



Consultation publique
Premier projet de résolution PPCMOI pour le lot
#4 381 043 (170, rue de Beaujeu). Projet de
construction d'une garderie.



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

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 # 4 381 043

1.4.1 LOCALISATION

Coteau
du-Lac



Esri Community Maps Contributors, Esri Canada, Esri, TomTom, Garmin, SafeGraph, GeoTechnologies, Inc, METI/
NASA, USGS, EPA, NPS, US Census Bureau, USDA, NRCan, Parks Canada

Bâtiment projeté





PPCMOI pour le lot #4 381 043

1.5.2 LE PROJET EN BREF



ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE



ÉLÉVATION AVANT



ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE



ÉLÉVATION ARRIÈRE



PPCMOI pour le lot #4 381 043

1.5.2 LE PROJET EN BREF

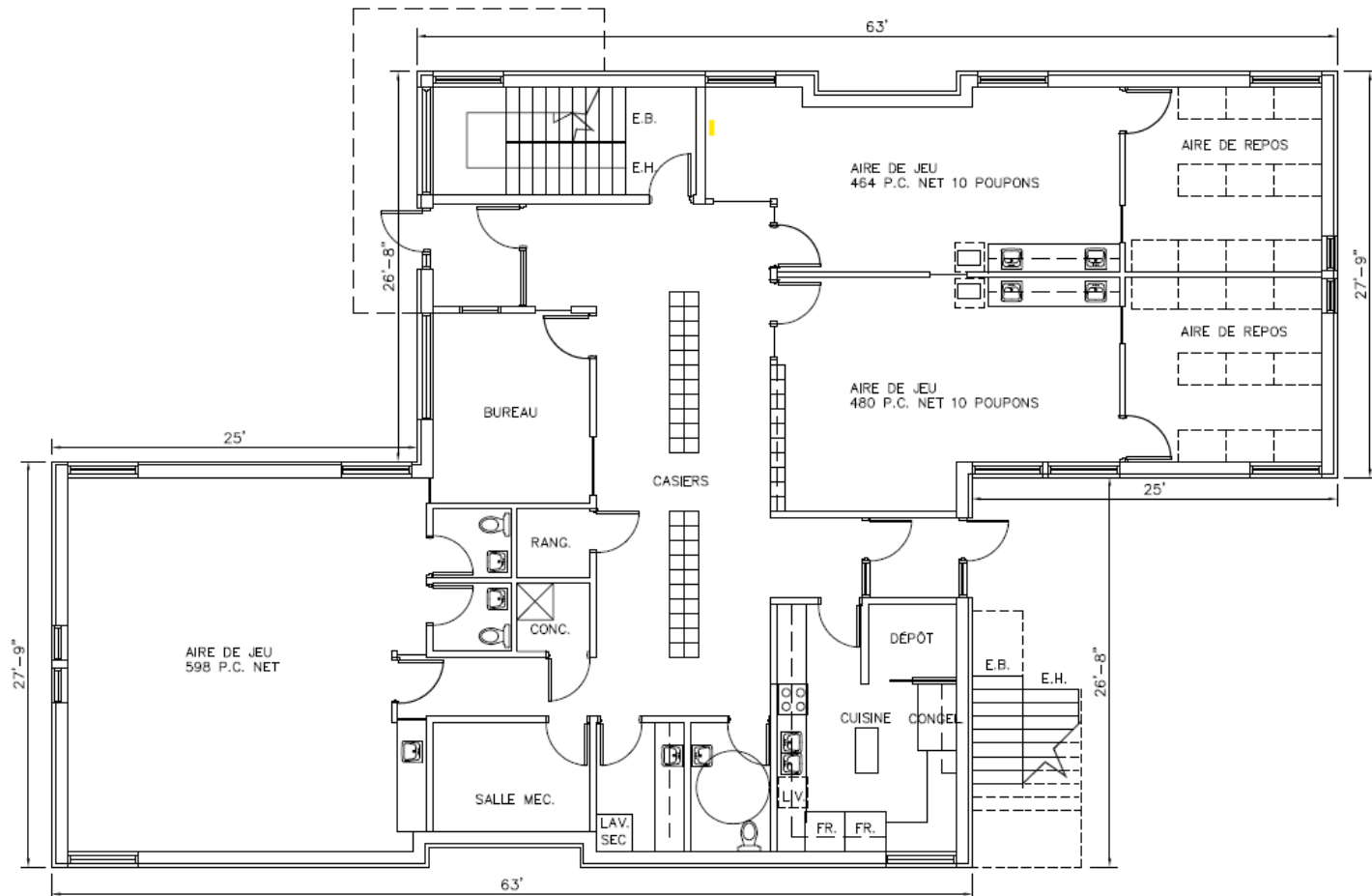
PROJET DE NOUVELLE GARDERIE - 170 RUE DE BEAUJEU

IMPLANTATION - PROPOSITION DE
STATIONNEMENTS COMMUNS



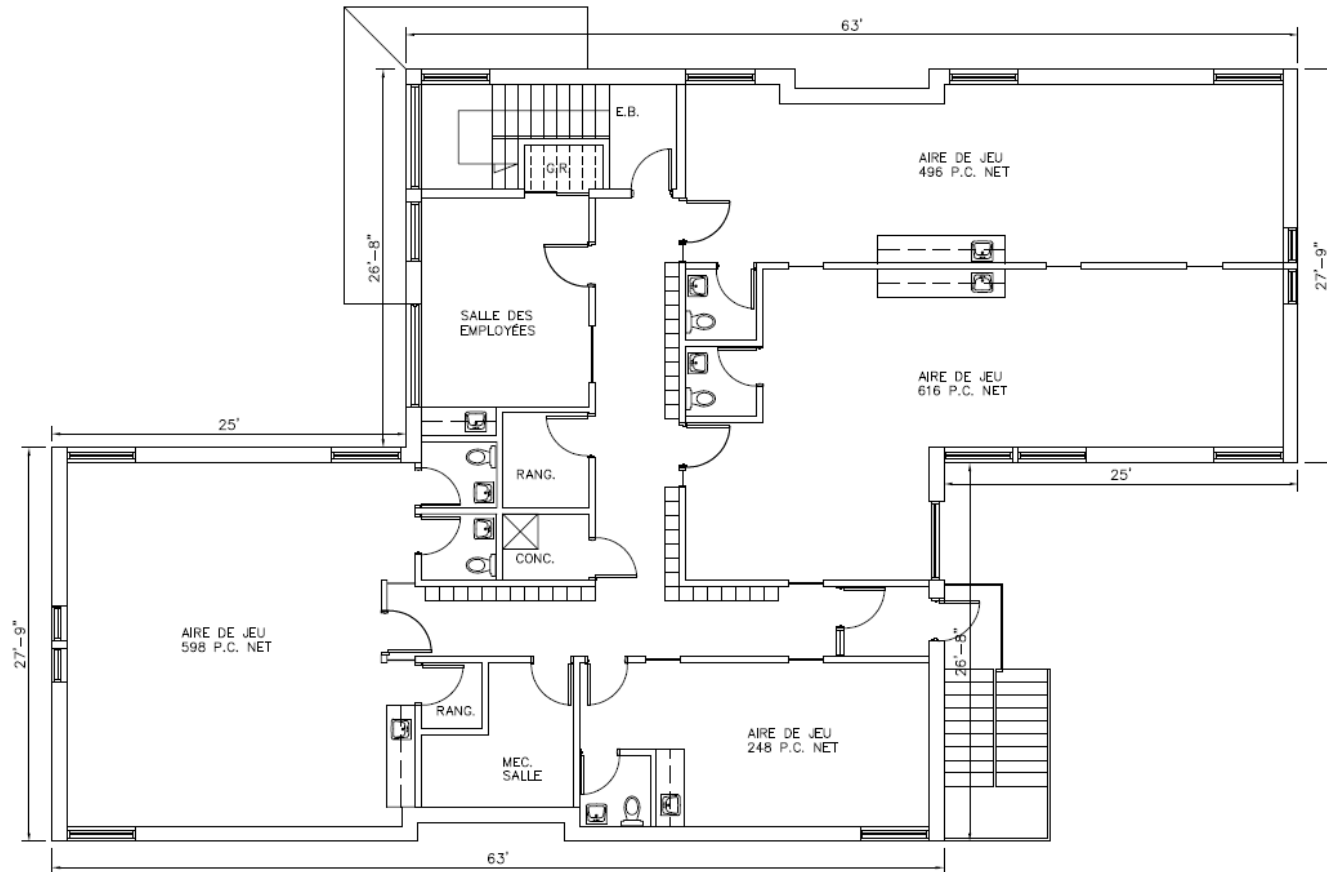
1^{er} étage

NOUVELLE GARDERIE COTEAUX DU LAC III
PLAN DU R.D.C.



2^{ième} étage

NOUVELLE GARDERIE COTEAUX DU LAC III
PLAN DE L'ÉTAGE





Description résumé

- Le projet est situé dans la zone H-608.
- Garderie pouvant accueillir 100 enfants dont 20 poupons
- Bâtiment de deux étages,
- Stationnement partagé en cour arrière et cour latérale
- Conteneur semi-enfouis (récupération, matières résiduelles et compost)



Éléments autorisés par le PPCMOI

- a) Augmenter la hauteur maximale du bâtiment à 9,74 mètres au lieu de 9 mètres;
- b) Autoriser un bâtiment de deux (2) étages au lieu d'un (1) étage;
- c) Autoriser un escalier extérieur menant au deuxième étage en cour arrière;
- d) Réduire la marge latérale minimale à 2,3 mètres au lieu de 6 mètres;
- e) Réduire la marge latérale totale à 11 mètres au lieu de 12 mètres;
- f) Réduire la zone tampon à 1,3 mètre au lieu de 5 mètres
- g) Autoriser l'absence d'une aire d'isolement de 2 mètres autour du bâtiment principal.
- h) Autoriser l'absence d'aire de chargement et de déchargement;
- i) Réduire le nombre de cases de stationnement à 22 cases au lieu de 26 cases
- j) Réduire la distance d'implantation des cases de stationnement à 1,5 mètre au lieu de 3 mètres en cour arrière;
- k) Réduire la distance d'implantation des cases de stationnement à 0 mètre au lieu de 1,2 mètre en cour latérale;
- l) Réduire la marge avant à 7,6 mètres au lieu de 10,5 mètres;
- m) Autoriser l'usage C-1 (6241) dans la zone H-608 alors que le règlement le permet seulement dans la classe d'usage P-2;



PPCMOI pour le lot #4 381 043

1.8 ADOPTION DE LA RÉOLUTION

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU), décision de Conseil Municipal; adoption de la résolution no 431-11-2024 .

Suivant les recommandations de CCU, le Conseil Municipal a adopté le 12 novembre 2024 la résolution no 431-11-2024:

Accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier pour le lot projeté 4 381 043, situé dans la zone H-608, visant à autoriser:

a) La construction d'un bâtiment commercial (Garderie);

Avec la condition suivante: Que la haie projetée le long de la propriété soit d'une hauteur minimale de 1,2 mètre à la plantation et que l'espacement entre chaque cèdre soit le plus restreint possible tout en garantissant sa pérennité.



PPCMOI pour le lot #4 381 043

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 propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire. Le second projet de règlement sera adopté le **10 décembre** prochain lors de la séance ordinaire du conseil avec ou sans modifications

Les citoyens peuvent demander que toutes ou certaines des conditions soient soumis 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 18 décembre 2024 afin d'expliquer le déroulement d'une demande d'approbation référendaire.

PPCMOI pour le lot #4 381 043

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 **H-608** et des zones contiguës **H-606, H-607, H-609, H-611, H-612 et P-610** (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 **18 décembre 2024** qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient (H-606 ou H-607 ou H-609 ou H-611 ou H-612 ou P-610);
 - Être reçu au bureau du Service du greffe de la ville, au plus tard à **16h30 le 6 janvier 2025**;
 - 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 #4 381 043

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



Zone visée

H-608

Lot No 4 381 043

Zones contiguës

H-606

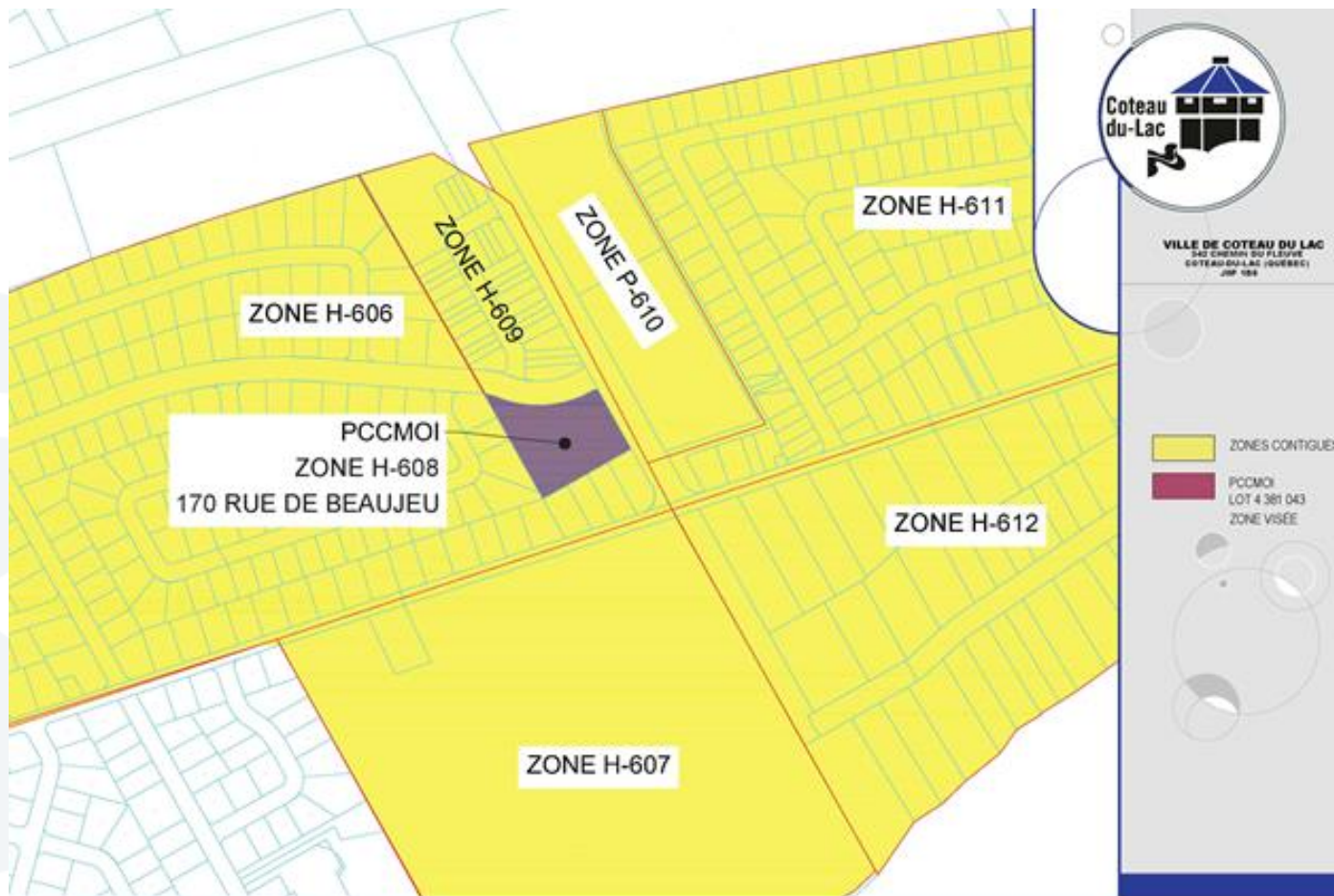
H-607

H-609

H-611

H-612

P-610





ÉCHÉANCIER

12 novembre 2024	Adoption du premier projet de règlement
28 novembre 2024	Consultation publique
10 décembre 2024	Adoption du second projet de règlement
18 décembre 2024	Parution d'un avis public pour soumettre le règlement à l'approbation des personnes habiles à voter
6 janvier 2025	Date limite de réception des demandes d'approbation référendaire
14 janvier 2025	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