

**AVIS PUBLIC**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

**Premier projet de règlement numéro 07-384-23-17 amendant le règlement de zonage  
numéro 05-384-15**

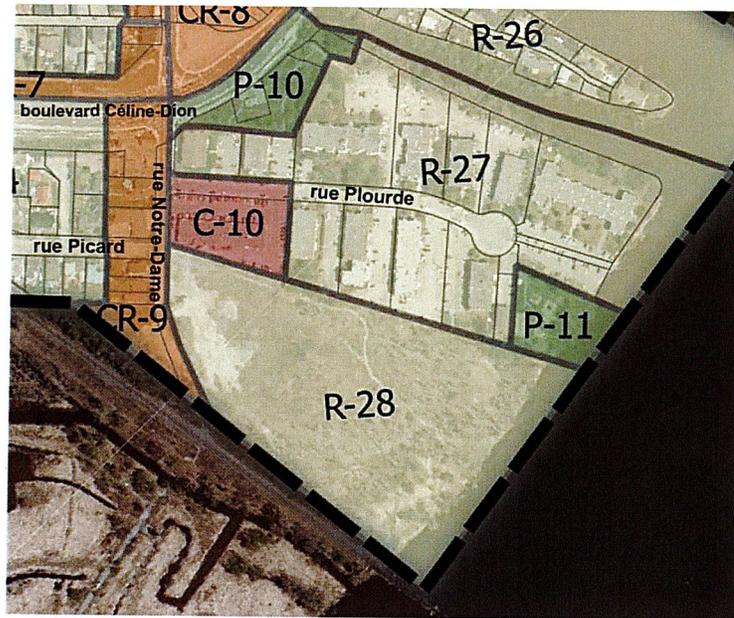
---

**AVIS PUBLIC** est par la présente donné par la soussignée, directrice administrative et greffière de la Ville de Charlemagne, que :

1. Lors de la séance ordinaire tenue le 11 juillet 2023, le conseil municipal a adopté le premier projet de règlement numéro 07-384-23-17 amendant le règlement de zonage numéro 05-384-15, afin de modifier la grille des spécifications de la zone R-28 et certaines dispositions relatives aux projets intégrés.
2. Ce règlement a pour objets de:
  - a) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de retirer l'usage « multifamilial de 7 à 16 logements (151) »;
  - b) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter les usages commerciaux : « bureau d'affaires (211) » et « résidence pour personnes âgées avec ou sans pension (237) »;
  - c) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de réduire le nombre d'étages minimum à 4 ;
  - d) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de retirer la hauteur minimum pour un bâtiment ;
  - e) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'augmenter le nombre d'étages maximum à 30 ;
  - f) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment à 97 mètres ;
  - g) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer la marge minimale de recul arrière à 10 mètres ;
  - h) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer la marge minimale de recul latérale à 10 mètres ;
  - i) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer le coefficient d'emprise au sol maximum à 0.7 ;
  - j) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 10, considérant la nature du site et de la zone, le calcul de la hauteur d'un bâtiment est la distance entre le centre de la rue Notre-Dame limitrophe au site et la partie la plus élevée du bâtiment (faîte du toit) »;

- k) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 31, le pourcentage minimal de maçonnerie est uniquement applicable pour le niveau du rez-de-chaussée. »;
  - l) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 38, la largeur maximale autorisée pour les porte-à-faux est de 10 mètres. »;
  - m) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 42, chaque logement situé au-dessus du niveau du rez-de-chaussée, et qui ne possède pas un accès direct à l'extérieur doit être muni d'un balcon extérieur ou avoir accès à une terrasse commune située au-dessus du niveau du sol. »;
  - n) Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 173, le nombre minimal de cases de stationnement est établi selon un ratio de 1.15 case / logement. La somme de ce calcul comprend les cases nécessaires pour les usages autres que résidentiel. »;
  - o) Remplacer l'article 5 concernant la préséance, pour se lire comme suit : « Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition particulière ou spécifique prévaut sur la disposition générale » ;
  - p) Remplacer l'article 223 concernant la distance entre les bâtiments principaux dans le cadre d'un projet intégré, pour se lire comme suit : « Le dégagement minimal entre les bâtiments principaux, sur un même terrain et dans le cadre d'un projet intégré, est de deux fois la marge latérale selon la zone concernée. Toutefois, une distance minimale de 8 mètres est applicable, si la somme des marges latérales est supérieure à cette distance. La distance ne s'applique pas aux bâtiments jumelés ou en rangées. Aucune distance n'est applicable à l'égard de la construction d'un stationnement souterrain. »;
  - q) Remplacer l'article 227 concernant le stationnement dans le cadre d'un projet intégré, pour se lire comme suit : « Dans le cadre de la planification d'un projet intégré, les aires de stationnement doivent être aménagées conformément aux dispositions applicables en vertu du présent règlement. ».
3. Une assemblée publique de consultation aura lieu le mardi 1<sup>er</sup> août 2023, à 18h00, à la salle du conseil municipal, située au 84, rue du Sacré-Cœur quant aux objets et aux conséquences de l'adoption de ce projet. Au cours de cette assemblée, le maire ou un autre membre du conseil désigné par ce dernier, expliquera le projet et entendra les personnes et organismes désirant s'exprimer.
4. Le projet concerne la zone R-28

Plan de la zone identifiée



5. Le projet de règlement peut être consulté au bureau municipal, situé au 84 rue du Sacré-Cœur, aux heures habituelles d'ouverture et est joint au présent avis public.
6. Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Donné à Charlemagne ce 24<sup>e</sup> jour de juillet 2023.

Virginie Riopelle  
Directrice administrative et greffière

---

### CERTIFICATION DE PUBLICATION ET D’AFFICHAGE

Je soussignée, Virginie Riopelle, directrice administrative et greffière, certifie sous mon serment d’office que j’ai publié l’avis ci-dessus conformément au règlement numéro 11-407-19 déterminant les modalités de publication des avis publics de la municipalité, adopté le 3 décembre 2019, sur le site internet de la Ville de Charlemagne le 24 juillet 2023, et que j’ai affiché l’avis ci-dessus conformément audit règlement, dans les bureaux de l’hôtel de ville à l’endroit réservé à cette fin, le 24 juillet 2023.

Virginie Riopelle  
Directrice administrative et greffière

PROVINCE DE QUÉBEC  
M.R.C. DE L'ASSOMPTION

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 07-384-23-17 AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 05-384-15, AFIN DE MODIFIER LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE R-28 ET CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS INTÉGRÉS**

**Considérant** que le Conseil municipal a reçu une demande de modification de la réglementation d'urbanisme et plus précisément du règlement de zonage numéro 05-384-15;

**Considérant** que le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis les recommandations favorables numéros 2023-R-36 et 2023-R-37, lors de la réunion tenue le 29 juin 2023;

**Considérant** que la Ville de Charlemagne est assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1);

**Considérant** qu'un avis de motion a été donné et que le dépôt et la présentation du projet de règlement ont été faits à la séance ordinaire tenue le 11 juillet 2023;

**En conséquence, il est résolu:**

Que le règlement de zonage numéro 05-384-15 est amendé par le projet de règlement numéro 07-384-23-17, afin de :

1. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de retirer l'usage « multifamilial de 7 à 16 logements (151) », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
2. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter les usages commerciaux : « bureau d'affaires (211) » et « résidence pour personnes âgées avec ou sans pension (237) », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
3. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de réduire le nombre d'étages minimum à 4, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
4. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de retirer la hauteur minimum pour un bâtiment, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
5. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'augmenter le nombre d'étages maximum à 30, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
6. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment à 97 mètres, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
7. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer la marge minimale de recul arrière à 10 mètres, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
8. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer la marge minimale de recul latérale à 10 mètres, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;
9. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin de changer le coefficient d'emprise au sol maximum à 0.7, tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

10. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 10, considérant la nature du site et de la zone, le calcul de la hauteur d'un bâtiment est la distance entre le centre de la rue Notre-Dame limitrophe au site et la partie la plus élevée du bâtiment (faîte du toit) », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

11. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 31, le pourcentage minimal de maçonnerie est uniquement applicable pour le niveau du rez-de-chaussée. », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

12. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 38, la largeur maximale autorisée pour les porte-à-faux est de 10 mètres. », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

13. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 42, chaque logement situé au-dessus du niveau du rez-de-chaussée, et qui ne possède pas un accès direct à l'extérieur doit être muni d'un balcon extérieur ou avoir accès à une terrasse commune située au-dessus du niveau du sol. », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

14. Modifier la grille des spécifications de la zone R-28, afin d'ajouter la disposition suivante : « Malgré l'article 173, le nombre minimal de cases de stationnement est établi selon un ratio de 1.15 case / logement. La somme de ce calcul comprend les cases nécessaires pour les usages autres que résidentiel. », tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante ;

15. Remplacer l'article 5 concernant la préséance, pour se lire comme suit : « Lorsqu'une disposition du présent règlement est incompatible avec tout autre règlement municipal ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition particulière ou spécifique prévaut sur la disposition générale » ;

16. Remplacer l'article 223 concernant la distance entre les bâtiments principaux dans le cadre d'un projet intégré, pour se lire comme suit : « Le dégagement minimal entre les bâtiments principaux, sur un même terrain et dans le cadre d'un projet intégré, est de deux fois la marge latérale selon la zone concernée. Toutefois, une distance minimale de 8 mètres est applicable, si la somme des marges latérales est supérieure à cette distance. La distance ne s'applique pas aux bâtiments jumelés ou en rangées. Aucune distance n'est applicable à l'égard de la construction d'un stationnement souterrain.» ;

17. Remplacer l'article 227 concernant le stationnement dans le cadre d'un projet intégré, pour se lire comme suit : « Dans le cadre de la planification d'un projet intégré, les aires de stationnement doivent être aménagées conformément aux dispositions applicables en vertu du présent règlement. » ;

18. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

#### **ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 11 JUILLET 2023**

---

Normand Grenier  
Maire

---

Virginie Riopelle  
Directrice administrative et greffière

## ANNEXE 1

### GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE R-28 AVANT ET APRÈS LA MODIFICATION

#### Grille des spécifications avant la modification

ZONE R-28		
<b>USAGES PRINCIPAUX AUTORISÉS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Résidentiel</b> • Multifamiliale, plus de 7 logements (151, 152)</li> <li>■ <b>Services publics</b> • Terrains et équipements de loisirs (351) • Gare (364)</li> </ul>		
<b>USAGES ACCESSOIRES AUTORISÉS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les usages spécifiquement mentionnés en vertu de la « Partie IV, section 1 », du présent règlement.</li> </ul>		
<b>NOMBRE D'ÉTAGES</b>		
Minimum (étage / minimum en mètre)	5 étages / 15 mètres	
Maximum (étage/ maximum en mètre)	10 étages / 40 mètres	
<b>NORMES D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		
<i>Nombre d'étage et normes applicables</i>	<i>5 étages et moins</i>	<i>Plus de 5 étages</i>
Marque minimale de recul avant (mètre)	5 m	5 m
Marque minimale de recul arrière (mètre)	15 m	15 m
Marque minimale de recul latérale (mètre)	4 m	5 m
Coefficient d'emprise au sol (maximum)	0,5	0,5
Superficie minimale d'implantation au sol (Usages résidentiels, sans garage) (m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Largeur minimale de la façade sur rue	20 m	20 m
Profondeur minimale du bâtiment	10 m	10 m
<b>AUTRES DISPOSITIONS</b>		
<p>Les projets de développement ou de redéveloppement résidentiels doivent respecter les dispositions applicables de la Partie VII, section 6.</p> <p>Cette zone autorise la planification et la réalisation de projets intégrés. (Voir Partie VII, section 7)</p> <p><b>Milieu riverain.</b> Cette zone est assujettie aux dispositions relatives aux milieux riverains (Partie VII, section 1), ainsi qu'aux dispositions relatives au plan de gestion (Partie VII, section 4).</p> <p><b>PIIA.</b> Cette zone est assujettie au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.</p> <p><b>PPCMOI.</b> Cette zone est assujettie au règlement relatif aux PPCMOI.</p>		

## ANNEXE 1 (suite)

### Grille des spécifications après la modification

ZONE R-28		
<b>USAGES PRINCIPAUX AUTORISÉS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Résidentiel</b> • Multifamiliale, plus de 16 logements (152)</li> <li>■ <b>Commerce</b> • Bureau d'affaires (211) • Résidence pour personnes âgées, avec ou sans pension (237)</li> <li>■ <b>Services publics</b> • Terrains et équipements de loisirs (351) • Gare (364)</li> </ul>		
<b>USAGES ACCESSOIRES AUTORISÉS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les usages spécifiquement mentionnés en vertu de la « Partie IV, section 1 », du présent règlement.</li> </ul>		
<b>NOMBRE D'ÉTAGES</b>		
Minimum (étage / minimum en mètre)	4 étages	
Maximum (étage/ maximum en mètre)	30 étages / 97 mètres	
<b>NORMES D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		
<b>Nombre d'étage et normes applicables</b>	<b>10 étages et moins</b>	<b>Plus de 10 étages</b>
Marque minimale de recul avant (mètre)	5 m	5 m
Marque minimale de recul arrière (mètre)	10 m	10 m
Marque minimale de recul latérale (mètre)	10 m	10 m
Coefficient d'emprise au sol (maximum)	0,7	0,7
Superficie minimale d'implantation au sol (Usages résidentiels, sans garage) (m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Largeur minimale de la façade sur rue	20 m	20 m
Profondeur minimale du bâtiment	10 m	10 m
<b>AUTRES DISPOSITIONS</b>		
<p>Les projets de développement ou de redéveloppement résidentiels doivent respecter les dispositions applicables de la Partie VII, section 6.</p> <p>Cette zone autorise la planification et la réalisation de projets intégrés. (Voir Partie VII, section 7)</p> <p>Malgré l'article 10, considérant la nature du site et de la zone, le calcul de la hauteur d'un bâtiment est la distance entre le centre de la rue Notre-Dame limitrophe au site et la partie la plus élevée du bâtiment (faîte du toit).</p> <p>Malgré l'article 31, le pourcentage minimal de maçonnerie est uniquement applicable pour le niveau du rez-de-chaussée.</p>		

Malgré l'article 38, la largeur maximale autorisée pour les porte-à-faux est de 10 mètres.

Malgré l'article 42, chaque logement situé au-dessus du niveau du rez-de-chaussée, et qui ne possède pas un accès direct à l'extérieur doit être muni d'un balcon extérieur ou avoir accès à une terrasse commune située au-dessus du niveau du sol.

Malgré l'article 173, le nombre minimal de cases de stationnement est établi selon un ratio de 1.15 case / logement. La somme de ce calcul comprend les cases nécessaires pour les usages autres que résidentiel.

**Milieu riverain.** Cette zone est assujettie aux dispositions relatives aux milieux riverains (Partie VII, section 1), ainsi qu'aux dispositions relatives au plan de gestion (Partie VII, section 4).

**PIIA.** Cette zone est assujettie au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

**PPCMOI.** Cette zone est assujettie au règlement relatif aux PPCMOI.



R-26

R-27

P-11

R-28

P-10

C-10

CR-9

CR-8

boulevard Céline-Dion

rue Notre-Dame

rue Plourde

rue Picard

-7