



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

625, rue Chicoine

21 janvier 2022

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

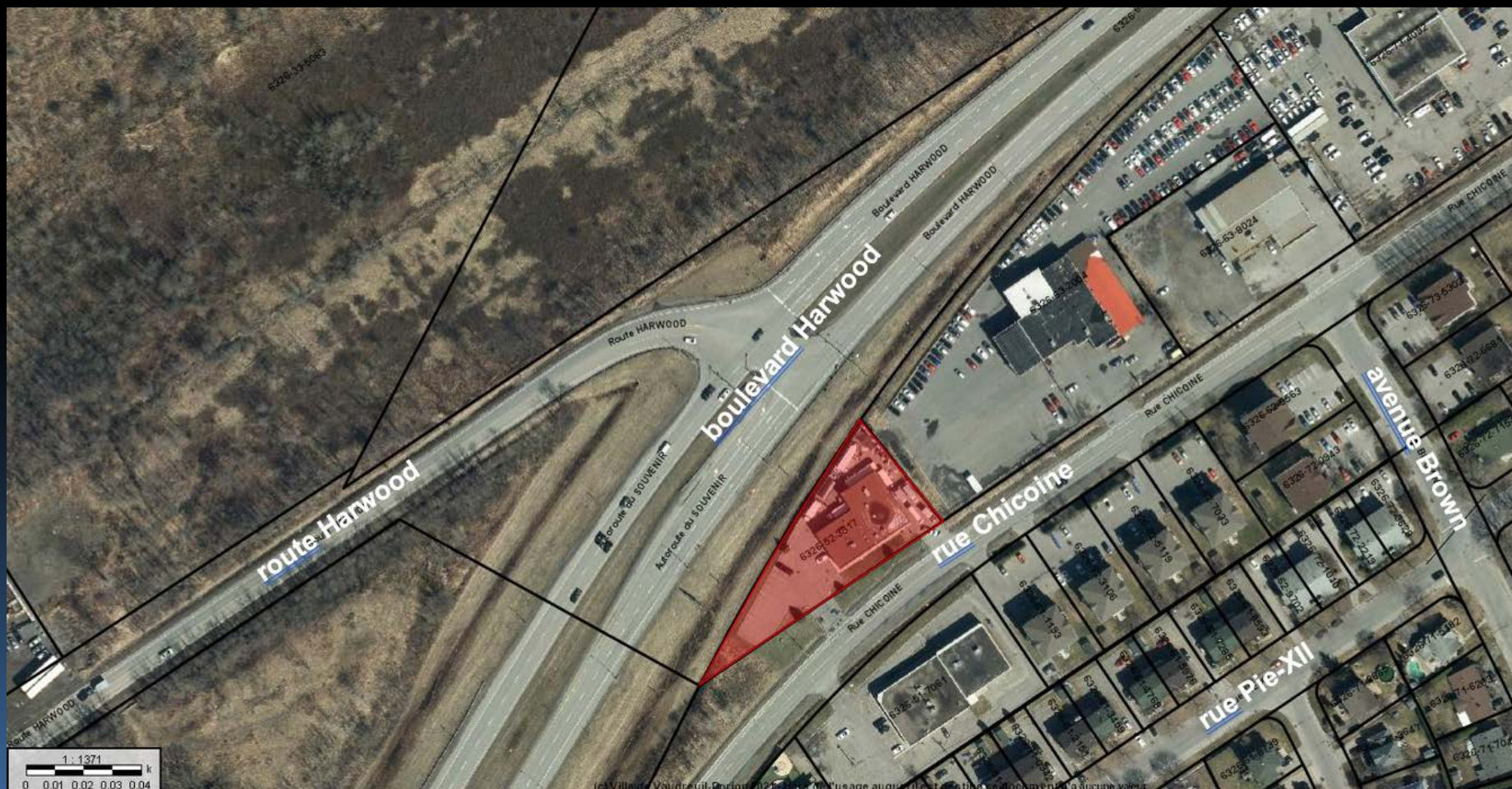
Évaluation de la
demande par le comité
consultatif d'urbanisme
(CCU)

- 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 ANTÉRIEURE



Situation à partir de la rue Chicoine

SITUATION ANTÉRIEURE



Situation à partir du boulevard Harwood

LA DEMANDE DE PPCMOI EN BREF

La demande de PPCMOI vise à permettre la réalisation du projet immobilier *Le 625, rue Chicoine*.

- le bâtiment anciennement occupé par le commerce Nettoyeur du Moulin est présentement vacant;
- la demande vise la construction d'un bâtiment résidentiel comportant 60 unités de logement;
- la majorité du stationnement requis est situé en souterrain et les espaces résiduels seront végétalisés;
- plusieurs aménagements extérieurs et du mobilier urbain sont projetés afin d'assurer la qualité de vie des futurs citoyens du projet (stationnement souterrain, gymnase et terrasse au toit);
- le projet s'inscrit dans la vision du PPU Harwood-De Lotbinière.

LE PROJET EN IMAGE



Vue à partir de la rue Chicoine

LE PROJET EN IMAGE



Vue à partir du boulevard Harwood

LE PROJET EN IMAGE



Aménagement d'une partie de la toiture en espace dédié aux occupants et végétalisés

LE PROJET EN IMAGE



Aménagements extérieurs

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

- ☐ permettre que le bâtiment soit composé de 7 étages, alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et des normes H5-755);
- ☐ permettre qu'une partie du stationnement extérieur soit situé en cour avant alors que la réglementation prévoit que le stationnement est autorisé seulement dans les cours latérales et arrière (Règlement de zonage n° 1275, article 3.2.131.2);

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

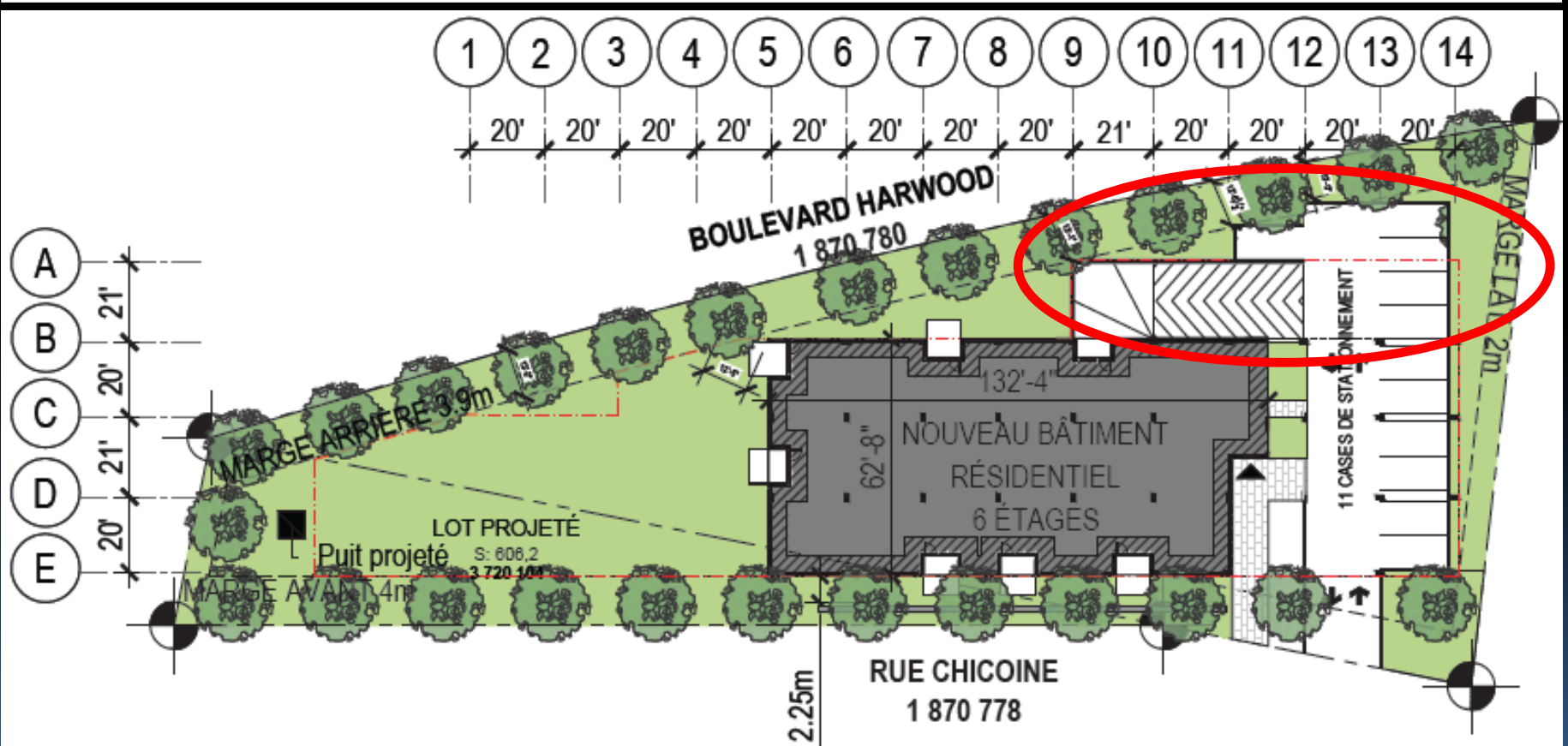


Élément dérogatoire

Présence d'un bâtiment possédant 7 étages, alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine.

(Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et normes H5-755)

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



Élément dérogatoire

Présence d'une partie de l'aire de stationnement située en cour avant alors que la réglementation prévoit que le stationnement est autorisé seulement dans les cours latérales et arrière. (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et 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;

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)

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

la présentation de mesures de mitigation d'impacts appropriées;

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le comité consultatif d'urbanisme 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 625 rue Chicoine, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Cormier Lefebvre architectes (document de présentation *Le 625, rue Chicoine* – Bâtiment résidentiel REV.: 1^{er} décembre 2021).

Le comité 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 de prévoir à l'intérieur des aménagements paysagers projetés des essences d'arbres, d'arbustes ou de vivaces attirant les insectes pollinisateurs;
- ☐ 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 de prévoir l'emplacement des boîtes postales à l'intérieur du bâtiment;
- ☐ le plan de gestion des matières résiduelles de même que tout aménagements présentés 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'accepter la demande d'autorisation portant sur un PPCMOI afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur la propriété sise au 625, rue Chicoine, le tout tel que présenté aux documents produits par la firme Cormier Lefebvre architectes (document de présentation *Le 625, rue Chicoine* – Bâtiment résidentiel REV.: 1^{er} décembre 2021), et ce, aux conditions suivantes :

- ☐ desserte et raccordements aux réseaux de transport d'énergie et de transmission des communications, ou tout autre service public analogue, souterrains pour l'ensemble du projet;
- ☐ aménager un puits privé pour assurer l'arrosage avec de l'eau non potable du gazon et des aménagements paysagers extérieurs sur le site;
- ☐ prévoir à l'intérieur des aménagements paysagers projetés des essences d'arbres, d'arbustes ou de vivaces attirant les insectes pollinisateurs;
- ☐ fourniture par le promoteur, lors de la vente ou de la location de chacune des unités de logement, d'une case de stationnement desservant chaque unité d'habitation;
- ☐ prévoir l'emplacement des boîtes postales à l'intérieur du bâtiment;
- ☐ faire approuver le plan de gestion des matières résiduelles et tout aménagement présenté en lien avec ce dernier par les services municipaux.

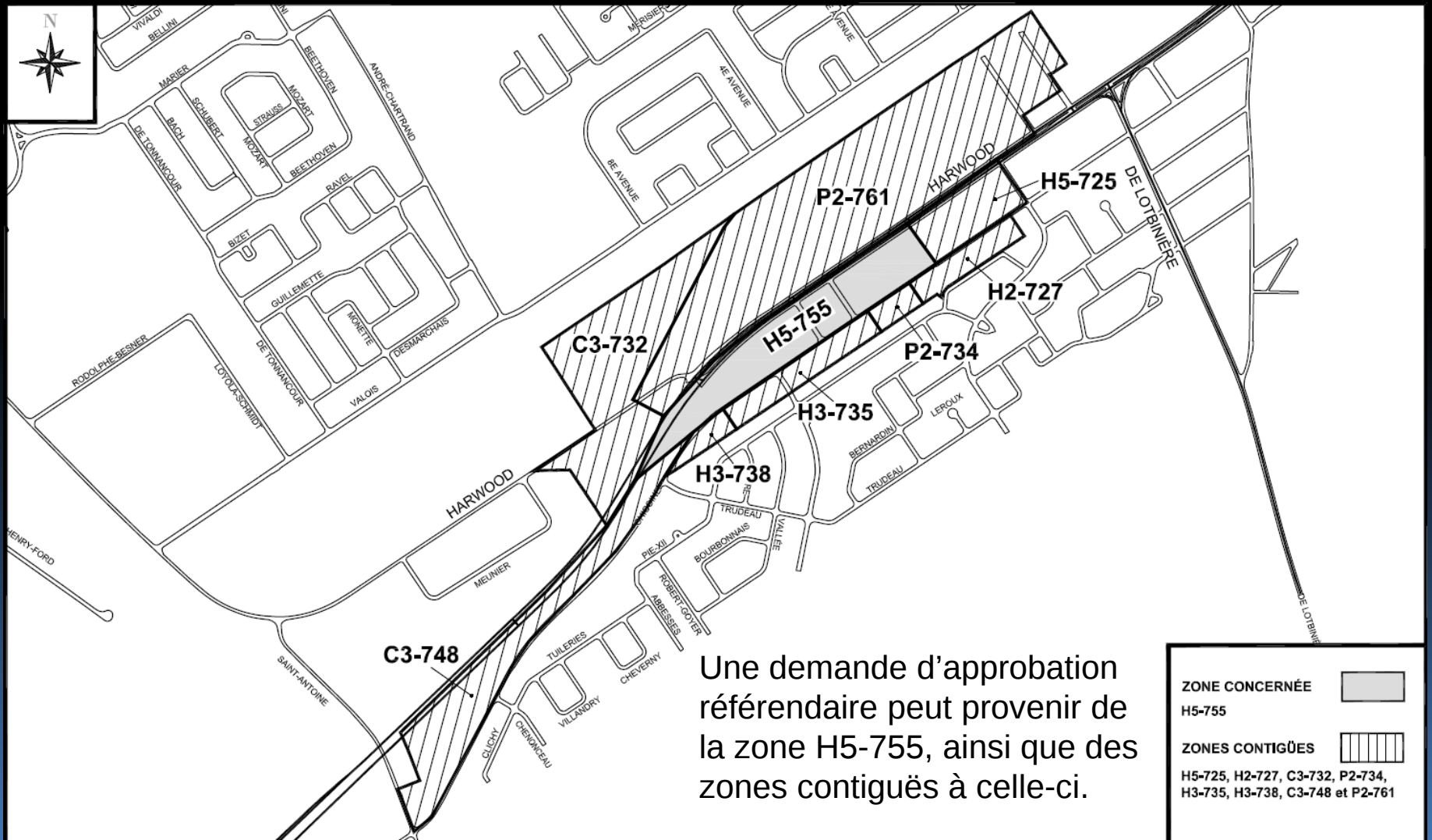
ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PROJET

PPCMOI - 625, RUE CHICOINE Adoption de premier projet de résolution / PPCMOI / 625, rue Chicoine / Construction d'une habitation multifamiliale (H3) / Lot 3 720 104 / Zone H5-755 / CCU n° 21-12-165		Date
DÉTAILS		
1	Adoption de premier projet de résolution (article 124 LAU)	17 janvier 2022
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)	20 janvier 2022
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)	21 janvier 2022 au 4 février 2022
4	Adoption du 2e projet de résolution (article 128 LAU) (avec ou sans changement)	7 février 2022
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)	10 février 2022
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)	18 février 2022
7	Adoption de la résolution sans changement par rapport au second projet (article 136 LAU)	21 février 2022

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER

- ☐ Le projet contient les dispositions susceptibles d'approbation référendaire suivantes :
- présence d'un bâtiment donnant sur la rue Chicoine composé de 7 étages, alors que la réglementation prévoit un maximum de 3 étages pour un bâtiment situé sur la rue Chicoine (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 5^o);
 - présence d'une partie du stationnement extérieur en cour avant, alors que la réglementation l'autorise uniquement dans les cours latérales et arrière (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 113, 2^e alinéa, paragraphe 10^o).

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