

Consultation écrite

Projet de règlement « 560-18 amendant le règlement de zonage 560 »

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19 (Coronavirus) et par l'arrêté numéro 2021-054 du 16 juillet 2021, la Ville de Valcourt doit accompagner l'assemblée publique de consultation du projet de règlement suivant avec une procédure de consultation écrite:

« Règlement 560-18 amendant le règlement de zonage numéro 560 »

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a adopté ce projet de règlement lors d'une séance tenue le 7 décembre 2021.

Contenu du projet de règlement

Le projet de règlement numéro 560-18 (amendement au règlement de zonage) a pour objet de modifier le *Règlement de zonage numéro 560* afin :

1. De modifier les définitions de « Profondeur moyenne d'un terrain », « Ligne latérale » et de « Ligne arrière ». À titre indicatif, voici les comparaisons entre les définitions actuelles et proposées de chacun des termes :

Actuel	Proposé
<u>Profondeur moyenne d'un terrain</u> Quotient obtenu en divisant par deux la somme des longueurs des lignes latérales d'un lot.	<u>Profondeur moyenne d'un terrain</u> Désigne la distance entre la ligne avant et la ligne arrière d'un lot, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue; pour un lot transversal, désigne la distance entre les deux lignes de rue. Dans le cas d'un lot de forme irrégulière, la profondeur du lot est une distance telle qu'illustrée, à titre indicatif, aux croquis suivants :
<u>Ligne latérale</u> Ligne reliant la ligne arrière d'un terrain avec la ligne avant ou, dans le cas d'un terrain bordé par plus d'une rue, toute ligne délimitant le terrain et qui n'est pas une ligne avant. Voir l'illustration sous « Marge de recul ».	<u>Ligne latérale</u> Toute ligne de division d'un terrain autre qu'une ligne arrière ou avant. Pour l'application des croquis sur les cours et les marges, la ligne arrière d'un terrain de coin de rue est réputée être une ligne latérale.
<u>Ligne arrière</u> Ligne délimitant le terrain et située à l'opposé de la ligne avant. Il n'y a pas de ligne arrière sur un terrain bordé par plus d'une rue. Voir l'illustration sous « Marge de recul ».	<u>Ligne arrière</u> Ligne délimitant le terrain et située à l'opposé de la ligne avant. Il n'y a pas de ligne arrière sur un terrain transversal. Pour un terrain de coin de rue, la ligne arrière correspond à la ligne de terrain opposée à la façade avant du bâtiment par laquelle l'adresse civique est attribuée (entrée principale). Voir l'illustration sous « Marge de recul ».

2. De corriger le nombre minimal et maximal d'étages par bâtiment principal dans les zones R-11 et R-38. Les croquis illustrant ces zones sont disponibles en annexe. La correction vise à permettre la construction de nouveaux bâtiments principaux dans les zones R-11 et R-38, tout en s'assurant de leur intégration par rapport aux immeubles voisins. À titre indicatif, voici la comparaison entre les valeurs autorisées actuellement et celles proposées par le projet de règlement ;

Normes d'implantation et de dimensions	Zone R-11		Zone R-38	
	Actuel	Proposé	Actuel	Proposé
Nombre d'étages du bâtiment principal				
• minimum	1	2	1	2
• maximal	2	3	2	3

3. De modifier le nombre maximal de logements autorisés par habitation multifamiliale isolée ou jumelée dans la zone R-38. La modification vise à s'assurer que la reconstruction d'un bâtiment principal soit réalisée en s'assurant de leur intégration par rapport aux immeubles voisins situés dans la même zone, déjà existants. À cet effet, le nombre maximal de logements dans une habitation multifamiliale isolée est diminué de 16 à 12, et les habitations multifamiliales jumelées sont autorisées jusqu'à un maximum de 8 logements par habitation (1 côté);
4. D'augmenter l'empiètement maximal des escaliers extérieurs dans les cours latérales et arrière, permettant par le fait même d'autoriser les escaliers à double volée. Les escaliers à double volée (avec paliers) permettent de limiter l'empiètement au sol des escaliers extérieurs par rapport aux escaliers à simple volée. De façon à encadrer l'implantation de ce type d'escalier, l'article 6.2 du règlement de zonage est modifié selon ce qui est proposé ci-dessous :

Actuel	Proposé
Les constructions et usages suivants sont permis uniquement dans les cours latérales et arrière:	
d) les escaliers conduisant à un étage autre que le premier étage, pourvu qu'aucune partie de l'escalier ne soit située à plus de 1,85 m du bâtiment; ces escaliers peuvent empiéter d'au plus 1,5 m dans les marges de recul latérales et arrière, laissant une distance minimale de 1,0 m de la ligne avant et de 0,6 m des lignes latérales et arrière;	d) les escaliers conduisant à un étage autre que le premier étage ou le sous-sol, pourvu qu'aucune partie de l'escalier ne soit située à plus de 2,5 m du bâtiment; les volées de ces escaliers doivent être parallèles à la façade par laquelle l'escalier permet l'accès aux autres étages du bâtiment. Ces escaliers peuvent être à volée simple ou double. Ces escaliers peuvent empiéter d'au plus 1,5 m dans les marges de recul latérales et arrière, laissant une distance minimale de 1,0 m de la ligne avant et de 0,6 m des lignes latérales et arrière;

5. D'augmenter la superficie maximale et la hauteur maximale des enseignes sur base pleine ou socle ou sur poteau(x) dans les zones commerciales « C » uniquement. Le croquis illustrant la zone C-1, seule zone commerciale C de la Ville, est présenté en annexe. Plus concrètement, les modifications suivantes seront apportées :
- Augmentation de la superficie maximale de 5,5 mètres carrés vers 7,5 mètres carrés;
 - Ajout d'une marge de recul minimale de l'emprise de 2,0 mètres;
 - Ajout d'une hauteur maximale hors tout de l'enseigne de 5,5 mètres.

6. De revoir l'application des dispositions sur les projets intégrés ainsi que les normes d'implantation et d'aménagement des projets intégrés sur le territoire de la Ville de Valcourt. Plus concrètement, les modifications suivantes seront apportées:

- Le champ d'application des normes sur les projets intégrés est modifié. Dorénavant, le regroupement d'au moins deux bâtiments principaux d'usage résidentiel sur un même terrain est considéré comme un projet intégré;
- La diminution de la distance de 6,0 mètres vers 2,0 mètres avec toute rue publique ou privée située sur le lot;
- L'ajout d'une distance maximale entre un bâtiment principal et l'emprise d'une rue publique, qui est établie à 90 mètres;
- L'ajout d'une distance maximale entre un bâtiment principal et une allée de circulation ou une rue, qui est établie à 15 mètres;
- La modification de la densité nette de logement pour un projet intégré. Le ratio établi pour une habitation trifamiliale (triplex) est abrogée et les ratios pour les habitations multifamiliales de 3 logements et plus sont modifiés comme suit :

Densité nette de logement	Habitation multifamiliale (3 logements et plus)	
	Actuel	Proposé
Ratio		
• Par unité (logement)	200 m ² de terrain	150 m² de terrain
• Par bâtiment	2000 m ² de terrain	1500 m² de terrain

- La modification des nombres minimal et maximal de bâtiments principaux pour un projet intégré. Avec les modifications proposées, un projet intégré devrait comporter
 - Un minimum de 3 bâtiments principaux isolés dans le cas des habitations unifamiliales ou un minimum de 2 bâtiments principaux isolés dans le cas des habitations bifamiliales ou multifamiliales et;
 - Un maximum de 6 bâtiments isolés;
- L'ajout d'une disposition sur l'aménagement d'une aire de vie commune, qui serait commune aux occupants de tous les bâtiments d'un projet intégré. Cette aire de vie commune aurait une superficie minimale équivalente à 10% du terrain composant l'entièreté du projet intégré. Cette aire de vie commune pourrait être constituée d'un boisé, d'un milieu naturel à préserver ou d'un regroupement d'équipements récréatifs tels que piscine, aire de jeux, etc.

Consultation des projets de règlements

Les projets de règlements peuvent être consultés sur le site internet Valcourt.ca. Jusqu'au 6 janvier 2022, vous êtes invités à formuler vos questions et commentaires en lien avec les projets de règlements à l'une ou l'autre des adresses courriel suivantes : lydia.laquerre@valcourt.ca ou inspecteur@valcourt.ca, ou par courrier déposé dans la chute à paiement de l'hôtel de ville.

Certaines dispositions prévues dans le *projet de règlement numéro 560-18* sont susceptibles d'approbation référendaire.

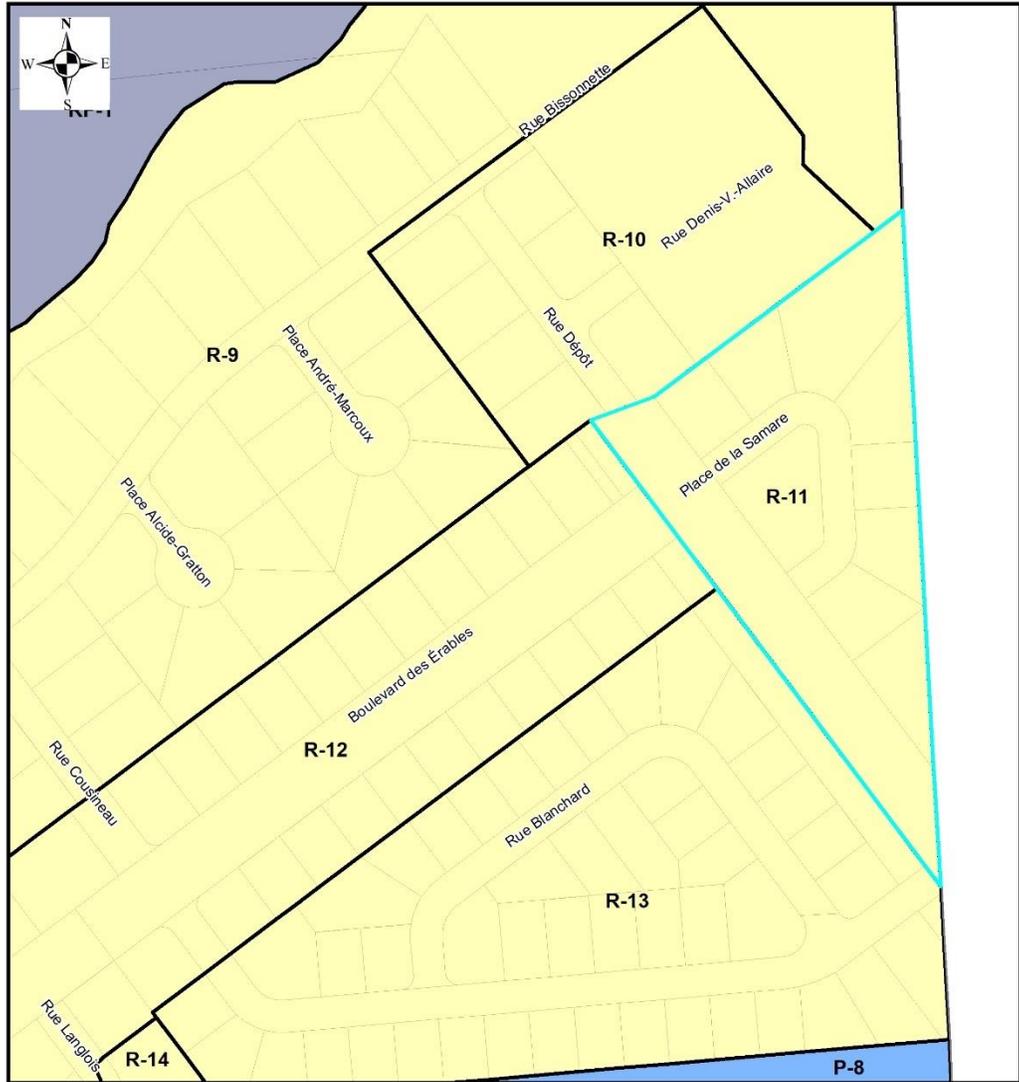
Prochaines étapes

Les prochaines étapes dans l'adoption du présent projet de règlement sont :

1. Date limite de la consultation écrite : 6 janvier 2022;
2. Assemblée publique de consultation : 10 janvier 2022 à 18h30;
3. Adoption du second projet de règlement : Séance du conseil municipal du 10 janvier 2022 à 19h00;
4. Publication d'un avis public annonçant que les personnes habiles à voter peuvent présenter une demande de référendum pour une disposition susceptible d'approbation référendaire, tenant compte des dispositions mentionnées à l'arrêté 2020-033 du 7 mai 2020 : 11 janvier 2022;
5. Date limite du dépôt d'une demande d'approbation référendaire : 28 janvier 2022;
6. Si réception d'un nombre insuffisant de demandes valides, adoption du règlement: 7 février 2022;
7. Approbation du règlement par la MRC et émission du certificat de conformité: avant juin 2022;
8. Publication de l'entrée en vigueur du règlement et publication de l'avis public à l'hôtel de ville et sur le site internet.

Annexe

Localisation de la zone R-11 (Place de la Samare)



Légende

Zonage

DOMINANCE

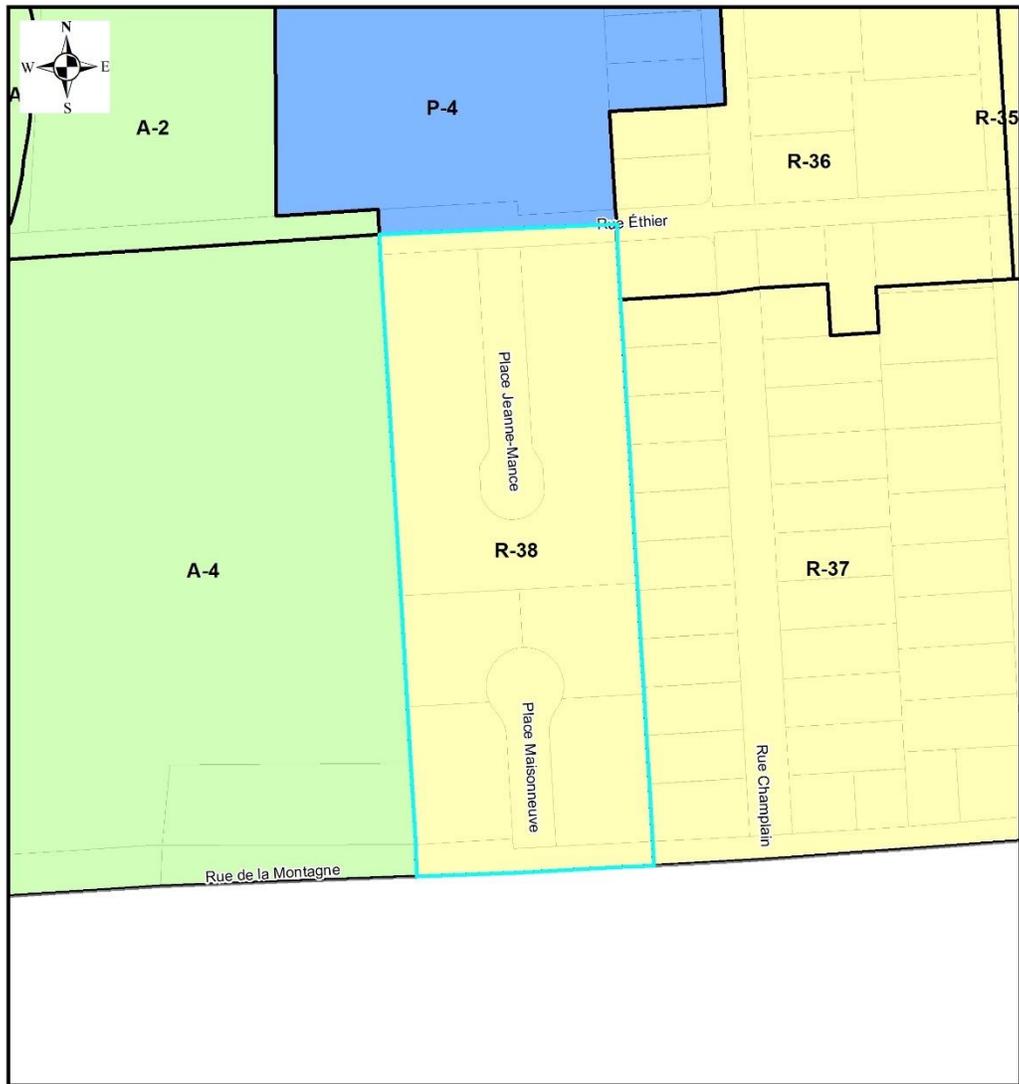
■	A - Agricole
■	AF - Agro-forestière
■	C - Commerciale
■	CV - Centre-ville
■	I - Industrielle
■	P - Publique
■	R - Résidentielle
■	RF - Récréoforestière
■	Lots



EXTRAIT DU RÈGLEMENT 560
PLAN DE ZONAGE NO VALV-010-Z01
SERVICE DE L'URBANISME
Plan préparé par Joey Savaria, urbaniste
En date du 30 novembre 2021



Localisation de la zone R-38 (Places Maisonneuve et Jeanne-Mance)



Légende

Zonage

DOMINANCE

	A - Agricole
	AF - Agro-forestière
	C - Commerciale
	CV - Centre-ville
	I - Industrielle
	P - Publique
	R - Résidentielle
	RF - Récréoforestière
	Lots



EXTRAIT DU RÈGLEMENT 560
PLAN DE ZONAGE NO VALV-010-Z01
SERVICE DE L'URBANISME
 Plan préparé par Joey Savaria, urbaniste
 En date du 30 novembre 2021



SAVARIA, JOEY
 URBANISTE
 PERMIS #1985

Localisation de la seule zone C (Zone C-1, au coin du boulevard des Cyprès et de la rue de la Montagne)

