

Projet d'ensemble résidentiel R2 (habitations bifamiliales isolées)

Règlement couvert par la fiche :  RÈGLEMENT DE ZONAGE

Définition

Plusieurs habitations bifamiliales isolées implantées sur un même terrain comprenant des aires communes, telles que des aires de stationnements ou d'agrément et pouvant également partager des bâtiments accessoires, des services ou des équipements communs.

Généralités

Un projet d'ensemble est défini comme un regroupement d'au moins deux bâtiments principaux sur un même terrain.

Dans un projet d'ensemble R2, un maximum de 6 bâtiments principaux est permis, sauf dans la zone EH06R, où la limite est fixée à 11 bâtiments.

Le terrain et les bâtiments doivent être aménagés selon un concept global d'aménagement. Si le projet comprend à la fois des usages résidentiels et commerciaux, les règles les plus strictes s'appliquent, sauf pour le nombre de bâtiments principaux.

Distance de dégagement

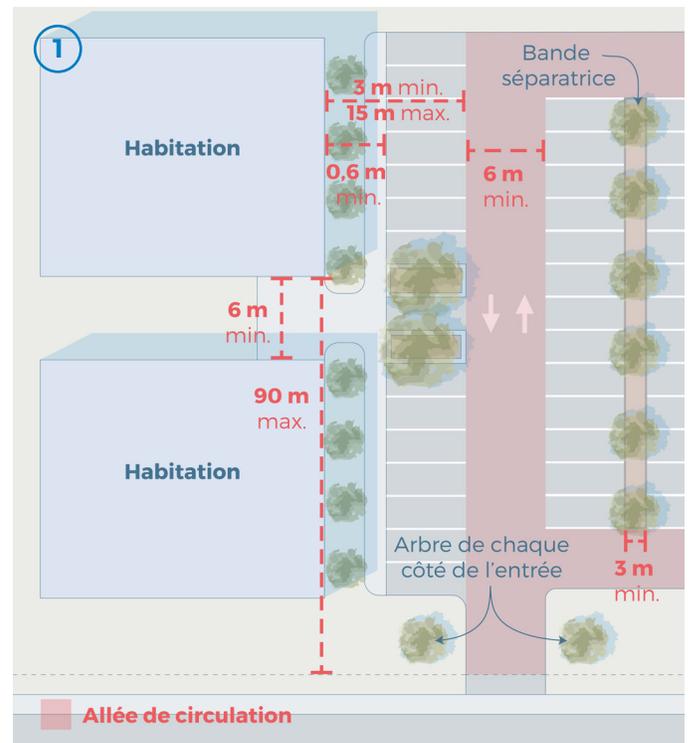
Les bâtiments principaux doivent être séparés par au moins 6 m.

Un bâtiment principal ne peut être situé à plus de 90 m de la rue publique, et cette distance doit être mesurée entièrement à l'intérieur du terrain du projet.

Chaque bâtiment principal doit être à au moins 3 m d'une allée qui mène à une aire de stationnement desservant un autre bâtiment et à au moins 0,6 m d'une place de stationnement.

Un bâtiment principal ne peut être à plus de 15 m d'une allée ou d'une rue.

Si un bâtiment est à plus de 15 m, une allée d'au moins 6 m de large doit être aménagée à moins de 15 m pour permettre le passage des véhicules d'urgence.



Stationnement

Généralités

Le nombre minimal de cases de stationnement est de 1,75 case par logement. Les places de stationnement ne peuvent pas être aménagées parallèlement à l'allée de circulation, sauf si elles sont séparées de l'allée par une bande de verdure d'au moins 2 m de large.

Pour les projets avec six logements ou plus, des espaces de 2 m par 2 m doivent être prévus pour chaque conteneur de collectes des ordures, des matières recyclables et des matières organiques. Ces espaces doivent être séparés par au moins 0,3 m.

Stationnement (suite) ①

Aire de stationnement de 12 cases et plus

Pour toute aire de stationnement de 12 places ou plus, des îlots de verdure doivent être aménagés. Ces îlots, d'au moins 2,5 m sur 11 m, doivent être installés de chaque côté de chaque groupe de 12 places de stationnement. Il est toutefois permis de remplacer certains îlots par une bande séparatrice de 3 m de large au centre des rangées de stationnement juxtaposées.

En cour avant, une aire de stationnement extérieure ne peut pas contenir plus de 30 places sans être séparée d'une autre aire par une bande de verdure d'au moins 6 m de large.

Aménagement d'un îlot de verdure

Les îlots de verdure dans une aire de stationnement doivent être plantés avec des arbres. Un arbre de taille moyenne ou grande est requis tous les 15 m linéaires d'îlot de verdure. Pour les îlots ou les sections d'îlots parallèles aux places de stationnement, un arbre est nécessaire tous les 5,5 m linéaires. Ces arbres peuvent représenter jusqu'à 50 % du nombre total d'arbres requis sur le terrain, selon les dispositions du chapitre 9 du règlement.

Un arbre de taille moyenne ou grande doit aussi être planté de chaque côté des entrées charretières, entre la rue et l'aire de stationnement.

Entrée charretière

Il est permis d'avoir jusqu'à deux entrées charretières par rue, chacune d'une largeur maximale de 7 m. La distance minimale entre les entrées charretières doit être de 8 m.

Aménagement paysager

Au moins 50 % de la cour avant et au moins 30 % de la superficie totale du terrain du projet d'ensemble doivent être gazonnés, laissés à l'état naturel (notamment pour les boisés) ou aménagés avec des arbres et des arbustes.

Allée de circulation

Les allées de circulation doivent respecter les règles suivantes :

- › Avoir une largeur minimale de 6 m sans obstacle. Cependant, la largeur peut être réduite à 3,7 m pour une portion reliant un stationnement extérieur à un stationnement intérieur;
- › Être recouvertes de béton, d'asphalte ou d'autres matériaux qui garantissent l'accès aux bâtiments en tout temps, peu importe les conditions météorologiques;
- › Si l'allée mesure plus de 90 m et se termine en cul-de-sac, elle doit inclure une aire de virage d'au moins 34 m de diamètre, libre de tout obstacle. Cette aire de virage n'est pas comptée dans la longueur totale de l'allée.

Conception des allées de circulation comme voies d'accès

- › La conception des allées de circulation est sujette à l'approbation conjointe du service de l'aménagement et de la protection du territoire et du service de sécurité incendie, afin de s'assurer qu'elle a été conçue selon les normes minimales du Code de construction en vigueur.

Aire de vie commune

Une aire de vie commune d'au moins 10 % de la superficie du terrain du projet d'ensemble doit être aménagée. Cette aire peut inclure un boisé ou un groupe d'équipements récréatifs comme une piscine ou une aire de jeux. Tous les bâtiments du projet doivent avoir accès à cette aire de vie commune par des sentiers piétonniers. L'aire de vie commune ne peut pas être divisée et doit être située en dehors des marges requises pour les bâtiments principaux. Pour les terrains ayant une marge arrière de plus de 6 m, seuls les 6 premiers mètres de cette marge ne sont pas inclus dans le calcul de l'aire de vie commune.

Note :

- › Les fiches ne possèdent aucune valeur légale. Elles permettent de vulgariser les normes présentes dans les différents règlements d'urbanisme. En cas de questionnement, veuillez vous référer à la réglementation.