

Présentation BAV

Modifications aux conditions de développement d'un terrain au R.V.Q. 1400

Mai 2024



Plan de la présentation

- Mise en contexte
- Modifications réglementaires
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires

Mise en contexte

Mise en contexte

Les conditions de développement d'un terrain, c'est quoi?

Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400) et règlements d'arrondissement

Zonage	Lotissement	Permis et certificat	Normes de construction	Conditions de développement d'un terrain
<ul style="list-style-type: none">• Zones• Usages• Constructions• Normes d'implantation	<ul style="list-style-type: none">• Dimensions des lots	<ul style="list-style-type: none">• Obligation• Cheminement d'une demande• Documents requis	<ul style="list-style-type: none">• Code de construction• Autres normes	<ul style="list-style-type: none">• Être identifié avec le cadastre• Être accessible par une rue• Être approvisionné en eau et desservi par un système d'épuration des eaux usées

Mise en contexte

Les conditions de développement d'un terrain, c'est quoi?

Conditions générales – situation actuelle

Le terrain sur lequel est construit un bâtiment principal doit :

- être formé d'un seul lot
- être adjacent à une rue (publique ou privée)
- être desservi par l'aqueduc et l'égout dans la rue

ou si le terrain est à l'extérieur du périmètre urbain et dans une zone identifiée à l'annexe XI, par un puits et des installations septiques conformes.



Ces conditions doivent être respectées pour pouvoir **construire, agrandir ou reconstruire** un bâtiment principal.

Mise en contexte

Les conditions de développement d'un terrain, c'est quoi?

Conditions pour l'agrandissement, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue – situation actuelle

Pour agrandir ou reconstruire un bâtiment résidentiel :

- Aucune augmentation du nombre de logements
- Distance minimale de 4 m à conserver entre le bâtiment et la ligne de lot

Pour agrandir un bâtiment non résidentiel (commercial, industriel, institutionnel) :

- Aucune condition

Pour reconstruire un bâtiment non résidentiel (commercial, industriel, institutionnel) :

- Distance minimale de 4 m à conserver entre le bâtiment et la ligne de lot

Mise en contexte

Objectifs

Assouplir la réglementation

- Permettre la construction sur un terrain desservi par un puits et des installations septiques conformes partout à l'extérieur du périmètre urbain
- Permettre l'agrandissement et la reconstruction malgré l'absence de services municipaux (aqueduc et égout) dans la rue adjacente
- Permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment principal
- Remettre l'obligation d'être sur une rue publique à l'extérieur du périmètre urbain pour construire un bâtiment principal
- Préciser certains articles

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions de développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

Modifications réglementaires

Conditions générales - Article 1138.0.3

- Exiger que le terrain sur lequel est construit un bâtiment principal soit accessible par une rue publique lorsqu'il est situé à l'extérieur du périmètre urbain. Une exception est prévue pour les rues privées Joseph-Ernst, Joseph-Guillemette et des Aigles-Pêcheurs.

Actuellement

- Être adjacent à une rue (publique ou privée)

Avec la modification

- **À l'intérieur du périmètre urbain :**
 - Être adjacent à une rue privée ou publique
- **À l'extérieur du périmètre urbain :**
 - Être adjacent à une rue publique
 - Dans les zones 36243Ha, 61201Fa, 61203Fa ou 43001Up, le terrain doit être adjacent à une rue privée

Modifications réglementaires

Conditions générales - Article 1138.0.4

- Préciser qu'il est question de l'égout sanitaire
- Supprimer l'annexe XI : Partout à l'extérieur du périmètre urbain, un bâtiment principal peut être desservi par un puits et des installations septiques conformes

Actuellement	Avec la modification
<ul style="list-style-type: none">• À l'intérieur du périmètre urbain :<ul style="list-style-type: none">• être desservi par l'aqueduc et l'égout• À l'extérieur du périmètre urbain :<ul style="list-style-type: none">• être desservi par l'aqueduc et l'égout• dans une zone identifiée à l'annexe XI : peut être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou par un système autonome de traitement des eaux usées.	<ul style="list-style-type: none">• À l'intérieur du périmètre urbain :<ul style="list-style-type: none">• être desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire• À l'extérieur du périmètre urbain :<ul style="list-style-type: none">• être desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire• être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou par un système autonome de traitement des eaux usées.

Modifications réglementaires

Conditions pour l'agrandissement d'un bâtiment principal sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales - Article 1138.0.8

- Permettre l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment principal situé sur un terrain non desservi ou partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout ou sur un terrain où les services ne sont pas dans une rue adjacente sur l'ensemble du territoire

Actuellement

Si le terrain est non desservi ou partiellement desservi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation dans une zone qui n'est pas identifiée à l'annexe XI :

- Interdit

Avec la modification

Si le terrain est non desservi ou partiellement desservi :

- Projet privé d'alimentation en eau potable et/ou système autonome de traitement des eaux usées conformes.

Modifications réglementaires

Conditions pour l'agrandissement d'un bâtiment principal sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales - Article 1138.0.8 et 1138.0.9

- Permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment qui n'est pas adjacent à une rue

Actuellement	Avec la modification
<p>Si le terrain n'est pas adjacent à une rue :</p> <ul style="list-style-type: none">• Bâtiment de la classe Habitation<ul style="list-style-type: none">• Aucune augmentation du nombre de logements• Une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre le bâtiment et la ligne de lot.	<p>Si le terrain n'est pas adjacent à une rue :</p> <p>Bâtiment de la classe Habitation</p> <ul style="list-style-type: none">• Une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre le bâtiment et la ligne de lot (applicable à un bâtiment de la classe Habitation ou autre)

Modifications réglementaires

Conditions pour l'agrandissement d'un bâtiment principal sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales - Article 1138.0.8

- Exiger que l'agrandissement d'un bâtiment non résidentiel (commercial, industriel, institutionnel) respecte une distance minimale de 4 m de la ligne de lot

Actuellement	Avec la modification
<p>Si le terrain n'est pas adjacent à une rue</p> <p>Bâtiment non résidentiel (commercial, industriel, institutionnel)</p> <ul style="list-style-type: none">• Aucune condition	<p>Si le terrain n'est pas adjacent à une rue :</p> <p>Bâtiment non résidentiel (commercial, industriel, institutionnel)</p> <ul style="list-style-type: none">• Une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre le bâtiment et la ligne de lot (applicable à un bâtiment de la classe Habitation ou autre)

Mise en contexte

Objectifs

Assouplir la réglementation

- Permettre la construction sur un terrain desservi par un puits et des installations septiques conformes partout à l'extérieur du périmètre urbain
- Permettre l'agrandissement et la reconstruction malgré l'absence de services municipaux (aqueduc et égout) sur le terrain ou dans la rue adjacente
- Permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment principal
- Remettre l'obligation d'être sur une rue publique à l'extérieur du périmètre urbain pour construire un bâtiment principal
- Préciser certains articles

Prochaines étapes

Prochaines étapes

ÉCHÉANCIER

Avis de motion et adoption du projet de règlement

7 mai 2024

Consultation publique

15 mai 2024

Adoption du règlement

Juin 2024

Entrée en vigueur

Juin-Juillet 2024

Questions et commentaires