Valcourt
VIVRE D'INGÉNIOSITÉ

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL, TENUE LE 4 JUILLET 2022 À LA SALLE COMMUNAUTAIRE DE VALCOURT

LA SÉANCE EST SOUS LA PRÉSIDENCE DE :

Pierre Tétrault, Maire

Les conseillers et les conseillères présents :

Marie-Claire Tétreault, siège no 1
Vicky Bombardier, siège no 2
Daniel Lacroix, siège no 3
Dany Boyer, siège no 4
Dany St-Amant, siège no 5
Julien Bussières, siège no 6

Les conseillers et les conseillères absents :

« RÉSOLUTION NUMÉRO 247-22-07-04

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE (PPCMOI) - 1580-1590, PLACE DE LA SAMARE - CONSTRUCTION DE DEUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES DE 16 LOGEMENTS

ATTENDU QUE la Ville de Valcourt a adopté le Règlement de zonage numéro 560 et que ce règlement est toujours en vigueur ;

ATTENDU QUE ledit règlement régit les usages et les normes applicables dans la zone résidentielle R-11 ;

ATTENDU QUE le propriétaire projeté du lot 6 510 898 du cadastre du Québec, de forme irrégulière et d'une superficie importante, souhaite construire deux habitations multifamiliales isolées de 16 logements par bâtiment ;

ATTENDU QUE l'usage d'habitation multifamiliale, en implantation isolée ou jumelée, est autorisé jusqu'à un maximum de 8 logements par habitation ;

ATTENDU QUE pour autoriser le projet de façon traditionnelle, il serait nécessaire de modifier les usages autorisés dans la zone R-11 afin d'augmenter le nombre maximal de logements autorisés par habitation ;

ATTENDU QUE le projet prévoit une densité comparable aux autres terrains de la zone R-11 sur lesquelles des habitations multifamiliales sont déjà érigés ;

ATTENDU QUE le projet s'intègre aux usages et au cadre bâti que l'on retrouve dans la zone R-11 ;

ATTENDU QUE le projet prévoit des dérogations sur le nombre de logements par habitation, les marges d'implantation des bâtiments, l'aménagement des aires de stationnement, le nombre de bâtiments accessoires et l'application d'un critère au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;

ATTENDU QUE la Ville de Valcourt a adopté le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble* (PPCMOI) numéro 640 ;

ATTENDU QUE le Règlement sur les PPCMOI numéro 640 permet d'autoriser, à certaines conditions, un projet particulier dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville de Valcourt ;

ATTENDU QUE le projet est conforme au *Règlement de plan d'urbanisme* numéro 559 ;

ATTENDU QUE conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le comité consultatif d'urbanisme a été consulté à l'égard du présent projet particulier et qu'une recommandation a été formulée à l'effet que le projet doit être bien intégré à la réalité du milieu de vie de la région de Valcourt et de la présence des réseaux de transport récréatifs disponibles dans les environs ;

ATTENDU QU'un avis de motion et un dépôt du projet de résolution ont été faits lors de la séance ordinaire du 06 juin 2022, par madame Vicky Bombardier;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a eu lieu le 27 juin 2022, à la salle communautaire de la Ville de Valcourt;

ATTENDU QU'aucun changement n'a été apporté entre le premier et le second projet de résolution;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE MARIE-CLAIRE TÉTREAULT, APPUYÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE VICKY BOMBARDIER ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

1. Que le préambule fasse partie intégrante du présent projet de résolution.

2. Que le conseil municipal permet, conformément au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro 640,* le dépôt de demandes de permis de construction visant la construction de deux habitations multifamiliales de 16 logements par bâtiment de la façon suivante :

   2.1. À permettre la construction d'une première habitation multifamiliale isolée sur le lot 6 510 898, portant l'adresse civique 1580, place de la Samare, d'une superficie d'environ 474 mètres carrés;

   Le tout tel que démontré aux esquisses préparées par la firme AZ Architecte sous le numéro de dossier AZ220323, version du mois de mai 2022.

« RÉSOLUTION NUMÉRO 247-22-07-04 (SUITE)

ÉLÉVATION AVANT
ÉCHELLE 1/8" = 1'-0"

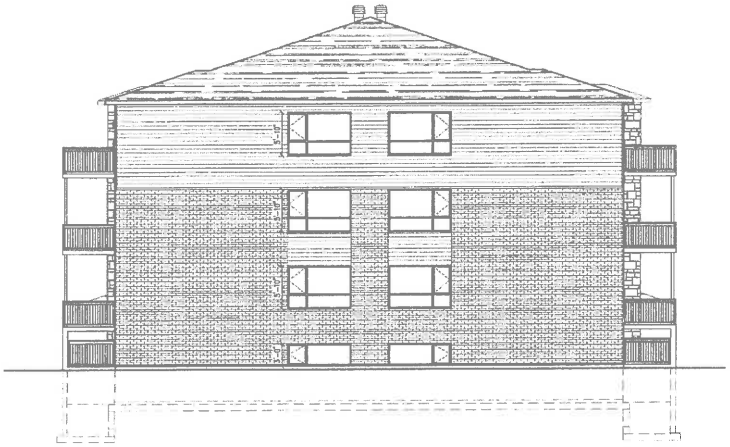
PLACE DE LA SAMARE
VALCOURT, QUÉBEC

ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
No PROJET: AZ220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE
www.azarchitecte.com
1489 avenue Bourgogne
Chambly (Québec) J3L 1Y6
T: 450 403 4030
alain.zarka@azarchitecte.com

A05



ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE
ÉCHELLE 1/8" = 1'-0"

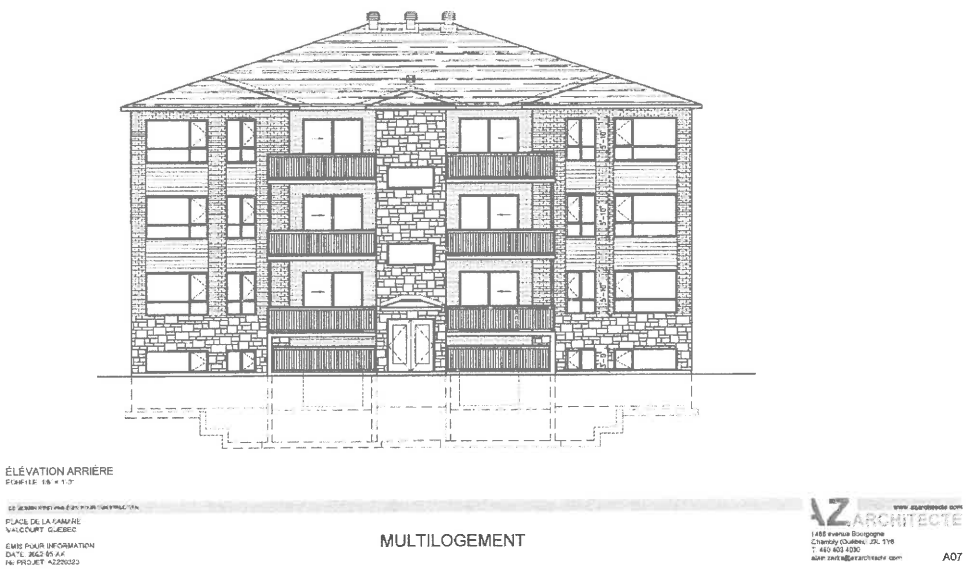
PLACE DE LA SAMARE
VALCOURT, QUÉBEC

ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
No PROJET: AZ220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE
www.azarchitecte.com
1489 avenue Bourgogne
Chambly (Québec) J3L 1Y6
T: 450 403 4030
alain.zarka@azarchitecte.com

A08

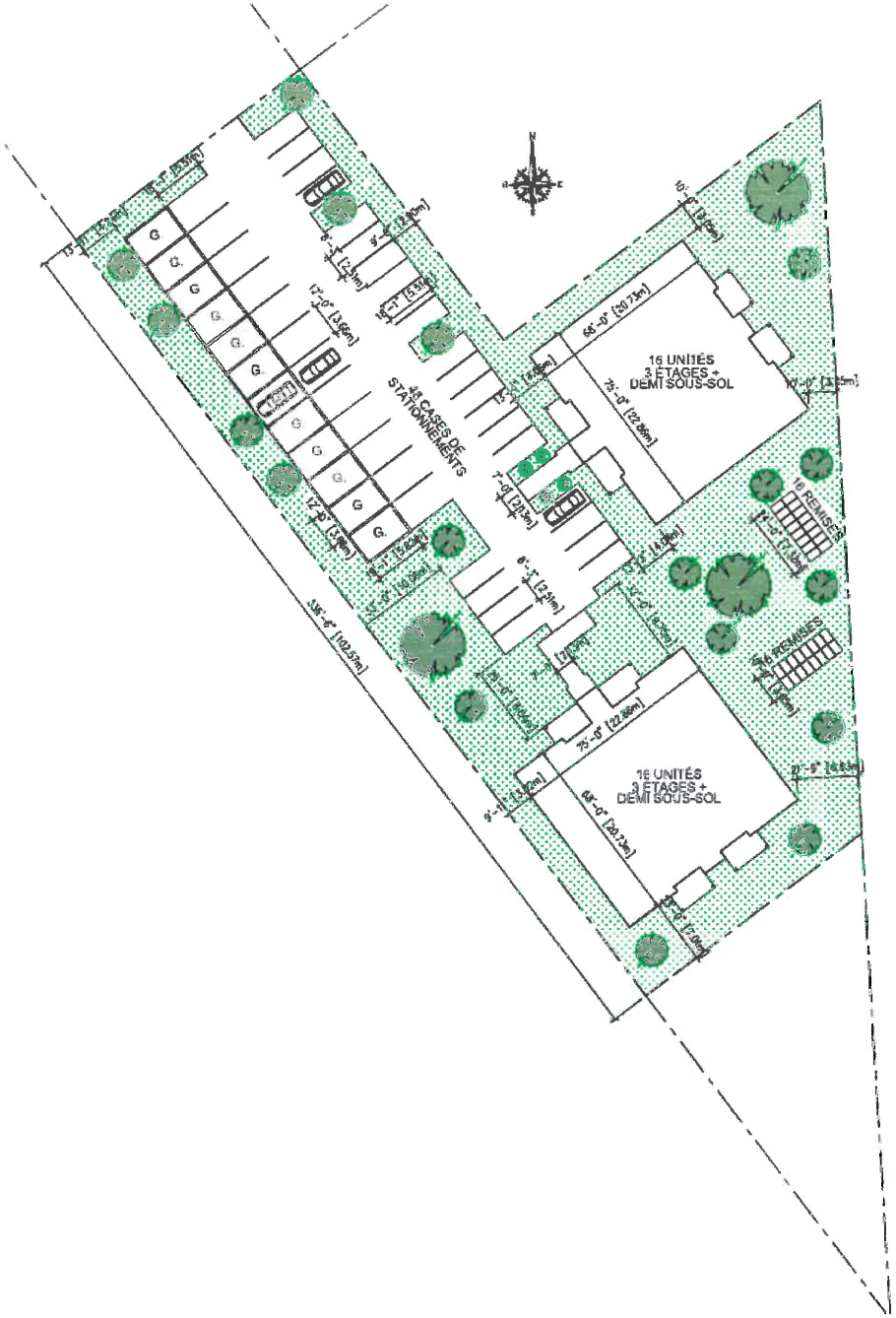


2.2. À permettre la construction d'une deuxième habitation multifamiliale isolée sur le lot 6 510 898, portant l'adresse civique 1590, place de la Samare, d'une superficie d'environ 474 mètres carrés;

Le tout selon les mêmes esquisses que le bâtiment prévu à l'adresse civique 1580, place de la Samare, présentés à l'article 2.1 de la présente résolution.

« RÉSOLUTION NUMÉRO 247-22-07-04 (SUITE)

2.3. À permettre l'implantation de ces deux bâtiments selon l'étude d'implantation préparé préparée par la firme AZ Architecte sous le numéro de dossier AZ220323, en date du 9 juin 2022 :



3. Conditions relatives à la réalisation du projet :

3.1. L'usage d'habitation multifamiliale isolée se limite à un maximum de 16 logements par habitation ;

3.2. Un maximum de deux habitations multifamiliales isolées peut être construit sur le terrain;

3.3. Un maximum de trente-deux (32) remises peuvent être construites sur le terrain, regroupés dans un maximum de deux bâtiments isolés;

3.4. Un maximum de douze (12) garages peuvent être construits sur le terrain, regroupés un seul bâtiment de forme linéaire situé en cour avant à minimum 3,0 m de la ligne avant;

3.5. Les marges latérales des habitations peuvent être réduites à un minimum de 3,0 mètres, alors que la marge latérale minimale prescrite dans un projet intégré est de 4,5 mètres (réf. Article 15.29 b) du *Règlement de zonage numéro 560*);

3.6. Les normes minimales d'aménagement du stationnement sont les suivantes :

3.6.1 Permettre une largeur d'allée de stationnement minimale de 6,4 mètres, alors que la largeur d'allée minimale prescrite est de 7,3 mètres (réf. Article 9.1 du *Règlement de zonage numéro 560*);

3.6.2 Permettre une largeur combinée minimale d'une allée de stationnement et d'une rangée de cases de stationnement de 11,9 mètres, alors que la largeur combinée minimale d'une allée de stationnement et d'une rangée de cases de stationnement prescrite est de 13,1 mètres (réf. Article 9.1 du *Règlement de zonage numéro 560*);

3.6.3 Permettre que l'aire de stationnement puisse couvrir jusqu'à 60% de la superficie de la cour avant du lot 6 510 898, alors que la superficie maximale autorisée d'une aire de stationnement en cour avant est de 30 % (réf. Article 9.1 du *Règlement de zonage numéro 560*)

3.7. Les demandes de permis de construction devront être analysées à l'égard des objectifs et critères prévus au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 615*, secteur PIIA-3 (secteur où le cadre bâti est relativement homogène), à l'exception du critère prévu au sous-paragraphe a) 1. de l'article 4.13 du règlement qui ne s'appliquera pas à l'égard du projet : « L'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter l'implantation des bâtiments existants, tant en ce qui concerne le dégagement par rapport à la rue que les dégagements latéraux. »

4. En vertu du *Règlement de zonage numéro 560*, la nature de ce projet particulier situé au 1580-1590, place de la Samare, lot 6 510 898, se résume comme suit :

4.1. L'immeuble est situé dans une zone résidentielle portant le numéro R-11 (Secteur situé à l'est du boulevard des Érables et à l'est de la rue Blanchard, composé de la Place André-Marcoux) ;

4.2. L'immeuble comprend deux habitations multifamiliales isolées d'un maximum de 16 logements par habitation ;

4.3. L'immeuble comprend 32 remises rattachées regroupés en deux bâtiments isolés;

4.4. L'immeuble comprend 12 garages rattachées regroupés en un seul bâtiment isolé, situé en cour avant à 3,0 mètres de la ligne avant;

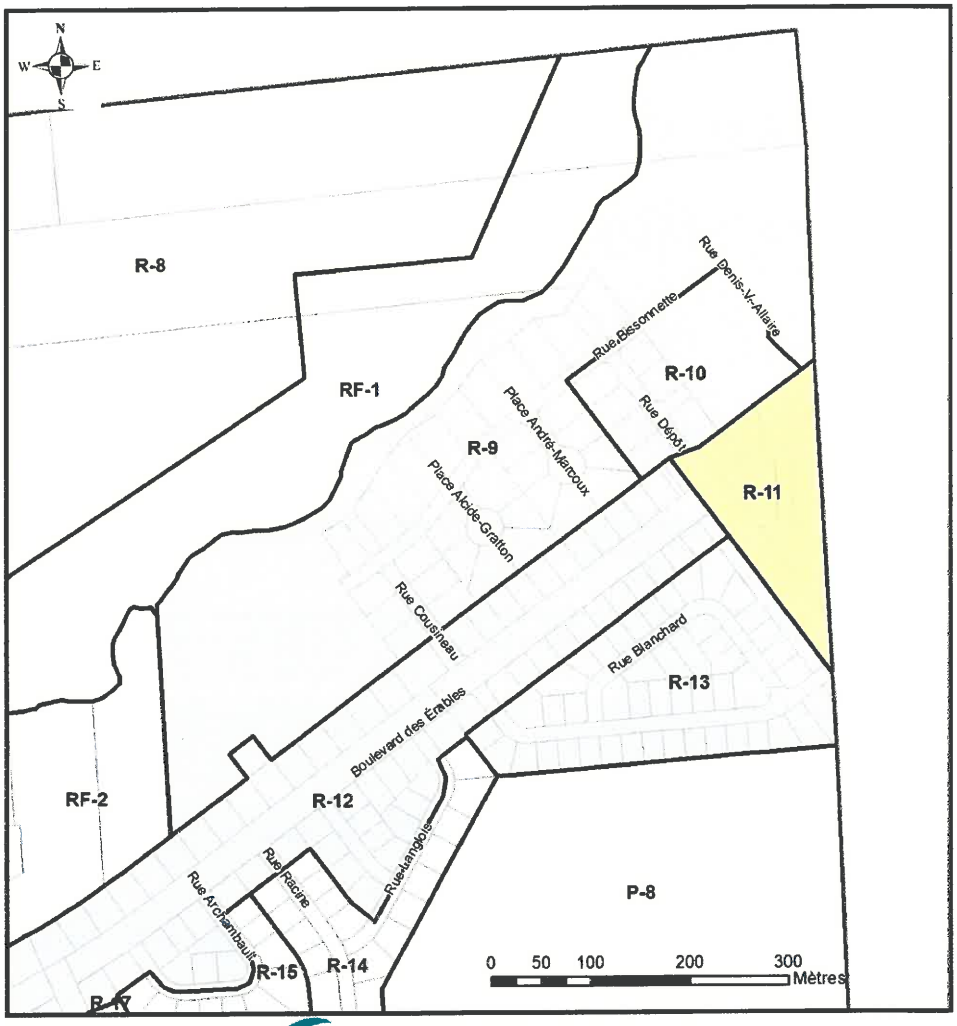
4.5. Le régime des droits acquis prévu au *Règlement de zonage numéro 560* en vigueur s'applique pour la propriété.

5. Délimitation de la zone concernée

La délimitation de la zone concernée R-11 telle qu'elle apparaît à l'annexe comprenant le plan numéro VALV-010-Z01 du *Règlement de zonage numéro 560* est connue comme étant une partie du territoire situé à l'est du boulevard des Érables et à l'est de la rue Blanchard, composé des terrains situés à la Place de la Samare. La zone est bordée à l'est par la limite municipale avec le Canton de Valcourt.

Le tout, tel que plus amplement démontré au plan ci-dessous, préparé par M. Joey Savaria, urbaniste, en date du 16 mai 2022.

« RÉSOLUTION NUMÉRO 247-22-07-04 (SUITE)



Valcourt
VIVRE D'INGÉNIOSITÉ

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE NO VALV-010-Z01
SERVICE DE L'URBANISME
PPCMOI: 1580-1590, PLACE DE LA SAMARE
Plan préparé par Joey Savaria, urbaniste
En date du 16 mai 2022

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC
SAVARIA, JOEY
URBANISTE
PERMIS #1085

6. le dépôt de demandes de permis de construction visant la construction de deux habitations multifamiliales de 16 logements par bâtiment de la façon suivante

6.1. à un minimum de 3,0 mètres, alors que la marge latérale minimale prescrite dans un projet intégré est de 4,5 mètres (réf. Article 15.29 b) du *Règlement de zonage numéro 560*)

ADOPTÉE »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME SIGNÉE À VALCOURT, CE 5 JUILLET 2022.

Me Lydia Laquerre, Greffière