



Consultation publique

Premier projet de résolution PPCMOI pour le lot #1 687 811 (297, chemin du Fleuve). Projet de modification d'un bâtiment à usage mixte pour un bâtiment d'usage résidentiel de classe H3 (8 logements)



Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI?

- Un règlement sur les Projets Particuliers de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Imeuble.
- D'où l'acronyme : PPCMOI



PPCMOI pour le lot #1 687 811

1.2 OBJECTIFS ET UTILITÉS

PPCMOI

OBJECTIFS:

- Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, 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 municipalité.

UTILITÉS :

- La technique des projets particuliers est un outil à la disposition des villes qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (p. ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine, contraintes particulières sur le terrain). Elle peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant. Donc le PPCMOI s'applique et est limité uniquement à un lot particulier et non toute la zone; offrant ainsi beaucoup plus de souplesse que les approches conventionnelles.
- C'est un instrument de choix pour les projets de certaine envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.



Processus de traitement d'une demande de PPCMOI

Dépôt de la demande:

- La demande est déposée au Services de l'urbanisme et de l'environnement qui s'assure que son contenu et critères correspondent aux exigences du Règlement No URB-335 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la ville de Coteau-du-Lac.
- La demande est présentée en séance du CCU (Comité consultatif d'urbanisme); les membres expriment une recommandation favorable ou défavorable, avec ou sans proposition de modification au projet, au Conseil Municipal qui pourra accepter ou refuser la demande.
- Ensuite le Conseil Municipal accepte ou refuse le projet par l'adoption d'une résolution avec ou sans modification au projet. Le projet de résolution chemine selon les différentes étapes prévues par la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (A-19.1). Dont fait partie cette étape, de consultation publique.

PPCMOI pour le lot #1 687 811

1.4.1 LOCALISATION





Bâtiment mixte existant

Résidentiel à l'étage



Commercial rez-de-chaussé

Proposition rénovation:



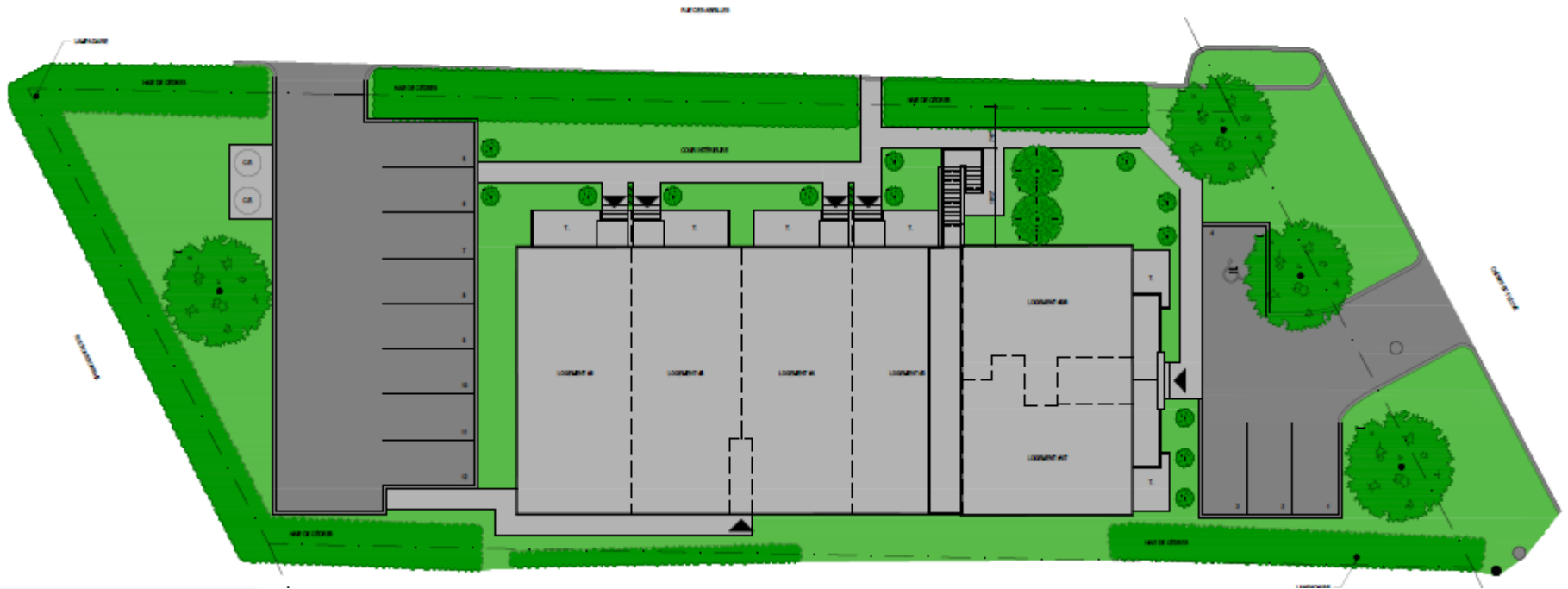
Façade chemin du Fleuve

Rénovation bâtiment latérale:



Façade rue des Abeilles

Rénovation bâtiment: vue aérienne





Description résumé

- Le projet est situé dans la zone C-405.
- Total de 8 logements
- Aucune modification ou changement de volumétrie du bâtiment,
- Stationnement en cour arrière et cour avant
- Conteneur semi-enfouis (récupération, matières résiduelles et compost)
- Verdissage des espaces pavés sur le terrain et plantation d'arbres.



Éléments dérogatoires

- a) Autoriser l'usage H-3 (8 logements) alors que la grille des usages et des normes ne le permet pas ;
- b) Autoriser un escalier extérieur menant au deuxième étage avec une saillie de 5,6 mètres au lieu de 2 mètres;
- c) Autoriser un escalier extérieur menant au deuxième étage avec un empiètement de 2,27 mètres dans la marge avant secondaire;
- d) Réduire le nombre de case de stationnement à 12 au lieu de 13 cases de stationnement;
- e) Autoriser l'aménagement de cases de stationnement en façade du bâtiment alors que le règlement l'interdit;
- f) Autoriser l'aménagement de cases de stationnement en cour avant alors que le règlement l'interdit;
- g) Autoriser l'aménagement d'un trottoir en cour latérale à moins de 1,2 mètre d'une ligne de terrain;
- h) Autoriser l'empiètement du stationnement et d'un trottoir dans la zone tampon;
- i) Autoriser une aire d'isolement de moins de 2 mètres entre la ligne arrière de terrain et l'aire de stationnement;
- j) Autoriser l'empiètement du stationnement en cour avant secondaire à moins de 3 mètres de la ligne de terrain ;
- k) Permettre un pourcentage inférieur à 50% pour le revêtement de classe A en cour avant secondaire et latérale;
- l) Permettre un revêtement de classe B à 100% du mur arrière;



PPCMOI pour le lot #1 687 811

1.8 ADOPTION DE LA RÉSOLUTION

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU), décision de Conseil Municipal; adoption de la résolution no 183-05-2024 .

Suivant les recommandations de CCU, le Conseil Municipal a adopté le 14 mai 2024 la résolution no 183-05-2024:

Accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier pour le lot projeté 1 687 811, situé dans la zone C-405, visant à autoriser:

a) La modification du bâtiment mixte (commercial et résidentiel) à un bâtiment multifamilial de 8 logements;



PPCMOI pour le lot #1 687 811

Explication sur le déroulement d'une demande d'approbation référendaire

Identification des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire

Le second projet de règlement PPCMOI contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. Le second projet de règlement sera adopté le 11 juin prochain lors de la séance ordinaire du conseil avec ou sans modifications.

Les citoyens peuvent demander que toutes ou certaines des conditions soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter.

Prenez note qu'un avis public sera publié dans le journal Saint-François, le site Internet de la Ville et le babillard situé à l'hôtel de ville, le 19 juin 2024 afin d'expliquer le déroulement d'une demande d'approbation référendaire.

PPCMOI pour le lot #1 687 811

Explication sur le déroulement d'une demande d'approbation référendaire



Identification des zones d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire

Le territoire concerné par ce projet comprend la zone visée **C-405** et des zones contiguës **C-401**, **H-011**, **H-012** et **N-101** (voir le plan sur la page suivante):

1. Une telle demande vise à ce que le projet de résolution contenant ces dispositions soit soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter de la zone visée par une modification, telle qu'illustrée et décrite à la page suivante, et de celle de toutes zones contiguës à celle-ci, le tout conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. (article 130 al 4 LAU).
2. Pour être valide, toute demande doit:
 - Indiquer clairement la disposition inscrit à l'article 2 de l'avis public du 19 juin qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient (C-405 ou C-401 ou H-011 ou H-012 ou N-101);
 - Être reçu au bureau du Service du greffe de la ville, au plus tard à **16h30 le 27 juin 2024**;
 - Être signée par au moins 12 personne intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

PPCMOI pour le lot #1 687 811

Explication sur le déroulement d'une demande d'approbation référendaire



Zone visée

C-405

Lot No 1 687 811

Zones contiguës

N-101

H-011

H-012

C-401



PPCMOI pour le lot #1 687 811



ÉCHÉANCIER

14 mai 2024	Adoption du premier projet de règlement
30 mai 2024	Consultation publique
11 juin 2024	Adoption du second projet de règlement
19 juin 2024	Parution d'un avis public pour soumettre le règlement à l'approbation des personnes habiles à voter
27 juin 2024	Date limite de réception des demandes d'approbation référendaire
9 juillet 2024	Adoption du règlement
Dans les 120 jours suivant l'adoption	Approbation de la MRC – émission certificat de conformité
La semaine suivant la réception du certificat de conformité de la MRC-VS	Avis public d'entrée en vigueur



Fin de la présentation