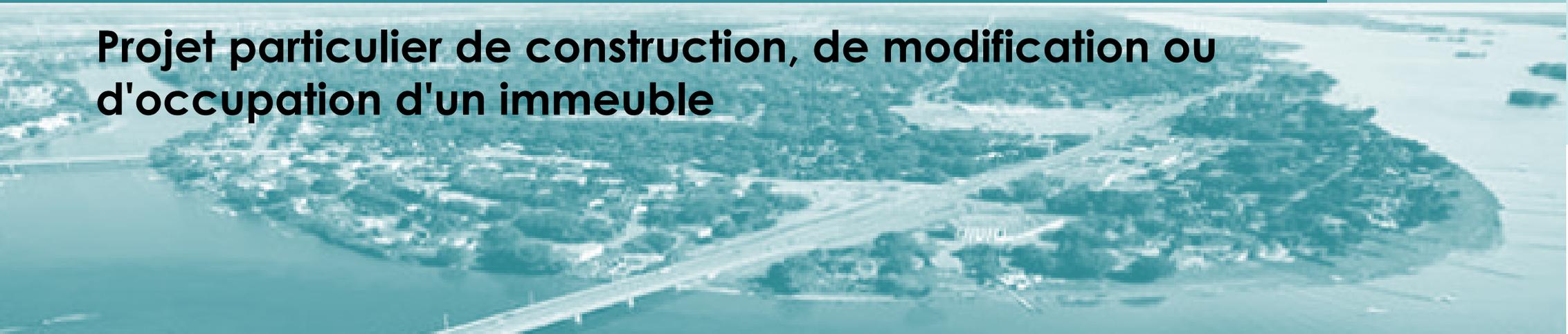


Résumé du PPCMOI

Projet de résolution - 623 Notre-Dame

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Il s'agit d'un règlement municipal permettant, seulement pour certains types de projets situés dans des secteurs en particulier, de déroger à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme, sous certaines conditions, dont celle de respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.

Cette technique diffère d'une modification au règlement de zonage conventionnelle puisqu'elle permet de fixer des normes particulières pour un terrain seulement, plutôt qu'à la zone au complet. Le conseil peut également fixer des conditions spécifiques au projet.

L'utilisation de l'outil PPCMOI permet le développement d'un projet au cas par cas (zonage par projet). Il peut être opportun d'autoriser un projet sur un terrain précis sans pour autant souhaiter qu'un tel projet se développe ailleurs dans la zone, puisque le contexte d'insertion ne s'y prêterait pas aussi bien par exemple. Ceci permet de conserver la réglementation en place pour la majeure partie de la zone.

Lorsque la demande de PPCMOI est approuvée par résolution du conseil, les normes spécifiques au projet en question et aux plans déposés font partie intégrante de la réglementation. Le projet ne peut donc pas être modifié entre l'étape de l'approbation et l'étape de la construction.

Mise en contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

NATURE DU PPCMOI DU 623 NOTRE-DAME

Le projet de PPCMOI du 623 rue Notre-Dame vise à construire une **habitation multifamiliale** de 30 logements, d'une hauteur de **3-1/2 étages**, sur un terrain occupé par une habitation unifamiliale isolée.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

CONTRAINTE DU TERRAIN

La forme particulière du terrain au 623 Notre-Dame offre peu de possibilités de construction en appliquant les normes actuellement en vigueur dans la zone H2-234.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

LE PROJET EN BREF

- Habitation multifamiliale de 3 étages + ½ étage
- 30 logements de type 3-1/2 et 4-1/2
- Toit-terrasse et jardin communautaire
- Stationnement en pavé alvéolé du côté est
- 30 cases de stationnement intérieures
- Présence de bornes de recharges dans les stationnements intérieur et extérieur



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

ÉLÉVATION AVANT



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

ÉLÉVATION GAUCHE



ÉLÉVATION DROITE



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

ÉLÉVATION ARRIÈRE



Mise en
contexte

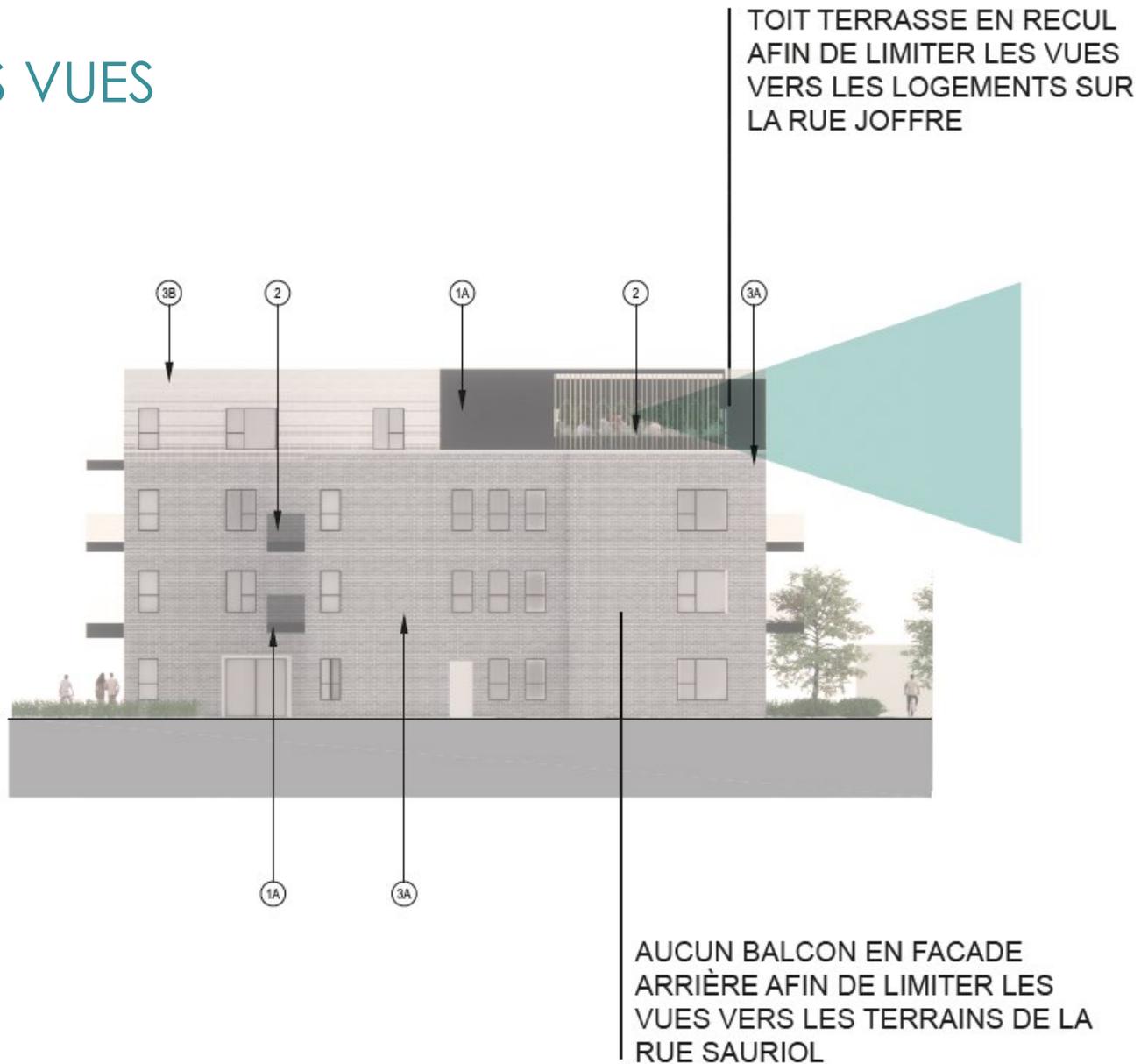
Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

ÉTUDE DES VUES



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

PERSPECTIVE AVANT – RUE NOTRE-DAME



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

PERSPECTIVE AVANT – RUE JOFFRE



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

PERSPECTIVE – CÔTÉ



Mise en
contexte

Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

PERSPECTIVE – TERRASSE ET JARDIN COMMUNAUTAIRE



Mise en
contexte

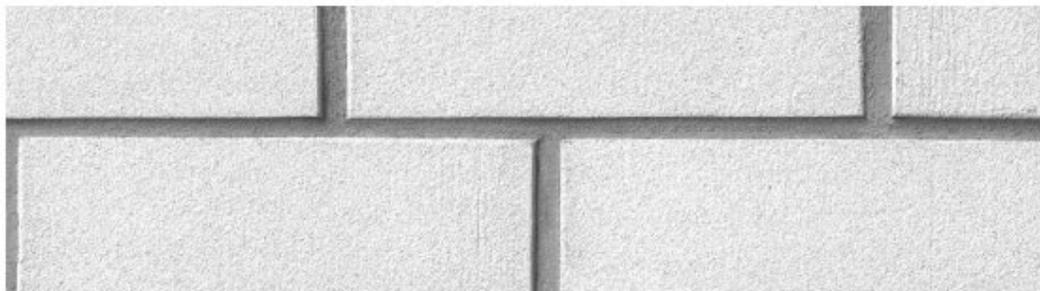
Secteur
concerné

**Le projet
proposé**

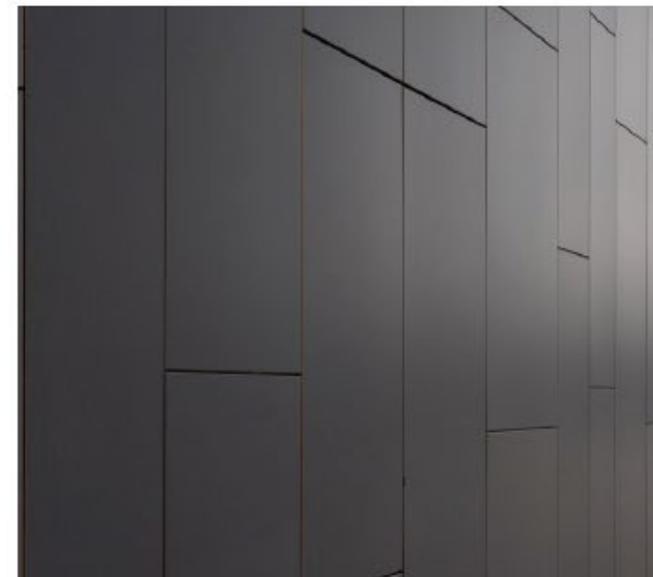
Modifications
en détail

Processus
d'adoption

LES REVÊTEMENTS



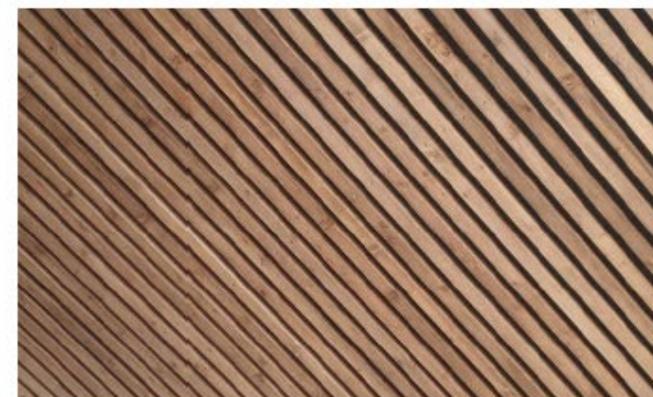
REVÊTEMENT DE BRIQUE



PANNEAU MÉTALLIQUE NOIR



VERRE FUMÉ (GARDE-CORPS)



SOFFITE DE BOIS

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

**Modifications
en détail**

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Démolition

La demande de PPCMOI vise en premier lieu la démolition du bâtiment existant, soit une habitation unifamiliale isolée.

Lors d'une demande de démolition, l'objectif est d'assurer la conservation des immeubles qui présentent une valeur patrimoniale ou un intérêt d'ordre esthétique ou historique.

Or, la maison unifamiliale en place ne présente aucune valeur patrimoniale, historique ou d'intérêt architectural en raison de son histoire, de son style, de ses matériaux, de sa conception ou de sa technique de construction.

Éléments à autoriser

Le PPCMOI vise à autoriser 2 éléments du projet qui déroge aux normes actuelles :

1. **L'usage**
2. **Le nombre d'étages**



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

**Modifications
en détail**

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

1. L'usage

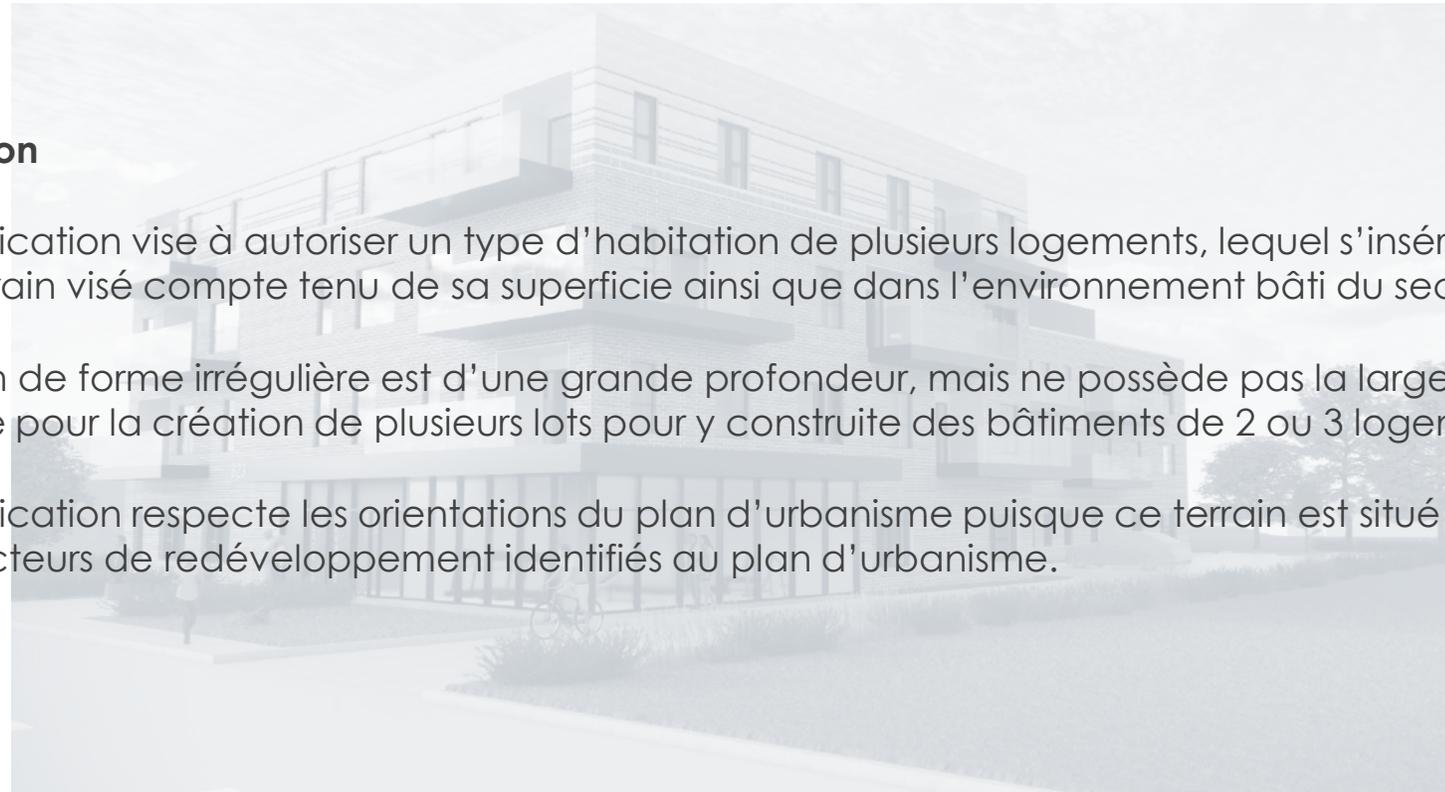
Permettre un bâtiment multifamilial (4 logements et plus) alors que le règlement de zonage autorise seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales (2 et 3 logements).

Explication

La modification vise à autoriser un type d'habitation de plusieurs logements, lequel s'inséra mieux sur le terrain visé compte tenu de sa superficie ainsi que dans l'environnement bâti du secteur.

Le terrain de forme irrégulière est d'une grande profondeur, mais ne possède pas la largeur minimale pour la création de plusieurs lots pour y construire des bâtiments de 2 ou 3 logements.

La modification respecte les orientations du plan d'urbanisme puisque ce terrain est situé dans l'un des 4 secteurs de redéveloppement identifiés au plan d'urbanisme.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

**Modifications
en détail**

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

2. Le nombre d'étages

Permettre un bâtiment de 3 étages et demi alors que le règlement de zonage autorise seulement les bâtiments d'un maximum de 3 étages.

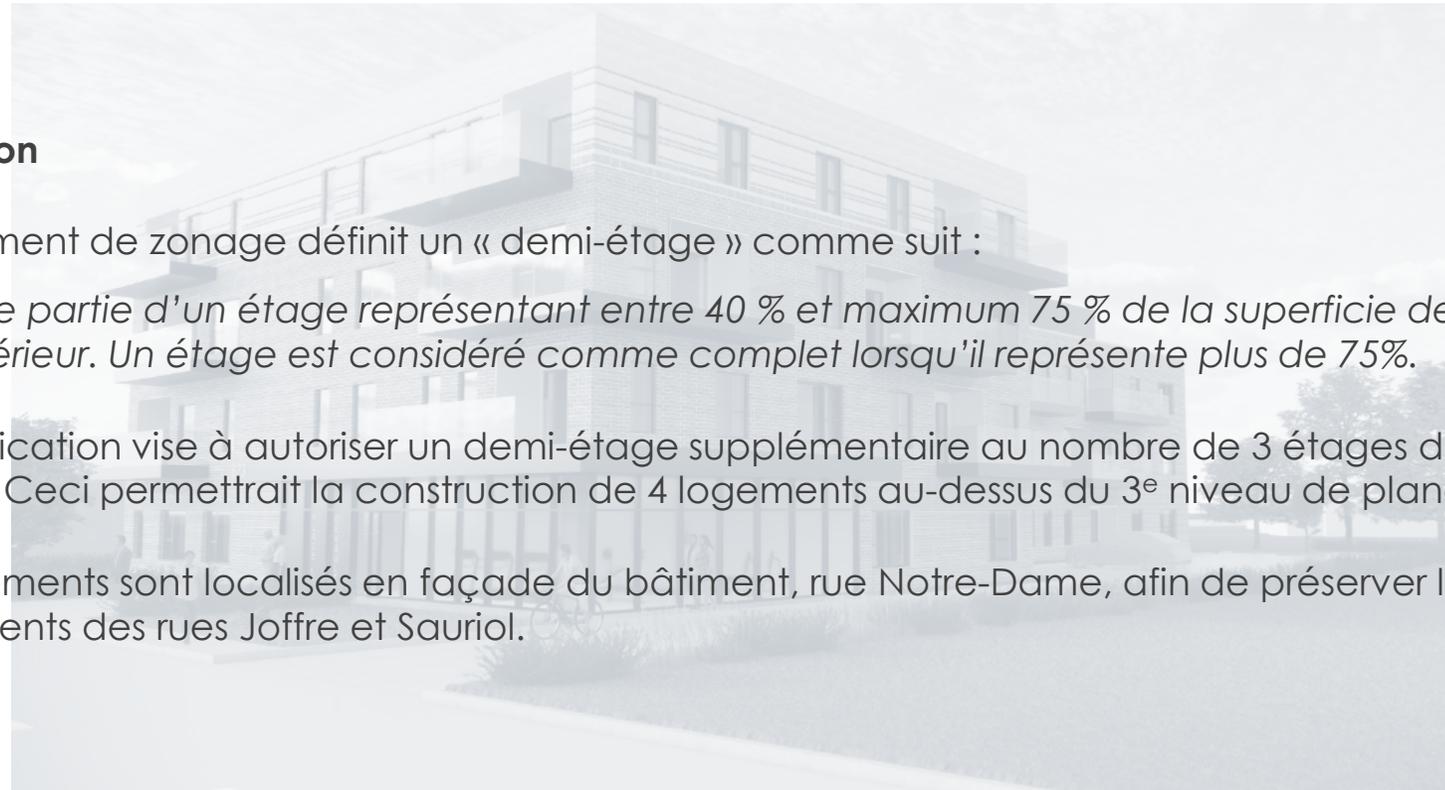
Explication

Le règlement de zonage définit un « demi-étage » comme suit :

Une partie d'un étage représentant entre 40 % et maximum 75 % de la superficie de l'étage inférieur. Un étage est considéré comme complet lorsqu'il représente plus de 75%.

La modification vise à autoriser un demi-étage supplémentaire au nombre de 3 étages déjà autorisé. Ceci permettrait la construction de 4 logements au-dessus du 3^e niveau de plancher.

Ces logements sont localisés en façade du bâtiment, rue Notre-Dame, afin de préserver l'intimité des résidents des rues Joffre et Sauriol.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

PROCESSUS D'ADOPTION D'UNE RÉOLUTION D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

La résolution du projet de PPCMOI est d'approbation référendaire.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la résolution du projet de PPCMOI est susceptible d'approbation référendaire.

L'approbation référendaire est un mécanisme qui donne aux citoyens concernés un pouvoir décisionnel sur certains projets de règlement d'urbanisme adoptés par le conseil municipal.

Le processus d'approbation référendaire comprend trois étapes :

- la demande de participation référendaire;
- la tenue du registre;
- le scrutin référendaire.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

**Processus
d'adoption**

**Adoption 1er projet
de résolution**



**Avis public de
consultation**



**Consultation
publique**



**Adoption 2e projet
de résolution**



**Avis public de
participation
référendaire**

À la séance du conseil du 10 mai 2022

Publié dans le journal local le 17 mai 2022

Dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, le 30 mai 2022 à 19 h

Le projet de règlement est expliqué et les commentaires des citoyens sont recueillis.

À la séance du conseil du 14 juin 2022*

Le projet de règlement peut comporter certaines modifications mineures afin de tenir compte des commentaires recueillis.

Publié dans le journal local le 21 juin 2022*

** Il est possible que ces dates soient modifiées.*

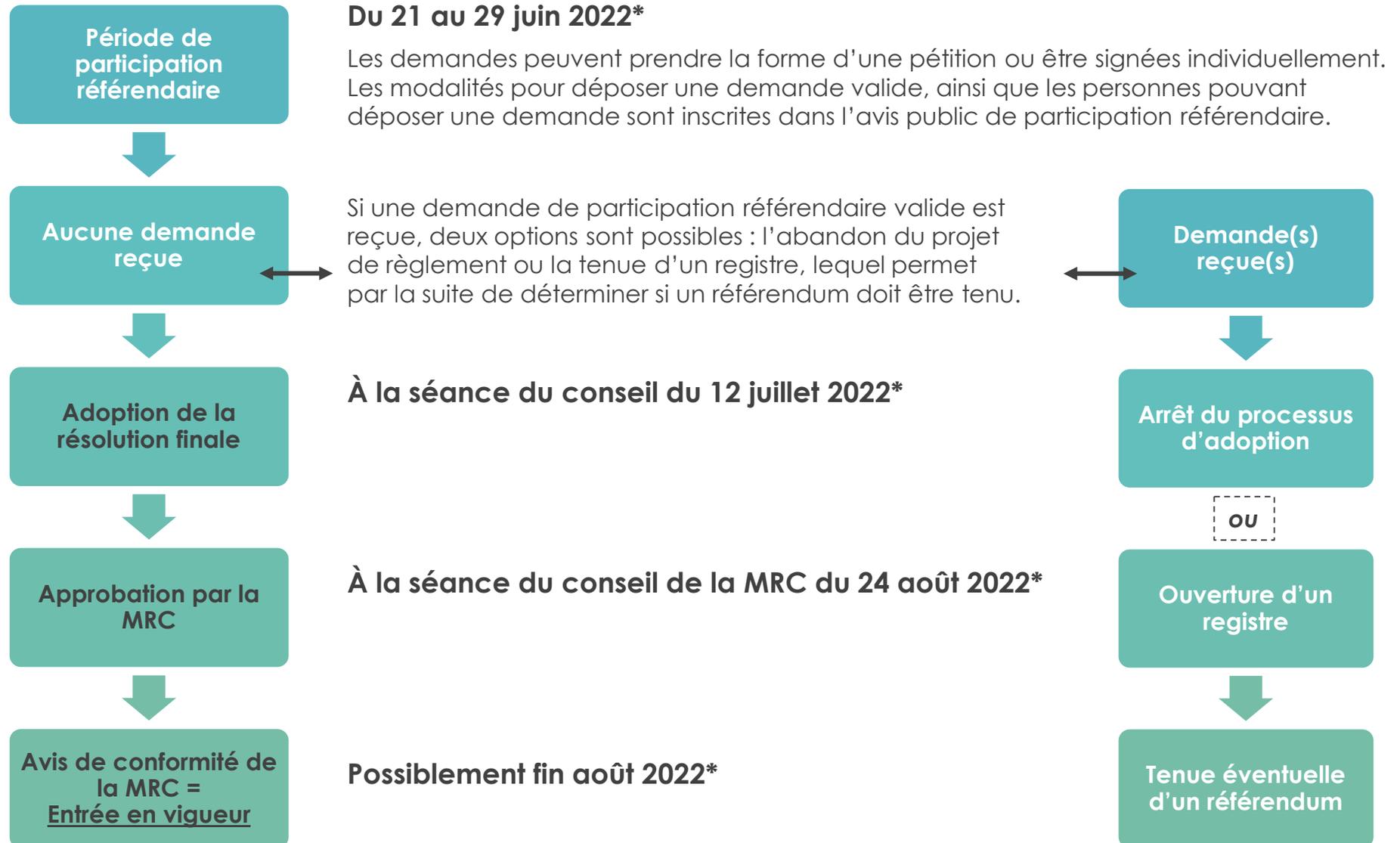
Mise en
contexte

Secteur
concerné

Le projet
proposé

Modifications
en détail

Processus
d'adoption



* Il est possible que ces dates soient modifiées.

