

Projet de règlement numéro 2021-327 modifiant le règlement de zonage afin d'y modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments secondaires et y intégrer la notion de projet d'ensemble

- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Vallée-Jonction a adopté le règlement de zonage 2007-193 conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité souhaite modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments secondaires;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité souhaite intégrer la notion de projet d'ensemble à sa réglementation;
- CONSIDÉRANT** les pouvoirs conférés à la Municipalité par les articles 113 et 119 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- CONSIDÉRANT QU'** en vertu de l'arrêté 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux du 2 octobre 2020, une consultation écrite est possible en remplacement de l'assemblée de consultation exigée par la loi susdite;
- EN CONSÉQUENCE,** il est proposé par le conseiller Dave Vachon et résolu à l'unanimité des conseillers présents :
- QUE** le projet de règlement numéro 2021-327 modifiant le règlement de zonage afin d'y modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments secondaires et d'y intégrer la notion de projet d'ensemble soit édicté comme suit;
- QUE** l'assemblée de consultation exigée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* soit remplacée par une consultation écrite d'au moins 15 jours.

ARTICLE 1. Préambule

Le présent règlement modifie le *Règlement de zonage numéro 2007-193* de la Municipalité de Vallée-Jonction afin de modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments secondaires et d'intégrer la notion de projet d'ensemble.

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. Terminologie

L'article 2.8 intitulé « Terminologie » est modifié afin d'insérer la définition suivante :

Projet d'ensemble :

Plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même emplacement avec un usage commun d'une aire de stationnement, de bâtiments accessoires, de services ou d'équipements.

ARTICLE 3. Normes relatives aux bâtiments secondaires

La section 9.2 intitulée « Implantation des bâtiments secondaires dans toutes les zones » est modifiée afin d'ajouter les paragraphes d) et e) comme suit :

d) Résidence unifamiliale de type jumelé :

Dans le cas de résidences unifamiliales jumelées, un bâtiment secondaire peut être implanté sur la ligne du terrain séparant les deux bâtiments reliés par des murs mitoyens aux conditions suivantes :

- L'implantation du bâtiment secondaire doit être faite à même la ligne de terrain mitoyenne du bâtiment principal;
- Le bâtiment secondaire doit avoir un mur mitoyen avec un autre bâtiment secondaire;
- La forme et les matériaux de revêtement utilisés pour chacun des bâtiments secondaires jumelés doivent être les mêmes;
- Les matériaux de revêtement du bâtiment secondaires doivent être identiques à l'un des matériaux de revêtement du bâtiment principal.

Le bâtiment secondaire jumelé doit également être implanté à une distance minimale de 60 cm de la limite arrière de propriété. Les permis de construction pour ces bâtiments secondaires doivent de plus être émis simultanément.

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent en surplus des paragraphes a) et b).

e) Résidence multifamiliale :

En plus des autres dispositions prévues au présent article et dans le cas d'une habitation multifamiliale, le bâtiment secondaire ne peut être implanté à moins de 1,5 mètre du bâtiment principal.

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent en surplus des paragraphes a) et b).

La section 9.3 intitulée « Dimensions des bâtiments secondaires aux usages résidentiels dans les zones résidentielles (RA et RB), mixtes (M) et de villégiature (VIL) » est abrogée et remplacée par ce qui suit :

9.3 Dimensions des bâtiments secondaires aux usages résidentiels dans les zones résidentielles (RA et RB), mixtes (M) et de villégiature (VIL)

9.3.1 Dispositions générales

De manière générale, le calcul de la superficie maximale n'inclut pas les garages attenants à une résidence.

9.3.2 Dispositions spécifiques aux résidences unifamiliales

Un seul garage privé et une seule remise sont autorisés par bâtiment principal. La superficie cumulée des deux bâtiments ne doit pas excéder 85 mètres². La hauteur d'un bâtiment secondaire ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal. La hauteur de ces bâtiments se mesure en termes d'altitude par rapport au niveau de la mer.

La dimension de la façade du garage détaché ne peut dépasser 75 % de la dimension de la façade du bâtiment principal.

9.3.3 Dispositions spécifiques aux résidences multifamiliales et bifamiliales isolées

Dans le cas de résidences multifamiliales ou bifamiliales isolées, un seul bâtiment secondaire servant de remisage à l'ensemble des logements d'un bâtiment principal est autorisé par terrain.

Le revêtement extérieur doit être de la même couleur que la façade du bâtiment principal.

La superficie maximale du bâtiment secondaire est de 14 mètres carrés par logement.

La hauteur maximale du bâtiment est de 5,5 mètres, mesurée à partir du niveau de sol aménagé.

9.3.4 Dispositions spécifiques aux bâtiments secondaires dans la zone RB-11

Malgré ce qui précède, dans la zone RB-11, seule une remise d'une dimension maximale de 25 m² est autorisée par bâtiment principal. La hauteur maximale de la remise est de 3,5 mètres.

La dimension de la façade du garage, qu'il soit détaché ou non, ne peut dépasser 75 % de la dimension de la façade du bâtiment principal.

ARTICLE 4. Usages permis dans chaque zone et conditions d'implantation

La section 4.1 intitulée « Usages permis dans chaque zone et conditions d'implantation » est modifiée afin d'ajouter le paragraphe comme suit :

Il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment principal par terrain, sauf lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble autorisé en vertu du présent règlement.

ARTICLE 5. Conditions d'implantation

Dans la section 4.3 « Zones résidentielles moyenne densité (RB) », l'article 4.3.2 intitulé « Conditions d'implantation » est modifié par l'ajout du paragraphe g) comme suit :

g) Projet d'ensemble :

Un projet d'ensemble résidentiel peut être autorisé pour un ensemble de bâtiments lorsque l'usage multifamilial est permis à la grille de l'annexe 1 et à condition qu'il respecte les normes édictées au chapitre 25.

Dans la section 4.4 « Zones mixtes : résidentielles et commerciales (M) », l'article 4.4.2 intitulé « Conditions d'implantation » est modifié par l'ajout du paragraphe f) comme suit :

f) Projet d'ensemble :

Un projet d'ensemble peut être autorisé pour un ensemble de bâtiments lorsqu'il combine un ou plusieurs usages permis à la grille de l'annexe 1 en zone mixte et à condition qu'il respecte les normes édictées au chapitre 25.

Dans la section 4.6 « Zones industrielles (I) », l'article 4.6.2 intitulé « Conditions d'implantation » est modifié par l'ajout du paragraphe e) comme suit :

e) Projet d'ensemble :

Un projet d'ensemble industriel peut être autorisé pour un ensemble de bâtiments en zones I-1 et I-4 lorsqu'il combine un ou plusieurs usages permis à la grille de l'annexe 1 et à condition qu'il respecte les normes édictées au chapitre 25.

ARTICLE 6. Projet d'ensemble

Le chapitre 25 intitulé « Projet d'ensemble » est ajouté comme suit :

CHAPITRE 25 : PROJET D'ENSEMBLE

25.1 Caractéristiques des bâtiments principaux :

- a) Le projet d'ensemble doit comprendre un minimum de 2 bâtiments principaux. Chaque partie de bâtiment s'apparentant à un bâtiment jumelé ou contigu est considérée comme un seul bâtiment principal.
- b) La distance minimum entre deux bâtiments doit être de 2,5 mètres.

Cette longueur minimale ne s'applique pas entre deux bâtiments principaux possédant un mur mitoyen.
- c) Les conditions minimales d'implantation inscrite à la grille des usages permis et des normes (annexe 1) du présent règlement s'appliquent à chacun des bâtiments constituant le projet d'ensemble.
- d) Les bâtiments principaux d'un projet d'ensemble doivent avoir le même nombre d'étages.
- e) Lorsqu'un projet d'ensemble est projeté sur un lot ayant déjà un bâtiment principal, le nombre d'étages des bâtiments principaux du projet d'ensemble peut être différent de celui du bâtiment principal déjà existant, mais en aucun cas il ne peut y être supérieur.

25.2 Aire d'agrément pour les projets d'ensemble en zone résidentiel

25.2.1 Règle générale

Tout projet d'ensemble comportant des logements doit prévoir une aire d'agrément qui peut être affectée à un bâtiment principal ou être prévue sous forme d'espace commun à plus d'un bâtiment.

25.2.2 Types d'espaces autorisés

Les aires d'agrément peuvent comprendre des espaces gazonnés, une piscine et d'autres aires qui peuvent être utilisées à des fins récréatives ou potagères. Les aires d'agrément ne comprennent pas les aires occupées par l'implantation des bâtiments, les stationnements et leurs voies d'accès.

25.2.3 Dimensions minimales

Les exigences minimales concernant les aires d'agrément à prévoir sont les suivantes :

- a) Logement studio : 10 mètres carrés par logement
- b) Logement à une chambre : 10 mètres carrés par logement
- c) Logement à deux chambres : 25 mètres carrés par logement
- d) Logement à quatre chambres et plus : 50 mètres carrés par logement

ARTICLE 7. Entrée en vigueur

Toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 2007-193 de la Municipalité de Vallée-Jonction demeurent et continuent de s'appliquer intégralement. De plus, la transition entre les dispositions qui seraient abrogées ou remplacées à l'entrée en vigueur du présent règlement, et les dispositions qui les abrogent ou remplacent sont effectuées conformément à la Loi.

L'abrogation de tout ou partie du règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent faire l'objet de poursuites, les peines peuvent être imposées et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Julie Cliche
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Réal Bisson
Maire