

# Résumé du PPCMOI

Projet de résolution – 875-883 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 tout le reste 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

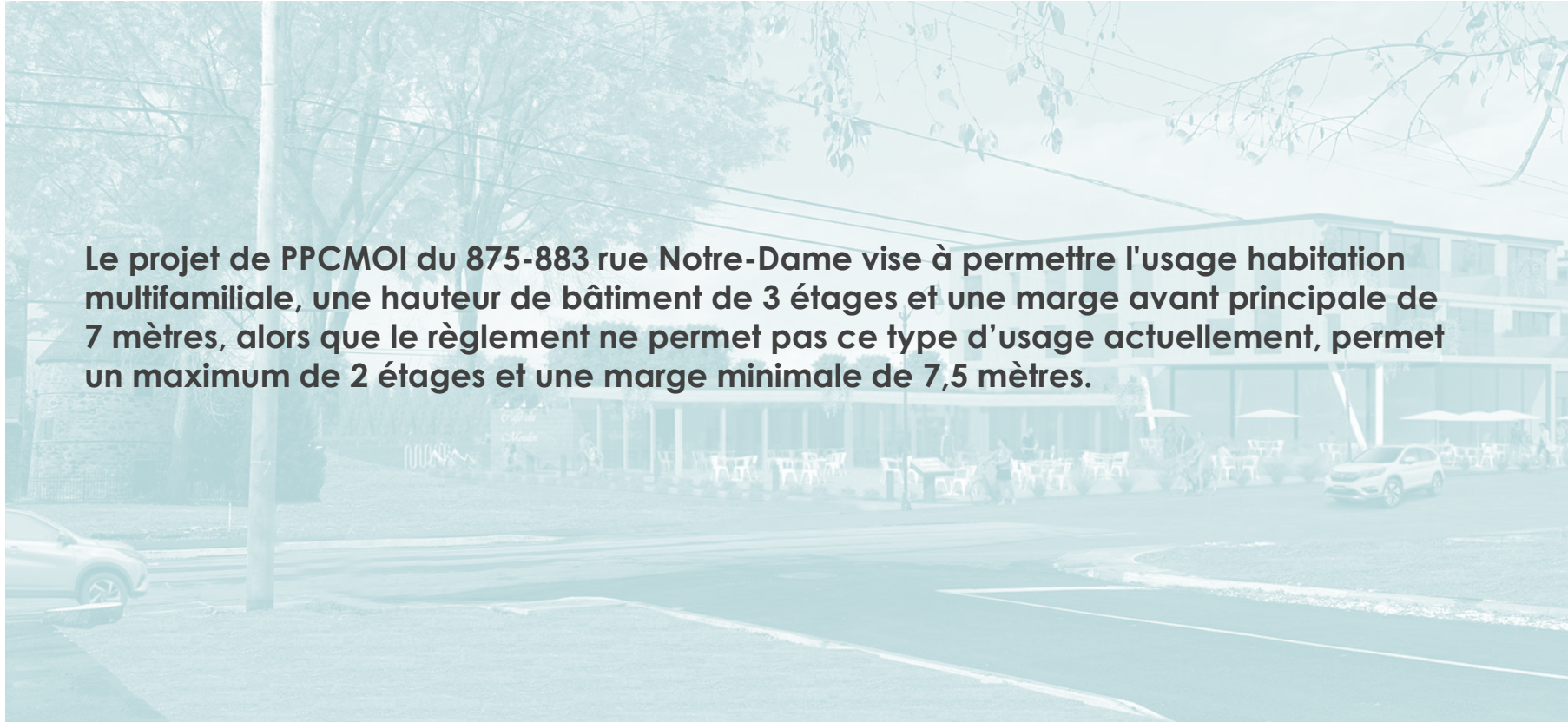
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## NATURE DU PPCMOI DU 875-883 NOTRE-DAME



**Le projet de PPCMOI du 875-883 rue Notre-Dame vise à permettre l'usage habitation multifamiliale, une hauteur de bâtiment de 3 étages et une marge avant principale de 7 mètres, alors que le règlement ne permet pas ce type d'usage actuellement, permet un maximum de 2 étages et une marge minimale de 7,5 mètres.**



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

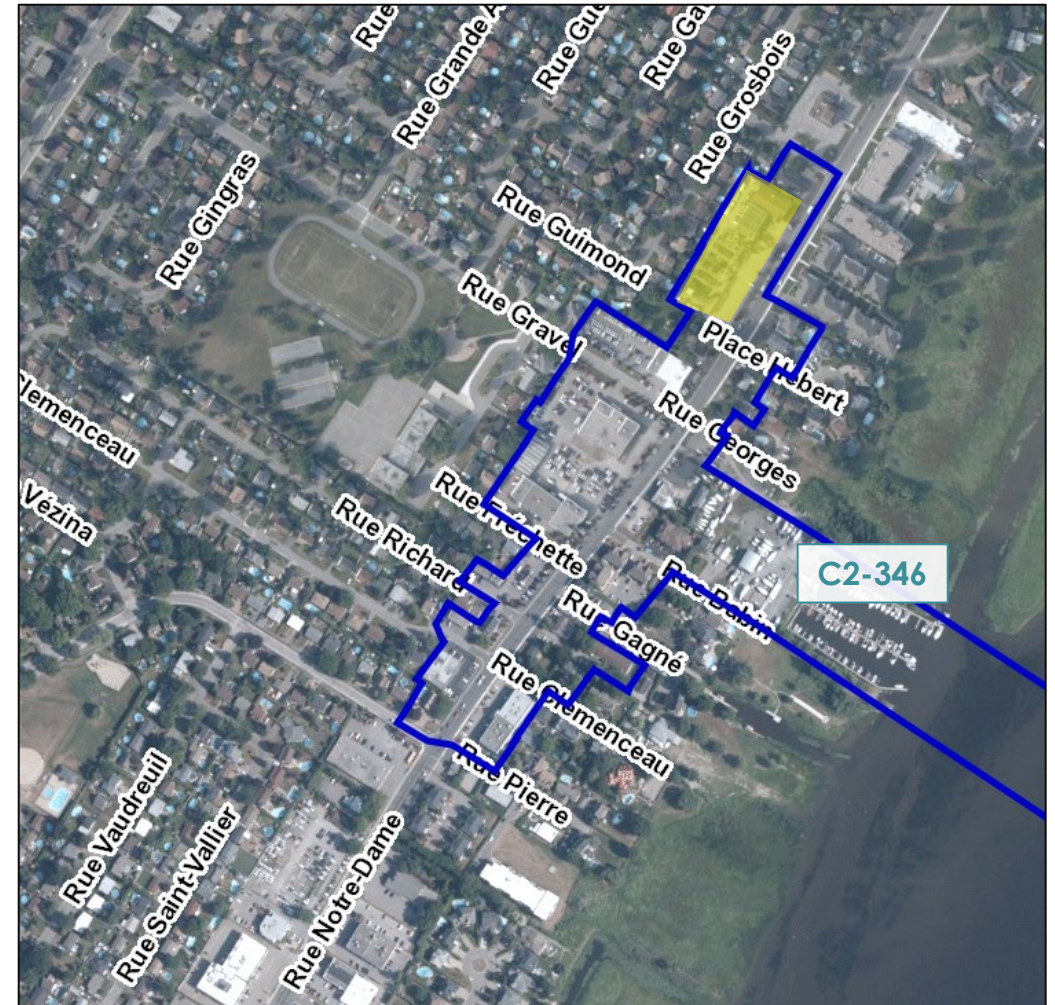
Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## TERRAIN CONCERNÉ PAR LE PROJET DE PPCMOI

Le terrain du **875-883 rue Notre-Dame** est situé dans la zone **C2-346**, à proximité du moulin Antoine-Jetté.



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

**Le projet  
proposé**

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## LE PROJET DU 875-883 NOTRE-DAME EN BREF

Le projet comporte 3 bâtiments de 3 étages, dont un bâtiment mixte de 22 logements avec commerce au rez-de-chaussée et 2 bâtiments de 26 logements. La majorité des logements sont de type 5-1/2.

De plus, le projet comporte la construction d'un bâtiment commercial d'un étage, conforme à la réglementation actuelle.





Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

**Le projet  
proposé**

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## MOULIN ANTOINE-JETTÉ

### Moulin patrimonial

Le projet est situé à proximité du moulin patrimonial Antoine-Jetté. Le ministère de la Culture et des Communications a émis des conditions afin que le projet contribue à mettre en valeur le moulin.

Comment :

- Augmenter sa visibilité du domaine public
- S'assurer que la construction adjacente soit non obstructive et de proportion similaire
- Permettre un accès invitant au public
- Raconter son histoire



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

**Le projet  
proposé**

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## COMMENT LE MOULIN SERA-T-IL MIS EN VALEUR ?

- Création d'une servitude perpétuelle et d'un droit de passage au bénéfice des citoyens
- Accès invitant du trottoir et piste cyclable
- Création d'une aire de repos devant le moulin avec banc et support à Vélo
- Installation d'une plaque historique devant le moulin
- Paysagement de taille réduite au pourtour du moulin et déplacement de certains arbres
- Ajout de stationnement végétal tout au long de la ligne de lot avec le moulin
- Bâtiment commercial de petite taille, translucide et ayant un toit végétalisé apparent, permettant de dégager la vue du moulin à partir du domaine public
- L'activité sur la terrasse commerciale à proximité du moulin permet au public de découvrir le moulin



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

**Le projet  
proposé**

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## CONDITIONS DEMANDÉES

### **Le conseil a exigé ces conditions pour autoriser le projet de construction :**

- Fournir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel
- Conserver la haie de cèdres existante en cour arrière et la remplacer en cas de dommages par une haie d'au moins 6' de haut
- Implanter 14 bornes de recharge, dont deux pour les commerces
- Créer une servitude de passage notariée pour l'espace piétonne donnant une vue sur le moulin Antoine-Jetté
- L'éclairage sur poteau du stationnement doit longer la ligne arrière et projeter la lumière vers les bâtiments
- Déposer un plan de gestion des eaux pluviales et un plan d'aménagement paysager scellé par un architecte du paysage



Mise en contexte

Secteur concerné

Le projet proposé

Modifications en détail

Processus d'adoption

# L'IMPLANTATION



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 NOTRE-DAME





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

## PERSPECTIVES – RUE NOTRE-DAME



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## PERSPECTIVES – RUE NOTRE-DAME





Mise en  
contexte

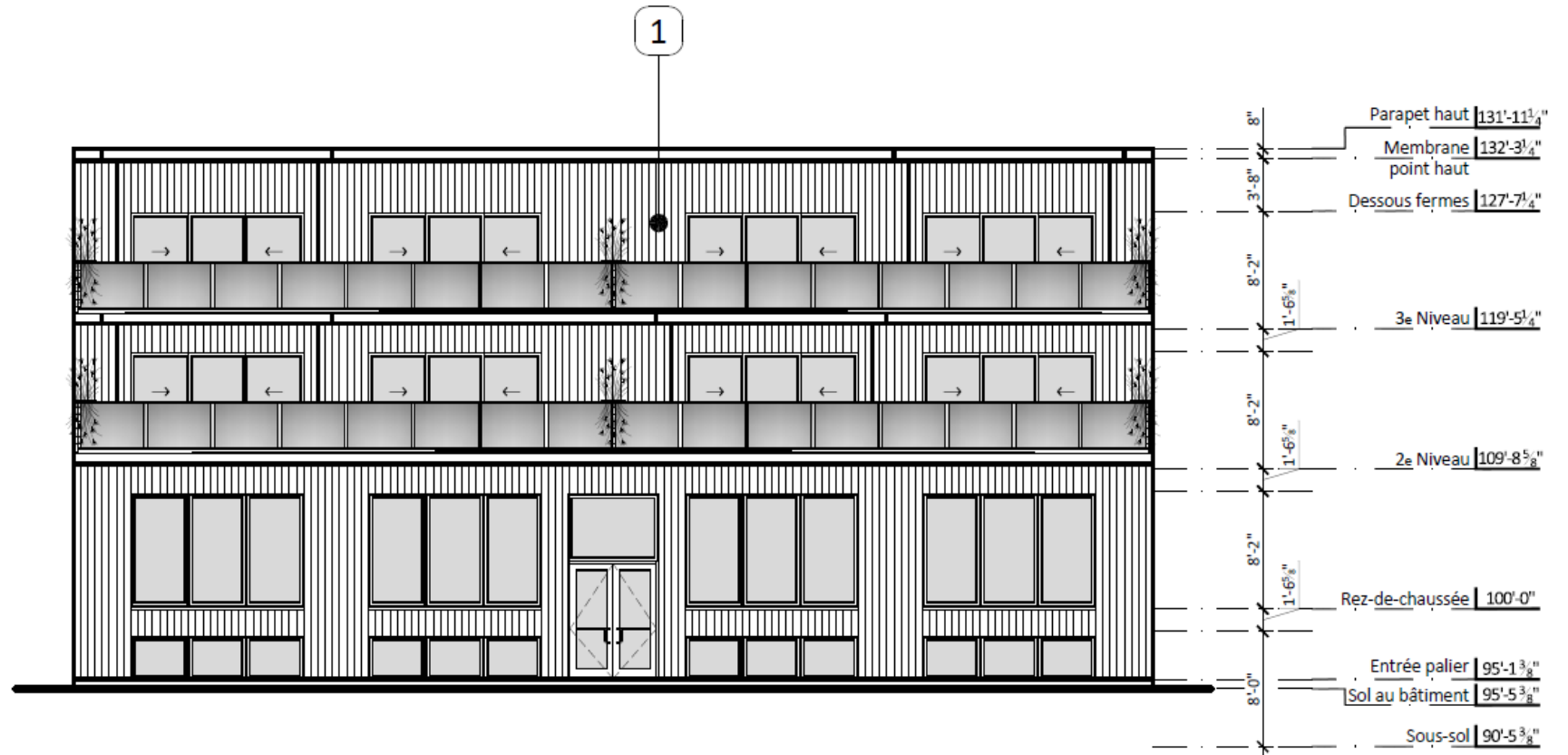
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATIONS MULTIFAMILIALES (26 LOGEMENTS) - ÉLÉVATION EST



1

**Revêtement de Cèdre**  
Cèdre Blanc Bluhouss par  
Juste Du Pin  
Couleur: Blanc/Beige  
Format: 3/4" x 6" x 120"

Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATIONS MULTIFAMILIALES (26 LOGEMENTS) - ÉLÉVATION NORD



Mise en  
contexte

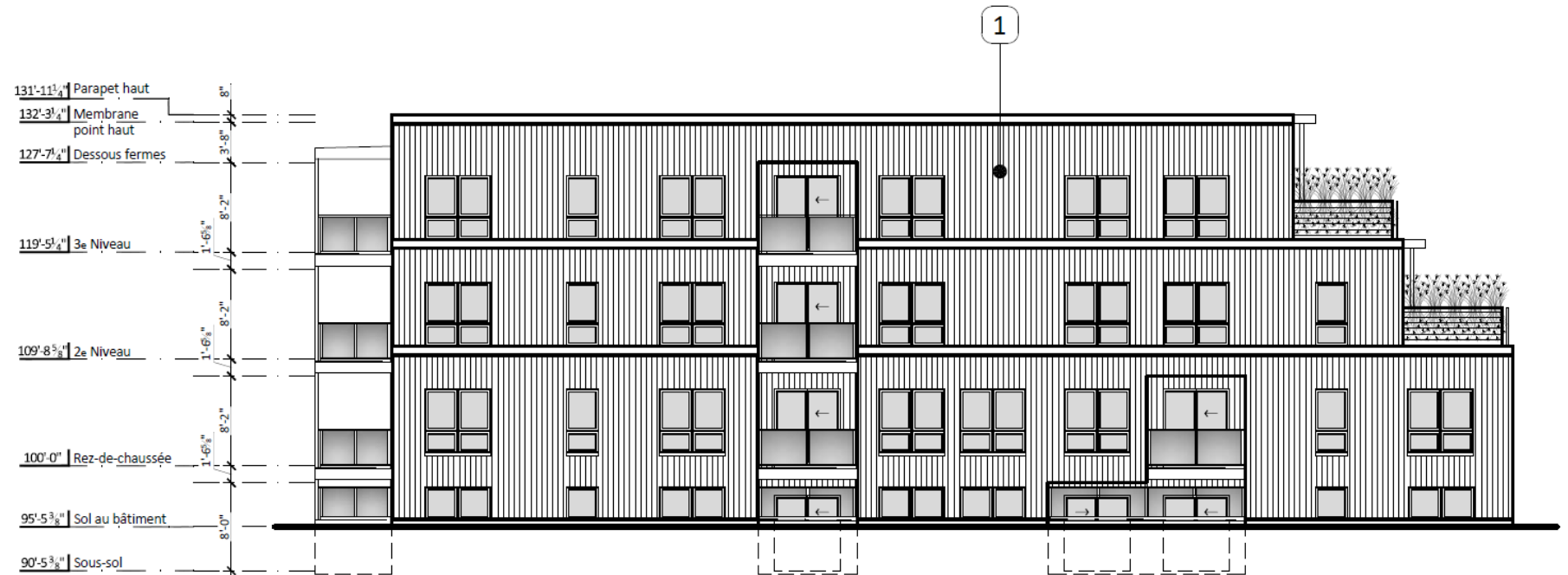
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATIONS MULTIFAMILIALES (26 LOGEMENTS) - ÉLÉVATION SUD





Mise en  
contexte

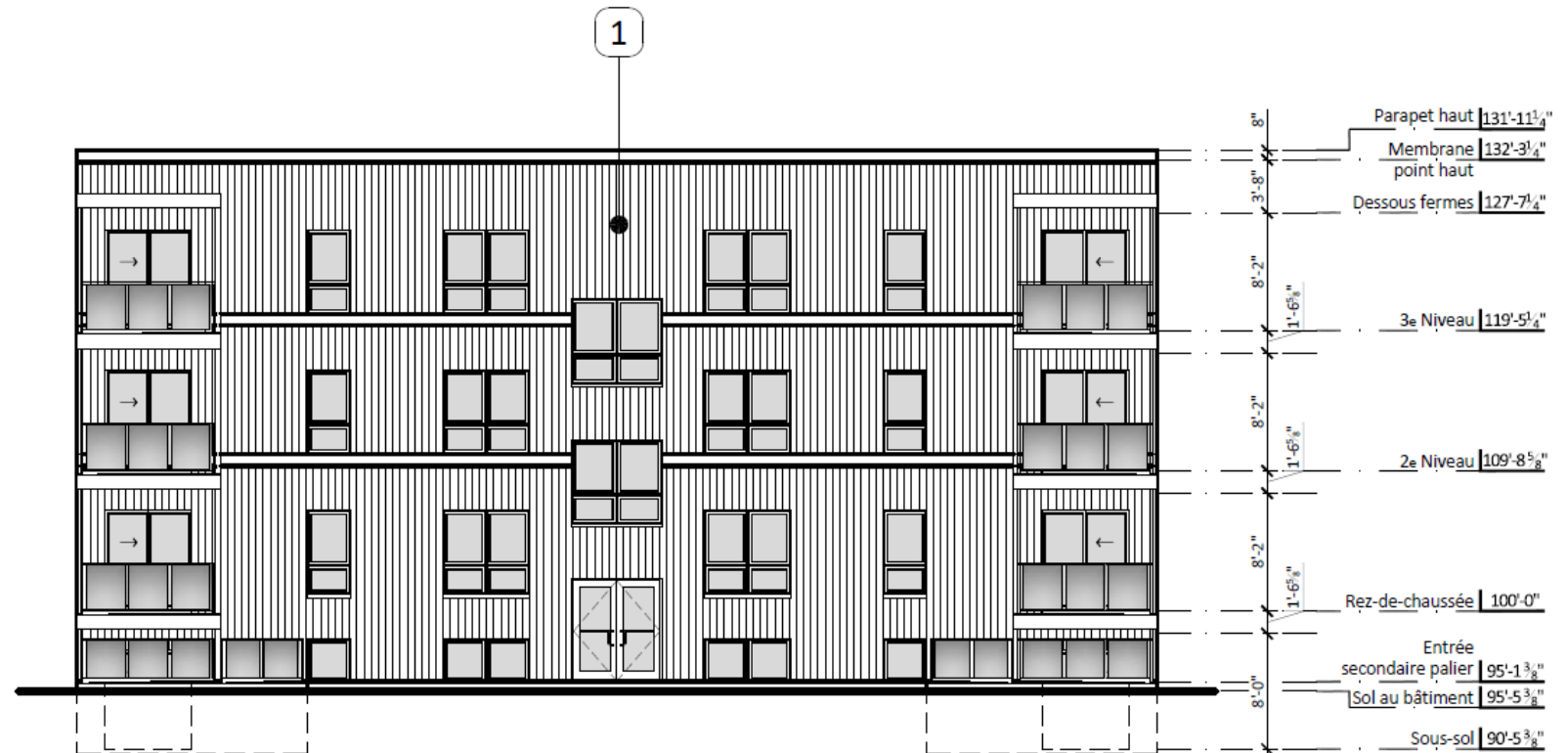
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATIONS MULTIFAMILIALES (26 LOGEMENTS) - ÉLÉVATION OUEST



Mise en  
contexte

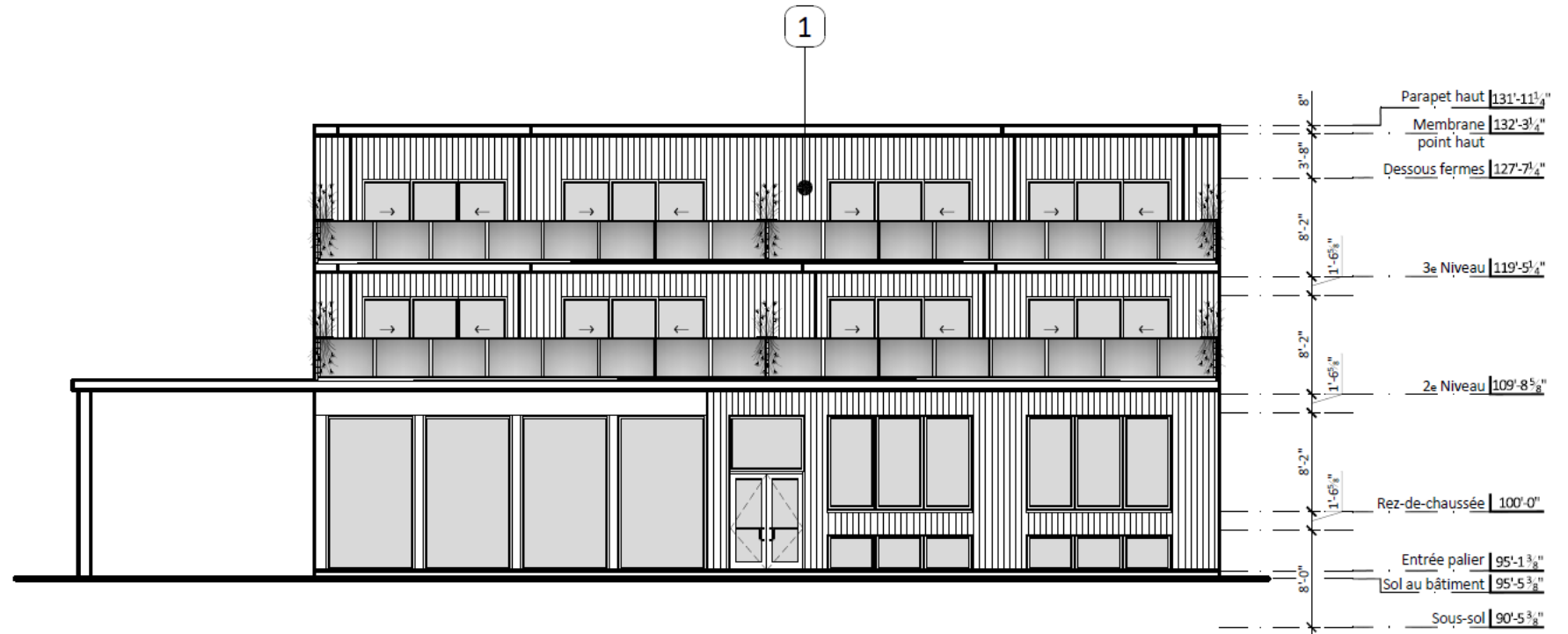
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATION MULTIFAMILIALE (22 LOGEMENTS) + COMMERCE – ÉLÉVATION EST



1

**Revêtement de Cèdre**  
 Cèdre Blanc Bluhouss par  
 Juste Du Pin  
 Couleur: Blanc/Beige  
 Format:  $\frac{3}{4}"$  x 6" x 120"

Mise en  
contexte

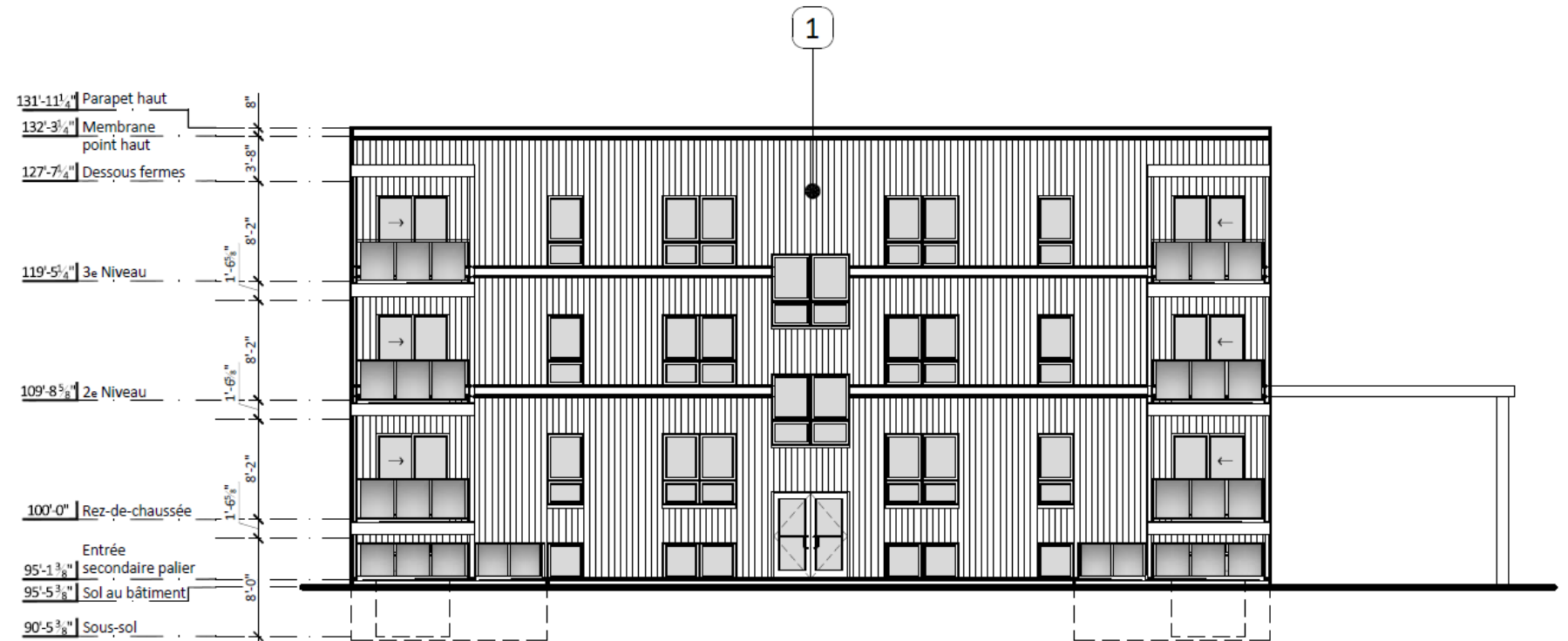
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATION MULTIFAMILIALE (22 LOGEMENTS) + COMMERCE – ÉLÉVATION OUEST





Mise en  
contexte

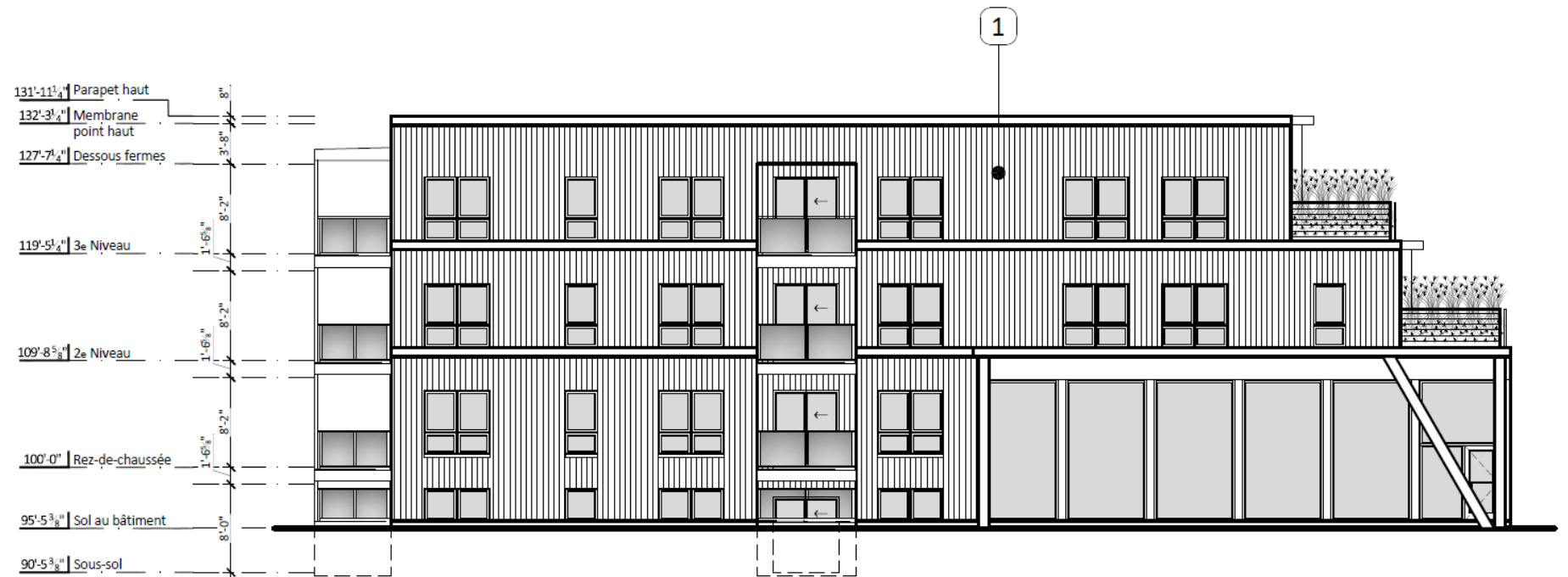
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATION MULTIFAMILIALE (22 LOGEMENTS) + COMMERCE – ÉLÉVATION SUD



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## HABITATION MULTIFAMILIALE (22 LOGEMENTS) + COMMERCE – ÉLÉVATION NORD



Mise en  
contexte

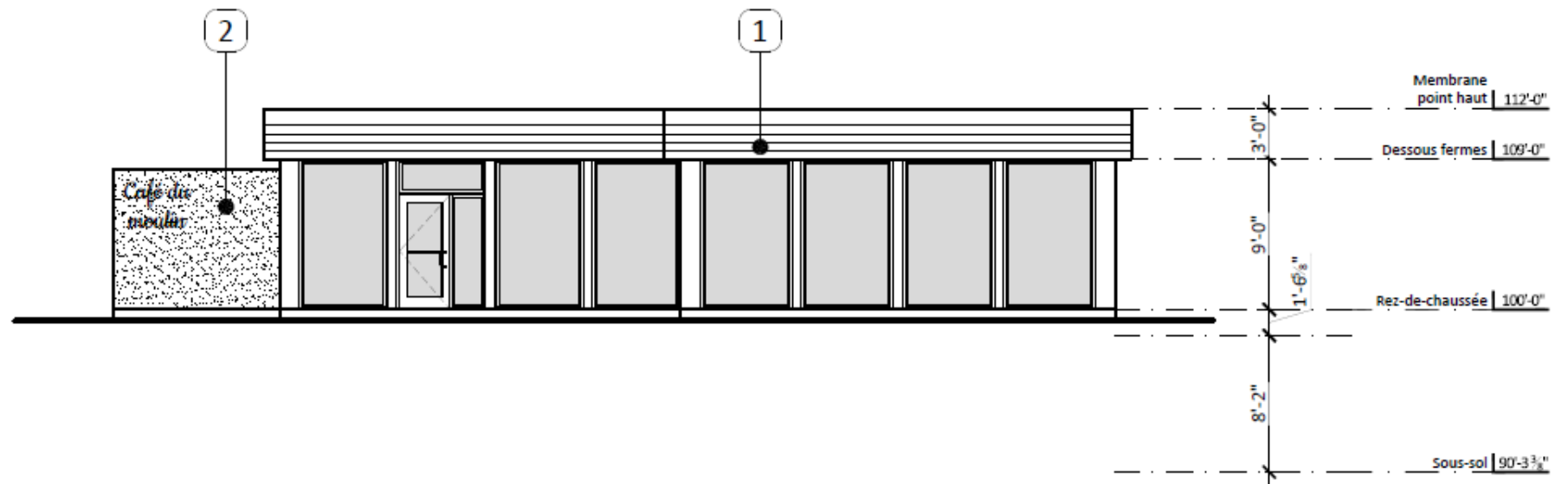
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## BÂTIMENT COMMERCIAL - ÉLÉVATION EST



**1** **Revêtement de Cèdre**  
Cèdre Blanc Bluhouss par  
Juste Du Pin  
Couleur: Blanc/Beige  
Format: 3/4" x 6" x 120"



**2** **Mur de béton**  
Couleur: gris pâle

Mise en  
contexte

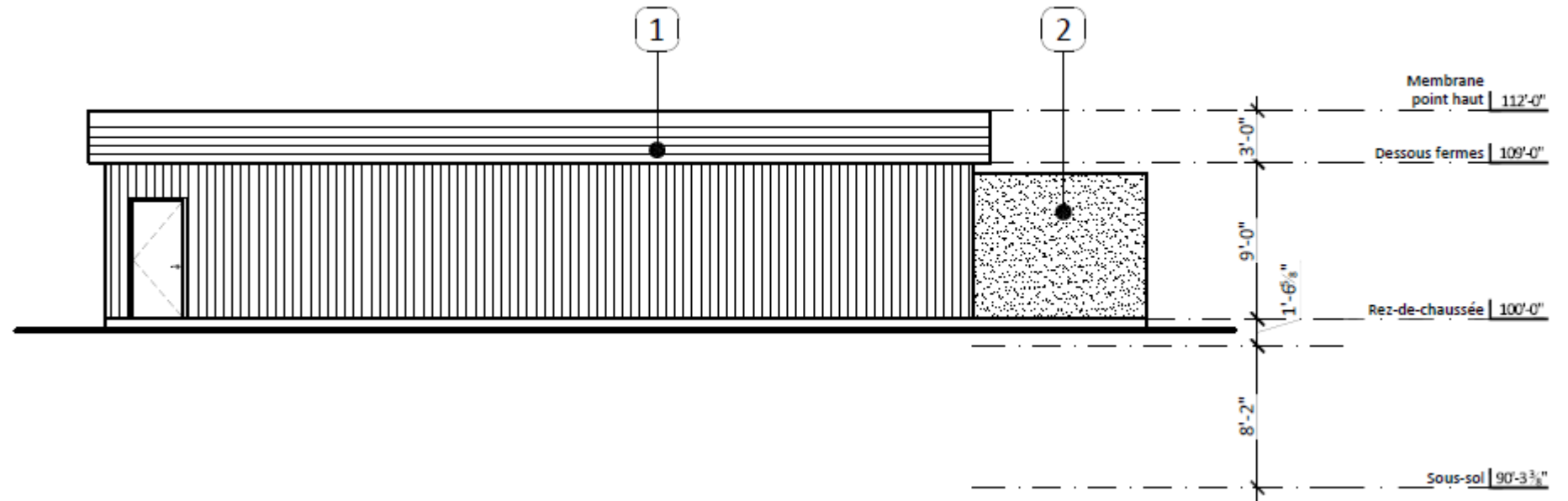
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## BÂTIMENT COMMERCIAL - ÉLÉVATION OUEST





Mise en  
contexte

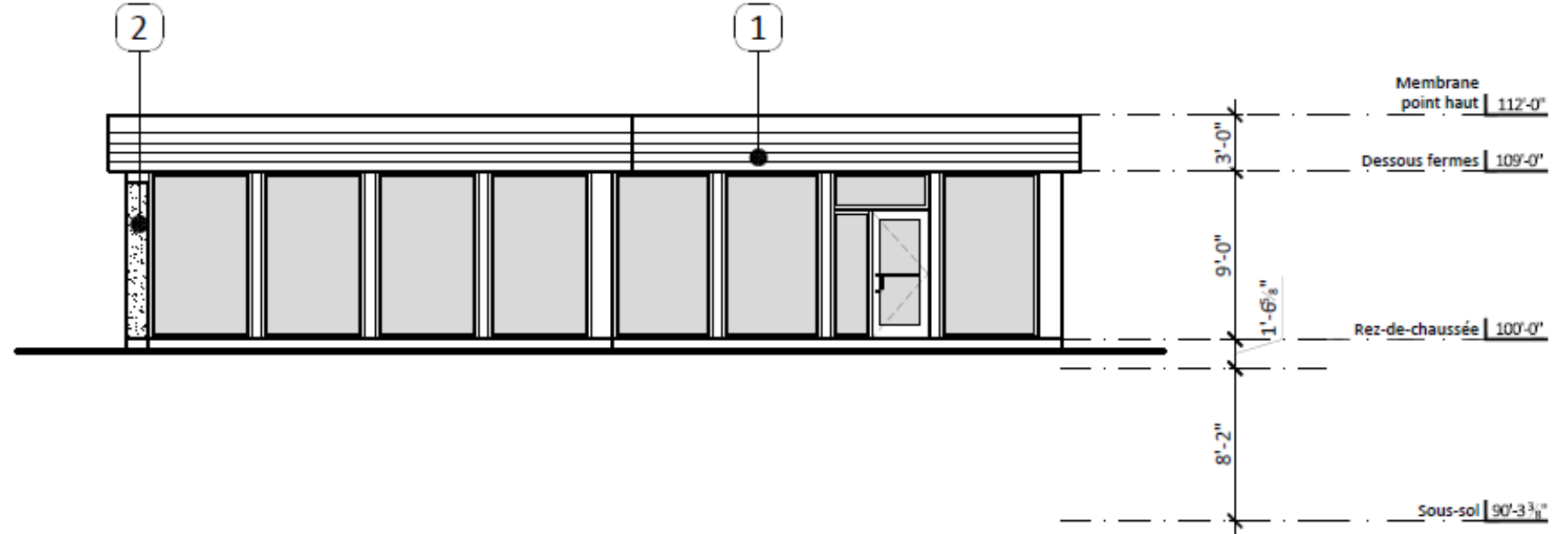
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## BÂTIMENT COMMERCIAL - ÉLÉVATION SUD



Mise en  
contexte

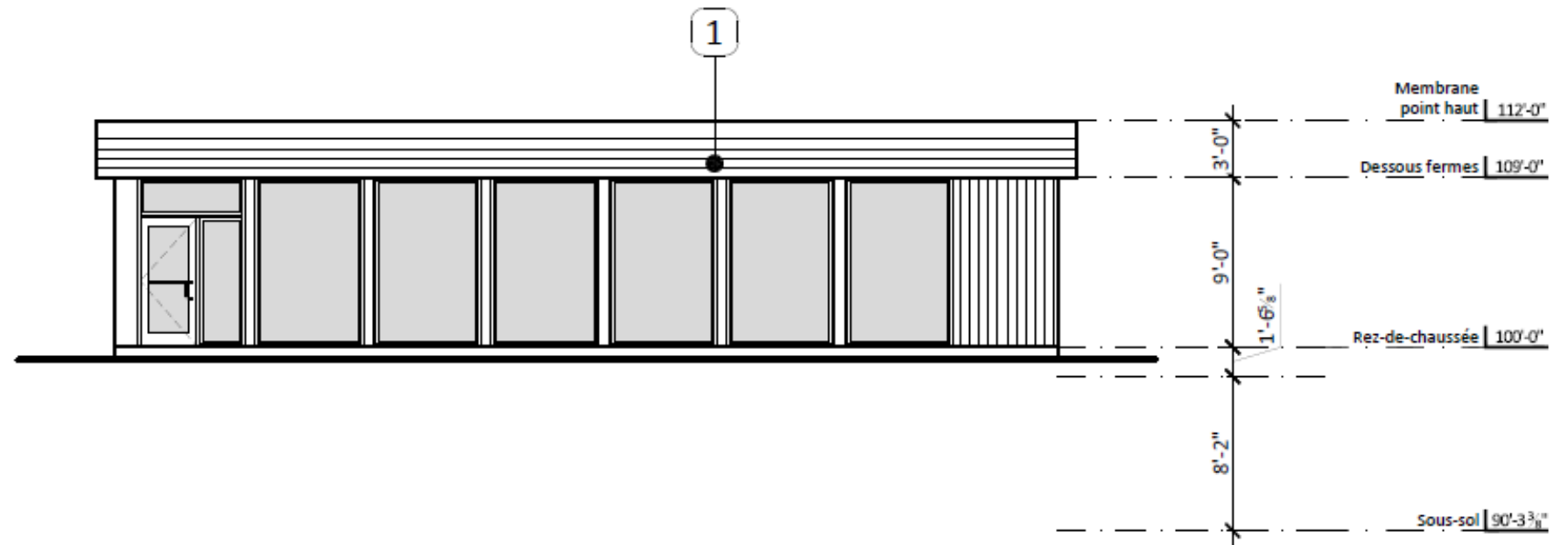
Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

## BÂTIMENT COMMERCIAL - ÉLÉVATION NORD



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

**Modifications  
en détail**

Processus  
d'adoption

## MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Éléments à autoriser

Le PPCMOI vise à autoriser 3 éléments du projet qui dérogent aux normes actuelles :

1. **L'usage**
2. **Le nombre d'étages**
3. **Les marges**



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

**Modifications  
en détail**

Processus  
d'adoption

## ÉLÉMENTS À AUTORISER

### 1. L'usage

**Permettre l'usage « habitation multifamiliale » alors que le règlement de zonage n'autorise actuellement pas ce type d'usage.**

#### **Explication**

La modification vise à autoriser l'usage « habitation multifamiliale » dans la zone C2-346 à prédominance commerciale.

Les zones adjacentes autorisent déjà les bâtiments multifamiliaux. L'insertion de ce type de bâtiment se prête bien dans le contexte du secteur étant donné les bâtiments de gabarit important déjà construits dans les zones adjacentes, comme au sud de la rue Notre-Dame par exemple, tout juste en face du projet présenté.

Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

**Modifications  
en détail**

Processus  
d'adoption

## ÉLÉMENTS À AUTORISER

### 2. Le nombre d'étages

**Permettre 3 bâtiments de 3 étages alors que le règlement de zonage n'autorise que 2 étages.**

#### **Explication**

Le projet vise la construction de 2 bâtiments de 3 étages de type « habitation multifamiliale » de 26 logements, un bâtiment mixte de 3 étages comportant 22 logements et un commerce au rez-de-chaussée, ainsi qu'un bâtiment commercial d'un étage, ce dernier étant déjà conforme à la réglementation en vigueur.

Les zones adjacentes autorisent déjà les bâtiments multifamiliaux de 3 étages. Tout comme pour l'usage « habitation multifamiliale », le fait d'harmoniser les hauteurs de bâtiment crée une insertion plus harmonieuse dans le secteur.



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

**Modifications  
en détail**

Processus  
d'adoption

## ÉLÉMENTS À AUTORISER

### 3. Les marges

Permettre l'implantation du bâtiment à 7 m de la ligne de propriété avant alors que le règlement de zonage exige 7,5 m face à la rue Notre-Dame.

#### Explication

Seuls les 3 bâtiments avec logements auront une marge de 7 m de la ligne de propriété donnant sur la rue Notre-Dame.

Ceci permet l'implantation du nombre requis de cases de stationnement pour le projet, en plus de mieux dégager les bâtiments des propriétés voisines à l'arrière.

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 8 novembre 2022**

**Publié dans le journal local le 15 novembre 2022**

**Dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, le 1<sup>er</sup> décembre 2022 à 19 h**  
Le projet de résolution est expliqué et les commentaires des citoyens sont recueillis.

**À la séance du conseil du 13 décembre 2022\***

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

**Publié dans le journal local (janvier 2023, date à confirmer)**

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

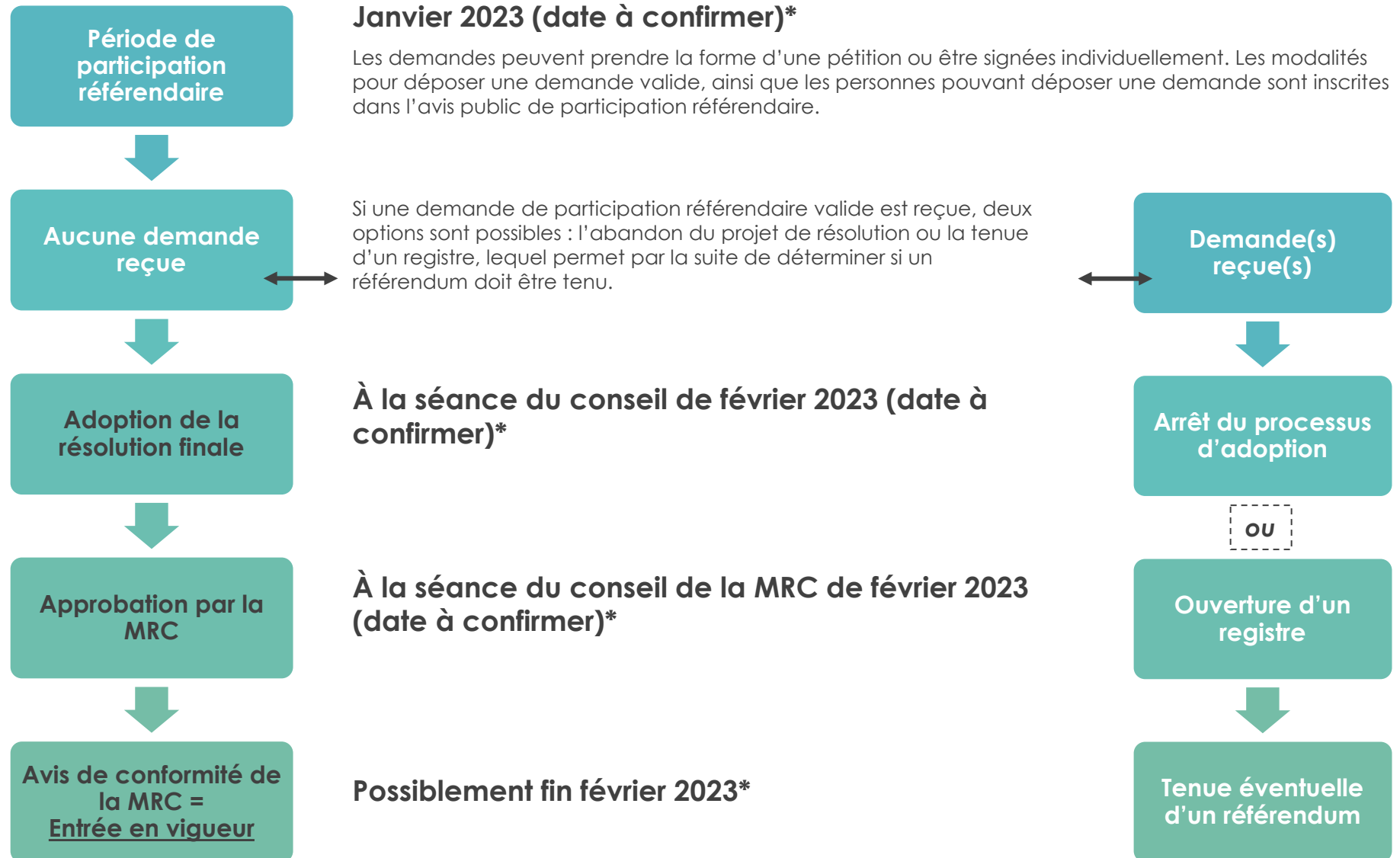
Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption



\* Il est possible que ces dates soient modifiées.



Mise en  
contexte

Secteur  
concerné

Le projet  
proposé

Modifications  
en détail

Processus  
d'adoption

Une demande de participation référendaire peut être signée par toute personne habile à voter de la zone visée par la demande de PPCMOI (C2-346), ainsi que de toutes zones adjacentes à celle-ci.

