

Projet Dion

Demande de modification à la grille des usages et normes de la zone R-3 483

La grille actuelle des usages et normes de la zone R-3 483 comprend 3 colonnes dans lesquelles sont identifiés les types d'usages prescrits, les normes générales à respecter, ainsi que les normes particulières :

- 1) Création d'une nouvelle colonne pour la typologie unifamiliale jumelée impliquant entre autres une norme de marge latérale minimale à 0 mètre, une norme de marge latérale totale minimale à 3 mètres, une norme de marge avant minimale de 6 mètres et l'ajout d'une norme spéciale portant sur la marge avant applicable aux lots d'angle.

Impacts prévisibles :

La modification concernant la création d'une colonne pour la typologie unifamiliale jumelée n'a pas d'impact sur le nombre d'unités prévues. Les changements proposés au niveau des marges diffèrent des standards de la Ville pour ce type d'habitation et impliqueront des implantations plus serrées. L'ajout d'une norme spéciale sur la marge avant applicable aux lots d'angle proposé qui est de 4 mètres diffère des standards de la Ville qui est de 5 mètres. Il n'y a pas d'impact calculé pour cette norme.

- 2) Création d'une nouvelle colonne pour la typologie bi-trifamiliale jumelée impliquant la modification de la norme de marge latérale minimale à 3 mètres et la norme de marge arrière minimale à 8 mètres.

Impacts prévisibles :

La modification concernant la création d'une colonne pour la typologie bi-tri familiale jumelée n'a pas d'impact sur le nombre d'unités totales du projet. Les modifications des marges proposées à l'intérieur de cette typologie diffèrent des standards de la Ville et impliqueront des implantations plus serrées.

- 3) Modification la norme de marge latérale totale à 4 mètres pour la typologie unifamiliale isolée;
- 4) Modification la norme de marge avant minimale à 6 mètres pour la typologie unifamiliale isolée;

Impacts prévisibles :

La modification des marges minimales avant à 6 mètres et latérale totale à 4 mètres pour la typologie unifamiliale isolée n'a pas d'impact sur le nombre d'unités unifamiliales du projet. Les modifications proposées rendront les bâtiments légèrement plus proches des lignes de lot.

- 5) Ajout d'une nouvelle colonne pour la topologie multifamiliale à 6 unités avec, entre autres une norme de marge latérale minimale de 3 mètres, une norme de marge latérale minimale totale à 6 mètres et une norme de marge arrière minimale de 8 mètres.

Impacts prévisibles :

La création d'une colonne pour la typologie multifamiliale à 6 unités n'aura pas d'impact sur le nombre total d'unités du projet. La modification des marges proposées, soit les marges latérales minimales à 3 mètres, les marges latérales minimales totales à 6 mètres et la marge arrière minimale à 8 mètres n'ont pas d'impact sur le nombre total d'unités du projet. Les modifications proposées rendront les habitations plus rapprochées les unes des autres et des lignes de propriété.

- 6) Ajout d'une norme particulière dans la colonne de la typologie unifamiliale jumelée pour y insérer une norme de marge latérale minimale de 4 mètres lorsque les habitations sont dos à dos.

Impacts prévisibles :

L'ajout d'une norme particulière dans la colonne de la typologie unifamiliale jumelée pour y insérer une marge latérale minimale à 4 mètres lorsque les habitations sont des dos-à-dos va rapprocher les constructions plus près de 1 mètre de la voie publique.

- 7) Ajout d'une norme particulière dans la colonne multifamiliale pour y insérer une norme de marge arrière minimale à 3,5 mètres pour la typologie multifamiliale (concept d'habitations multifamiliales horizontales de type maison de ville).

Impacts prévisibles :

L'ajout d'une norme particulière dans la colonne multifamiliale pour y insérer une norme de marge arrière minimale de 3,5 mètres pour la typologie multifamiliale (concept d'habitations multifamiliales horizontales de type maison de ville) aura un impact sur le nombre d'unités de cette typologie, car elle permettra plus d'unités qu'une typologie résidentielle unifamiliale jumelée, soit environ 26 unités supplémentaires.

- 8) Modification de la norme de hauteur en étage maximale de la typologie multifamiliale isolée pour l'amener à 6 étages;
- 9) Modification de la norme de logement maximal à 24 logements pour la typologie multifamiliale isolée.

Impacts prévisibles :

La modification de la hauteur maximale à 6 étages ainsi que du nombre d'unités par construction à 24 unités de logement a un impact sur le nombre d'unités prévues initialement. Le nombre d'unités de cette typologie sera maintenant de 144, soit une augmentation de 40 unités.

Les impacts des points 7, 8 et 9 concernent donc l'ajout de 66 unités de logements supplémentaires dans le projet. Les effets sur la circulation automobile de l'ajout de ces unités devront être calculés.