

PRÉSENTATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)



260, 264 et 270, rue Valois

12 août 2021



Vaudreuil-Dorion

QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Un règlement sur les **P**rojets **P**articuliers de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un Immeuble.

D'où l'acronyme : PPCMOI

UTILITÉS ET AVANTAGES

- ❑ Il s'agit d'un outil à la disposition des villes, pouvant servir à **autoriser un projet qui est préalablement non conforme à la réglementation en vigueur** dans le secteur où il désire s'implanter, mais qui **respecte les objectifs du plan d'urbanisme**;
- ❑ Il permet de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme et d'**analyser les projets au cas par cas**, facilitant le développement urbain;
- ❑ Il permet d'établir un **zonage par projet**. L'effet est le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui, car à la suite de l'approbation de la demande, **le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone**, comme le veut la pratique habituelle;
- ❑ Il offre beaucoup plus de **souplesse** que les approches conventionnelles (**approche par terrain plutôt que par zone**);

PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

Évaluation de la demande par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

- La recommandation favorable ou défavorable est remise au conseil municipal, qui pourra accepter ou refuser la demande;
- Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement sur les PPCMOI n° 1740 (article 23);

Acceptation ou refus de la demande par le conseil municipal

- Le conseil municipal accepte ou refuse le projet par l'adoption d'une résolution

EMPLACEMENT



SITUATION ACTUELLE



260, rue Valois

264, rue Valois

270, rue Valois

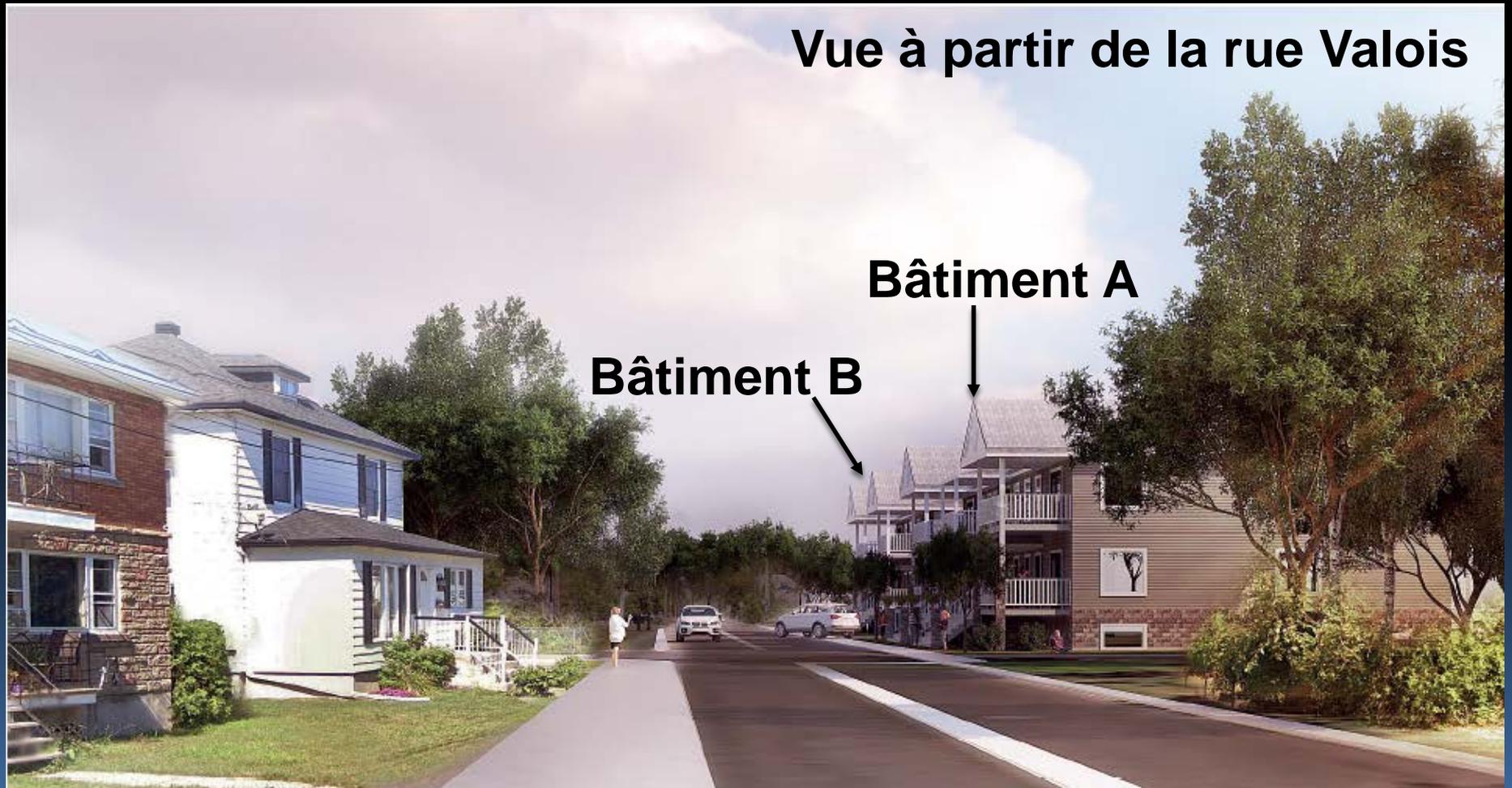
LA DEMANDE DE PPCMOI EN BREF

La demande de PPCMOI vise à permettre la construction de trois habitations multifamiliales (H3) dans le cadre d'un projet intégré.

- la demande consiste en un projet intégré de trois bâtiments comportant 21 unités de logement au total;
- la zone H3-605 autorise l'usage Habitation multifamiliale, mais les projets intégrés n'y sont pas autorisés;
- l'architecture et la volumétrie des bâtiments projetés sont similaires aux récentes constructions présentes dans l'unité de voisinage;
- plus de 40% de la superficie du terrain sera maintenue en espace vert (gazon, plantations d'arbres et arbustes, plantes, etc.).

PERSPECTIVES

Vue à partir de la rue Valois



Bâtiment B

Bâtiment A

PERSPECTIVES

Bâtiment B

Vue à partir de la rue Valois

Bâtiment A



LA DEMANDE DÉROGE AUX ARTICLES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1275 SUIVANTS:

- permettre que les bâtiments A et B possèdent une marge de recul avant minimale de 5 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 6 mètres (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H3-605);
- permettre que le bâtiment C possède une marge de recul arrière minimale de 3,6 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 7,5 mètres (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H3-605);
- permettre que le bâtiment A possède 9 unités de logement alors que la réglementation prévoit un maximum de 6 unités par bâtiment (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H3-605);
- permettre que le projet se réalise sous la forme d'un projet intégré alors que la réglementation ne permet pas ce type de groupement à l'intérieur de la zone H3-605 (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H3-605);
- permettre qu'une cabane à jardin ait une superficie d'implantation au sol de 28,82m² alors que la réglementation prévoit que la superficie d'implantation au sol ne doit pas excéder 25m² (Règlement de zonage n° 1275, article 2.2.10.8);

LA DEMANDE DÉROGE AUX ARTICLES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1275 SUIVANTS:

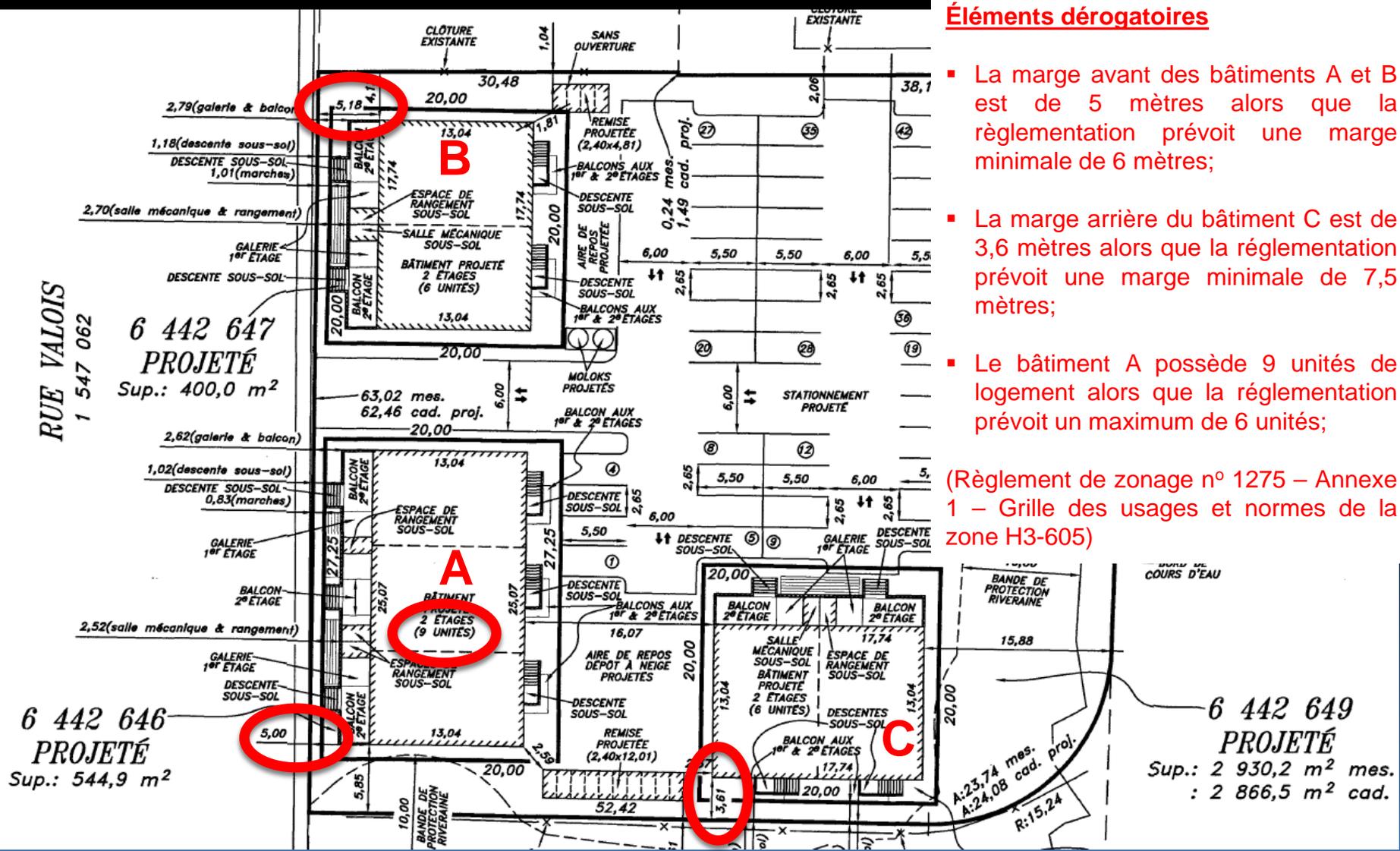
- ❑ permettre une distance de 2,64 mètres entre l'aire de stationnement et une fenêtre située à moins de 2 mètres du niveau du sol alors que la réglementation prévoit une distance minimale de 3 mètres (Règlement de zonage n° 1275, article 2.2.16.1.2.3);
- ❑ permettre la plantation de 6 arbres à faible déploiement en cour avant alors que la réglementation prévoit la plantation de 6 arbres à moyen ou grand déploiement (Règlement de zonage n° 1275, article 2.2.17.3.4);
- ❑ permettre une construction souterraine (espace de rangement) en cour avant avec un accès par l'extérieur du bâtiment alors que la réglementation exige que l'accès se fasse uniquement par l'intérieur du bâtiment (Règlement de zonage n° 1275, article 2.3.6.2.9);
- ❑ permettre les descentes au sous-sol en cour avant alors que la réglementation les prohibe en cour avant (Règlement de zonage n° 1275, article 2.3.6.2.10);

ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Éléments dérogatoires

- La marge avant des bâtiments A et B est de 5 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 6 mètres;
- La marge arrière du bâtiment C est de 3,6 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 7,5 mètres;
- Le bâtiment A possède 9 unités de logement alors que la réglementation prévoit un maximum de 6 unités;

(Règlement de zonage n° 1275 – Annexe 1 – Grille des usages et normes de la zone H3-605)

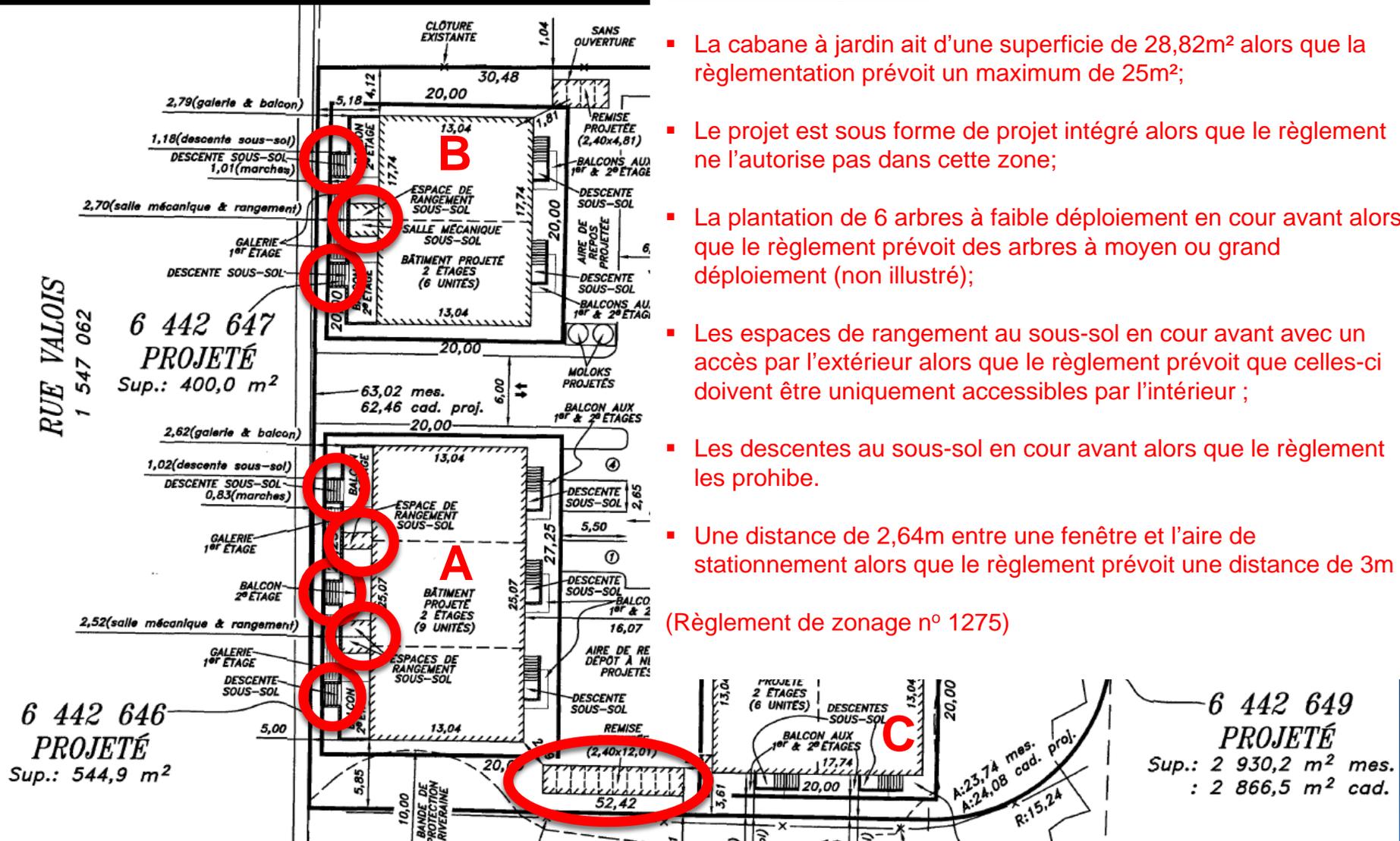


ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Éléments dérogatoires

- La cabane à jardin ait d'une superficie de 28,82m² alors que la règlementation prévoit un maximum de 25m²;
- Le projet est sous forme de projet intégré alors que le règlement ne l'autorise pas dans cette zone;
- La plantation de 6 arbres à faible déploiement en cour avant alors que le règlement prévoit des arbres à moyen ou grand déploiement (non illustré);
- Les espaces de rangement au sous-sol en cour avant avec un accès par l'extérieur alors que le règlement prévoit que celles-ci doivent être uniquement accessibles par l'intérieur ;
- Les descentes au sous-sol en cour avant alors que le règlement les prohibe.
- Une distance de 2,64m entre une fenêtre et l'aire de stationnement alors que le règlement prévoit une distance de 3m

(Règlement de zonage n° 1275)



CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

(Cette demande de PPCMOI a été évaluée en fonction des critères applicables à la nature de la demande)

CRITÈRES D'ÉVALUATION (article 23 du Règlement sur les PPCMOI n° 1740)

Le respect des objectifs du Règlement du plan d'urbanisme n° 1270;

Le respect des politiques et règlements administratifs de la Ville;

La démonstration de l'occupation et de l'intégration harmonieuse au milieu du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;

La démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier, en regard notamment avec les aires de stationnement, les accès et la sécurité des déplacements, tant véhiculaires que piétonniers, et enfin, de la trame de rue avoisinante;

La valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;

L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein de ce milieu;

La réalisation de milieux de vie complets et de qualité;

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

(Cette demande de PPCMOI a été évaluée en fonction des critères applicables à la nature de la demande)

CRITÈRES D'ÉVALUATION (article 23 du Règlement sur les PPCMOI n° 1740)

La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active (échelle de la rue, perméabilité de la trame urbaine, voies piétonnes et cyclables, mobilier urbain, etc.);

L'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier;

L'harmonisation de l'apparence des bâtiments et équipements accessoires avec apparence des bâtiments principaux;

La prise en compte des impacts du projet particulier, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation;

La présentation de mesures de mitigation d'impacts appropriées;

L'intégration concrète dans le projet des principes de développement durable et de bâtiment durable (réduction des îlots de chaleur, gestion durable des eaux de pluie, efficacité énergétique, etc.);

L'évaluation de la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le CCU a recommandé au conseil municipal d'adopter, en vertu du Règlement sur les PPCMOI n° 1740, un premier projet de résolution ayant pour effet de permettre la construction de trois bâtiments à usage multifamilial (H3) sous la forme d'un projet intégré sur la propriété sise au 260, 264 et 270 rue Valois, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Infra-Planification urbaine (datés de juin 2021 et révisés le 5 et 6 juillet 2021).

Le CCU suggère également au conseil d'exiger les modifications ou précisions suivantes:

- pour l'ensemble du projet, la desserte et les raccordements aux réseaux de transport d'énergie et de transmission, des communications ou tout autre service public analogue devront être souterrains;
- l'augmentation des portions de revêtement en maçonnerie sur les murs avant, latéraux et arrière de l'ensemble des bâtiments principaux;
- le remplacement du revêtement de clin de vinyle proposé par un revêtement extérieur plus noble (ex. : bois ou revêtement en fibre de bois d'ingénierie) pour l'ensemble des bâtiments du projet (principaux et accessoires);
- la révision du traitement architectural des murs latéraux afin d'y prévoir des détails architecturaux, décoratifs et du relief visant à atténuer l'horizontalité de ces murs;
- l'obligation d'aménager un puits privé pour assurer l'arrosage avec de l'eau non potable du gazon et des aménagements paysagers extérieurs sur le site;

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

- ❑ l'aménagement des conduits permettant l'ajout d'éventuelles bornes de recharge pour les véhicules électriques dans l'aire de stationnement;
- ❑ la haie adjacente aux propriétés 210 et 212, rue Valois devra posséder une hauteur minimale de 2,5 mètres à sa plantation afin d'assurer, rapidement, la création d'une zone tampon efficace.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal a adopté, en vertu du Règlement sur les PPCMOI n° 1740, un premier projet de résolution ayant pour effet de permettre la construction de trois bâtiments à usage multifamilial (H3) sous la forme d'un projet intégré sur la propriété sise au 260, 264 et 270 rue Valois, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Infra-Planification urbaine (datés de juin 2021 et révisés le 5 et 6 juillet 2021).

Le conseil exige les modifications ou précisions suivantes :

- pour l'ensemble du projet, la desserte et les raccordements aux réseaux de transport d'énergie et de transmission, des communications ou tout autre service public analogue devront être souterrains;
- l'augmentation des portions de revêtement en maçonnerie sur les murs avant, latéraux et arrière de l'ensemble des bâtiments principaux;
- le remplacement du revêtement de clin de vinyle proposé par un revêtement extérieur plus noble (ex. : bois ou revêtement en fibre de bois d'ingénierie) pour l'ensemble des bâtiments du projet (principaux et accessoires);
- la révision du traitement architectural des murs latéraux afin d'y prévoir des détails architecturaux, décoratifs et du relief visant à atténuer l'horizontalité de ces murs;
- l'obligation d'aménager un puits privé pour assurer l'arrosage avec de l'eau non potable du gazon et des aménagements paysagers extérieurs sur le site;

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

- ❑ l'aménagement des conduits permettant l'ajout d'éventuelles bornes de recharge pour les véhicules électriques dans l'aire de stationnement;
- ❑ la haie adjacente aux propriétés 210 et 212, rue Valois devra posséder une hauteur minimale de 2,5 mètres à sa plantation afin d'assurer, rapidement, la création d'une zone tampon efficace.

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PROJET

DÉTAILS		
1	Adoption de premier projet de résolution (article 124 LAU)	9 août 2021
2	Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite d'une durée de 15 jours concernant le premier projet de résolution (conformément aux dispositions des décrets et arrêtés ministériels applicables dans le cadre de la pandémie de COVID-19) - (art. 126 LAU)	11 août 2021
3	Consultation écrite d'une durée de 15 jours (conformément aux dispositions des décrets et arrêtés ministériels applicables dans le cadre de la pandémie de COVID-19)	du 12 au 26 août 2021
4	Adoption du second projet de résolution AVEC SOUS SANS CHANGEMENT (article 128 LAU)	7 septembre 2021
5	Avis public annonçant la possibilité pour les personnes intéressées (personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire des zones visées et des zones contiguës) de faire une demande pour participer à un référendum (article 132 LAU)	9 septembre 2021
6	Date limite pour la réception de demandes pour que le second projet de résolution soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter (au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis) (article 133 LAU)	17 septembre 2021
7	Adoption de la résolution sans changement par rapport au second projet (article 136 LAU)	20 septembre 2021

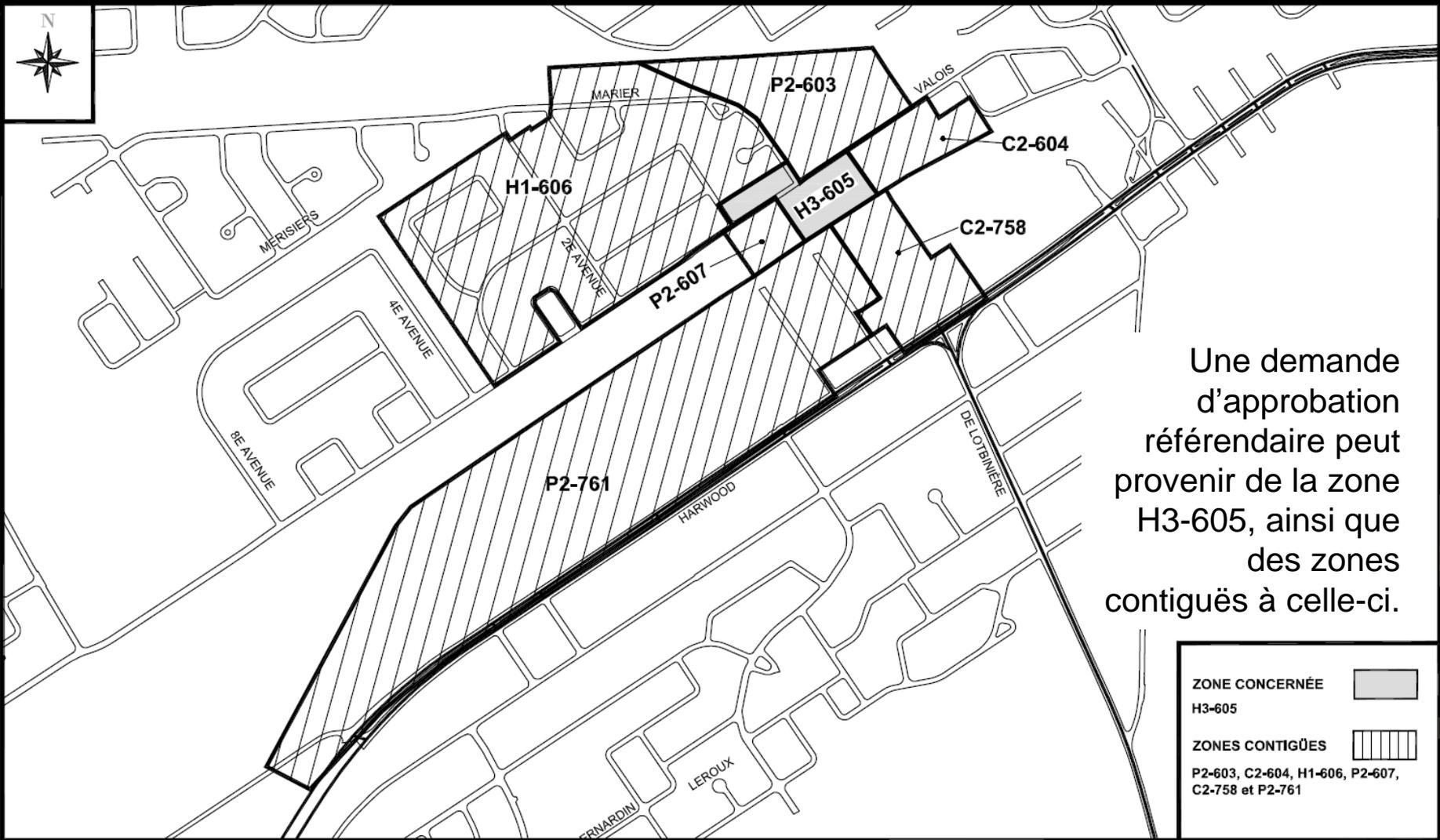
DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION PAR LES PERSONNES HABIILES À VOTER

- ❑ Le projet contient les dispositions susceptibles d'approbation référendaire suivantes :
 - présence d'un bâtiment possédant 9 unités de logement alors que la réglementation prévoit un maximum de 6 unités par bâtiment (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 3^o);
 - présence de bâtiments possédant une marge de recul avant minimale de 5 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 6 mètres (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 5^o);
 - présence d'un bâtiment possédant une marge de recul arrière minimale de 3,6 mètres alors que la réglementation prévoit une marge minimale de 7,5 mètres (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 5^o);
 - présence d'un projet intégré alors que la réglementation ne permet pas ce type de groupement à l'intérieur de la zone H3-605 (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 20^o);

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION PAR LES PERSONNES HABIILES À VOTER

- Le projet contient les dispositions susceptibles d'approbation référendaire suivantes :
- présence d'une cabane à jardin possédant une superficie d'implantation au sol de 28,82 m² alors que la réglementation prévoit une superficie maximale de 25 m² (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 5^o);
 - présence d'une distance de 2,64 mètres entre l'aire de stationnement et une fenêtre située à moins de 2 mètres du niveau du sol alors que la réglementation prévoit une distance minimale de 3 mètres (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 4^o);
 - présence de descentes au sous-sol en cour avant alors que la réglementation les prohibe en cour avant (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 4^o).

ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES



Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone H3-605, ainsi que des zones contiguës à celle-ci.

ZONE CONCERNÉE	
H3-605	
ZONES CONTIGÜES	
P2-603, C2-604, H1-606, P2-607, C2-758 et P2-761	

Pour plus d'informations ou pour la transmission de questions en lien avec ce projet de PPCMOI, veuillez contacter le Service de l'aménagement du territoire (division - Planification urbaine) au 450 455-3371, poste 2027 ou à infourbanisme@ville.vaudreuil-dorion.qc.ca