

Chapitre 17

Projet intégré

Table des matières

17	PROJET D'ENSEMBLE	17-3
17.1	DÉFINITION	Erreur ! Signet non défini.
17.2	CHAMPS D'APPLICATION	17-3
17.3	PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)	17-4
17.4	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À FOURNIR LORS DE LA DEMANDE DE PERMIS.....	Erreur ! Signet non défini.
17.5	NOMBRE MAXIMAL DE BÂTIMENTS	17-3
17.6	LOTS SANS FAÇADE SUR RUE.....	17-4
17.7	TAUX D'OCCUPATION AU SOL	Erreur ! Signet non défini.
17.8	AIRES DE STATIONNEMENT	17-3
17.9	ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	17-4
17.10	ESPACES VERTS	Erreur ! Signet non défini.
17.11	ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET GESTION DES EAUX USÉES	17-3
17.12	CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX	17-4
17.13	BÂTIMENTS PRINCIPAUX.....	17-3
17.14	BÂTIMENTS ACCESSOIRES	17-4

17 PROJET INTÉGRÉ

17.1 DÉFINITION

Un projet intégré est un ensemble d'au moins 3 bâtiments principaux situés sur un terrain partagé. Il se caractérise par un aménagement intégré et par l'utilisation en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements.

Un projet intégré est planifié dans le but de favoriser la copropriété et l'occupation du sol communes tels les rues, les stationnements ou les espaces verts.

17.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce chapitre s'applique à tout projet de construction ou de lotissement, situé en totalité dans le périmètre urbain, mais à l'extérieur du noyau villageois et qui implique plus d'un bâtiment principal sur le même terrain ou qui implique plusieurs terrains qui se partagent un espace commun (rue privée).

Sauf dans les cas spécifiquement mentionnés, un projet intégré doit respecter les dispositions applicables du présent règlement.

En cas de conflit entre les dispositions du présent chapitre et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions du présent chapitre ont préséance.

17.3 PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Toute demande de permis relatif à un projet intégré est assujettie à l'approbation d'un plan relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale (PIIA) conformément au règlement 10-140. Une telle demande relative à un PIIA doit comprendre la totalité des bâtiments et des aménagements compris dans le projet intégré.

17.4 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES À FOURNIR LORS DE LA DEMANDE DE PERMIS

En plus des documents requis pour le dépôt d'une demande de permis, comme prescrit au chapitre 3 du présent règlement, une demande de permis dans le cadre d'un projet intégré doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :

- 1) Document officiel dument enregistré spécifiant les servitudes perpétuelles et les droits de passage, rue privée, accès à la propriété et espaces communs nécessaires aux divers bâtiments faisant l'objet d'un projet intégré ainsi que les modes d'entretien, de répartition et des coûts de ces aires communes ;
- 2) Plan d'ensemble illustrant l'implantation de l'ensemble des bâtiments projetés, à l'échelle, incluant les informations suivantes :
 - a) Les limites des terrains, des lots et des voies de circulations contigus au projet ;
 - b) Les dimensions des lots projetés ;
 - c) Le tracé de l'accès aux propriétés, la rue privée, des espaces communs et des espaces de stationnements ;
 - d) La forme, la dimension et la localisation des bâtiments ainsi que le nombre d'étages ;
 - e) Les marges de recul pour chaque bâtiment ;
 - f) Nombre de logements par bâtiment, la localisation et le nombre d'espaces de stationnement ;
 - g) Les aménagements paysagers et les mesures d'atténuation projetés pour l'intégration du projet au milieu existant ;
 - h) Un aperçu des bâtiments principaux existants et projetés incluant leur implantation, leur usage, l'orientation de leur façade leur nombre d'étages ainsi que leurs hauteurs ;
 - i) Le calcul des taux d'implantation au sol des bâtiments principaux projetés, des bâtiments accessoires projetés, des espaces de stationnements projetés et des espaces de verdure projetés ;
 - j) Le moyen prévu pour disposer l'accumulation de neige ;
 - k) Le moyen projeté de gestion des matières résiduelles ainsi que l'emplacement prévu pour les conteneurs ou poubelles.

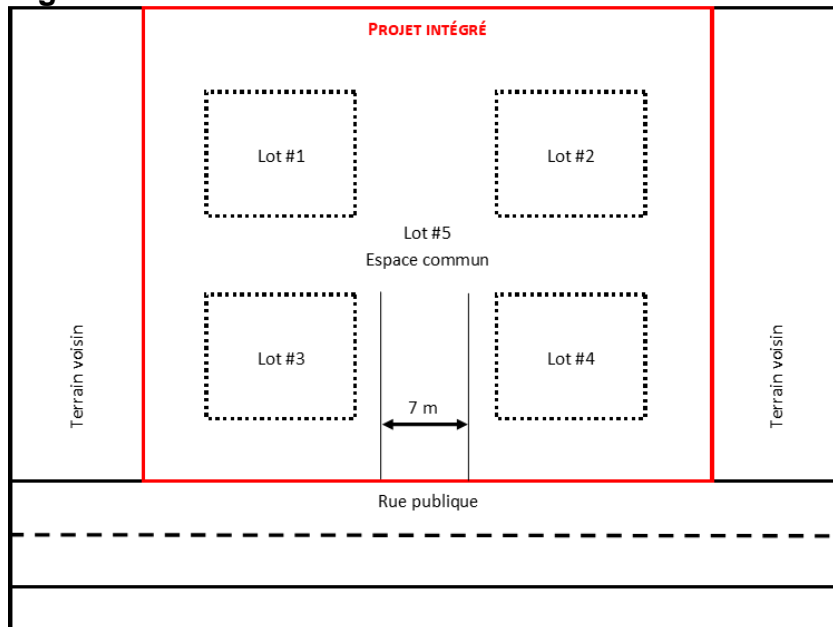
17.5 NOMBRE MAXIMAL DE BÂTIMENTS

À moins d'indication contraire, il n'y a pas de nombre maximal de bâtiments autorisés dans un projet intégré. Toutefois, le nombre de bâtiments autorisés sera déterminé en fonction des taux d'occupation au sol en lien avec la superficie du terrain.

17.6 LOTS SANS FAÇADE SUR RUE

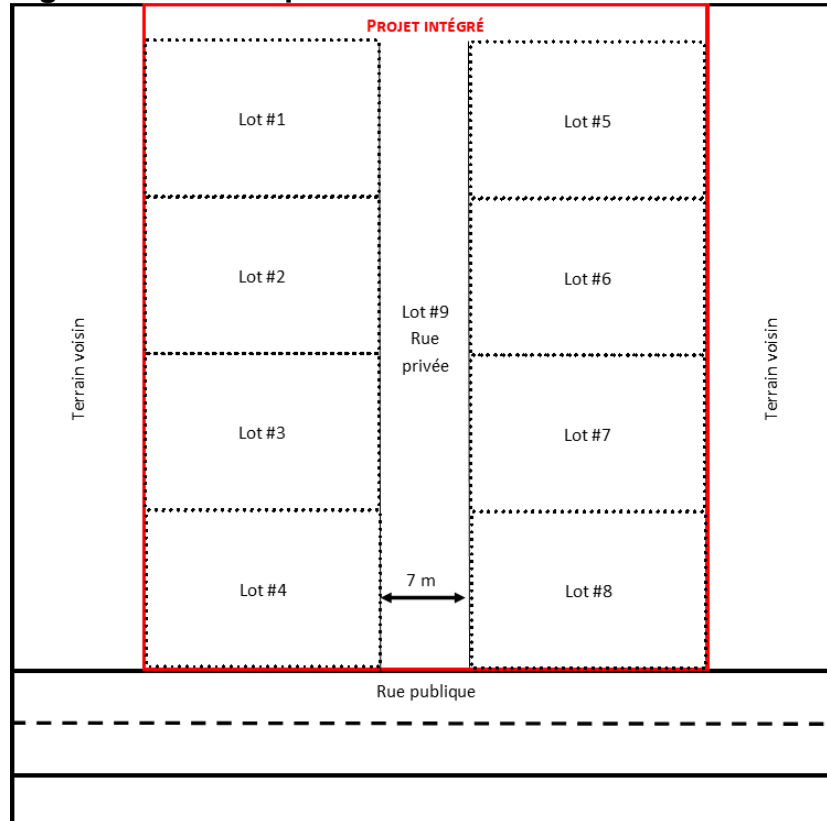
Nonobstant les dispositions du présent règlement, un projet intégré peut comporter des lots n'ayant aucune façade sur rue. Toutefois, les lots doivent être reliés à la rue publique par l'une des façons suivantes :

- 1) Par un lot commun incluant un accès aux propriétés d'une largeur minimale de 7 mètres tel qu'illustré à la figure 17.6.1 ci-dessous. Dans le cas d'un lot commun, la superficie de l'ensemble des lots doit être équivalente ou supérieure à la superficie minimale exigée pour ce type d'usage comme prescrit au chapitre 8 du présent règlement. Les marges de reculs minimales prescrites à la grille de spécification applicable dans la zone sont appliquées à l'ensemble du projet ;

Figure 17.6.1 Lot commun

- 2) Par une rue privée, distinctement identifiée au cadastre, d'une largeur minimale de 7 mètres telle qu'illustrée à la figure 17.6.2 ci-dessous. Dans le cas d'une rue privée, chaque lot ayant front sur la rue privée doit répondre aux normes de lotissement prévu au chapitre 8 du présent règlement. Le bâtiment étant orienté vers la rue privée, les marges de recul avant doivent être calculées entre l'emprise de la rue privée et la façade du bâtiment principal. Les marges de reculs minimales prescrites à la grille de spécification applicable dans la zone sont appliquées pour chaque lot ;

Figure 17.6.2 Rue privée



17.7 TAUX D'OCCUPATION AU SOL

L'occupation au sol de l'ensemble des bâtiments principaux doit être égale ou inférieure à 30% de la surface totale du terrain.

L'occupation au sol de l'ensemble des allées véhiculaires et des aires de stationnement doit être égale ou inférieure à 20% de la surface totale du terrain.

L'occupation au sol de l'ensemble des espaces verts doit être égale ou supérieure à 40% de la surface totale du terrain.

17.8 AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement et le positionnement des cases de stationnement doivent respecter les critères suivants :

- Les aires de stationnement d'un projet intégré doivent être réparties à travers le projet afin d'éviter les îlots de chaleur ;

- Les aires de stationnement ne peuvent être localisées devant un bâtiment principal (cours avant) à l'exception des projets intégrés résidentiels unifamiliale de structure isolée, jumelée ou en rangée ;

17.9 ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Dans tous les cas, un projet intégré doit avoir, au minimum, une voie d'accès à la voie publique d'une largeur minimale de 7 mètres.

Toute voie d'accès à la propriété sans issue, d'une longueur supérieure à 90 mètres, doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 14 mètres, à l'exclusion d'une allée donnant sur une aire de stationnement.

L'intersection d'un accès à la propriété privée et de la voie publique doit se faire selon un angle de 90° jamais inférieur à 70° et jamais supérieur à 110°.

17.10 ESPACES VERTS

Toute demande de permis relatif à un projet intégré doit comprendre des espaces vert, végétalisé (herbes) avec plantation d'arbres et arbustes.

De plus, un minimum d'un arbre doit être planté par (1) case de stationnement sur la propriété.

17.11 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET GESTION DES EAUX USÉES

Dans tous les cas, sans exception, un projet intégré doit se brancher sur les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux. Pour ce faire une étude ainsi que des plans et devis signés par un ingénieur doivent accompagner la demande de permis de construction. Ces plans sont soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Toutefois, la municipalité peut refuser de délivrer les permis nécessaires si les infrastructures municipales sont insuffisantes pour desservir le projet.

Lorsque le branchement des terrains privés implique un prolongement de réseau sur une rue privée, la Municipalité reste responsable de son réseau d'égout et d'aqueduc. Ainsi, le promoteur doit veiller à ce qu'une servitude de passage soit accordée en faveur de la Municipalité pour le passage, l'entretien et le bon fonctionnement des conduites.

17.12 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Tout projet intégré doit répondre aux critères environnementaux suivants :

- Arbre : Tout arbre existant avant le projet qui n'est pas conservé doit être déplacé ou remplacé par un autre arbre, sur la même propriété ;
- Pavage perméable : Les aires de stationnement extérieures, ainsi que les allées de circulation doivent être recouvertes d'un revêtement perméable ;
- Eaux de pluie : Des fossés, des noues végétalisées, des bassins de rétention ou des jardins de pluie sont aménagés de manière à récupérer et à traiter l'ensemble des eaux de ruissellement de toute surface imperméable sur le terrain ;

17.13 BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Malgré les hauteurs maximales prescrites au chapitre 13 du présent règlement, les bâtiments principaux compris dans un projet intégré doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins.

Tout bâtiment principal ou partie de celui-ci doit présenter une hauteur égale ou inférieure aux bâtiments résidentiels voisins.

17.14 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

À moins d'indication contraire, les bâtiments accessoires sont autorisés sous réserve du respect des dispositions applicables en cette matière (superficie, dimension, hauteur) contenues dans le présent règlement. Un maximum d'un (1) bâtiment accessoire est autorisé pour chaque unité d'habitation.

Dans le cas d'un lot commun tel que décrit à l'article 17.6, les bâtiments accessoires peuvent se localiser dans l'espace commun et être de structure jumelée ou en ranger.

Dans le cas d'une rue privée, comme décrit à l'article 17.6, les bâtiments accessoires doivent se trouver dans la cour arrière ou latérale du bâtiment principal établi en fonction des lignes cadastrales individuelles.