurée entre la ligne de rue et le bâtiment principal, devra avoir une largeur de 6 mètres minimum et se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimum de 12 mètres. (règl. 128-2018, art. 13.2, al. 3)	Aucune allée de circulation, mais bien des allées véhiculaire. Aucun accès véhiculaire de plus de 75m	Oui	

Sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Usage « Habitation unifamiliale (H1) »	Projet	Conforme (Oui/Non/ S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Accès à la rue - Nombre min/max.	Moins de 5 cases : min. 1 accès; 5 à 50 cases : min. 2 accès; 51 cases et plus : min. 4 accès. Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 9 et 10)	Ce n'est pas tous les lots qui possèdent un accès direct à la voie publique. On retrouve une allée d'accès mise en commun partant du lot 2 mais desservant le lot 3 aussi.	Oui	
Accès à la rue - largeur min/max.	6 m min. / 10 m max. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 1) Une allée d'accès unidirectionnelle pour automobiles doit avoir une largeur de 3 m min. et 7 m max. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 2)	Entre 6 et 7m.	Oui	* Faire vérification de potentiels droits acquis sur la largeur du chemin existant.
Pente des allées d'accès et rampes	Les rampes ou allées d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 8 %. Elles ne doivent pas commencer leur pente en deçà de 1 mètre de la ligne de l'emprise de rue ni être situées à moins de 6 mètres de l'intersection des lignes d'emprise de deux voies de circulation; Les rampes ou allées d'accès devront être à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété, à l'exception des rampes ou allées d'accès communes. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 6 et 10)	< 8%	Oui	
Pente du stationnement	Les pentes longitudinales et transversales des aires de stationnement ne doivent pas être supérieures à 5 % ni inférieures à 1,5 %. (règl. 128-2018, art. 13.2.2, par. 4)	Le projet ne propose pas d'aire de stationnement.	S.O.	
Case-type (largeur x profondeur)	Longueur : 5,5 m Largeur : 2,5 m (règl. 128-2018, art. 13.1.4)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
DISTANCES				
Distance entre un espace de stationnement et une ligne de terrain	S.O.	S.O.	S.O.	
Distance entre une case de stationnement et l'emprise d'une rue	1,5 m de l'emprise de rue (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 1)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
Distance entre une case de stationnement et un bâtiment	1,5 m de tout mur d'un bâtiment (règl. 128-2018, art. 13.1.3, par. 1)	Cet aspect est inconnu à ce stade-ci du projet, mais devrait être respecté.	Oui	
Distance entre un accès et une limite de terrain	1 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 10)	Ex; > 10,6m (lot 2) et allée partagée.	Oui	
Distance entre deux accès	8 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 8)	> 42 m (à l'exception des allées mitoyennes)	Oui	
Distance avec une intersection	6,0 m min. (règl. 128-2018, art. 13.2, par. 6)	Aucune intersection à proximité des limites du site.	Oui	
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS SPÉCIFIQUES AU STATIONNEMENT OU À UN ESPACE DE CHARGEMENT-DÉCHARGEMENT				
Îlot de verdure	S.O.	S.O.	S.O.	
Ilot de verdure (aménagement)	S.O.	S.O.	S.O.	

PARÉ⁺

450 686 9494 - www.pare.plus - info@pare.plus
3155 Promenade du Quartier-Saint-Martin. Laval Qc, Canada H7T 0N8

Urbanisme + Design urbain + Architecture de paysage + Environnement