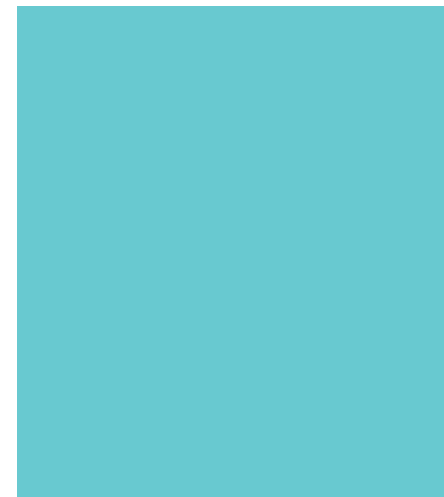


Consultation écrite sur le
Règlement numéro 431-
31 remplaçant
l'assemblée publique de
consultation



TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent Règlement s'intitule 431-31 modifiant le Règlement de zonage numéro 431 afin de prescrire les normes d'aménagement dans la zone CONS-26 (Les Bosquets).

Consultation écrite sur le Règlement numéro 431-31 remplaçant l'assemblée publique de consultation

- En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut, par règlement, assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;
- Lors de la séance ordinaire tenue 19 avril 2021, le conseil municipal a adopté un avis de motion et le premier projet de Règlement numéro 431-31;
- En zone rouge (palier 4 - alerte maximale), l'arrêté 2020-074 du 2 octobre 2020 prévoit que toute procédure autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens doit être remplacée par une consultation écrite laquelle doit être annoncée au préalable par un avis public et dure au moins quinze (15) jours.

ARTICLE 3

OBJETS DU RÈGLEMENT

- Ajouter une aire d'occupation dans la zone CONS-26;
- Spécifier les types de camps de groupe et de camps organisés autorisés dans la zone CONS-26;
- Modifier les normes d'implantation des bâtiments dans la zone CONS-26;
- Fixer des normes d'aménagement des allées d'accès, des aires de stationnement hors rue, des aires de chargement et déchargement et des allées de circulation et des normes d'affichage qui sont propres à la zone CONS-26;
- Abroger une disposition relative aux droits acquis à l'extension d'une construction accessoire dérogatoire dans la zone CONS-26.

ARTICLE 4

AJOUT DU PLAN DES AIRES D'OCCUPATION DE LA ZONE CONS-26

L'article 7 du Règlement de zonage no 431. est modifié par l'ajout du plan « aires d'occupation » a l'annexe D du Règlement de zonage no 431.

Ce plan est joint à l'annexe 2 du Règlement 431-31 ci après représenté:



Justification de l'article 4

- Le site des bosquets est un milieu fragile pour lequel il convient de limiter les interventions/constructions. D'ailleurs, il fait partie des aires de conservation qui ont été identifiées régionalement et pour lesquelles il est demandé de limiter les interventions afin d'assurer une protection et une conservation du milieu naturel qui le compose.
- Ce terrain privé est déjà occupé par un usage type « camps de groupe » il est opportun de mieux encadrer l'aménagement du site.
- Le plan « aire d'occupation » a été introduit au schéma, mais non intégré à la réglementation municipale. Il permet de facilement distinguer les aires déjà occupées par les bâtiments du camp et l'espace boisé dans lequel il faut limiter les interventions.

Article 5

AJOUT DE DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE CONS-26

(1 de 6)

Ajout de la section XII et les articles 209.4 à 209.7 au chapitre 5 du Règlement de zonage numéro 431 à la suite de l'article 209.3 :

«SECTION XII NORMES CONCERNANT LA ZONE CONS-26

La présente section s'applique à la zone CONS-26, nonobstant toute autre disposition contraire du présent Règlement.

Justification:

- L'usage et la nature du site justifient d'avoir des articles très spécifiques, plutôt que des normes générales.
- Afin de nous assurer de bien encadrer l'usage « camps de groupes », certaines règles adaptées permettront de reconnaître l'usage et les constructions existantes tout en donnant une opportunité contrôlée d'améliorer le site.

Article 5

AJOUT DE DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE CONS-26

(2 de 6)

209.4 Normes pour camps de groupes et camps organisés

Dans la zone CONS-26, tout camp de groupes ou camp organisé doit être compatible avec l'objectif de conservation écologique de l'ensemble de l'aire de conservation prioritaire « Les Bosquets-Albert-Hudon ».

L'usage et les activités autorisées doivent être orientés vers la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique de ces lieux. Des activités visant à protéger ou à réhabiliter des espèces fauniques et floristiques, les activités récréatives de nature légère et extensive telles que l'interprétation écologique ou historique et la randonnée non motorisée sont des usages mis en avant plan.

L'usage de ce terrain ne peut pas être assimilé à une affectation résidentielle, en ce sens qu'elle ne doit en aucun temps permettre à des ménages ou des individus d'y résider en permanence.

Justification :

Normes générales qui décrivent les objectifs visés sur ce site, c'est-à-dire l'utilisation du site à des usages compatible avec la protection du milieu et qui ne devient pas une résidence permanente.

Article 5

AJOUT DE DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE CONS-26

(3 de 6)

209.5 Bâtiments

Aucun bâtiment ne peut être implanté en-dehors des aires d'occupation identifiées au plan « Aires d'occupation » de l'Annexe D du présent Règlement.

Il peut y avoir plus d'un bâtiment principal par terrain.

La distance entre deux bâtiments principaux doit être égale ou supérieure à 15 mètres.

Justification :

- Les « camps de groupes » sont composés d'une multitude de bâtiments principaux nécessaire à leur fonctionnement (dortoir, cafétéria, espaces pour les activités, bâtiments administratifs, etc.) il est donc nécessaire d'en permettre plusieurs sur le même site.
- La réglementation habituelle ne permet qu'un seul bâtiment principal par terrain.
- Afin de conserver le maximum de végétation entre les bâtiments, il vaut mieux prévoir de grands espaces. L'implantation actuelle des bâtiments respecte déjà cette norme.
- La distance de 15 mètres entre les bâtiments principaux est inspirée d'autres règlements de zonage municipaux visant des terrains où l'on retrouve des camps de vacances en milieu urbain ou périurbain au Québec, comme la réglementation de Lac-Beauport sur le camp la Cité-Joie.

Article 5

AJOUT DE DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE CONS-26

(4 de 6)

209.6 Aires de stationnement hors rue et les aires de chargement et de déchargement

Une allée d'accès, une aire de stationnement hors rue, une aire de chargement et déchargement ou une allée de circulation peut ne pas être recouverte d'un revêtement et ne pas être dotée d'une bordure.

Le nombre d'accès au terrain peut être égal ou inférieur à trois (3).

Une case de stationnement peut ne pas être lignée.

Aucun nombre minimal de cases de stationnement ne s'applique.

Le chapitre 12 « LES AIRES DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT » du présent Règlement ne s'applique pas au terrain inclus dans la zone CONS-26.

Justification :

Le milieu d'insertion étant majoritairement destiné à la conservation, il est souhaitable d'introduire des normes ayant le moins d'impacte possible sur le site en ce qui concerne les aires de stationnement. Ainsi, des dispositions afin d'éviter les aires de stationnement perméables et très structurées ont été élaborées.

Article 5

AJOUT DE DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE CONS-26

(5 de 6)

209.7 Affichage

Les particularités d'une enseigne attachée, perpendiculaire ou détachée pour la zone CONS-26

Particularités	Normes
Nombre maximal d'enseignes autorisées par terrain	1 enseigne détachée par terrain ou 1 enseigne attachée ou perpendiculaire
Type d'enseigne autorisée	Attachée, perpendiculaire et détachée.
Positionnement de l'enseigne sur le bâtiment	La hauteur du mur du bâtiment sur lequel elle est apposée sans dépasser la hauteur du plafond du premier étage
Hauteur maximale de l'enseigne	Détachée: 2.5 m
Saillie maximale de l'enseigne par rapport au mur du bâtiment	• 15 cm pour un enseigne attachée; • 1,2 m pour une enseigne perpendiculaire. L'enseigne ne doit pas excéder le mur sur lequel elle est apposée.
Type d'enseigne autorisée	• Les enseignes à plat sur bandeau; • Les enseignes en lettres découpées; • Les enseignes sur plaque; • Les enseignes suspendues; • Les enseignes sur potence; • Les enseignes sur auvent; • Les enseignes sur socle ou muret.
Superficie maximale de l'enseigne	1,5 m ²
Localisation d'une enseigne détachée	• Dans la cour avant ou la cour avant secondaire pour la partie située à l'avant du bâtiment principal; • De la ligne du terrain: 2 m (calculé à partir de sa projection au sol et incluant son support); • À au moins 5 m d'une zone Habitation (H) et à au moins 10 m si elle est éclairée.
Type d'éclairage autorisé	Par réflexion uniquement avec une source lumineuse située à l'extérieur de l'enseigne.

Justification de l'article concernant l'affichage

L'affichage du site est important afin d'aider la clientèle à localiser l'emplacement. Toutefois, ce milieu demeure fragile. Il est donc important de limiter le nombre et de permettre une intégration harmonieuse dans le site.

Les normes proposées pour les enseignes sont les mêmes que celles qui sont déjà imposées sur le chemin des Patriotes, à l'exception de la hauteur et de la superficie d'une enseigne.

L'article doit également être conforme aux normes du schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu dont l'extrait apparaît ci-joint.

1.7.1.3 De façon spécifique pour les routes 133 et 223

En plus des dispositions générales, les dispositions suivantes doivent être prévues aux règlements d'urbanisme :

- a. Seules les enseignes suivantes peuvent être permises;
 - Les enseignes à plat sur bandeau;
 - Les enseignes en lettres découpées;
 - Les enseignes sur plaque;
 - Les enseignes suspendues;
 - Les enseignes sur potence;
 - Les enseignes sur auvent;
 - Les enseignes sur socle ou muret;
 - Les enseignes temporaires aux conditions édictées au paragraphe « d. » de l'article 1.7.1.1; (32-15-21 art.4)
- b. Les enseignes auto-éclairantes ne peuvent pas être permises;
- c. Une seule enseigne par établissement peut être permise;
- d. La réglementation doit prévoir les dispositions et la façon dont l'enseigne doit être assemblée pour s'assurer que les matériaux utilisés pour sa confection et son éclairage s'intègrent à l'architecture du bâtiment;
- e. Les matériaux qui peuvent être permis pour les enseignes sont les suivants :
 - Le bois ou l'imitation de bois pour les enseignes;
 - Le textile pour les auvents et les enseignes temporaires; (32-15-21 art.5)
 - Le fer ouvragé pour les potences ou les supports (enseignes suspendues);
 - La pierre naturelle;
 - Les métaux;
 - Le verre;
 - La céramique.

ARTICLE 6

ABROGATION DU DEUXIÈME PARAGRAPHE DE L'ARTICLE 220

Le second paragraphe de l'article 220 du Règlement de zonage numéro 431 **est abrogé** à toute fin que de droit.

Texte actuellement en vigueur.

« Malgré ces dispositions, l'extension ou la modification d'une construction dérogatoire, dans la zone CONS-26, est étendue aux constructions accessoires pour un maximum de 80%. »

Justification :

Considérant que le Règlement actuel ne permet qu'un seul bâtiment principal, plusieurs bâtiments de ce site ont longtemps été considérés comme bâtiment accessoires.

Or la définition comme de **BÂTIMENT PRINCIPAL** correspond à un bâtiment dans lequel s'exerce l'utilisation ou les utilisations principales du terrain sur lequel ledit bâtiment est édifié. Les dortoirs, la cafétéria, les bâtiments administratifs et même le gymnase doivent en conséquence être inclus dans la catégorie bâtiment principal.

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir leur agrandissement en droits acquis, puisque le présent règlement autorise dorénavant plusieurs bâtiments principaux sur le site.

Article 7

MODIFICATION DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS QUANT À LA ZONE CONS-26

La colonne «CONS-26» de la grille des spécifications formant l'Annexe B du Règlement de zonage numéro 431 est remplacée

CLASSIFICATION DES USAGES	Nouvelles normes	Normes actuelles	justification
CONSERVATION (CONS)	•	•	idem
STRUCTURE DES BÂTIMENTS			
Isolée	•	•	Idem
Jumelée			
En rangée			
ÉDIFICATION DES BÂTIMENTS			
Nombre d'étages minimum / maximum	1/3	1/2	Ajout d'un étage
Hauteur minimum	3,25	3,25	idem
Hauteur maximum	14	8.5	
NORMES D'IMPLANTATION			
Marge de recul avant	10	6	Représente la marge avant actuelle.
Marge de recul arrière		15	L'aire d'occupation tel que cartographie ne permet pas de s'approcher de la limite arrière du terrain. Ce donnée n'est donc pas nécessaire.
Marges de recul latérales	40 / 40	5,0/ 5,0	Représente la réalité. Ainsi il n'y aura pas d'autres bâtiment plus prêt des zones habitations
NORMES ET CONTRAINTES NATURELLES			
Bande de protection riveraine	•		Plusieurs cours d'eau parcourt le site.
Zone inondable			
NORMES SPÉCIALES			
Zone agricole (CPTAQ)			
Aqueduc et égout	A	A	Idem
Alimentation en eau potable et épuration des eaux usées	•	•	Idem
Établissement de production animale			
Règlement sur les P.A.E. (•) ou sur les P.I.I.A. (*)			
NOTES	4, 73	4	Ajoute de la note 73 (voir article 8 ci-après expliqué)

ARTICLE 8

MODIFICATION DU RÉPERTOIRE DE NOTES

La note 73 suivante **est ajoutée** au répertoire des notes du Règlement de zonage numéro 431, à la suite de la note 72 :

73	Voir section XII du chapitre 5
----	--------------------------------

Justification :

Rappel pour faciliter la lecture et éviter l'omission des normes particulières.

Commentaires

Toute personne intéressée peut transmettre ses commentaires par écrit à la Ville concernant ce projet de règlement :

- ❑ **Par courriel** à l'adresse électronique suivante :
greffier@opark.ca ;
- ❑ **Par la poste** à l'adresse suivante :
Services des affaires juridiques et du greffe
601, chemin Ozias-Leduc,
Otterburn Park (Québec) J3H2M6;
- ❑ **Par écrit** dans la chute à courrier de l'hôtel de ville (lettre dans une enveloppe cachetée).

Tout commentaire doit être reçu dans les délais consentis dans l'avis accompagnant de document.

Merci de votre attention

Pour plus d'informations concernant ce
projet de modification réglementaire,
veuillez contacter le Service de
l'urbanisme au (450) 536 0303 poste 293

