

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE DE WARDEN**

**PROJET DE RÈGLEMENT 2026-179
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 2017-127 CONCERNANT L'HABITATION
MULTIFAMILIALE**

ATTENDU QUE la Municipalité du Village de Warden souhaite se doter d'une approche de densification harmonieuse du territoire afin de maximiser l'utilisation des infrastructures existantes et, de facto, réduire le fardeau fiscal des contribuables;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme en vigueur identifie des secteurs desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout susceptibles d'accueillir une densification résidentielle accrue;

ATTENDU QUE les zones R1, R2, C1, C2, C3, P2 et P3 identifiées au plan de zonage sont toutes desservies par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permet à une municipalité de déterminer, par règlement, les usages, la hauteur des bâtiments, le nombre de logements, les coefficients d'occupation du sol ainsi que les normes de stationnement applicables;

ATTENDU QUE l'usage « Habitation multifamiliale (h3) » est déjà défini au règlement de zonage numéro 2017-127, mais n'est pas actuellement autorisé dans certaines zones desservies;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun de modifier la Grille des usages et des normes (Annexe B) et d'ajouter des dispositions particulières applicables à l'usage « Habitation multifamiliale (H3) »;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

Article 1 — Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 — Modification de la Grille des usages et normes (Annexe B)

La Grille des usages et normes (Annexe B) du règlement de zonage numéro 2017-127 est modifiée afin d'autoriser l'usage « Habitation multifamiliale (h3) » dans les zones suivantes, lorsqu'elles sont desservies par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout :

- R1 et R2;
- C1, C2 et C3;
- P2 et P3;

Cet usage est autorisé dans les colonnes correspondant aux bâtiments multifamiliaux, soit les colonnes 6, 7 et 8 de la grille.

Les grilles modifiées applicables aux zones visées sont jointes au présent règlement à l'Annexe A pour en faire partie intégrante.

Article 3 — Ajout d'une section 6.1.4 au règlement de zonage

La section 6.1 du règlement de zonage numéro 2017-127, intitulée « Dispositions spécifiques aux usages du groupe Habitation (H) », est modifiée par l'ajout, après la section 6.1.3, de la section suivante :

« 6.1.4 Dispositions particulières applicables à l'usage "Habitation multifamiliale (H3)"

6.1.4.1 Coefficient d'occupation du sol

Malgré toute disposition contraire de la Grille des usages et des normes, le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à l'usage "Habitation multifamiliale (H3)" est établi comme suit :

- a) Zones R1 et R2 : 50 %;
- b) Zones C1, C2 et C3 : 65 %;
- c) Zones P2 et P3 : 60 %.

6.1.4.2 Nombre maximal d'étages

Un bâtiment comportant un usage "Habitation multifamiliale (H3)" ne peut excéder cinq (5) étages.

6.1.4.3 Nombre maximal de logements

Un bâtiment comportant un usage "Habitation multifamiliale (H3)" ne peut comprendre plus de soixante (60) logements.

6.1.4.4 Stationnement et gestion des matières résiduelles

Malgré toute disposition contraire du règlement de zonage :

- a) Un minimum d'une (1) case de stationnement par logement est exigé pour tout bâtiment comprenant plus de cinq (5) logements;
- b) Tout bâtiment comprenant plus de cinq (5) logements doit prévoir, sur le terrain, un espace aménagé et accessible destiné à l'implantation de conteneurs à déchets et à matières recyclables, conformément aux normes du règlement administratif de la municipalité.

6.1.4.5 Retrait obligatoire des étages supérieurs (stepback)

À compter du quatrième (4e) étage, toute portion d'un bâtiment comportant un usage "Habitation multifamiliale (H3)" et faisant face à une rue publique doit être implantée avec un retrait minimal de deux mètres (2,0 m) par rapport au plan de la façade du troisième (3e) étage.

Ce retrait s'applique sur toute la longueur de la façade donnant sur la rue publique et peut être réalisé par un retrait continu ou par gradins, pourvu que le retrait minimal soit respecté.

6.1.4.6 Dispositions particulières applicables aux zones P2 et P3

Dans les zones P2 et P3, l'usage "Habitation multifamiliale (H3)" est autorisé uniquement lorsqu'il est associé à un usage communautaire, institutionnel ou de service public.

»

Article 4 — Note de prépondérance à la grille

La Grille des usages et des normes (Annexe B) est modifiée par l'ajout de la note suivante :

« Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille. »

Article 5 — Illustration des zones visées

Les zones visées par le présent règlement sont illustrées au plan joint à l'Annexe B, lequel est joint au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 6 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ADOPTÉ À WARDEN, ce _____ 2026.

La Grille modifiée des usages et normes

[illegible]

Zone R1										
Autres spécifications		référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8
Structure du bâtiment										
Isolée			X	X	X	X				
Jumelée										
En rangée										
Édification des bâtiments										
Nombre d'étages min/max			1/1	1/1	1/2					
Hauteur minimum (m)										
Hauteur maximum (m)										
Largeur minimum (m)			7.3	7.3	7.3					
Superficie de plancher minimum (m²)			56	38	56					
Superficie de plancher maximum (m²)										
Profondeur (m)										
Implantation des bâtiments										
Marge de recul avant (m)			7	7	9	3				
Marge de recul arrière (m)			3	3	6	3				
Marge de recul latérale d'un côté (m)			2	2	6	3				
Marges de recul latérales totales (m)			4.5	4.5	12	6				
Rapports										
Nombre de logement par bâtiment min/max			1/1	1/1						
Coefficient d'occupation du sol maximum			35	35	35					
Normes d'entreposage et d'étalage										
Entreposage		5.22								
Étalage		5.23								
Normes spéciales										
	Autres normes spéciales									
Notes										
Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille.										

Municipalité de Warden						Zone R2			
USAGES PERMIS (usages et sous-groupes usages)	Référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8
Habitation									
HABITATION UNIFAMILIALE (h1)	4.1.1	X							
HABITATION BI ET TRIFAMILIALE (h2)	4.1.2		X						
HABITATION MULTIFAMILIALE (h3)	4.1.3				X				

Profondeur (m)									
Implantation des bâtiments									
Marge de recul avant (m)		7	7	9	3				
Marge de recul arrière (m)		3	3	6	3				
Marge de recul latérale d'un côté (m)		2	2	6	3				
Marges de recul latérales totales (m)		4.5	4.5	12	6				
Rapports									
Nombre de logement par bâtiment min/max		1/1	2/2						
Coefficient d'occupation du sol maximum		35	35						
Normes d'entreposage et d'étalage									
Entreposage	5.22								
Étalage	5.23								
Normes spéciales									
Autres normes spéciales									
Notes									
Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille.									

[illegible]

[illegible][illegible]

Notes										
Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille.										

Municipalité de Warden							Zone C2			
USAGES PERMIS (usages et sous-groupes usages)	Référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Habitation										
HABITATION UNIFAMILIALE (h1)	4.1.1	X	X							
HABITATION BI ET TRIFAMILIALE (h2)	4.1.2			X	X					
HABITATION MULTIFAMILIALE (h3)	4.1.3									X
MAISON MOBILE (h4)	4.1.4									
Usages spécifiquement permis										
Usages spécifiquement non-permis										
Commerces et services										
DÉTAIL et SERVICE (c1)	4.2.1.1						X			
COMM. et SERVICE À INCIDENCE (c2)	4.2.2.1							X		
SERVICE PÉTROLIER (c3)	4.2.3.1								X	
COMMERCE MIXTE (c4)	4.2.4.1									
Usages spécifiquement permis										
Usages spécifiquement non-permis										
Industrie										
INDUSTRIE LÉGÈRE (I1)	4.3.1.1									
INDUSTRIE EXTRACTIVE (I2)	4.3.2.1									
INDUSTRIE LOURDE (I3)	4.3.3.1									
Usages spécifiquement permis										
Usages spécifiquement non-permis										
Communautaire										
PARC, RÉCRÉATION EXTENSIVE (p1)	4.4.1.1									
INSTITUTIONNEL, ADMINISTRATIF (p2)	4.4.2.1									
SERVICE PUBLIC (p3)	4.4.3.1					X				
Usages spécifiquement permis										
Usages spécifiquement non-permis										
Agricole										
AGRICOLE (a1)	4.5.1.1									
Usages spécifiquement permis										
Usages spécifiquement non-permis										

Zone C2	
----------------	--

[illegible]

Commerces et services									
DÉTAIL et SERVICE (c1)	4.2.1.1			X					
COMM. et SERVICE À INCIDENCE (c2)	4.2.2.1				X				
SERVICE PÉTROLIER (c3)	4.2.3.1								
COMMERCE MIXTE (c4)	4.2.4.1								
Usages spécifiquement permis					(1)				
Usages spécifiquement non-permis									
Industrie									
INDUSTRIE LÉGÈRE (I1)	4.3.1.1								
INDUSTRIE EXTRACTIVE (I2)	4.3.2.1								
INDUSTRIE LOURDE (I3)	4.3.3.1								
Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement non-permis									
Communautaire									
PARC, RÉCRÉATION EXTENSIVE (p1)	4.4.1.1								
INSTITUTIONNEL, ADMINISTRATIF (p2)	4.4.2.1								
SERVICE PUBLIC (p3)	4.4.3.1		X						
Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement non-permis									
Agricole									
AGRICOLE (a1)	4.5.1.1								
Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement non-permis									

Zone C3									
Autres spécifications	référence zonage	1	2	3	4	5	6	7	8
Structure du bâtiment									
Isolée		X	X	X	X	X			
Jumelée									
En rangée									
Nombre d'étages min/max		1/2	1/2	1/2	1/2				
Hauteur minimum (m)									
Hauteur maximum (m)									
Largeur minimum (m)		7.3	7.3	7.3	7.3				
Superficie de plancher minimum (m²)		56	56	56	56				
Superficie de plancher maximum (m²)									
Profondeur (m)									
Marge de recul avant (m)		9	9	9	9	3			
Marge de recul arrière (m)		4	6	4	4	3			

Marge de recul latérale d'un côté (m)		2	6	2	2	3			
Marges de recul latérales totales (m)		4	12	4	4	6			
Rapports									
Nombre de logement par bâtiment min/max		1/1							
Coefficient d'occupation du sol maximum		50		50	50				
Normes d'entreposage et d'étalage									
Entreposage	5.22								
Étalage	5.23								
Normes spéciales									
Autres normes spéciales									
Notes									
(1) 5830 Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille.									

[illegible]

[illegible]

En rangée									
Édification des bâtiments									
Nombre d'étages min/max		1/2	1/2						
Hauteur minimum (m)									
Hauteur maximum (m)									
Largeur minimum (m)		7.3	7.3						
Superficie de plancher minimum (m²)		56	56						
Superficie de plancher maximum (m²)									
Profondeur (m)									
Implantation des bâtiments									
Marge de recul avant (m)		6.1	6.1	3					
Marge de recul arrière (m)		6.1	6.1	3					
Marge de recul latérale d'un côté (m)		6.1	6.1	3					
Marges de recul latérales totales (m)		12.2	12.2	6					
Rapports									
Nombre de logement par bâtiment min/max									
Coefficient d'occupation du sol maximum									
Normes d'entreposage et d'étalage									
Entreposage	5.22								
Étalage	5.23								
Normes spéciales									
Autres normes spéciales									
Notes									
Pour l'usage "Habitation multifamiliale (H3)", les normes d'édification prévues à la section 6.1.4 du règlement de zonage s'appliquent et prévalent sur toute indication contraire à la présente grille.									

(R1, R2, C1, C2, C3, P2 et P3)

