

Assemblée publique

Premier projet de résolution - Projet particulier de construction de modification et d'occupation d'un immeuble - Lot 4 493 120 - 134, rue de l'École - Zone R-1

Assemblée publique tenue le 22 avril 2024 à 19h45

Document préparé par Marie-Pierre Tremblay, urb.
Directrice des Services de l'urbanisme et du développement durable
19 avril 2024





Contenu de la présentation

Au cours de la présentation, nous traiterons :

- de ce qu'est un PPCMOI;
- du projet à l'étude;
- des éléments qui dérogent à la réglementation applicable;
- des étapes menant à l'approbation du projet;
- du processus d'approbation référendaire.

Une période de questions et commentaires est prévue à la fin.



Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?





Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a pour but de permettre au conseil municipal d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville.

Cette autorisation ne s'applique que pour le site qui est visé par la demande et non à l'ensemble de la zone.



Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

Présentation du projet





Contexte

Une demande d'approbation d'un PPCMOI a été déposée aux Services de l'urbanisme et du développement durable et vise à permettre la construction d'un bâtiment multifamilial de 6 logements sur la propriété vacante située au 134, rue de l'École.

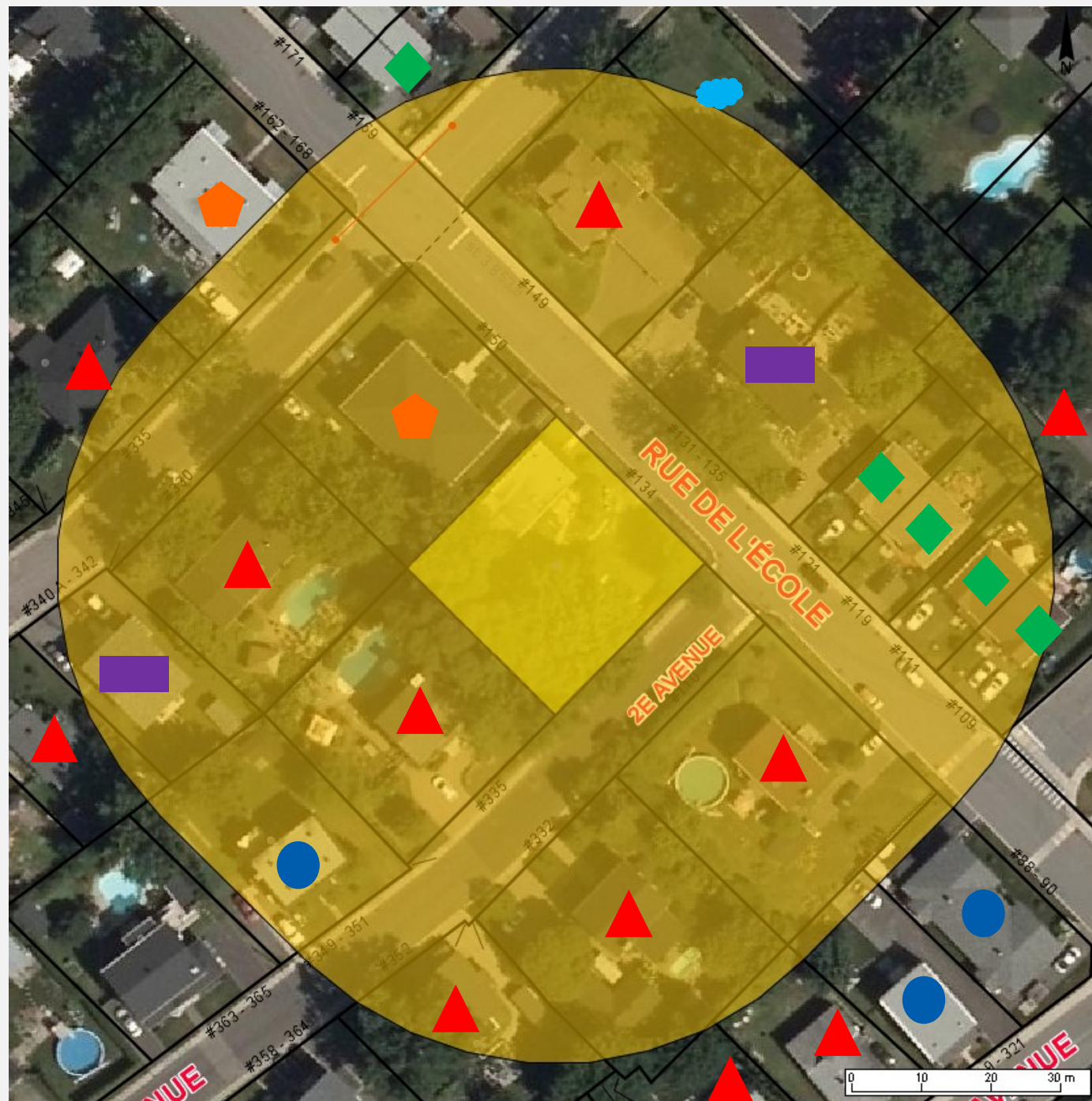
Un projet pour la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 4 logements avait déjà été approuvé en 2022, incluant certaines dérogations mineures. Les requérants désirent toutefois effectuer la construction d'un immeuble presque identique à celui qui avait été approuvé, mais qui comporterait 6 logements cette fois-ci. Les logements du sous-sol et du rez-de-chaussée seraient alors divisés afin de créer des unités de superficie plus petite afin de rendre les prix plus accessibles pour les ménages, d'optimiser l'utilisation du terrain et ainsi que de répondre à la demande de logements.

Propriété visée par la demande



Propriétés voisines

- Rayon de 50 m autour du terrain visé
- ▲ Habitations unifamiliales isolées
- ◆ Habitations unifamiliales jumelées
- Habitations bifamiliales isolées
- Habitations bifamiliales isolées avec un logement additionnel (3 logements)
- ◆ Habitations multifamiliales isolées (4 logements)
- Terrain vacant



Propriétés voisines



En face: 133, rue de l'École



En biais: 143, rue de l'École



À droite: 150-156, rue de l'École



À gauche: 110, rue de l'École



À l'arrière: 335 2^e Avenue

Voisinage



119-121, rue de l'École



109-111, rue de l'École



88-90, rue de l'École



162-168, rue de l'École



300, rue Caron

Voisinage



169-171, rue de l'École



182, rue de l'École



60-62, rue de l'École



189, rue de l'École



332, 2^e Avenue

Voisinage



352, 2^e Avenue



349-351, 2^e Avenue



358-364, 2^e Avenue



61, rue de l'École



363-365, 2^e Avenue

Voisinage



275, rue Caron



319-321, 1^{re} Avenue



327, 1^{re} Avenue



335, 1^{re} Avenue



Lot vacant 4 496 831, 3^e Avenue

Voisinage



330, 3^e Avenue



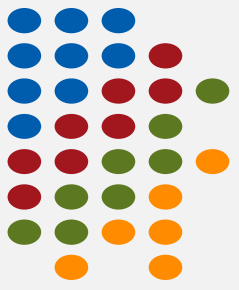
340A-342, 3^e Avenue



335, 3^e Avenue



352, 3^e Avenue



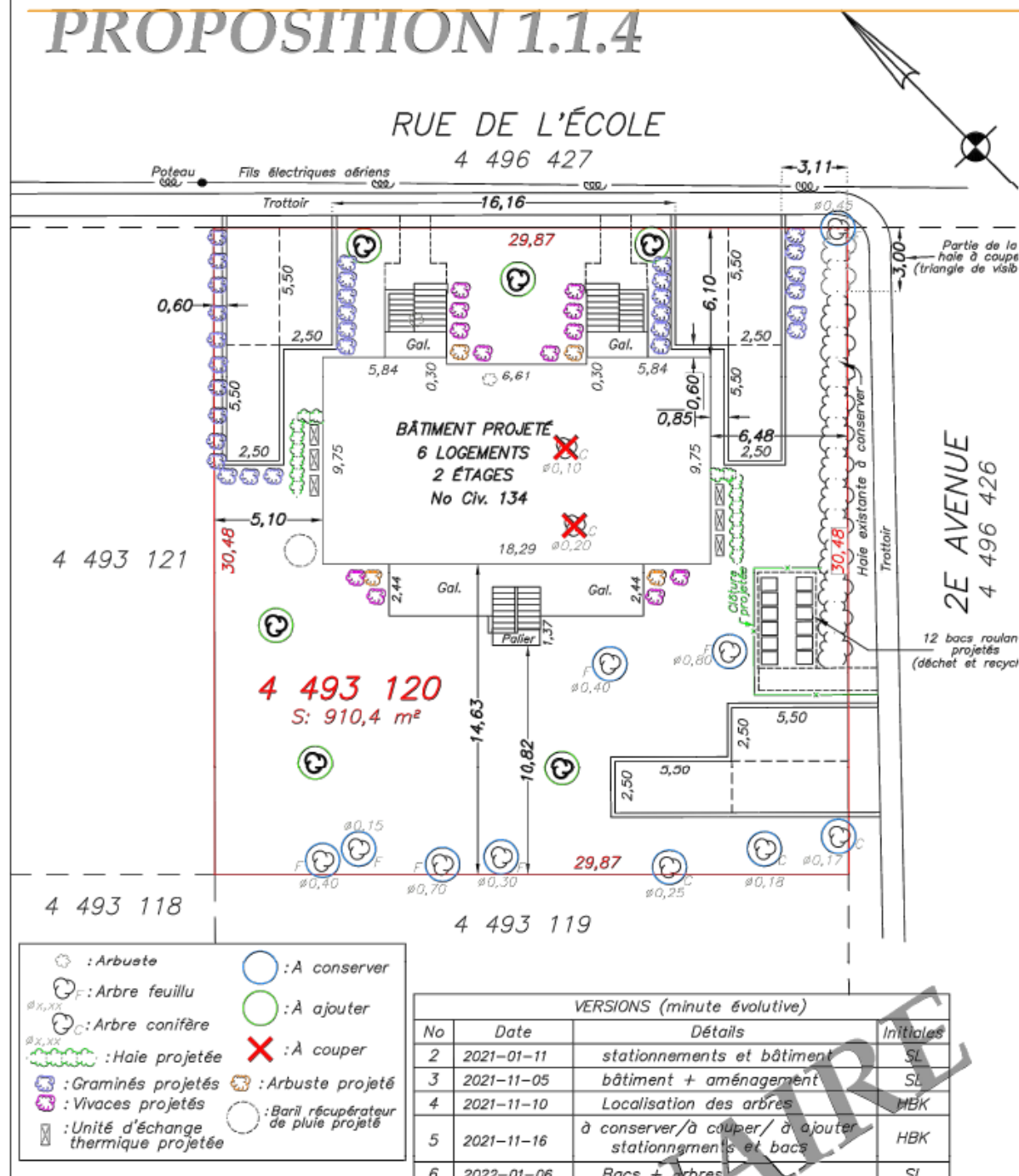
Historique du projet

Ce projet qui a été accepté en février 2022 comportait certains éléments dérogatoires qui avaient été approuvés par dérogation mineure :

- Empiètement des balcons d'environ 2,44 m et de l'escalier en cour arrière d'environ 3,4 m plutôt que d'un maximum de 2 m;
- Présence de cases de stationnement à 0,6 m de fenêtres situées au rez-de-chaussée ou au sous-sol en cour avant plutôt qu'à au moins 1,5 m;
- Largeur des accès charretiers de 7,5 m plutôt que de maximum 6,5 m.

L'approbation du PIIA comportait également certaines conditions.

Implantation proposée



Élévations proposées



Élévation avant

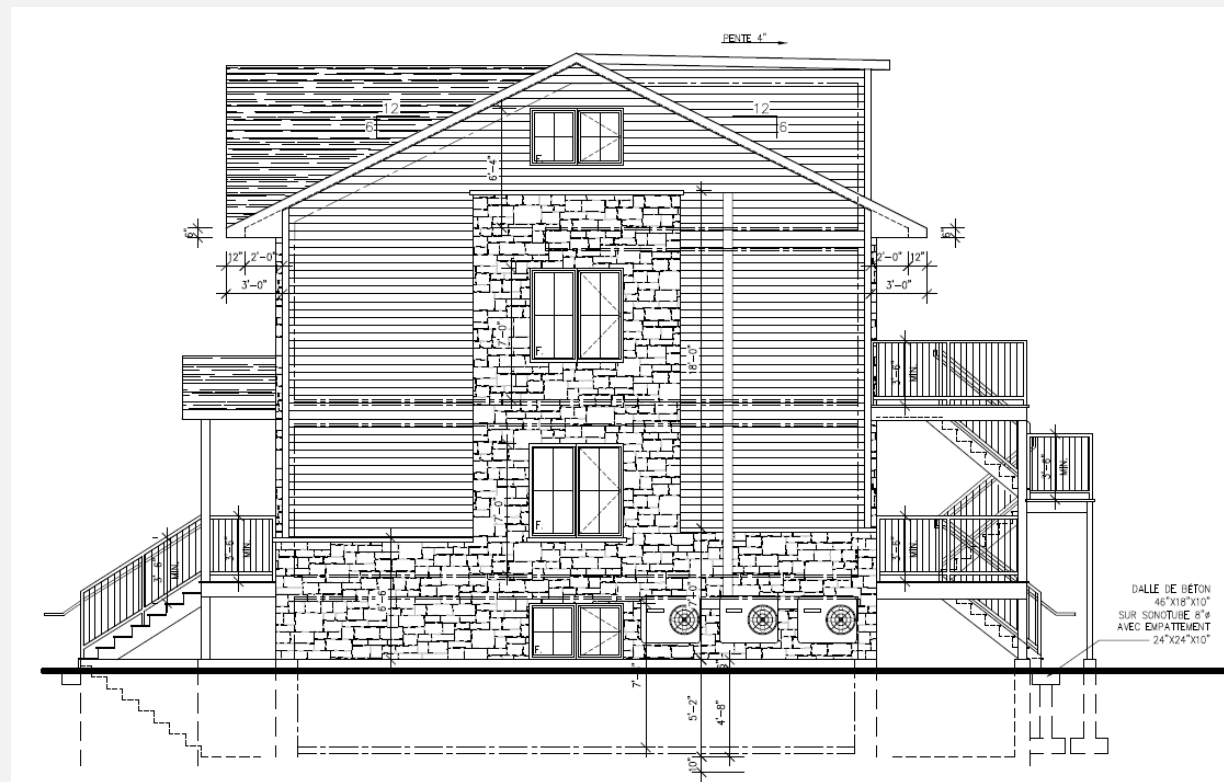


Élévation arrière

Élévations proposées



Façade latérale gauche (du côté de la 2^e Avenue)

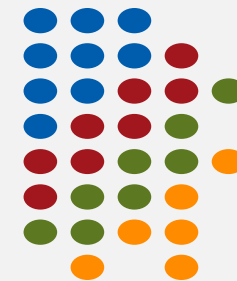


Façade latérale droite

Le projet



Le projet



Le projet



Le projet

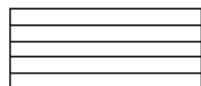


Matériaux

LÉGENDE DES MATÉRIAUX



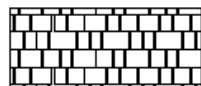
PIERRE PERMACON
MODÈLE.: LAFFIT
COULEUR: NUANCÉ GRIS NEWPORT



ALUMINIUM , GENTEK
MODÈLE.: D4 FINI GRAIN DE BOIS
COULEUR: BLANC



BARDEAUX D'ASPHALTE BP
MODÈLE: MYSTIQUE
COULEUR: NOIR 2 TONS



BARDEAUX DE CÈDRE HARDIESHINGLE

PORTES, FENÊTRES :

MATÉRIAU: ALUMINIUM
COULEUR: NOIR

BALCONS, FACIAS, MARQUISES ET SOFFITES :

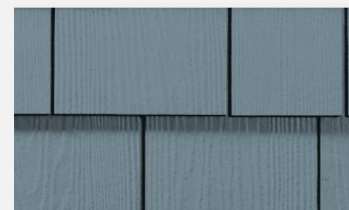
MATÉRIAU: ALUMINIUM
COULEUR: NOIR

GARDE-CORPS:

MATÉRIAU: ALUMINIUM
COULEUR: NOIR

TOIT-PLAT:

MATÉRIAU: MEMBRANNE
COULEUR: IRS DE 78 MINIMUM



BARDAGE HARDIESHINGLE®

PANNEAU À RIVES DROITES

Pour un aspect épuré et fini.

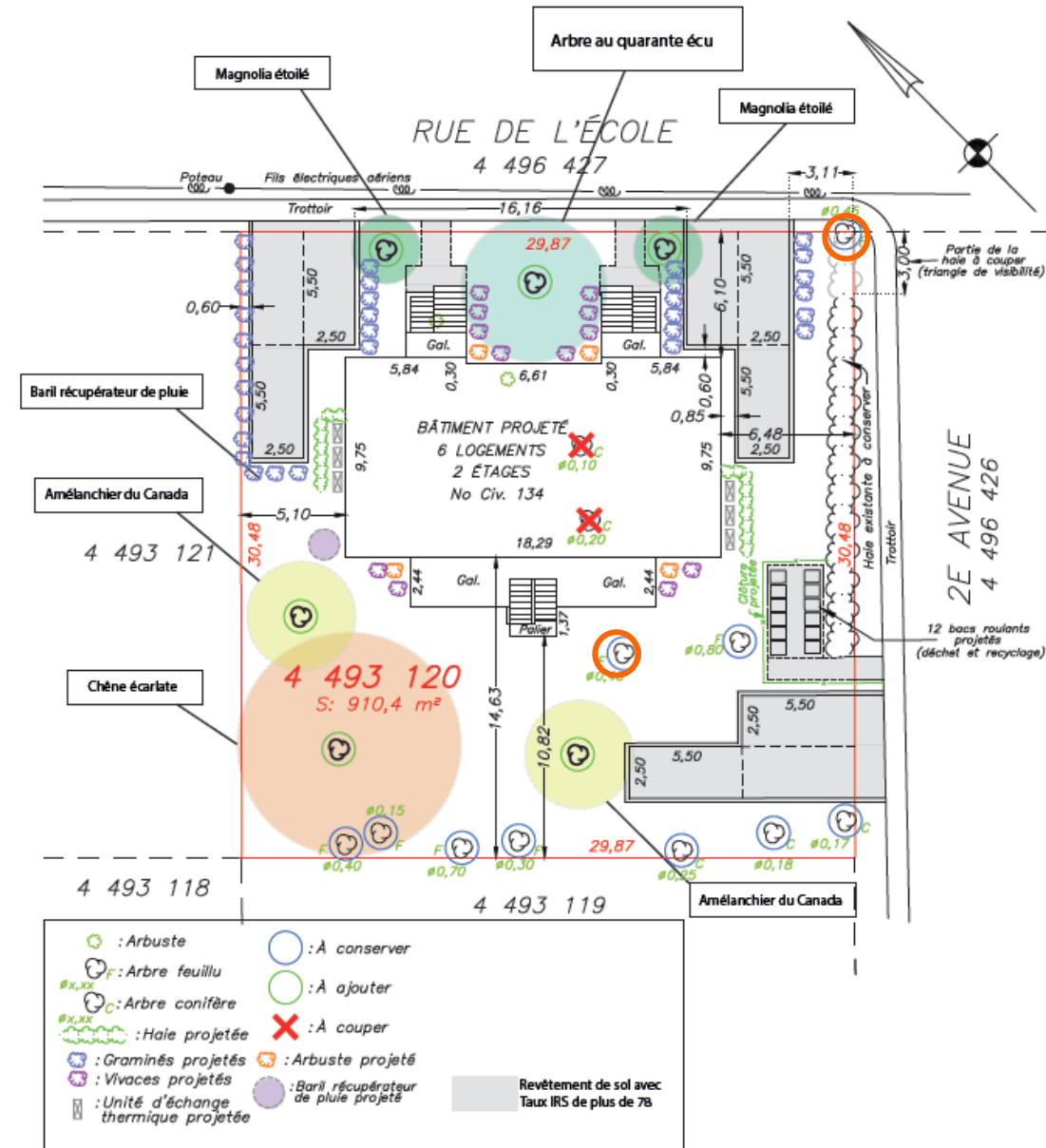
Couleur à valider



Aménagement paysager proposé

- Plantation de 3 arbres en cour avant
- Plantation de 3 arbres en cour arrière
- Conservation de la haie le long de la 2^e Avenue (taillée et retirée dans le triangle de visibilité)
- Conservation de 10 arbres (peut-être 8)
- Abattage de 2 arbres (peut-être 4) ○
- Aménagement de 3 accès charretiers
- Plantation d'arbustes, de graminées et de vivaces
- Aires de stationnement avec un revêtement pâle
- Arbre de petit gabarit prévu en avant à cause des fils électriques

Aménagement paysager





Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

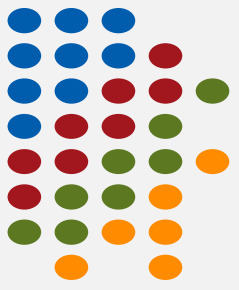
Éléments qui dérogent à la réglementation



Non-conformités à la réglementation

Voici les éléments qui dérogent à la réglementation municipale et que le premier projet de résolution vise à permettre : .

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Nombre de logements prévus dans le bâtiment : 6	Autoriser une habitation d'au plus 6 logements	4 logements par bâtiment maximum (grille des usages et des normes de la zone R-1 du zonage)
Profondeur des balcons de 2,44 m et de l'escalier de 3,81 m en cour arrière	Permettre des balcons d'une profondeur maximale de 2,54 m et un escalier empiétant d'au plus 3,91 m dans la cour arrière	Maximum 2 mètres (art. 4.22 du zonage)
3 cases de stationnement ne seront pas accessibles sans le déplacement d'un autre véhicule pour y accéder ou en sortir. En fonction de ce qui précède, il y aurait donc 6 cases de stationnement accessibles en tout temps sur le terrain.	Permettre que trois cases de stationnement soient accessibles en déplaçant un autre véhicule au lieu d'être accessibles en tout temps	Les cases doivent être accessibles en tout temps et ne pas nécessiter le déplacement d'un autre véhicule pour y accéder ou en sortir pour être comptabilisées dans le nombre de cases. (art. 11.2 du zonage) Le nombre minimum de cases de stationnement est de 9 pour un bâtiment de 6 logements (art. 11.7 du zonage)



Non-conformités à la réglementation

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Des cases situées directement face à une fenêtre d'une pièce habitable située au sous-sol ou au rez-de-chaussée seront situées à 0,6 et 0,85 m de ces fenêtres.	Autoriser des cases de stationnement situées en cour avant, directement face à une fenêtre d'une pièce habitable à une distance minimale de 0,5 m de ces fenêtres	Une distance minimale de 1,5 m d'une fenêtre d'une pièce habitable située au sous-sol ou au rez-de-chaussée est exigée (art. 11.12 du zonage)
La largeur totale des accès charretiers du côté de la rue de l'École est de 10 m.	Permettre une somme des largeurs des accès charretiers d'au plus 10,1 m du côté de la rue de l'École	Le maximum autorisé est de 6,5 m (art. 11.26 du zonage)
Deux accès charretiers sont prévus sur la rue de l'École	Autoriser deux accès charretiers sur la rue de l'École	Un maximum d'un accès charretier par voie publique est autorisé (art. 11.31 du zonage)



Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

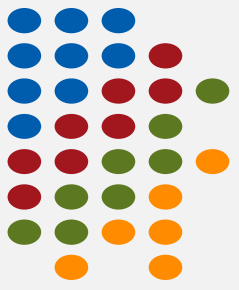
Processus d'adoption





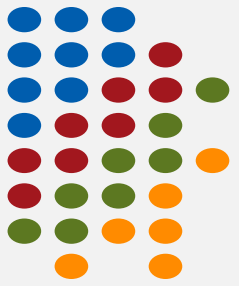
Processus d'adoption

Étapes	Date
✓ Réception de la demande	15 janvier 2024
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable et réception d'informations additionnelles relatives à la demande	S.o.
✓ Présentation de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et recommandation au conseil municipal	26 mars 2024
✓ Présentation de la demande au conseil municipal et adoption d'un premier projet de résolution	8 avril 2024
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	12 avril 2024
➤ Assemblée publique	22 avril 2024



Processus d'adoption

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée et transmission aux membres du conseil municipal	
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet de résolution avec ajustements, si nécessaire	6 mai 2024
<input type="checkbox"/> Publication d'un avis public annonçant la procédure d'approbation référendaire	Au plus tard le 22 mai 2024
<input type="checkbox"/> Période pour effectuer une demande d'approbation référendaire	Au plus tard le 8 ^e jour qui suit la publication de l'avis
<input type="checkbox"/> Adoption de la résolution	3 juin 2024
<input type="checkbox"/> Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de la Vallée-du-Richelieu	
<input type="checkbox"/> Entrée en vigueur de la résolution	



Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

Processus d'approbation référendaire





Processus d'approbation référendaire

L'approbation référendaire se fait en trois étapes :

1. Période pour déposer une demande d'approbation référendaire;
2. Période d'enregistrement (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandée lors de la période pour déposer une demande d'approbation référendaire);
3. Référendum (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandé lors de la procédure d'enregistrement et si le conseil municipal ordonne la tenue d'un tel référendum).



Validité d'une demande d'approbation référendaire

Pour être valide, toute demande doit :

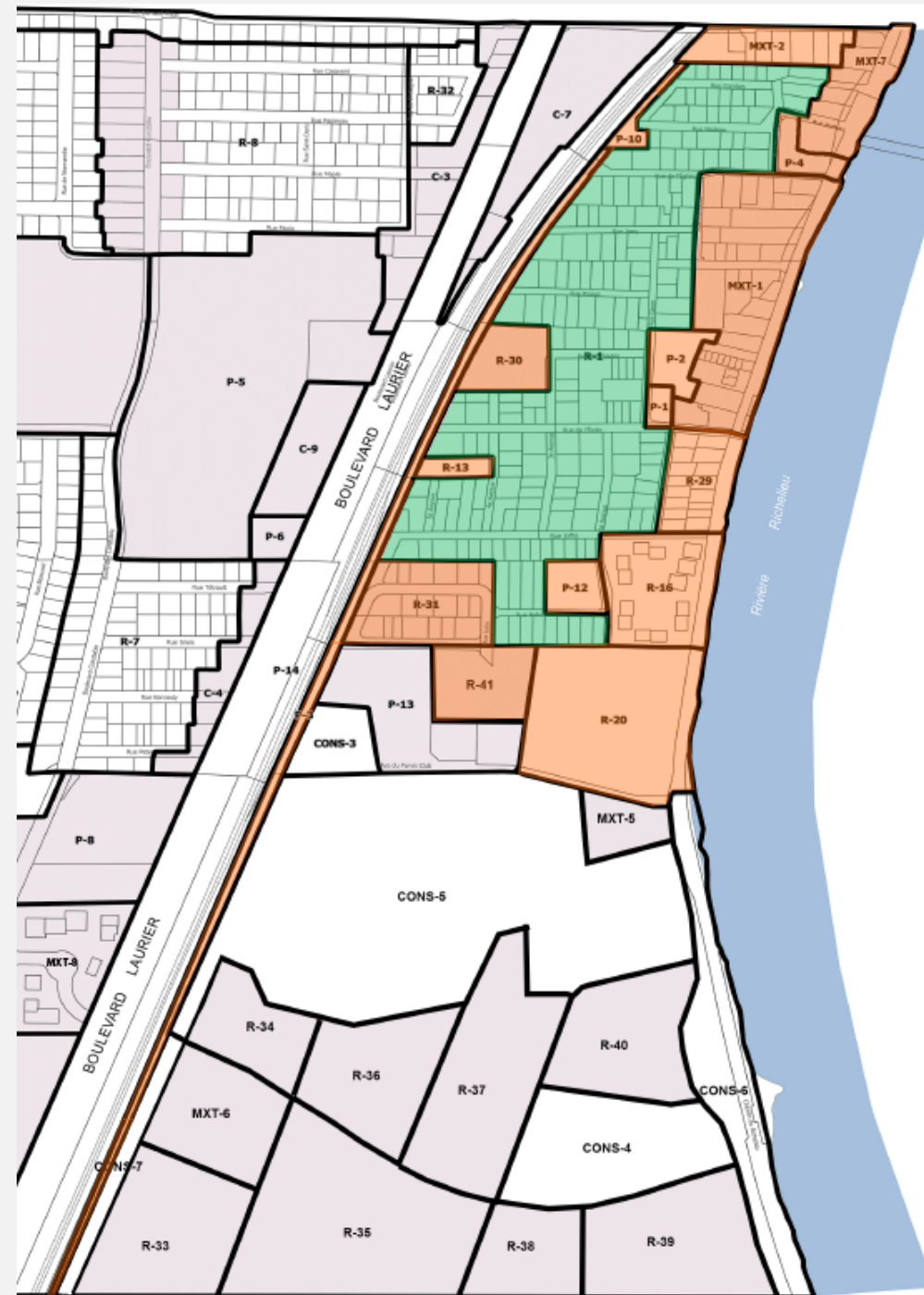
- indiquer clairement la disposition concernée et la zone d'où elle provient;
- être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées dans la zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue par la Ville au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public annonçant la possibilité de déposer une demande d'approbation référendaire.

Zone concernée et zones contigües

Zone concernée : R-1

Zones contigües : MXT-1, MXT-2, MXT-7, P-1, P-2, P-3, P-4, P-10, P-12, R-13, R-16, R-20, R-29, R-30, R-31 et R-41

Le secteur concerné se situe donc entre la rue Bernard-Pilon, le chemin du Richelieu, les résidences Richeloises, une partie du stationnement incitatif d'exo, la rue Lynn et le sentier Roger-Dubuc. Il inclut également une bande de terrain qui longe la voie ferrée jusqu'à la limite de Saint-Basile-le-Grand.





Qui peut déposer une demande d'approbation référendaire

Personnes intéressées

Est une personne intéressée toute personne majeure et de citoyenneté canadienne qui n'est ni en curatelle, ni frappée d'une incapacité de voter et qui remplit une des deux (2) conditions suivantes le jour de l'adoption du second projet de résolution :

- être une personne physique et domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire et depuis au moins six (6) mois, au Québec;
- être, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) situé dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire.

Conditions supplémentaires pour l'approbation référendaire



- Condition supplémentaire aux propriétaires uniques d'un immeuble ou aux occupants uniques d'un établissement d'entreprise : pour être inscrit à ce titre, la Ville doit avoir reçu, selon qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, un écrit signé par elle ou une résolution demandant cette inscription.
- Condition supplémentaire aux copropriétaires d'un immeuble et cooccupants d'un établissement d'entreprise : être désigné au moyen d'une procuration signée par la majorité de ceux-ci, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom.
- Conditions d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner, par résolution, parmi ses membres administrateurs et employés, une personne qui, le jour de l'adoption du second projet de règlement est majeure, de citoyenneté canadienne, et qui n'est pas en curatelle ni frappée d'une incapacité à voter.



Demande de PPCMOI – 134, rue de l'École

Période de questions et de commentaires



Merci de votre intérêt

