

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



606, boulevard Harwood

12 août 2021

## 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



## SITUATION ACTUELLE



## LA DEMANDE DE PPCMOI EN BREF

---

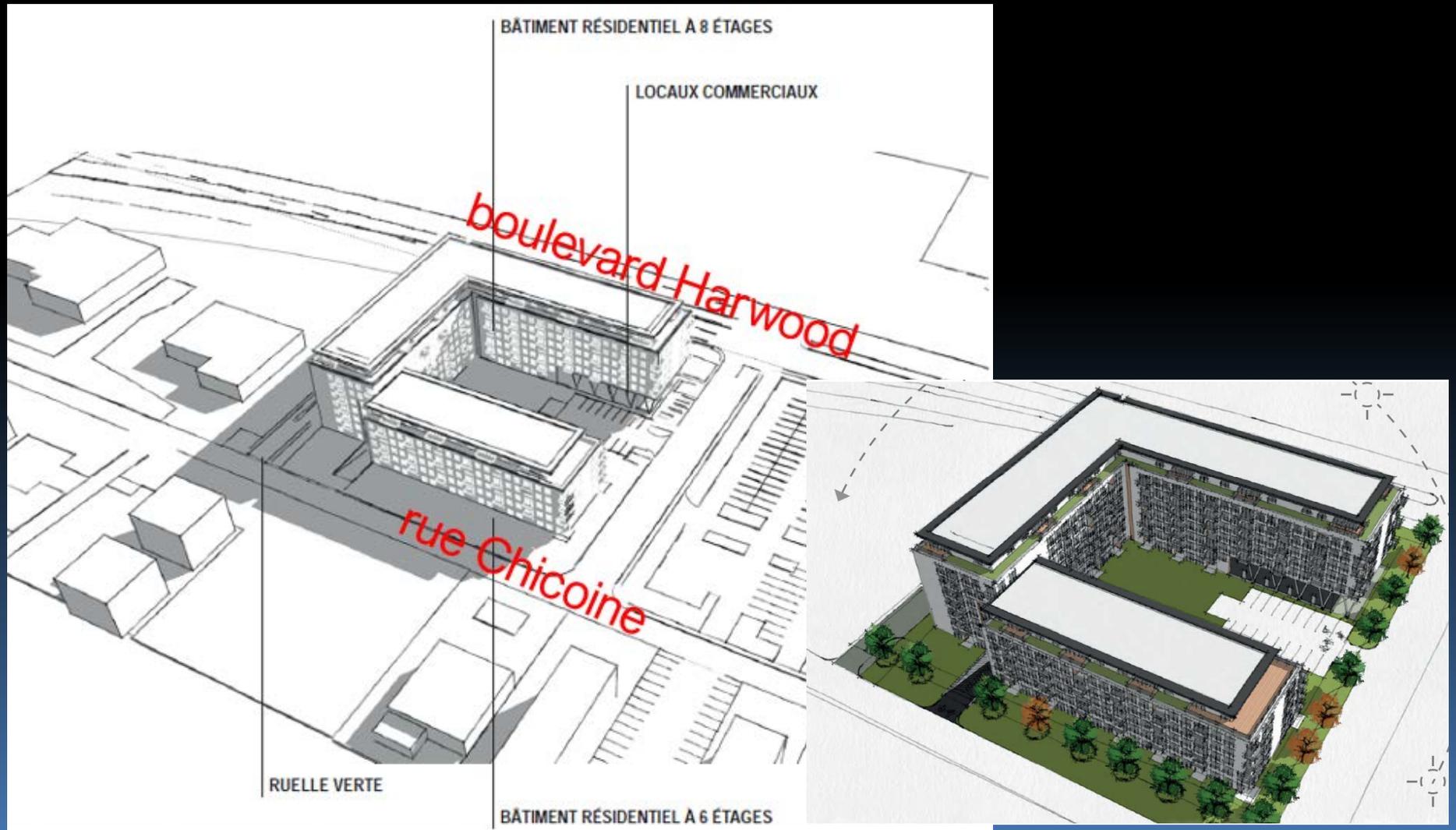
La demande de PPCMOI vise à permettre la réalisation du projet immobilier *Le 606 Harwood*.

- la demande vise la construction d'une habitation mixte (portion du rez-de-chaussée à des fins commerciales et étages à des fins résidentielles) comportant 280 unités de logement;
- la zone H5-755 autorise une hauteur maximale de 3 étages pour les bâtiments ayant front sur la rue Chicoine et de 4 étages dans le reste de la zone;
- la partie du bâtiment ayant front sur la rue Chicoine est de 6 étages et le reste du bâtiment possède une hauteur de 8 étages;
- la totalité du stationnement requis pour les unités résidentielles est en souterrain et il y a 16 cases extérieures desservant les locaux commerciaux;
- plus de 35% de la superficie du terrain sera maintenue en espace vert (gazon, plantations d'arbres et arbustes, plantes, etc.) (la réglementation prévoit un minimum de 20%);
- le projet s'inscrit dans la vision du PPU Harwood-De Lotbinière.

# IMPLANTATION

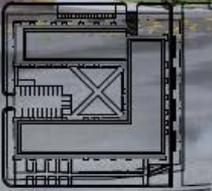


# VOLUMÉTRIE



# PERSPECTIVES

Vue à partir du boulevard Harwood



# PERSPECTIVES

Vue à partir du  
boulevard Harwood



# PERSPECTIVES

Vue à partir de la  
rue Raoul-Blais



# PERSPECTIVES



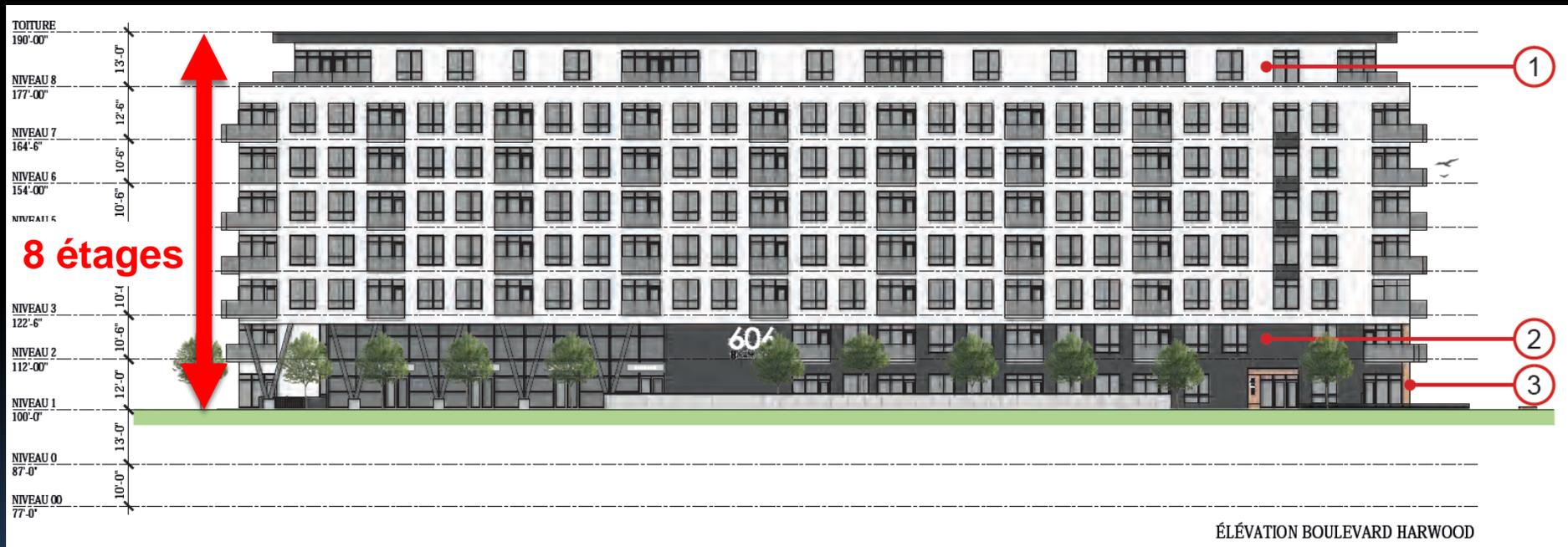
Vue à partir de la cour intérieure

## LA DEMANDE DÉROGE À L'ARTICLE DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1275 SUIVANT :

---

- permettre que le bâtiment soit composé de 8 étages et 6 étages (portion sur la rue Chicoine), alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine et de 4 étages pour le reste du secteur (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et normes H5-755);

# ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES



## Élément dérogatoire

Présence d'un bâtiment composé de 8 étages et 6 étages (portion sur la rue Chicoine), alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine et de 4 étages pour le reste du secteur (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H5-755);

# ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES



## Élément dérogatoire

Présence d'un bâtiment composé de 8 étages et 6 étages (portion sur la rue Chicoine), alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine et de 4 étages pour le reste du secteur (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H5-755);

# ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES



## Élément dérogatoire

Présence d'un bâtiment composé de 8 étages et 6 étages (portion sur la rue Chicoine), alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine et de 4 étages pour le reste du secteur (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H5-755);

# 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 réalisation d'un projet résidentiel sur la propriété sise au 606 boulevard Harwood, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Cormier Lefebvre architectes (document de présentation *Le 606 Harwood – Projet mixte – Bâtiment résidentiel et commercial*, REV.: 1<sup>er</sup> 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'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;
- l'obligation, pour le promoteur, lors de la vente ou de la location de chacune des unités de logement, de fournir une case de stationnement desservant chaque unité d'habitation;
- l'obligation d'inclure une signalisation précisant que les cases extérieures seront uniquement dédiées aux usagers des espaces commerciaux;
- l'obligation de réaliser tous les aménagements paysagers, accessoires et complémentaires de l'ensemble du projet lors de la première phase de développement du projet;
- l'obligation de prévoir l'emplacement des boîtes postales à l'intérieur des immeubles;

## **RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)**

---

- le plan de gestion des matières résiduelles de même que tout aménagement présenté en lien avec ce dernier ne font pas partie de l'acceptation de la présente demande de PPCMOI et ces derniers devront faire l'objet d'une approbation ultérieure par les services municipaux.

## 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 d'autoriser un PPCMOI afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur la propriété sise au 606 boulevard Harwood, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Cormier Lefebvre architectes (document de présentation *Le 606 Harwood – Projet mixte – Bâtiment résidentiel et commercial*, REV.: 1<sup>er</sup> 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'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;
- l'obligation, pour le promoteur, lors de la vente ou de la location de chacune des unités de logement, de fournir une case de stationnement desservant chaque unité d'habitation;
- l'obligation d'inclure une signalisation précisant que les cases extérieures seront uniquement dédiées aux usagers des espaces commerciaux;
- l'obligation de réaliser tous les aménagements paysagers, accessoires et complémentaires de l'ensemble du projet lors de la première phase de développement du projet;
- l'obligation de prévoir l'emplacement des boîtes postales à l'intérieur des immeubles;

## DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

---

- ❑ le plan de gestion des matières résiduelles de même que tout aménagement présenté en lien avec ce dernier ne font pas partie de l'acceptation de la présente demande de PPCMOI et ces derniers devront faire l'objet d'une approbation ultérieure par les services municipaux.

# ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PROJET

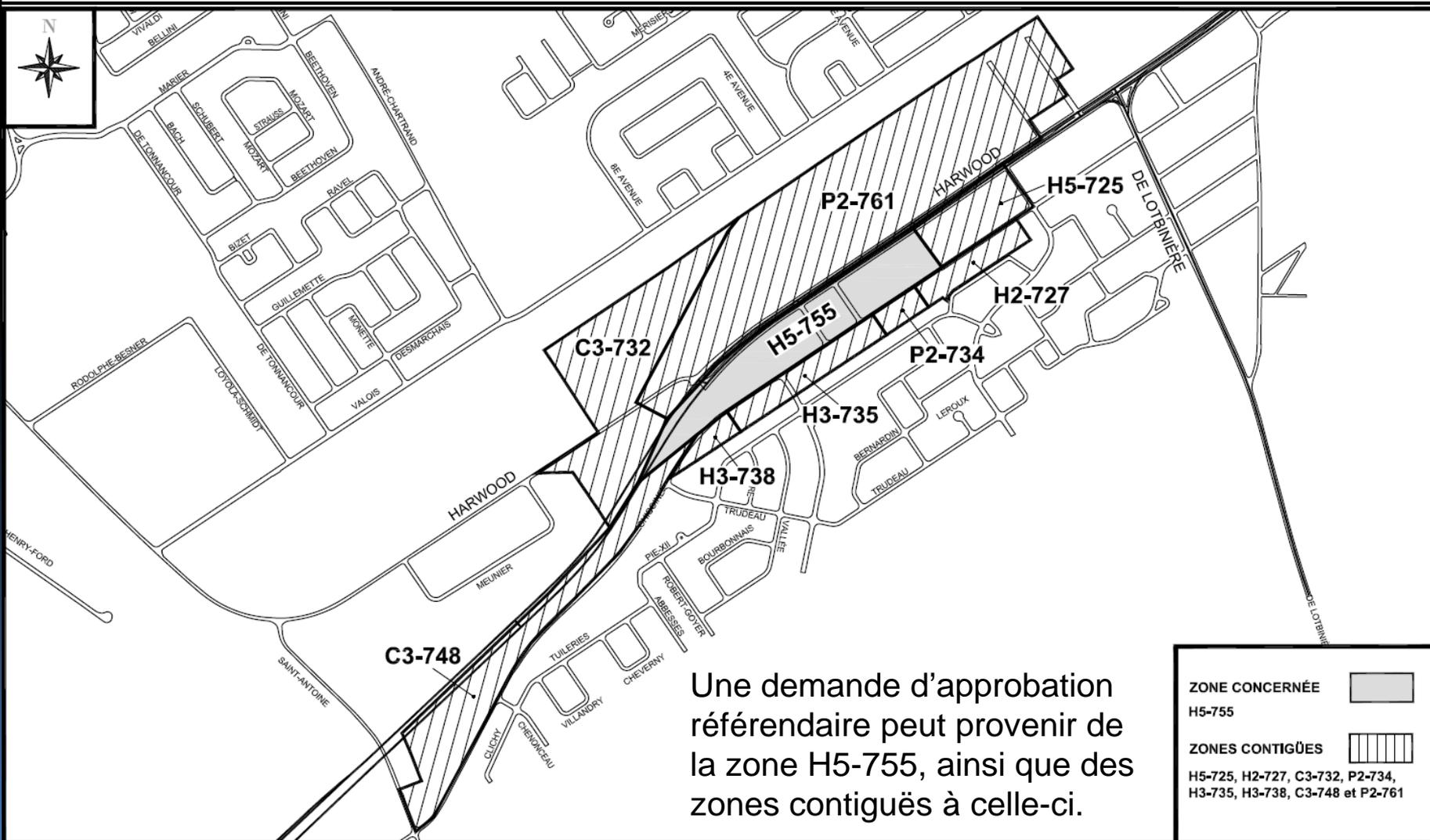
DÉTAILS			
1	Adoption de premier projet de résolution (article 124 LAU)		9 août 2021
2	Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite d'une durée de 15 jours concernant le premier projet de résolution (conformément aux dispositions des décrets et arrêtés ministériels applicables dans le cadre 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 <b>AVEC SOUS SANS CHANGEMENT</b> (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 la disposition susceptible d'approbation référendaire suivante :
  - présence d'un bâtiment composé de 8 étages et 6 étages (portion sur la rue Chicoine) alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine et de 4 étages pour le reste du secteur (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2<sup>e</sup> alinéa, paragraphe 5<sup>o</sup>).

# ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS



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](mailto:infourbanisme@ville.vaudreuil-dorion.qc.ca)