

Assemblée publique

**Premier projet de résolution - Projet particulier de construction
de modification et d'occupation d'un immeuble**

Adresses actuelles 219 à 245, chemin du Richelieu

Adresse projetée : 235, chemin du Richelieu

Assemblée publique tenue le 27 janvier 2025 à 18h30

Document préparé par Chantal St-Amant, urb.

Et approuvé par Marie-Pierre Tremblay, urb.

24 janvier 2025





Contenu de la présentation

Au cours de la présentation, nous traiterons :

- du PPCMOI comme outil de planification;
- 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 de la présentation.



Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

Le PPCMOI : outil de planification





PPCMOI : outil de planification

Le règlement sur les **p**rojets **p**articuliers de **c**onstruction, de **m**odification ou d'**o**ccupation d'un **i**meuble (PPCMOI) 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.

Les critères d'évaluation des projets impliquent toutefois que ceux-ci doivent avoir une valeur ajoutée pour la communauté, que ce soit au niveau du développement durable, de la lutte à la crise du logement ou d'une architecture distinctive.

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



Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

Présentation du projet





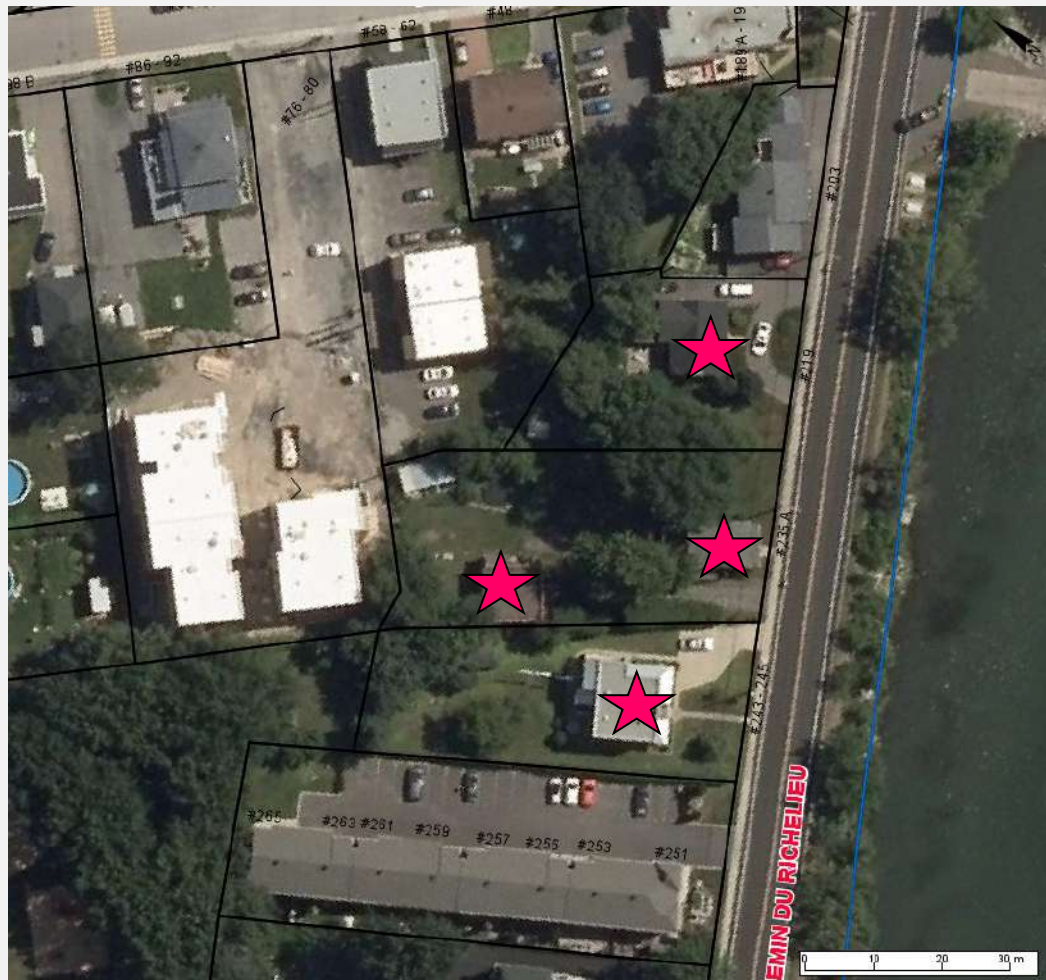
Contexte du projet

Une demande d'approbation d'un PPCMOI a été déposée aux Services de l'urbanisme et du développement durable le 10 décembre 2024 afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale :

- De 49 logements;
- Comportant près de 50 % d'espace vert;
- Ayant une majorité de stationnement intérieur;
- Présentant une architecture distinctive et de qualité;
- Comportant des logements abordables.

Le PPCMOI nous permettra de répondre aux enjeux liés au nombre de logements, au nombre d'étages, à la hauteur du bâtiment, à l'empiètement des balcons en cour arrière, aux pentes et niveaux du sol en cour avant et à la superficie de l'enseigne attachée en bordure de la route 223 (chemin du Richelieu).

Localisation



219, 235-235A et 243-245, chemin du Richelieu



Propriétés visées



243-245, chemin du Richelieu



235 A, chemin du Richelieu



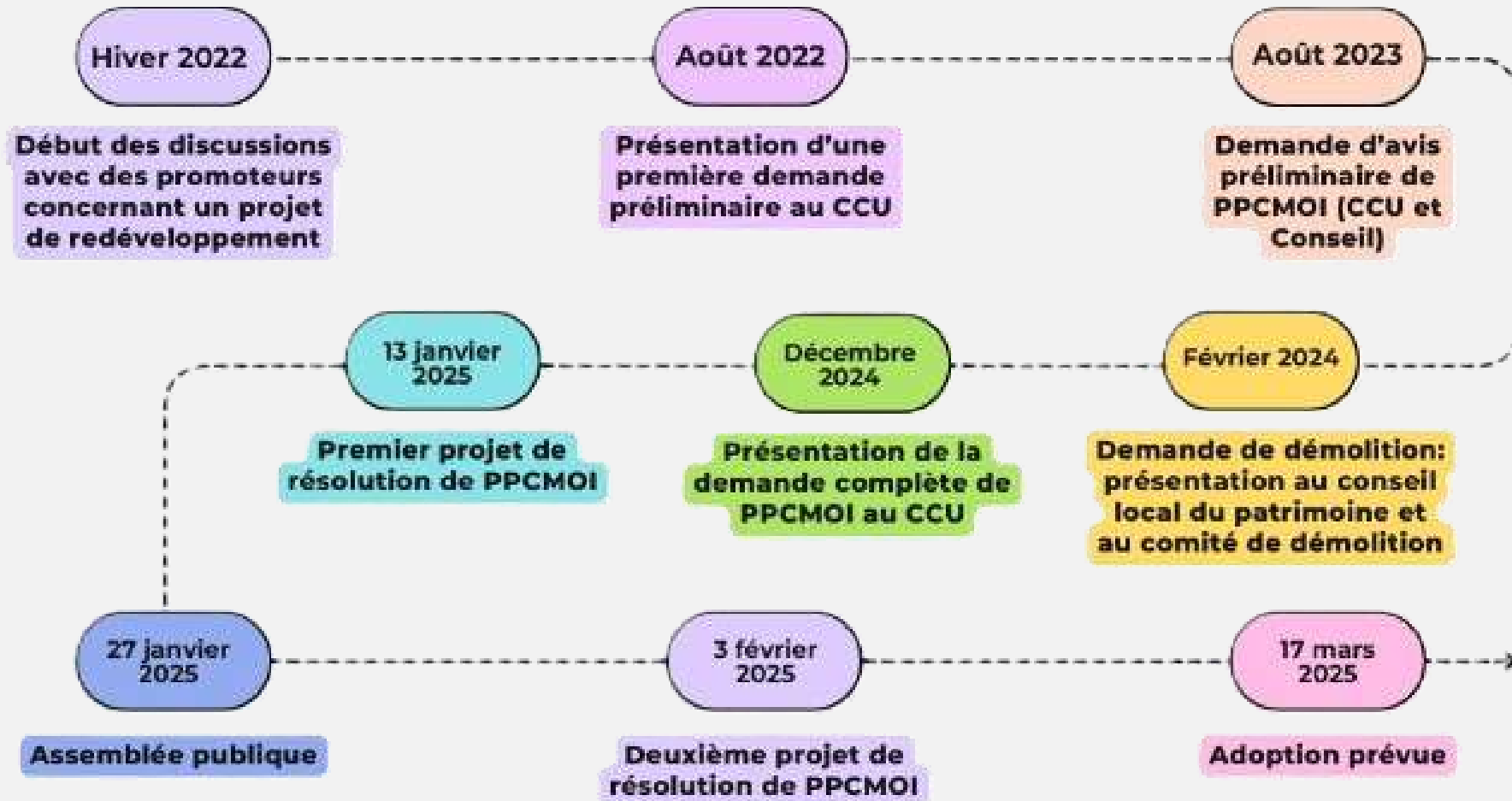
235, chemin du Richelieu



219, chemin du Richelieu



Historique du projet











Historique du projet

Projet préliminaire qui avait été présenté au comité de démolition et au CCU en février 2024.





Propriétés voisines

-  Habitations unifamiliales isolées
-  Habitations bifamiliales isolées
-  Habitations trifamiliales isolées/jumelées
-  Habitations multifamiliales isolées
(4 logements)
-  Habitations multifamiliales isolées
(plus de 4 logements)
-  Bâtiment municipal / parc



Propriétés voisines



**251 à 265, chemin du Richelieu
(voisin de gauche)**



**203 à 207, chemin du Richelieu
(voisin de droite)**



Parc Denis-Beaugard (À l'arrière)

Propriétés voisines



76-80, rue Saint-François



38A-44B, rue Saint-François



58-62, rue Saint-François

Voisinage



305, chemin du Richelieu



287, chemin du Richelieu



267-275, chemin du Richelieu

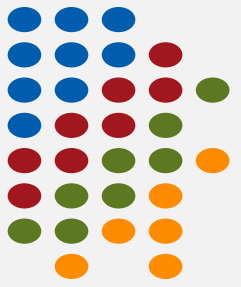
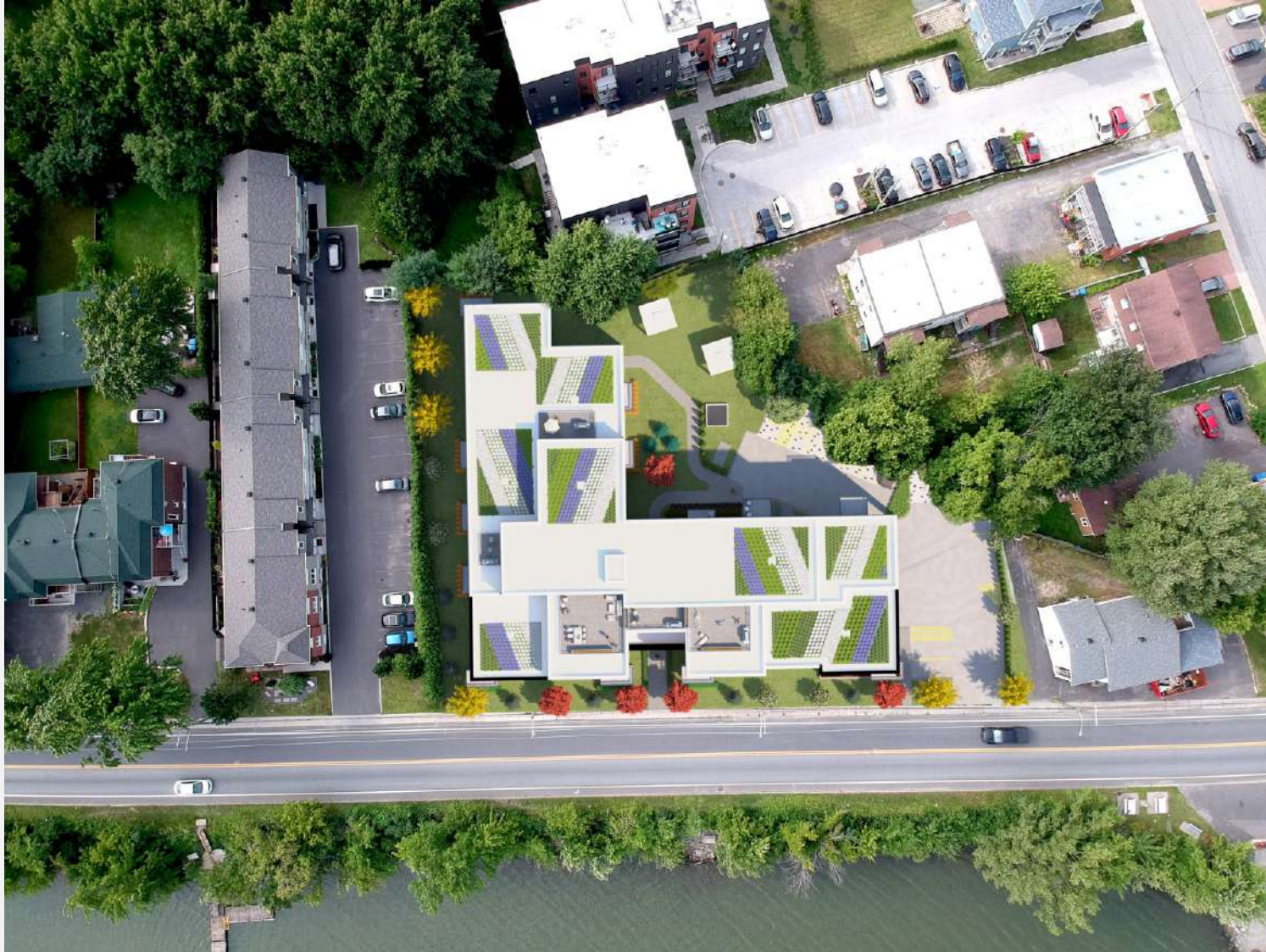


61, rue de l'École



300, rue Caron

Implantation projetée



Élévation avant



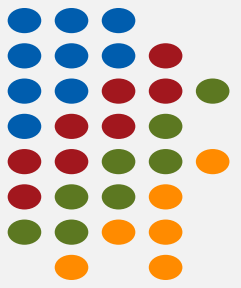
Élévation gauche



Élévation arrière



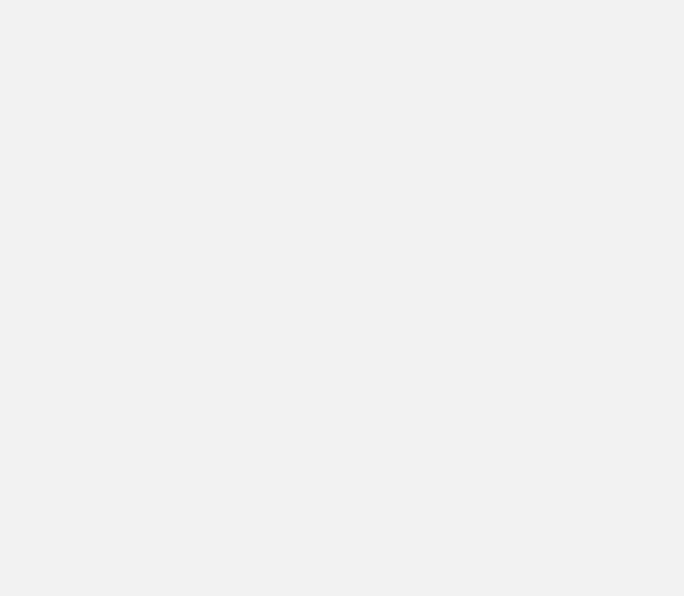
Élévation droite



Perspectives 3D



Perspectives 3D



Matériaux



01

Brampton Brick (ou équivalent)

Série : Legacy
Couleur : Old Chicago
Format : $10\frac{1}{8}'' \times 3\frac{3}{8}'' \times 3\frac{1}{2}''$ (L x H x P)



07

Soffite

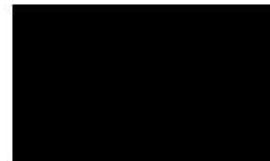
Modèle : (À déterminer)
Couleur : Gris regent 28730 (à titre indicatif)
Format : (Voir plan)



02

Brampton Brick (ou équivalent)

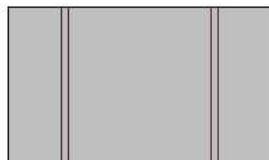
Modèle : Vivace-Palermo
Couleur : Beige
Format : Variable



08

Garde-corps & mains courantes

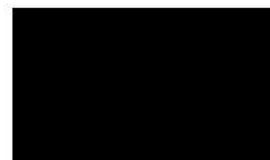
Modèle : (À déterminer)
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Dimension : Garde-corps : 42" H. min.
Main-courante : 36" H. min.



03

Metalunic (ou équivalent)

Modèle : Ancestral 1725
Couleur : Gris regent 28730
Profilé : Style à baguette
Format : $17'' \times 35'-0''$ (max.) x $1\frac{1}{2}''$ (L x H x P)



09

Portes & fenêtres hybrides et mur-rideau (Dans les zones en revêtement maçonnerie)

Modèle : (À déterminer)
Couleur : Noir
Format : (Voir plan)



05

Solin et bandeau en revêtement métallique

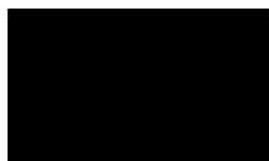
Modèle : (À déterminer)
Couleur : Gris regent 28730
Format : (Voir plan)



10

Portes & fenêtres hybrides et mur-rideau (Dans les zones en revêtement métallique)

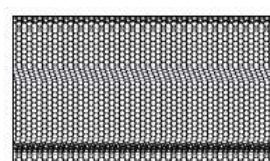
Modèle : (À déterminer)
Couleur : Gris adonisé
Format : (Voir plan)



06

Solin et bandeau en revêtement métallique et corniche

Modèle : (À déterminer)
Couleur : Noir mat 13-0875
Format : (Voir plan)



11

Panneau de métal ondulé et perforé pour mur végétalisé

Modèle : (À déterminer)
Couleur : Noir
Format : (Voir plan)



Description du projet

- Bâtiment de 3 à 4 étages avec section en retrait sur le toit
- Retrait du 4^e étage sur les coins avant droit et gauche
- Hauteur totale de 18,85 mètres
- Balcons en loggias à l'avant et sur le côté
- Salle multifonctionnelle pour les occupants au rez-de-chaussée
- 49 logements de dimensions variées : 15 x 3 ½, 24 x 4 ½ et 10 x 5 ½
- 5 logements abordables

Étude d'ensoleillement



Solécite d'hiver - 8h00



Solécite d'hiver - 10h00



Solécite d'hiver - 12h00



Solécite d'été - 8h00



Solécite d'été - 10h00



Solécite d'été - 12h00



Solécite d'hiver - 14h00



Solécite d'hiver - 16h00



Solécite d'hiver - 18h00



Solécite d'été - 14h00



Solécite d'été - 16h00



Solécite d'été - 18h00

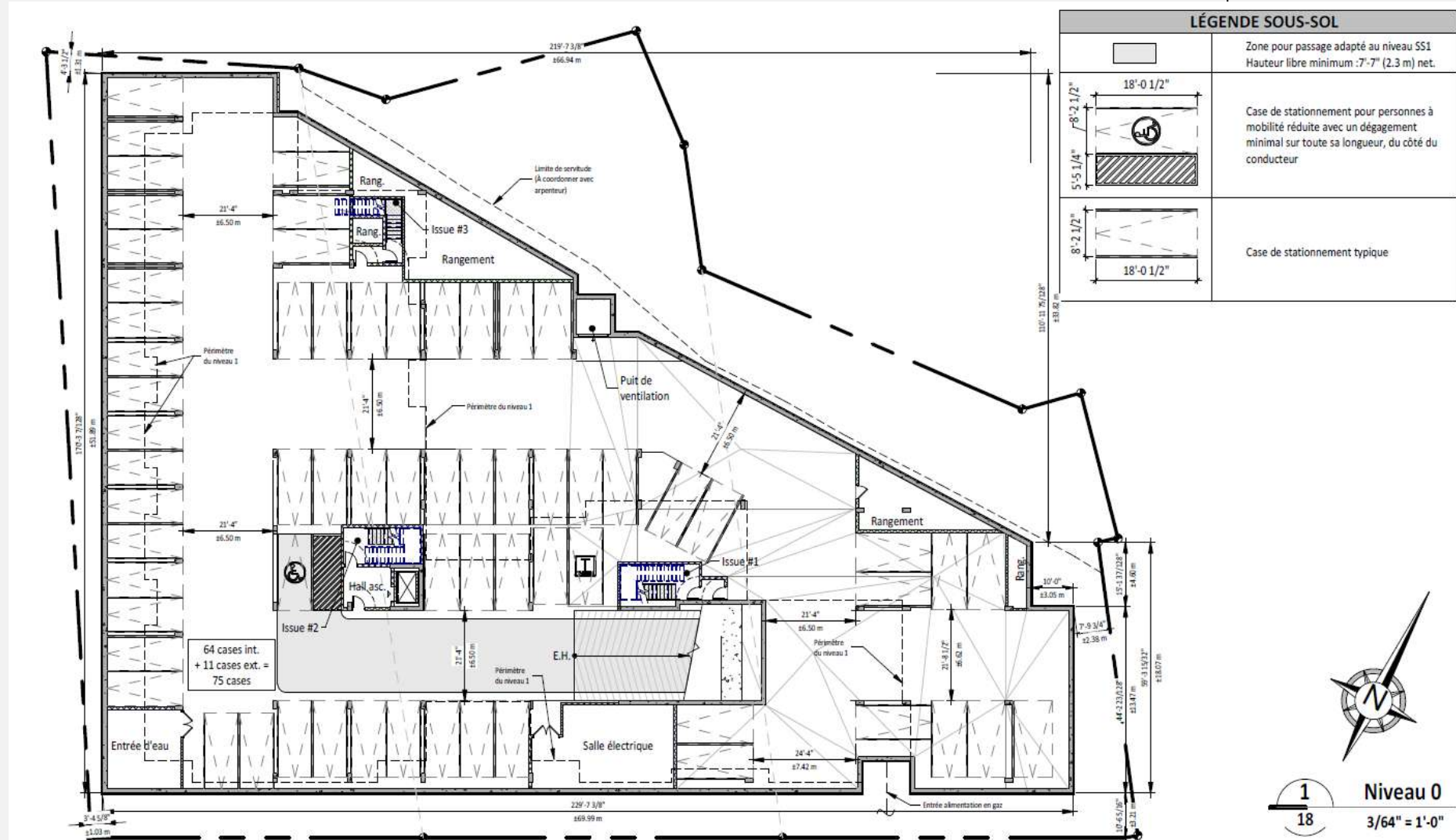
Hiver – 21 décembre

Été – 21 juin

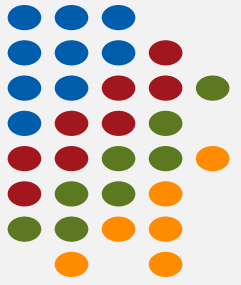
Stationnement intérieur



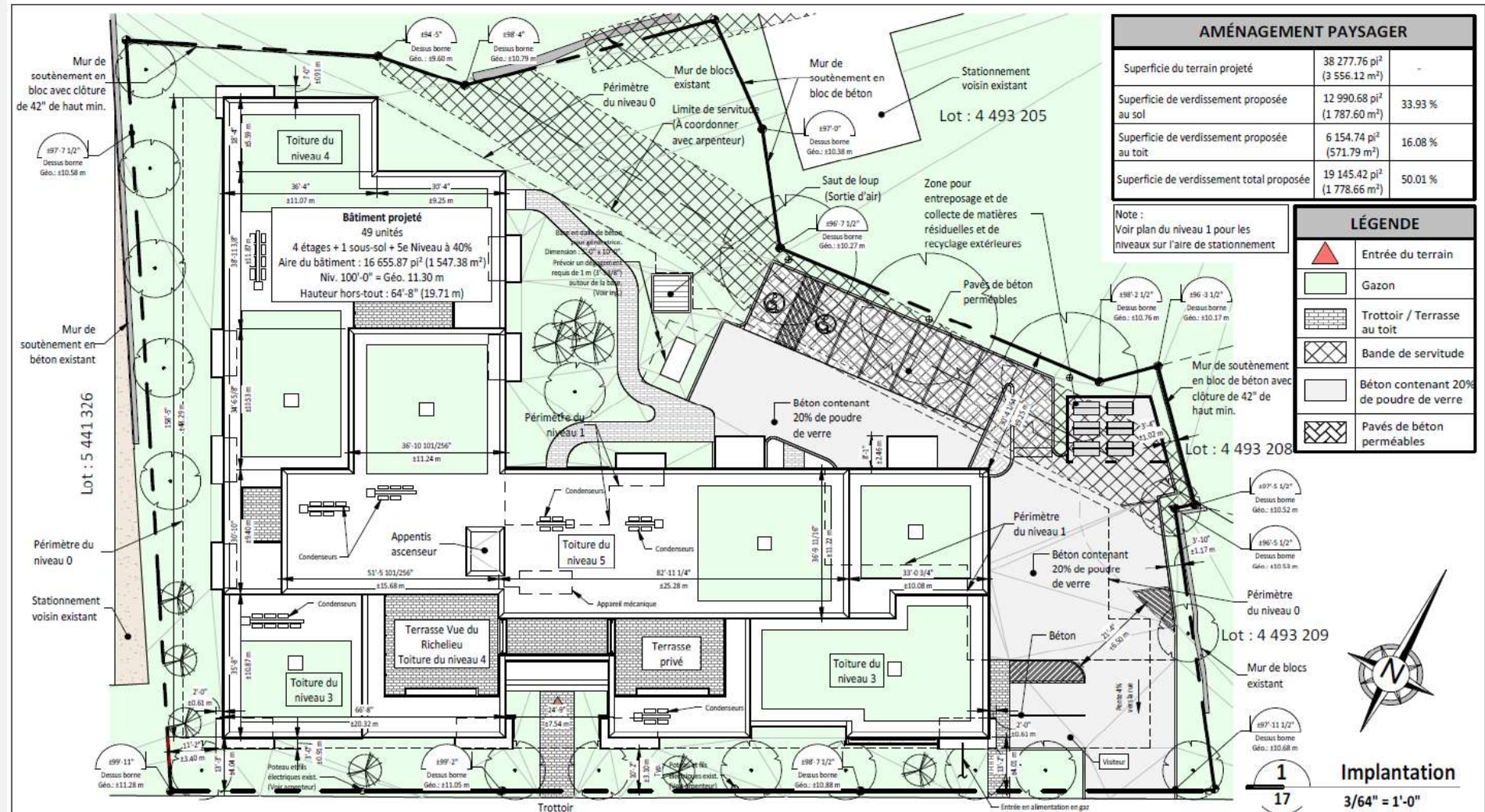
- 64 cases de stationnement intérieures
- Stationnement pour les vélos dans les salles de rangement
- 1/3 de cases avec bornes pour voitures électriques
- 1 case pour personnes à mobilité réduite



Aménagement du terrain



- 11 cases de stationnement extérieur
- 2 cases pour personnes à mobilité réduite
- Cases de stationnement en pavés gris pâle
- Aire de stationnement en béton gris pâle
- Béton contenant 20% de poudre de verre





Aménagement du terrain

- Enclos fermé pour bacs roulants pour matières résiduelles
- Clôtures en maille de chaîne noire avec et sans lattes
- 33.93 % de superficie de verdissement au sol
- 50.01% de superficie de verdissement total
- Servitude pour une conduite pluviale de 5 pieds en cour arrière
- Ajout de balançoires, tables et bancs en cour arrière
- Stationnement pour vélos en cour arrière
- Murs de soutènement à prévoir en cours latérales et arrière pour ajuster les niveaux de terrain avec les terrains voisins

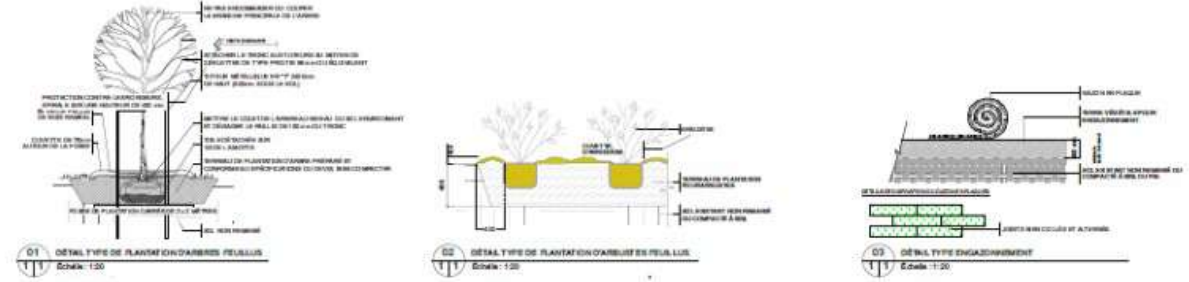


Aménagement paysager

- 13 arbres en cour avant
 - 5 Oliviers de Bohême
 - 4 Érables de l'Amur
 - 4 Épinettes de Serbie
- 17 arbres en cours latérales et arrière
 - 4 Lilas Japonais
 - 3 Épinettes de Serbie
 - 3 Pins Sylvestre
 - 1 Érable à sucre
 - 3 Érables Rouges
 - 3 Ginkgo Biloba
- 3 murets avec aménagement paysager en cour avant
- Plantation de vivaces et d'arbustes



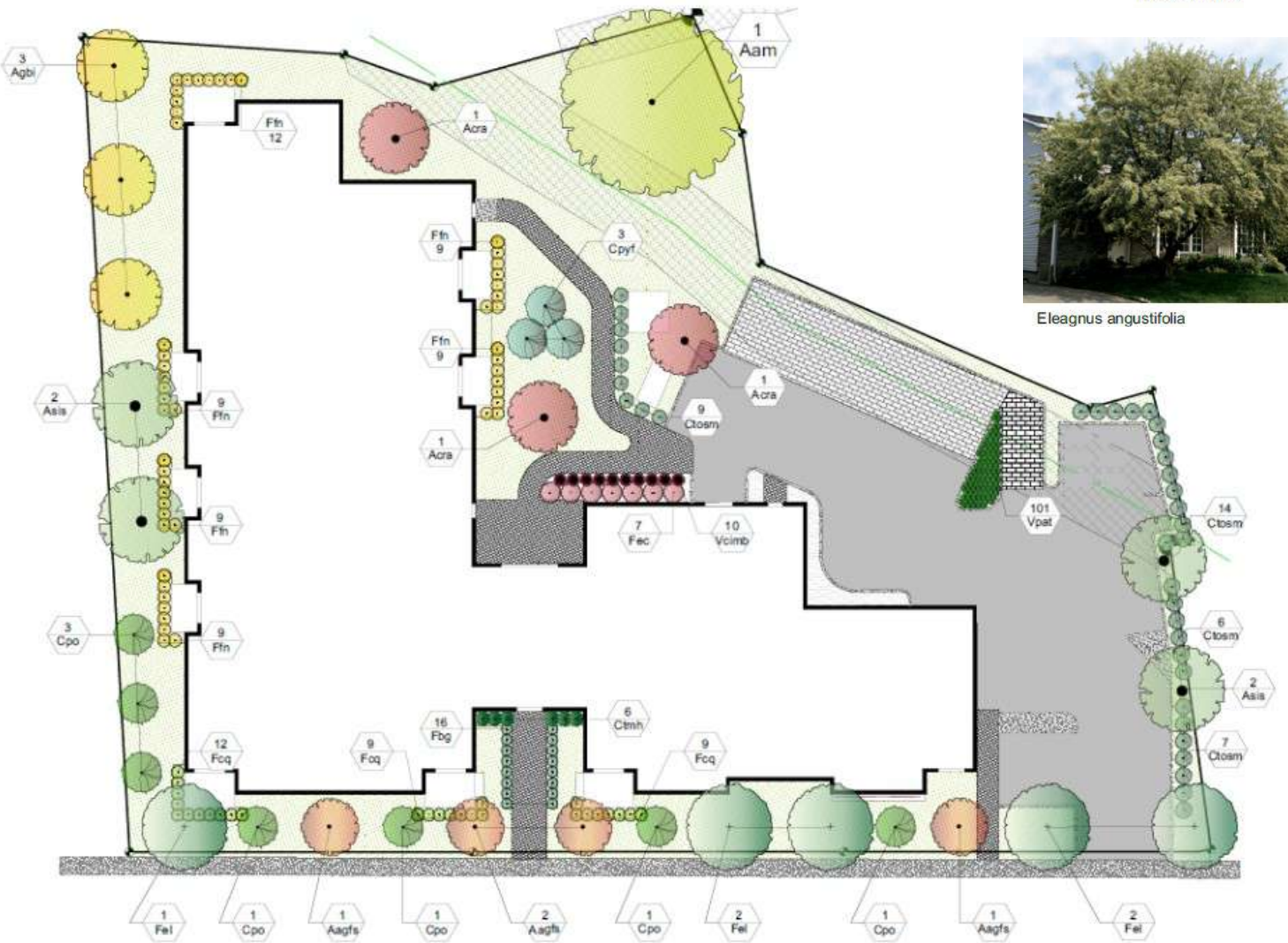
Acer ginnala 'Flame'



Picea Omorika



Eleagnus angustifolia



Aménagement paysager

- 16,08% de superficie de verdissement au toit
- 4 terrasses privées au toit
- 1 terrasse commune au toit
- Plantation de plus de 7000 vivaces au toit
- Le système de toit terrasse permettra la rétention d'eau plus 15 cm de pluie avant que l'eau soit acheminée au réseau pluvial.



Aménagement paysager



ARBRES FEUILLUS



Acer Freemanii 'Mammi' Acer Rubrum 'Armstrong' Ginkgo Biloba 'Princeton Sentry' Syringa Reticulata 'Ivory Silk' Acer ginnala 'Flame'

CONIFÈRES



Picea Omorika Pinus Sylvestris 'Fastigiata' Thuja occidentalis 'Smaragd' Taxus media 'Hicksii' Eleagnus angustifolia

ARBUSTES FEUILLUS



Buxus 'Green Gem' Cotoneaster acutifolius Eucymnus alata 'Compacta' Forsythia x 'Northern Gold'

VIVACES TOITURES VEGETALISÉES



Achilles millefolium 'White Beauty' Campanula punctata 'Rubrifolia' Festuca Ovina Glauca Sedum acre Thymus serpyllum 'Albus'

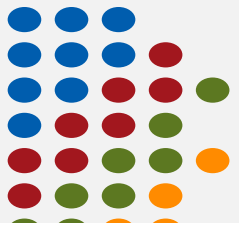
VIVACES REZ-DE-CHAUSSÉE



Comarostaphylis major Pachysandra terminalis Cimicifuga racemosa 'Brunette'

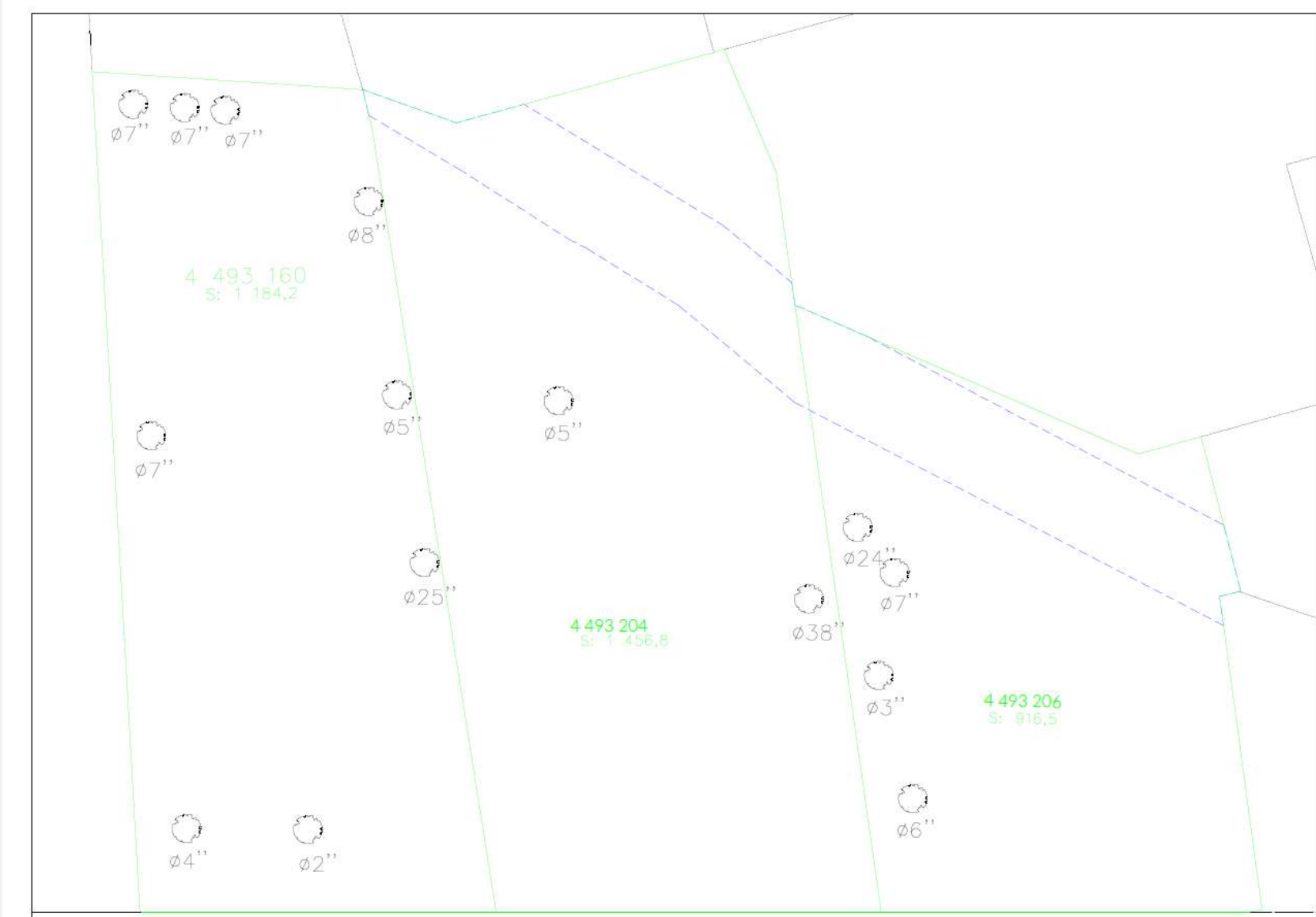
Tableau de plantation

Code	Nom latin	Calibre	Qté totale
ARBRES			
Aafls	Acer ginnala 'Flame' st.	50mm	4
Aam	Acer Freemanii 'Mammi'	50mm	1
Aca	Acer rubrum 'Armstrong'	50mm	3
Agbi	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	50mm	3
Asis	Syringa reticulata 'Ivory silk'	50mm	4
CONIFÈRES			
Cpo	Picea omorika	175cm	7
Cpyf	Pinus sylvestris 'Fastigiata'	150cm	3
Ctmh	Taxus X media 'Hicksii'	5 gal.	6
Ctosm	Thuja occidentalis 'Smaragd'	125 cm	36
ARBUSTES			
Fbg	Buxus 'Green Gem'	2 gal.	16
Fcq	Cotoneaster acutifolius	2 gal.	30
Fec	Eucymnus alata 'Compacta'	5 gal.	7
Fel	Eleagnus angustifolia	50mm	5
Ffn	Forsythia X 'Northern Gold'	2 gal.	57
VIVACES			
Vawg	Achilles millefolium 'White Beauty'	Multi-Cellules	397
Vcar	Campanula punctata 'Rubrifolia'	Multi-Cellules	1563
Vcimh	Cimicifuga racemosa 'Brunette'	1 litre	10
Vfoc	Festuca Ovina Glauca	Multi-Cellules	870
Vpat	Pachysandra terminalis	1 litre	101
Vsea	Sedum acre	Multi-Cellules	1113
Vtha	Thymus serpyllum 'Albus'	Multi-Cellules	3764



Arbres existants

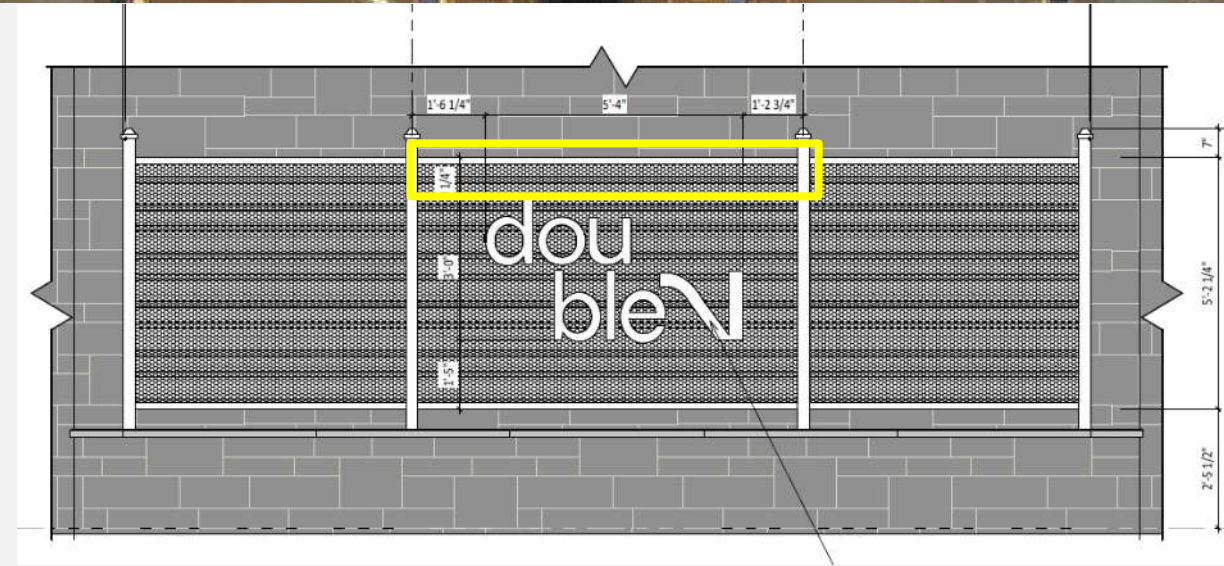
- Les arbres devant être abattus pour permettre la construction et l'aménagement du terrain seront valorisés par une compagnie spécialisée dans ce domaine.





Enseigne attachée murale

- Enseigne murale fixée au niveau du rez-de-chaussée (hauteur maximale de 2,5 mètres du niveau du sol)
- Lettres détachées grises d'une superficie de 1,5 m²
- Fond en grillage noir fixé au mur d'une superficie de 9,64 m²
- Luminaire au DEL linéaire de couleur noire, éclairage par réflexion vers l'enseigne.
- Largeur variant entre 1,5 à 2,44 mètres



Luminaire au DEL noir largeur variant entre 1,5 mètre et 2,44 mètres maximum



Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

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 : 49	Autoriser une habitation d'au plus 50 logements	10 logements par bâtiment maximum (grille des usages et des normes de la zone MXT-1 du zonage)
Nombre d'étages prévus dans le bâtiment : 4 étages + une section en retrait	Permettre un nombre d'étages de 4	3 étages par bâtiment maximum (grille des usages et des normes de la zone MXT-1 du zonage)
Hauteur de bâtiment : 19 mètres	Permettre une hauteur de bâtiment d'au plus 19 mètres	12 mètres maximum (grille des usages et des normes de la zone MXT-1 du zonage)



Non-conformités à la réglementation

- Le nombre de logements proposé d'au plus 50
- Le nombre d'étages (4) incluant une section en retrait sur le toit
- La hauteur maximale de 19 mètres



** Ces dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme



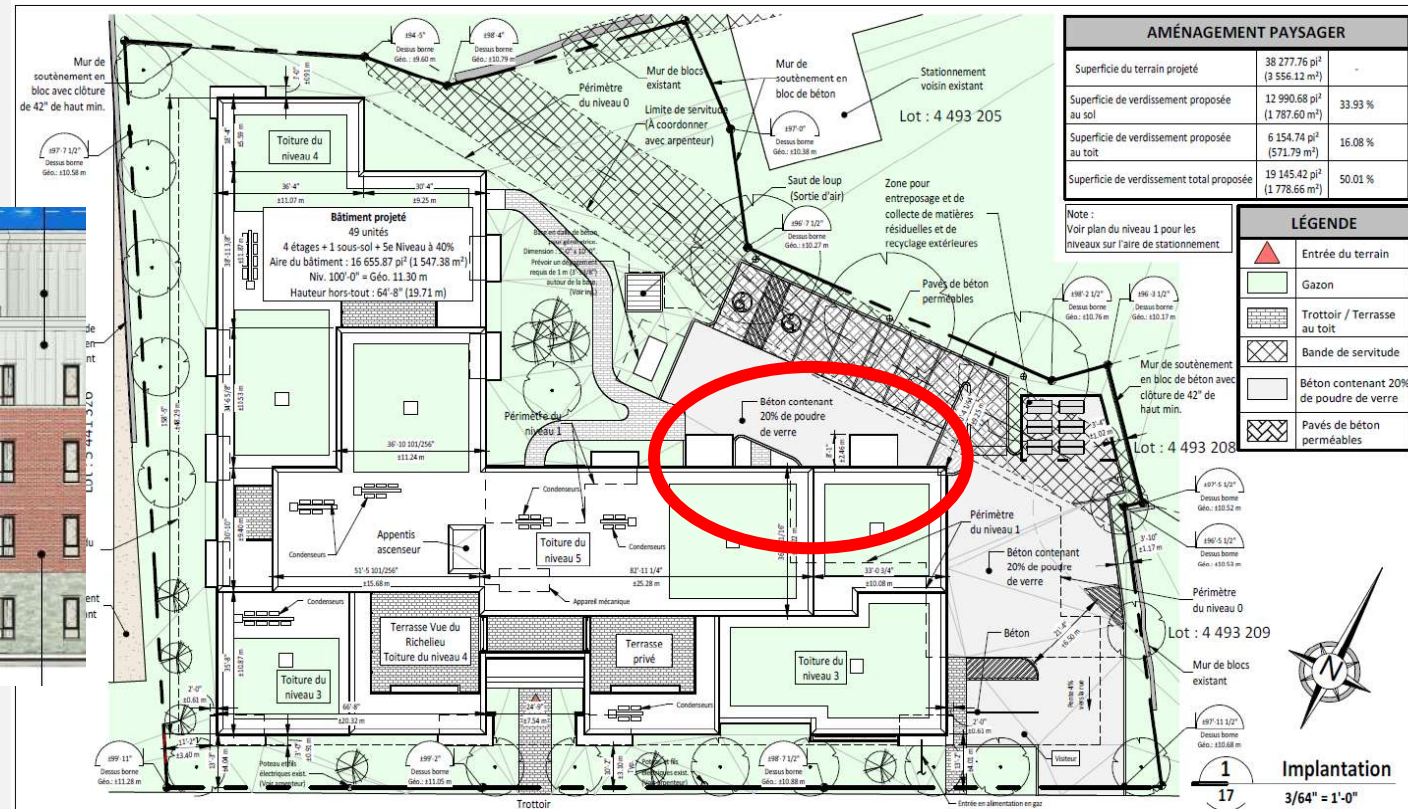
Non-conformités à la réglementation

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Empiètement des balcons en cour arrière : 2,43 mètres	Permettre des balcons d'une profondeur maximale de 2,5 mètres dans la cour arrière	L'empiètement maximal autorisé est de 2 mètres (art. 4.22 du règlement de zonage)
Niveau du sol en pente en cour avant	Permettre la présence de pentes d'un gradient minimal de - 2 % et maximal de 5 % dans le premier mètre mesuré à partir de l'arrière du trottoir	Le premier mètre à partir de l'arrière du trottoir doit être au même niveau que le trottoir (art. 4.6 du règlement de zonage)



Non-conformités à la réglementation

- L'empiètement des balcons en cour arrière d'au plus 2,5 mètres

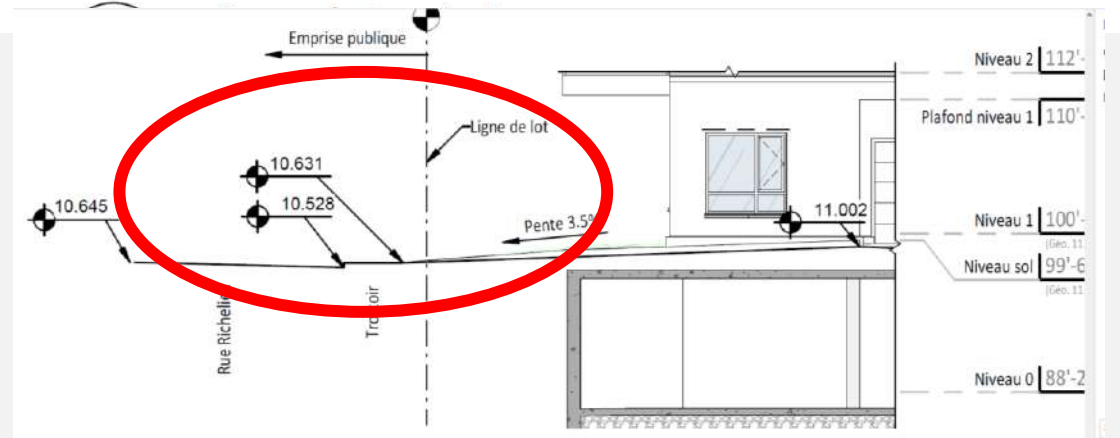
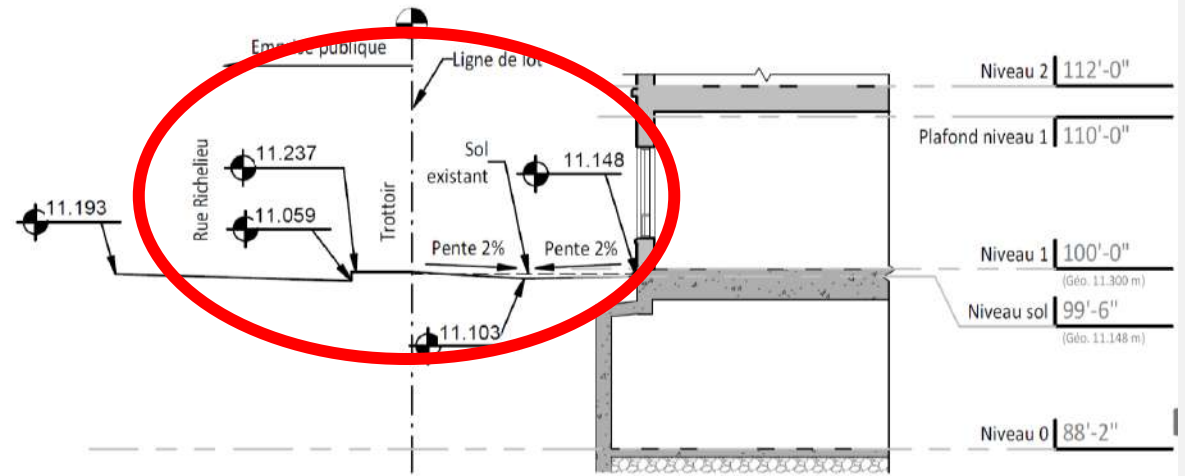


** Cette disposition n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de la LAU



Non-conformités à la réglementation

- Le premier mètre à partir de l'arrière du trottoir doit être au même niveau que le trottoir



** Cette disposition n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de la LAU



Non-conformités à la réglementation

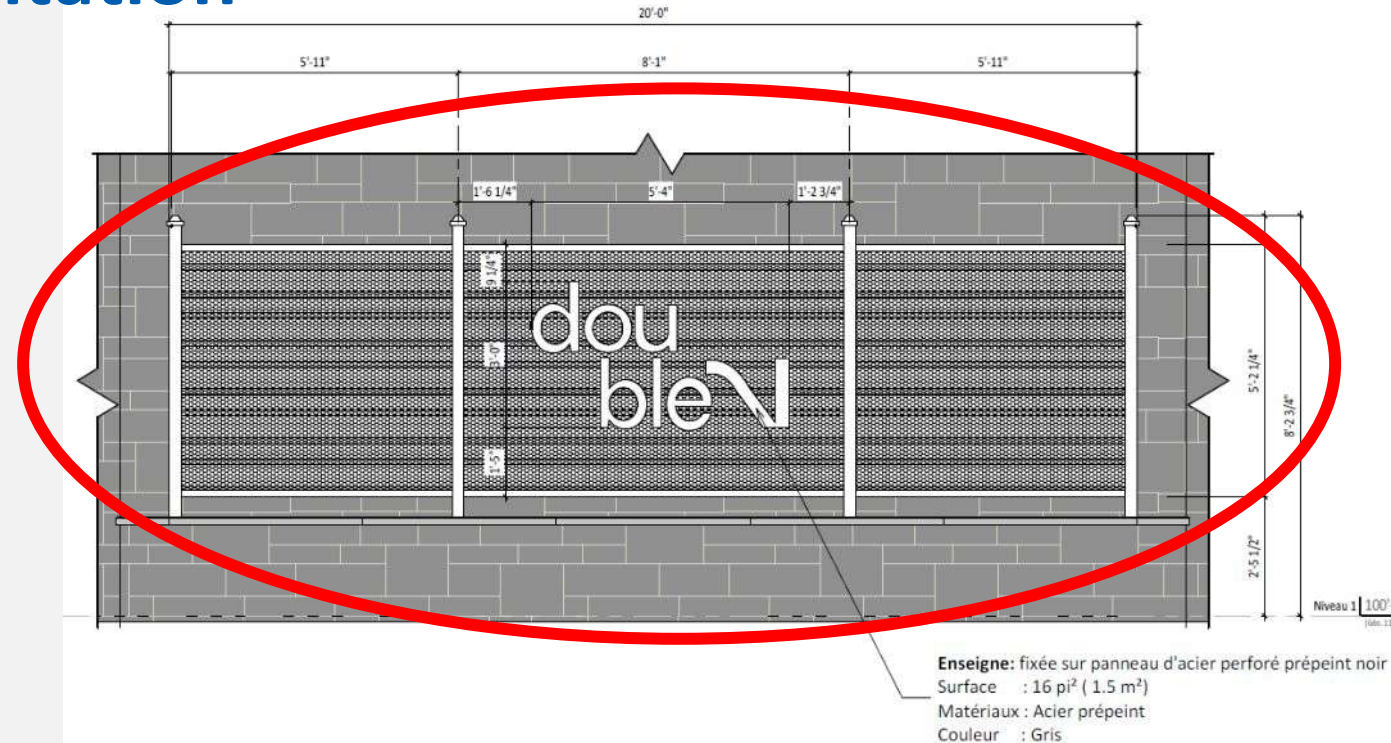
Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Enseigne murale d'une superficie de 9,64 mètres carrés	Permettre une enseigne murale d'une superficie maximale de 9,64 mètres carrés	<p>Une superficie maximale de 1,5 mètre est autorisé pour une enseigne murale en bordure de la route 223 (art. 10.14 du règlement de zonage)</p> <p>*La structure de l'enseigne doit être comptabilisée dans la superficie. Le lettrage est d'une superficie de 1,5 mètre carré</p>



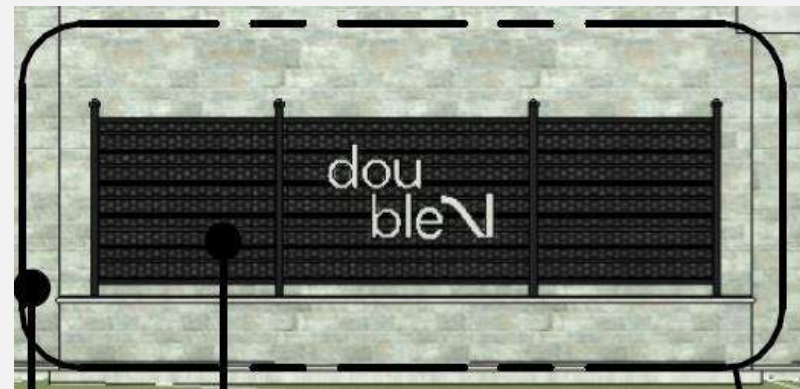
Non-conformités à la réglementation

- Une superficie maximale de 1,5 mètre est autorisée pour une enseigne murale en bordure de la route 223

La structure de l'enseigne doit être comptabilisée dans la superficie. Le lettrage est d'une superficie de 1,5 mètre carré



** Cette disposition n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de la LAU





Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

Processus d'adoption





Processus d'adoption

Étapes	Date
✓ Réception de la demande	10 décembre 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	17 décembre 2024
✓ Présentation de la demande au conseil municipal et adoption d'un premier projet de résolution	13 janvier 2025
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	17 janvier 2025
➤ Assemblée publique	27 janvier 2025
☐ Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée et transmission aux membres du conseil municipal	



Processus d'adoption

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet de résolution avec ajustements, si nécessaire	3 février 2025
<input type="checkbox"/> Publication d'un avis public annonçant la procédure d'approbation référendaire	À venir
<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	À venir
<input type="checkbox"/> Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de La Vallée-du-Richelieu	À venir
<input type="checkbox"/> Entrée en vigueur de la résolution	



Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

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

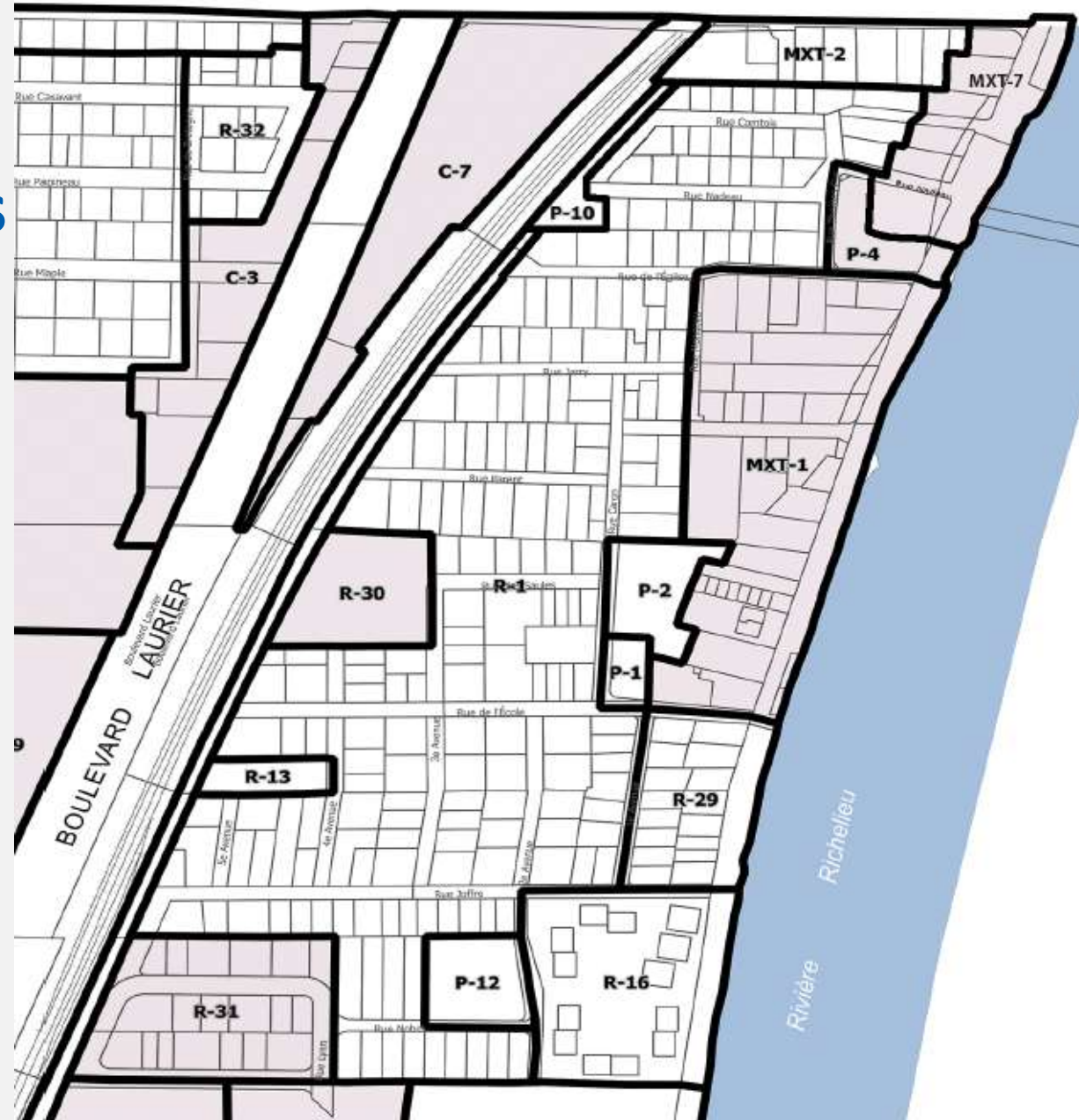
Pour être valide, toute demande doit :

- 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 : MXT-1

Zones contigües : P-1, P-2, P-4, R-1 et R-29





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 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 résolution est majeure, de citoyenneté canadienne, et qui n'est pas en curatelle ni frappée d'une incapacité à voter.



Demande de PPCMOI – 235, chemin du Richelieu

Période de questions et de commentaires



Merci de votre intérêt

