



Sébastien Carrière
Urbaniste-conseil

Le meilleur moyen de prévoir le futur, c'est de le créer.

Peter Drucker



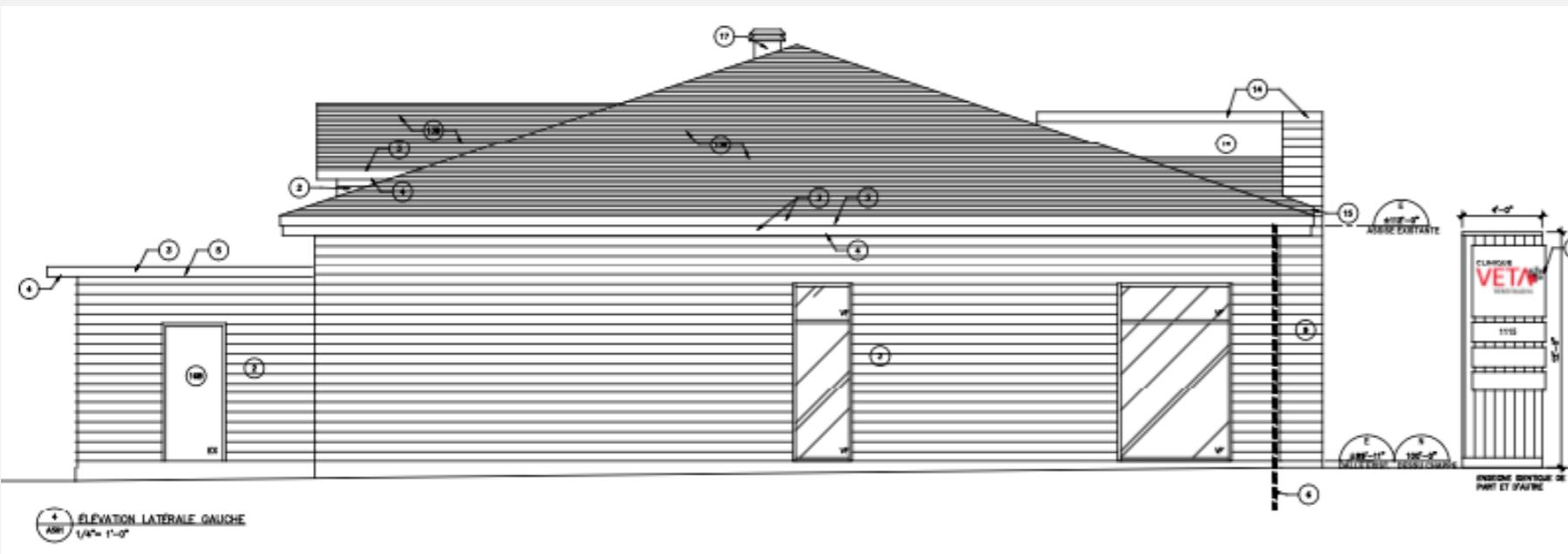
Projet: 1115, rue Principale – Plan final

Client: Cédric Leboeuf

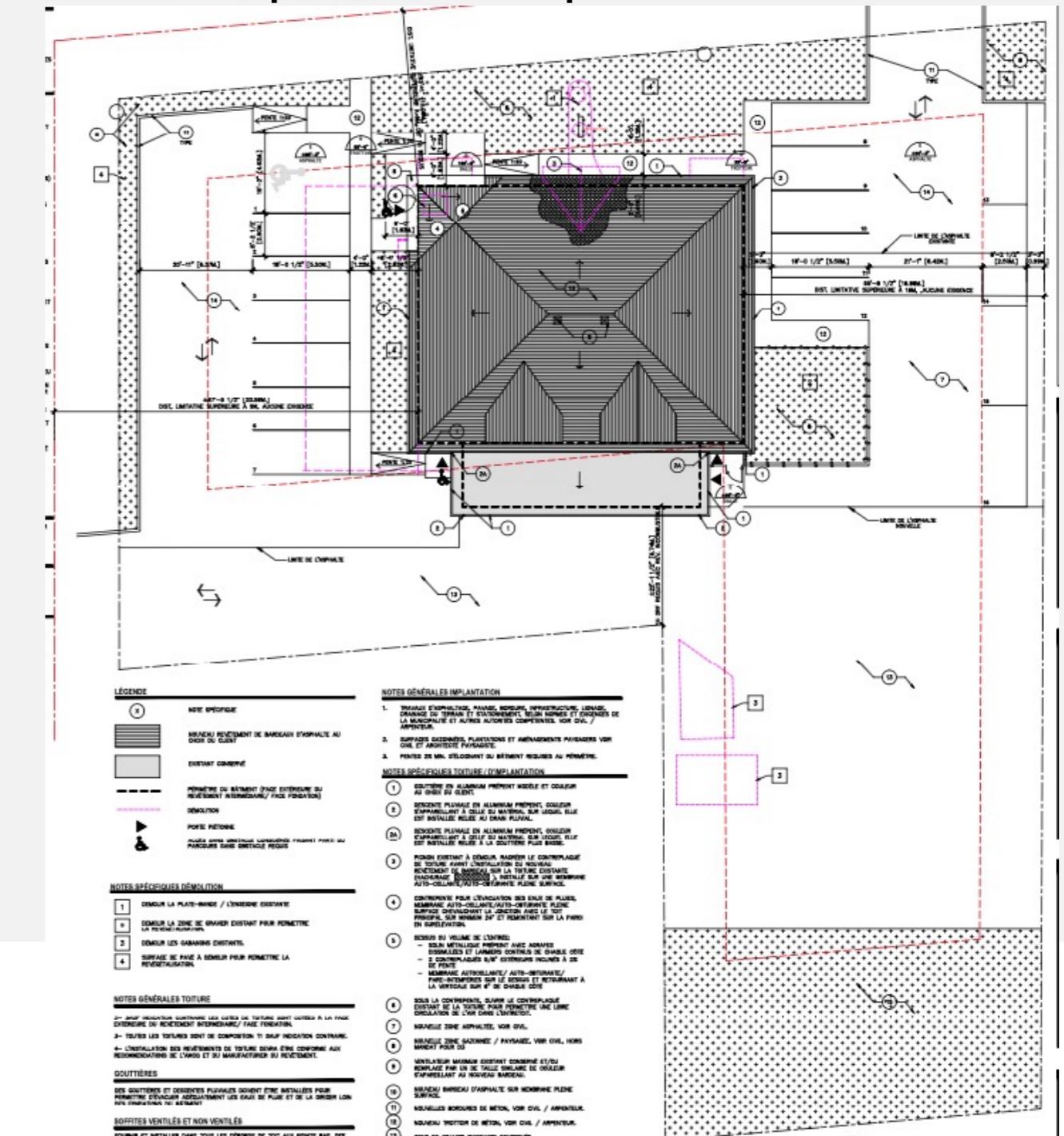


SITUATION ACTUELLE

Fenêtres sur le mur de l'agrandissement



Plan implantation par D3





RÉGLEMENTATION

Type de bâtiment principal	Largeur minimum du bâtiment (Note 1)	Profondeur minimum du bâtiment (Note 1)	Superficie minimum du bâtiment (Note 1)
2 étages ou plus, avec garage attenant et ayant plus de 30% de maçonnerie en façade excluant la fondation et les ouvertures (fenêtres et portes).	7,3 m	7,92 m	57,9 m ²
Habitation unifamiliale jumelée			
1 étage sans garage	6,70 m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage intégré	6,70 m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage attenant	6,70 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, sans garage	6,10 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, avec garage intégré	6,10 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, avec garage attenant	6,10 m	7,92 m	50 m ²
Habitation unifamiliale en rangée			
1 étage sans garage	6,10m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage intégré	7.92m	7,92 m	62 m ²
1 étage avec garage attenant	6,10m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, sans garage	5,10m	7,92 m	38 m ²
2 étages ou plus, avec garage intégré	5,10m	7,92 m	38 m ²
2 étages ou plus, avec garage attenant	5,10m	7,92 m	38 m ²
Habitation bifamiliale			
Isolée	9,15 m	7,92 m	80 m ²
jumelée et en rangée	7,92 m	7,92 m	70 m ²
Habitation trifamiliale			
Isolée	9,75 m	7,92 m	70 m ²
jumelée et en rangée	9,15 m	7,92 m	70 m ²
Habitation multifamiliale			
isolée (3 étages et moins)	13,75 m	8 m	100 m ²

Zone commerciale

Classe d'usages		
A-1	Agriculture avec élevage	
A-2	Agriculture sans élevage	
C-1	Accommodation	•
C-2	Détail, administration et service	•
C-3	Véhicule motorisé	
C-4	Poste d'essence / Station-service	
C-5	Contraignant	
C-6	Restauration	•
C-7	Débit de boisson	• Note 1
C-8	Hébergement champêtre	
C-9	Hébergement d'envergure	
C-10	Érotique / Jeux de hasard / Arcade	
C-11	Commerce de gros / Entreposage	
CN-1	Conservation	
H-1	Unifamiliale isolée	
H-2	Unifamiliale jumelée	
H-3	Unifamiliale en rangée	

Usage spécifiquement permis • 7920 Loterie et jeux de hasard. Note 2

Usage spécifiquement prohibé

Note

Note 1 : Un maximum de deux (2) établissements exerçant un usage commercial de cette classe sont permis dans la zone. Les bâtiments où s'exercent ces usages ne peuvent pas se trouver à moins de 100 m les uns des autres.

Note 2 : Le nombre d'établissements exerçant cet usage spécifiquement permis de manière principale, complémentaire, secondaire ou accessoire est limité à un (1) dans la zone.

Note 3 : Usage d'habitation est seulement permis en présence d'un usage commercial, bâtiment mixte seulement.

• : Signifie que l'usage est autorisé sous réserve des dispositions d'interprétation de la grille des spécifications.

NB : Compléter l'information par l'application des dispositions contenues au règlement de zonage et à l'annexe 3 portant sur les usages.

Normes d'implantation	Note
Marge de recul avant (m)	5
Marge de recul latérale min. (m)	3,50
Somme des marges latérales min. (m)	7
Marge de recul arrière (m)	10
Normes sur le bâtiment	Amendement
Hauteur maximale (m)	15
Hauteur minimale (étage)	1
Hauteur maximale (étage)	2

À valider si le mur de la clinique compte dans le calcul, sinon besoin d'une dérogation mineure

Zone 252C

Classe d'usages		
H-4	Bifamiliale isolée	
H-5	Trifamiliale isolée	• (8) Note 3
H-6	Multifamiliale	• (8) Note 3
H-7	Habitation collective	
H-8	Maison mobile	
I-1	Industrie courante	
I-2	Industrie contraignante	
I-3	Industrie agricole	
I-4	Industrie d'extraction	
P-1	Public et communautaire	
P-2	Utilité publique	
P-3	Parc et espace vert	
R-1	Récréation légère	
R-2	Récréation extérieure	
R-3	Récréation intensive	



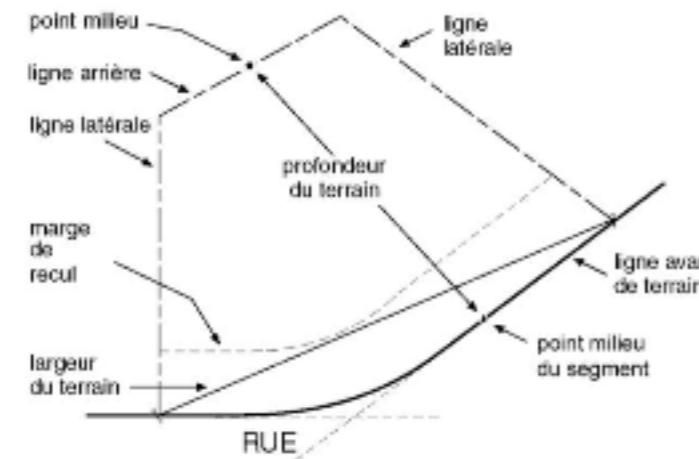
RÉGLEMENTATION

5.2.1 Méthode de calcul des dimensions

La largeur minimale d'un terrain ou le frontage correspond à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise (voir croquis 11).

La profondeur minimale d'un terrain correspond à la distance mesurée en ligne droite entre le point milieu de la ligne avant du terrain ou du segment et le point milieu de la ligne arrière du terrain (voir croquis 11).

Croquis 11 : Calcul des dimensions d'un terrain



La profondeur du terrain correspond à la ligne droite, la plus distante entre le milieu de la ligne arrière de terrain et le milieu du segment le plus grand.

Tableau 1 Normes minimales applicables aux lots desservis

Type de terrain	Type de construction ou d'usage	Largeur minimale (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale (m)
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	Unifamilial isolé	18 m	27 m	600 m ²
	Unifamilial jumelé	13 m	27 m	400 m ²
	Unifamilial en rangée (par unité - 6 unités contiguës max.)	6 m Note 1	27 m	180 m ² Note 1
	Bifamilial isolé	22 m	27 m	660 m ²
	Bifamilial jumelé	12 m	27 m	360 m ²

plania

EPP017836/Mai2010

25.



Règlement de lotissement
Numéro 530

Chapitre 5 – Les dispositions applicables aux lots

Trifamilial isolé	22 m	27 m	660 m ²
Trifamilial jumelé	13 m	27 m	390 m ²
Multifamilial (4 à 8 logements) et habitation collective (9 chambres max.)	30 m	27 m	900 m ²
Multifamilial (plus de 8 logements) et habitation collective (plus de 9 chambres)	40 m	27 m	1 200 m ²
Maison mobile	15 m	30 m	400 m ²
Commerce et service	22 m	27 m	660 m ²
Industrie	22 m	27 m	660 m ²
Autres usages	22 m	27 m	660 m ²

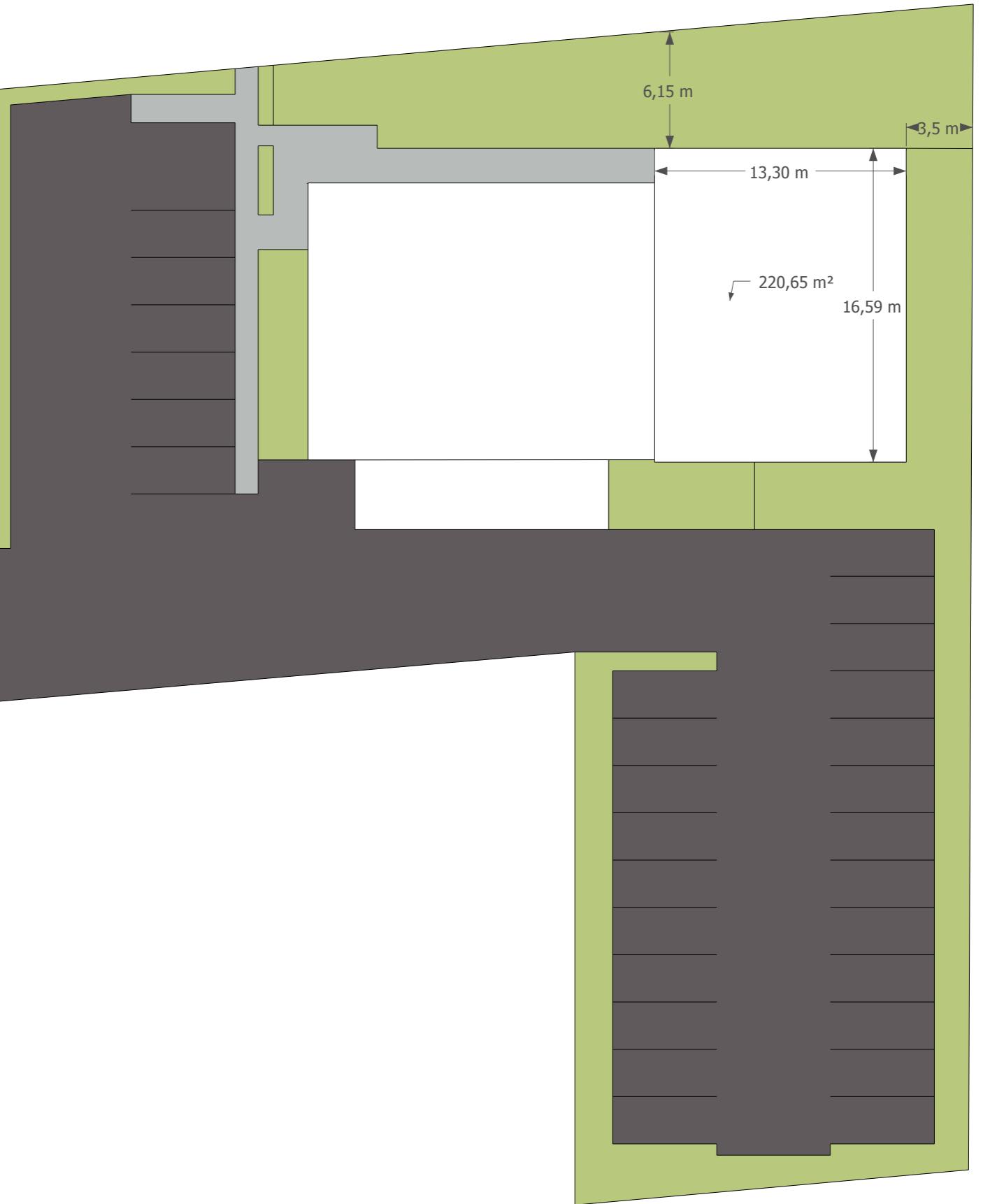
Lotissement pas possible avec à cause de la largeur exigée.



Option 1

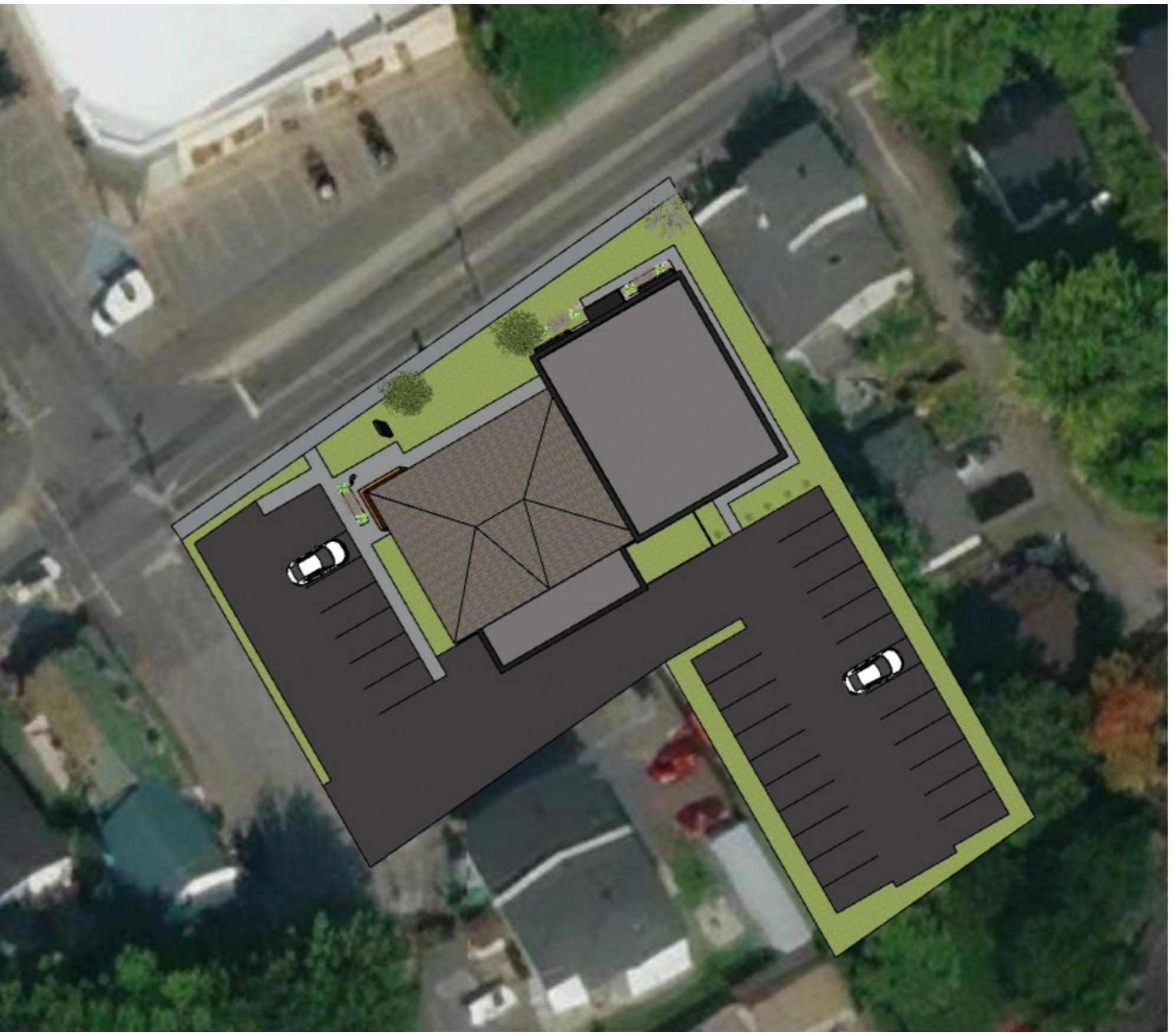
Agrandissement —

- 6 logements
- Unités: 4 ½
- Cases de stationnement: 30
- Validation à faire par un architecte pour le mur mitoyen



Architecture à titre informatif

Implantation





Rendu 3-D





Rendu 3-D





Rendu 3-D





Rendu 3-D



Rendu 3-D





PROCHAINE ÉTAPE —

Je recommande les options 1-2-3

Prochaines étapes:

1. Rencontrer la ville pour une première validation de l'option choisie ----- Félix et Sébastien
2. Valider avec un architecte la possibilité d'agrandir sur le mur mitoyen ----- Félix
3. Réaliser le plan d'aménagement final et les rendus 3-D ----- Sébastien
4. Faire une étude de faisabilité pour la gestion des eaux pluviales ----- Félix

Autres démarches:

- Services techniques et infrastructures: Andréanne St-Onge, Chargée de projet – Services techniques et infrastructures (dast@st-zotique.com), afin de vérifier s'il y a des démarches,
- Service incendie: Alexandre Côté, Capitaine en prévention – Service incendie (prevention@st-zotique.com), afin de vérifier s'il y a des démarches à entreprendre
- MTQ: Prévoir de communiquer avec le MTQ, relativement à l'accès via la rue Principale.

Il est à noter que je peux vous assister dans prochaines étapes, qui ne sont pas incluses dans le mandat, selon le tarif horaire établi dans la soumission.