ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE DE PAQUETVILLE

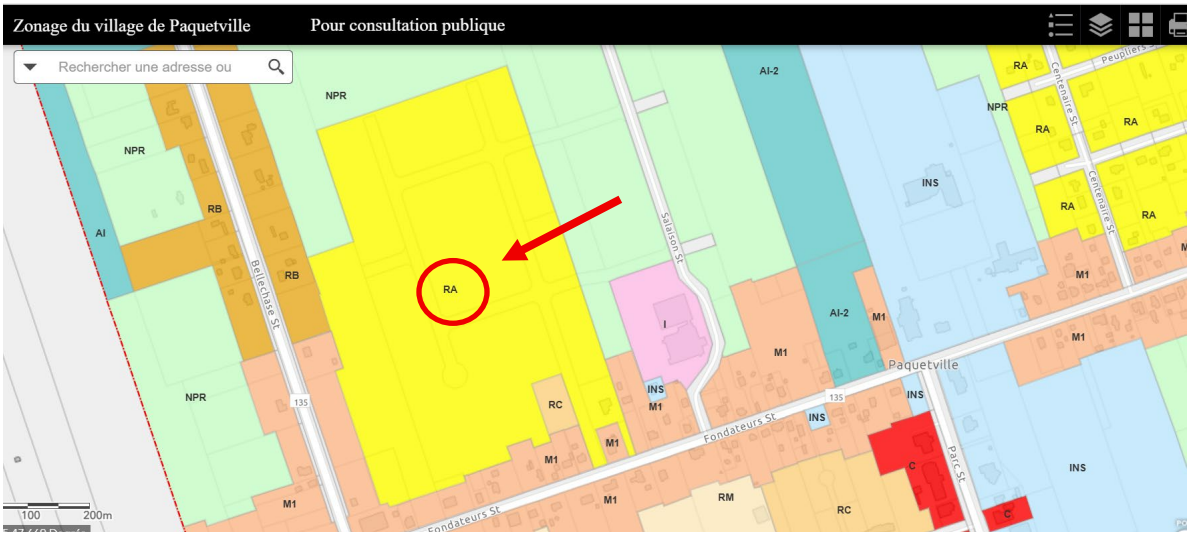
CHANGEMENTS APPORTÉS ET EXPLICATIONS

BUT DE LA MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ

La modification de l'arrêté permettra d'être plus flexible au niveau de la construction de multi-logements, et éliminer les étapes de dérogation pour les projets lorsque le zonage n'est pas déjà approprié pour le multi-logements. Également, la modification permettra d'être davantage ouvert à la construction d'appartements accessoires sur une même propriété qu'une résidence unifamiliale. Toutes les modifications proposées viennent contribuer à répondre aux exigences du financement accordé dans le cadre du FACL qui vise à éliminer les barrières à la construction rapide de logements.

Changement no 1

Dans l'arrêté de zonage actuel de Paquetville, la subdivision *Domaine du bois franc* est étiquetée zone RA, qui veut dire réservée exclusivement aux habitations unifamiliales.



Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 intitulé « Arrêté de zonage de Paquetville » est modifié :

En créant une zone d'habitations uni et bifamiliales (RB) à même une zone d'habitations unifamiliales (RA). Le projet concerne les lots situés dans la zone RA localisée au nord de la rue des Fondateurs et à l'est de la rue Bellechasse. Les terrains portent les numéros d'identification (NID) suivant : 20902722 et une partie des lots ayant les numéros d'identification (NID) suivant : 20119327; 20911087; 20888319 et 20888335.

Le but de cette modification est de permettre l'aménagement d'habitations uni et bifamiliales.

Changement no 2

Pour faire suite au changement no 1, la modification proposée ici permet de changer les lettres RA par un RB pour la subdivision du *Domaine du bois franc* sur la carte de zonage accompagnant l'arrêté de zonage.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est modifié par l'abrogation du paragraphe 4.1.1 dudit arrêté et son remplacement par ce qui suit :

« 4.1.1 Pour l'application du présent arrêté, la municipalité est divisée en zones indiquées sur le plan joint en Annexe « A » intitulé « Carte de zonage » daté du 10 février 2011, modifié de la façon indiquée sur l'annexe « A-1» jointe aux présentes et en faisant partie. »

Changement no 3

La modification no 3 permet la construction de multi-logements dans les zones M2, soit mixe routière. Cette catégorie de zonage permet déjà les duplex.

6.2.2 Usages permis dans la zone M2 (mixte routière)

6.2.2.1 Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur d'une zone M2 (mixte routière) ne peuvent être affectés qu'aux fins d'un usage principal résidentiel ou d'une sélection d'usages principaux commerciaux tels qu'énoncés ci-dessous.

Classe d'usages résidentiels

Usages principaux résidentiels

a) d'un des usages principaux suivants :

(i) habitation unifamiliale;

(ii) habitation bifamiliale; ou

(iii) parc ou terrain de jeux municipal.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est modifié en ajoutant après le sous alinéa 6.2.2.1 a)(iii) le sous alinéa 6.2.2.1 a)(iv) tel que:

« (iv) habitation multifamiliale. »

Changements no 4 et 5

Les modifications no 4 et no 5 ajoutent la permission de construire un multi-logement dans une zone commerciale, juste avant les articles g) et h).

7.2.2 Usages permis dans les zones C (commerciales)

7.2.2.1 Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur d'une zone C ne peuvent être affectés qu'aux fins

a) de tout service de restauration, d'hébergement, de réception, d'établissement récréatif ou tout établissement avec ou sans permis de bar, de taverne ou de brasserie émis en application de la *Loi sur la réglementation des alcools* (ex. : salle de quilles, cinéma).

g) d'un ou des logements à titre d'usage secondaire aux conditions suivantes :

(i) les accès au(x) logement(s) doivent être situés au rez-de-chaussée, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, et doivent être indépendants de l'accès principal;

(ii) l'aspect commercial du bâtiment principal doit demeurer prédominant, et;

(iii) la surface brute de plancher utilisée par l'usage secondaire ne dépasse pas 50 % de la superficie du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Bâtiments et constructions accessoires

h) d'un bâtiment ou une construction accessoire au bâtiment principal, à la construction principale ou à l'usage principal est permis conformément aux conditions de la section 12.4.

Modifications proposées :

L'Arrêté n° 58 est modifié en abrogeant les alinéas 7.2.2.1 g) et h) et en les remplaçant par :

« g) habitation multifamiliale. »

L'Arrêté n° 58 est modifié en ajoutant après l'alinéa 7.2.2.1 g) les alinéas h) et i) tel que :

« h) d'un ou des logements à titre d'usage secondaire aux conditions suivantes :

(i) les accès au(x) logement(s) doivent être situés au rez-de-chaussée, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, et doivent être indépendants de l'accès principal;
(ii) l'aspect commercial du bâtiment principal doit demeurer prédominant, et;
(iii) la surface brute de plancher utilisée par l'usage secondaire ne dépasse pas 50 % de la superficie du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

<u>Bâtiments et constructions accessoires</u>

i) d'un bâtiment et/ou de constructions accessoires au bâtiment principal, à la construction principale ou à l'usage principal est permis conformément aux conditions de la section 12.4.»

Changements no 6 et 7

Les modifications no 6 et no 7 ajoutent la permission de construire un multi-logement dans une zone institutionnelle, juste avant l'article c). Ceci va permettre, notamment, la conversion de l'ancien édifice municipal en multi-logements.

8.1.2 <u>Usages permis dans les zones INS (institutionnelles)</u>

8.1.2.1 Les terrains, bâtiments ou constructions à l'intérieur d'une zone INS (institutionnelle) ne peuvent être affectés qu'aux fins :

a) de tous services publics à caractère communautaire :

b) de tous services d'équipements et d'infrastructures :

(i) poste de communication (compagnie de téléphone); et

(ii) réseau de téléphonie, y compris les téléphones portables.

<u>Bâtiments et constructions accessoires</u>

c) de bâtiments et/ou de constructions accessoires au bâtiment principal, à la construction principale ou à l'usage principal est permis conformément aux conditions de la section 12.4.

Modifications proposées :

L'Arrêté n° 58 est modifié en abrogeant l'alinéa 8.1.2.1 c) et en les remplaçant par :

« c) habitation multifamiliale. »

L'Arrêté n° 58 est modifié en ajoutant après l'alinéa 8.1.2.1 c) l'alinéa d) tel que :

<u>« Bâtiments et constructions accessoires</u>

d) d'un bâtiment et/ou de constructions accessoires au bâtiment principal, à la construction principale ou à l'usage principal est permis conformément aux conditions de la section 12.4.»

Changement no 8

La modification no 8 élimine la hauteur permise pour les bâtiments dans toute zone sauf dans les zones RA, RB et NPR.

12.5.3 <u>Hauteur</u>

12.5.3.1 La hauteur d'un bâtiment principal ou secondaire ou d'une construction principale ne peut excéder :

a) 5 mètres dans le cas d'une maison mobile ou d'une mini-maison;

b) deux (2) étages dans le cas d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou d'un chalet;

c) 12 mètres dans le cas d'une habitation multifamiliale ou une résidence pour personnes âgées ou handicapées;

d) 12 mètres dans le cas d'un usage non résidentiel situé dans une zone M1 (mixte centrale), INS (institutionnelle) ou NPR (naturelle, de protection et récréative); et

e) 15 mètres dans le cas d'un usage non résidentiel situé dans une zone M2 (mixte routière), C (commerciale) ou I (industrielle).

12.5.3.2 Les prescriptions relatives à la hauteur maximale des bâtiments et constructions ne s'appliquent pas aux clochers d'églises, éolienne commerciale, tours, tours d'eau, antennes, ni aux silos.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est également modifié en abrogeant l'article 12.5.3.1 et en le remplaçant par :

« 12.5.3.1 La hauteur d'un bâtiment principal ou secondaire ou d'une construction principale ne peut excéder :

a) 1 étage pour une maison mobile;
b) 3 étages en zone RA, RB et NPR;
c) Aucune limite de hauteur dans les autres zones. »

Changement no 9

Cette modification permet d'utiliser une plus grande superficie du lot, passant de 30 % à 50 % d'utilisation pour les zones RC (habitations uni, bi, multi et maisons mobiles) et M1 (mixtes centrales). Il sera alors possible de construire des multi-logements sur des terrains un peu plus petits tel que présentement autorisé.

12.5.7 <u>Coefficient d'occupation des lots</u>

12.5.7.1 Aucun bâtiment principal ou secondaire, ni aucune construction principale ou secondaire ne peut occuper plus de

a) 30 % de la superficie du lot dans le cas d'un usage situé dans une zone RA, RB, RC, M1, ou NPR; et

b) 50 % de la superficie du lot dans le cas d'un usage situé dans une zone M2, C, INS ou I.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est également modifié en abrogeant l'article 12.5.7.1 et en le remplaçant par :

« **12.5.7.1** Aucun bâtiment principal ou secondaire, ni aucune construction principale ou secondaire ne peuvent occuper plus de :

a) 30 % de la superficie du lot dans le cas d'un usage situé dans une zone RA, RB, ou NPR;

b) 50 % de la superficie du lot dans le cas d'un usage situé dans une zone RC M1, M2, C, INS, ou I. »

Changement no 10

Cette modification autorise un nombre minimal d'un stationnement par unité de logements. Si un multi-logements de 10 unités est construit, le nombre minimal de stationnement requis sur le terrain est de 10 stationnements.

TABLEAU 2 : NORMES DE STATIONNEMENT

USAGE	NOMBRE MINIMAL DE CASES DE STATIONNEMENT REQUIS
1. HABITATION	
a) Unifamiliale	Une case par immeuble.
b) Bifamiliale	Une case par logement.
c) Multifamiliale (six (6) logements et moins)	Une case par logement et une case additionnelle.
(sept (7) logements et plus)	1,2 case par logement, arrondi à l'unité.
d) Habitation pour personnes âgées	Une case par deux (2) logements.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est modifié en abrogeant l'alinéa 1c) du tableau 2 : Normes de stationnement et en le remplaçant par :

« c) Multifamiliale une case par logement. »

Changement no 11

Cette dernière modification ajoute l'usage d'un pavillon-jardin, comme un appartement accessoire, sur le même lot qu'une habitation unifamiliale.

Modification proposée :

L'Arrêté n° 58 est finalement modifié en ajoutant après l'article 12.30.1 le paragraphe 12.31 comme suit:

« 12.31 PAVILLON-JARDIN

12.31.1 L'occupant d'un usage principal résidentiel pourra aménager sur son terrain un pavillon-jardin aux conditions suivantes :

a) Le nombre est limité à 1 pavillon-jardin par lot;

b) Le pavillon-jardin est secondaire à une habitation unifamiliale;

c) L'usage est exercé dans un bâtiment secondaire;

d) Le pavillon-jardin est situé en cours arrière ou latérale;

e) L'aire au sol du pavillon-jardin est limitée à 75 m2;

f) La hauteur du pavillon-jardin est limitée à 5 m;

g) Le pavillon-jardin est situé à une distance minimale de:

(i) 7,5 m d'une ligne de rue, et;

(ii) 3 m d'une limite arrière et latérale.

h) 1 emplacement de stationnement est exigé en plus de celui exigé pour l'habitation unifamiliale;

i) Le bâtiment secondaire (pavillon-jardin) est desservi via le bâtiment principal si ce dernier est raccordé au réseau d'égout ou à un système autonome si ce dernier ne l'est pas;

j) Un permis de raccordement de la municipalité sera nécessaire, afin de raccorder le pavillon-jardin, si le bâtiment principal est raccordé au réseau d'égout;

k) Une approbation émise par le ministère de la Sécurité publique sera nécessaire, afin de raccorder le pavillon-jardin, si le bâtiment principal est raccordé à un système autonome (fosse septique), et;

l) Le pavillon-jardin comporte un étage, pas de sous-sol, et respecte le Code national du bâtiment.»