

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL, TENUE LE 9 SEPTEMBRE 2024 À L'HÔTEL DE VILLE DE VALCOURT

LA SÉANCE EST SOUS LA PRÉSIDENTENCE DE :

Pierre Tétrault, Maire

Les conseillers et les conseillères présent(e)s :

Vicky Bombardier, siège 2

Dany Boyer, siège no 4

Dany St-Amant, siège 5

Julien Bussières, siège 6

Les conseillers et les conseillères absent(e)s :

Marie-Claire Tétrault, siège no 1

Daniel Lacroix, siège no 3

« RÉSOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION PPR01-2024 - 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 le projet est susceptible d'approbation référendaire et que le voisinage a l'opportunité de se prononcer sur son acceptabilité pour le secteur;

ATTENDU QUE le projet est identique au projet qui avait complété les procédures de PPCMOI conclu par la résolution d'adoption lors de la séance du Conseil municipal du 15 août 2022 par la résolution 292-22-08-15;

ATTENDU QUE la résolution 292-22-08-15 est caduque étant donné qu'il n'y a pas eu de demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation valablement et complètement déposée à la Ville dans un délai de 18 mois suivant l'adoption de la résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

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 des lots 6 584 691 à 6 584 695 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 ;

« RÉOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE)

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

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 ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER DANY BOYER, APPUYÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE VICKY BOMBARDIER ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

1. QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente 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 6 584 692, portant l'adresse civique 1580, place de la Samare, d'une superficie d'environ 577,5 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.

« RÉOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE) »



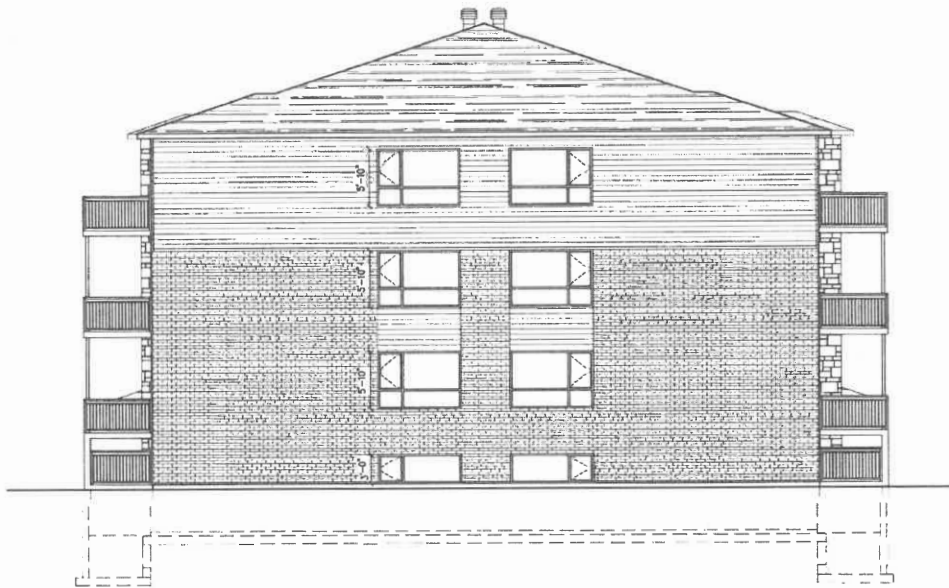
ÉLÉVATION AVANT
ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"

CE DESSIN N'EST PAS ÉMIS POUR CONSTRUCTION
PLACE DE LA GAMARE
VALCOURT, QUÉBEC
ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
N° PROJET: A2220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE www.azarchitecte.com
1488 avenue Bourgogne
Chicoutimi (Québec) J3K 1Y6
T. 450.403.4030
alain.zaika@azarchitecte.com

A05



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

CE DESSIN N'EST PAS ÉMIS POUR CONSTRUCTION
PLACE DE LA GAMARE
VALCOURT, QUÉBEC
ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
N° PROJET: A2220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE www.azarchitecte.com
1488 avenue Bourgogne
Chicoutimi (Québec) J3K 1Y6
T. 450.403.4030
alain.zaika@azarchitecte.com

A08

« RÉSOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE) »



ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"

CE DESSIN N'EST PAS ENCORE PRÊT POUR CONSTRUCTION
PLACE DE LA SAMARE
VALCOURT, QUÉBEC
ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
No PROJET: AZ220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE www.azarchitecte.com
1488 avenue Bourgogne
Chambly (Québec) J3L 1Y5
T. 450 403 4030
sain.zakia@azarchitecte.com

A06



ÉLÉVATION ARRIÈRE
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"

CE DESSIN N'EST PAS ENCORE PRÊT POUR CONSTRUCTION
PLACE DE LA SAMARE
VALCOURT, QUÉBEC
ÉMIS POUR INFORMATION
DATE: 2022-05-XX
No PROJET: AZ220323

MULTILOGEMENT

AZ ARCHITECTE www.azarchitecte.com
1488 avenue Bourgogne
Chambly (Québec) J3L 1Y5
T. 450 403 4030
sain.zakia@azarchitecte.com

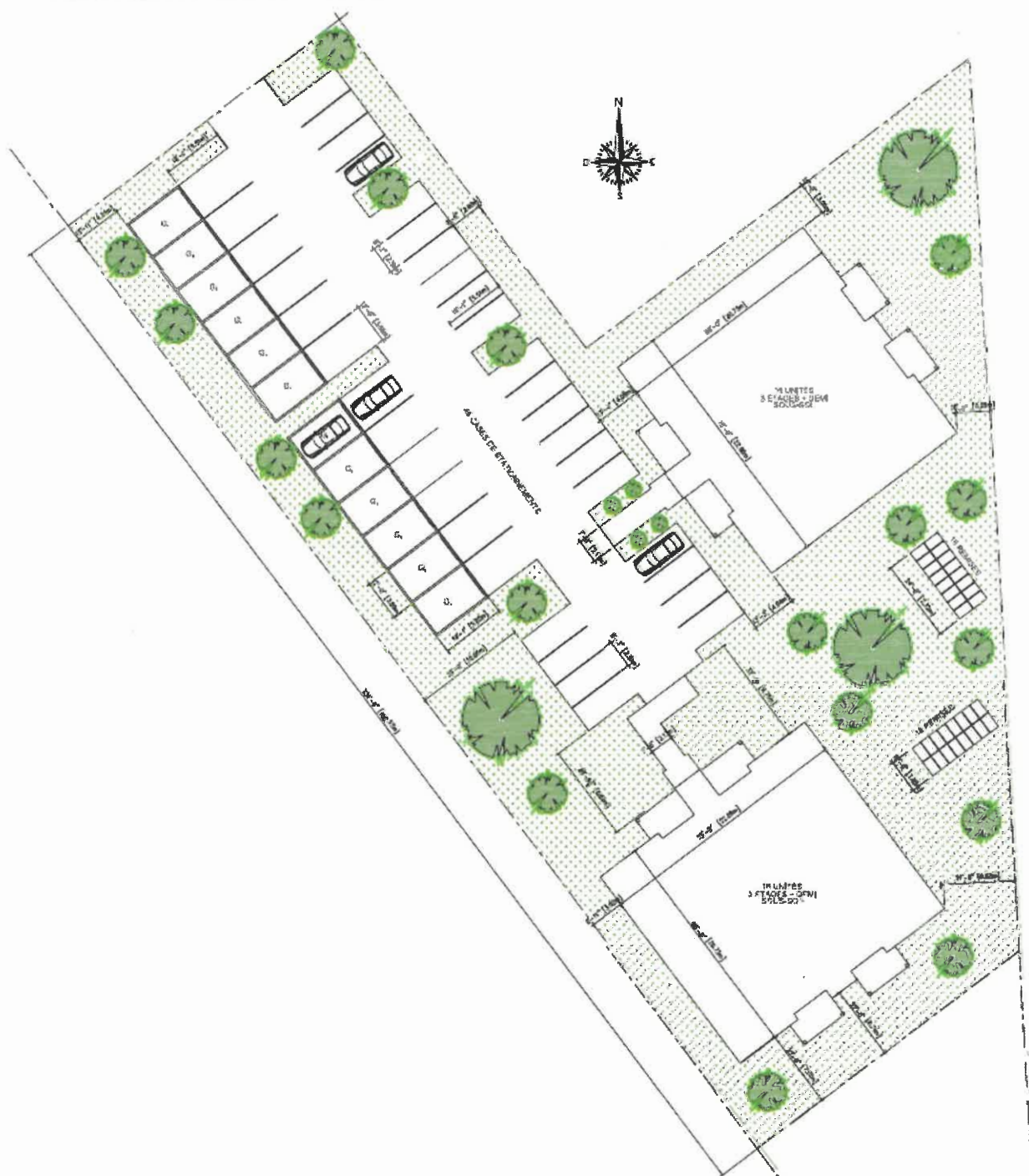
A07

2.2. À permettre la construction d'une deuxième habitation multifamiliale isolée sur le lot 6 584 693, portant l'adresse civique 1590, place de la Samare, d'une superficie d'environ 577,5 mètres carrés;

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

« RÉOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE)

- 2.3. À permettre l'implantation de ces deux bâtiments selon l'étude d'implantation préparée par la firme AZ Architecte sous le numéro de dossier AZ220323, en date du 4 octobre 2022 :

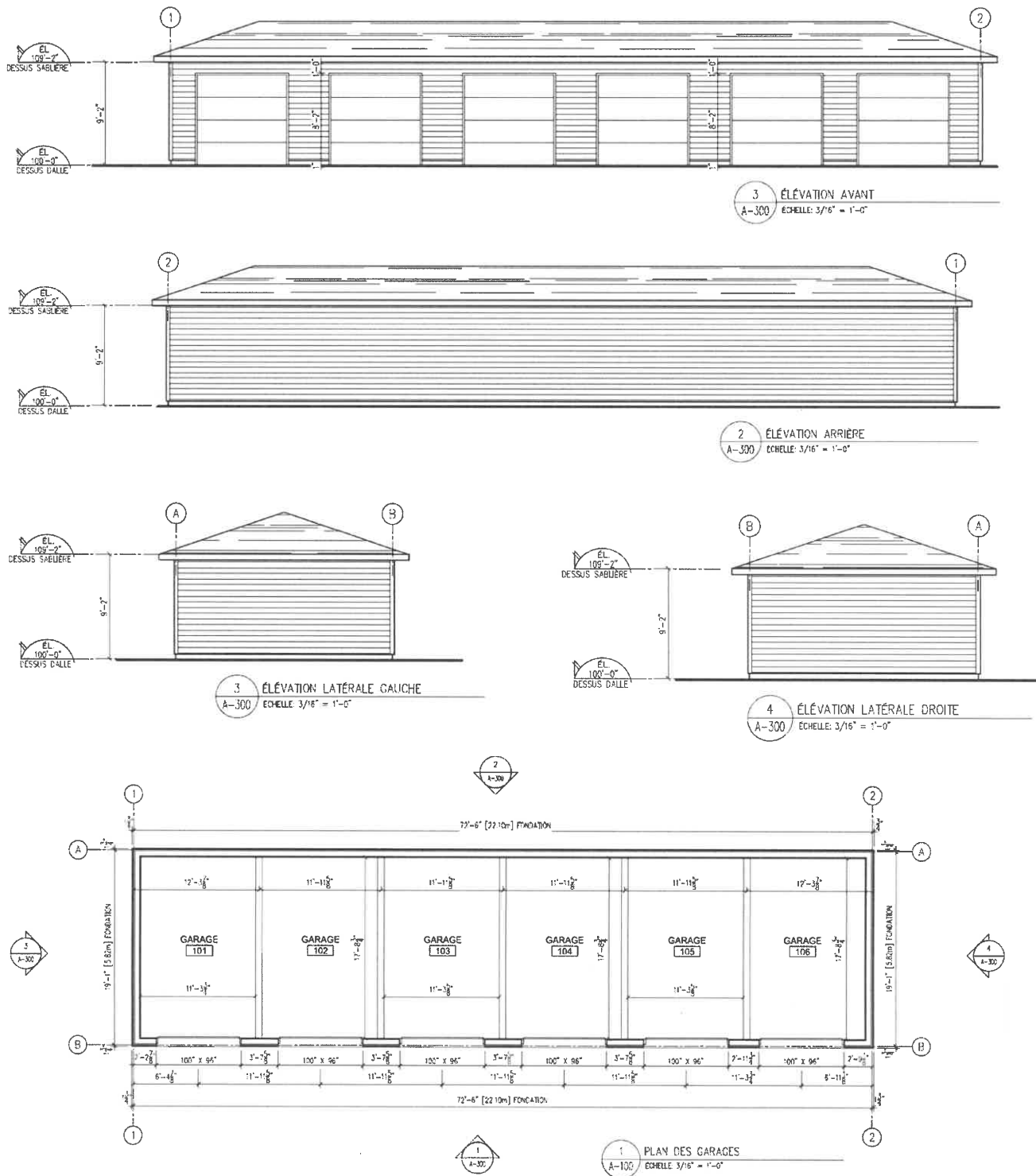


3. Conditions relatives à la réalisation du projet :
- 3.1. L'usage d'habitation multifamiliale isolée se limite à un maximum de 16 logements par habitation ;
- 3.2. Un maximum de deux habitations multifamiliales isolées peut être construit sur le terrain;
- 3.3. Un maximum de trente-deux (32) remises peut être construit sur le terrain, regroupé dans un maximum de deux bâtiments isolés;

« RÉSOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE)

- 3.4. Un maximum de douze (12) garages peut être construit sur le terrain, regroupé en un ou deux bâtiments de forme linéaire situés en cour avant à minimum de 3,0 m de la ligne avant. Une distance minimale de 3,0 m doit être maintenue entre les deux bâtiments.

Le tout tel que démontré aux esquisses préparées par la firme AZ Architecte sous le numéro de dossier AZ220323, version du 4 octobre 2022.



- 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 :

« RÉOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE)

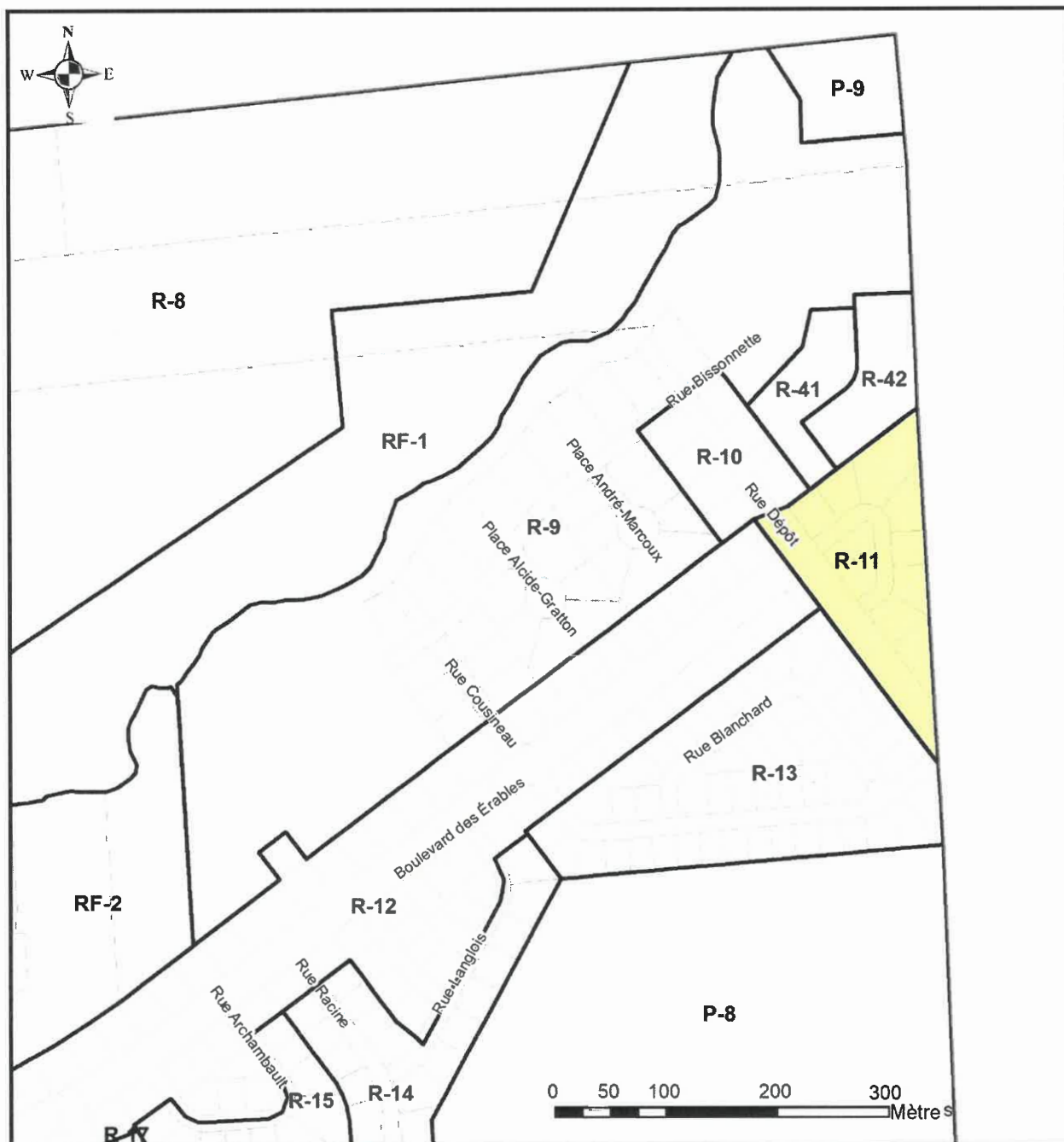
- 3.6.1. Permettre une largeur d'allée de stationnement minimale de 6,4 mètres, alors que la largeur d'allée minimale prescrite est de 7,3 mètres (réf. Article 9.1 du *Règlement de zonage numéro 560*);
 - 3.6.2. Permettre une largeur combinée minimale d'une allée de stationnement et d'une rangée de cases 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 6 584 691, 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, lots 6 584 691 à 6 584 695, 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 de la Samare) ;
 - 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 regroupées en deux bâtiments isolés;
 - 4.4. L'immeuble comprend 12 garages rattachés en un ou deux bâtiments isolés, situés en cour avant à minimum de 3,0 m de la ligne avant. Une distance minimale de 3,0 m sera maintenue entre les deux bâtiments;
 - 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.

« RÉSOLUTION NUMÉRO 268-24-09-09 (SUITE)

Le tout, tel que plus amplement démontré au plan ci-dessous, préparé par M. Joey Savaria, urbaniste, en date du 4 octobre 2022.



Légende	
Zonage	
	Zone visée R-11
	R-10
	R-12
	R-13
	R-41
	R-42
	Lots



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 4 octobre 2022

ADOPTÉE »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME SIGNÉE À VALCOURT, CE 10 SEPTEMBRE 2024.

Me Julie Waite, Greffière