

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION À PROPOS DE LA DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI 2021-0120)

Aux personnes intéressées par le premier projet de résolution concernant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant à permettre la réalisation d'un projet résidentiel de trois habitations multifamiliales dans la zone H-829-2 et une partie de la zone H-829-1, à l'égard des lots 6 365 689 à 6 365 692, 5 883 706 et 5 512 637, en dérogation aux dispositions relatives au nombre de logements maximal, à la hauteur en mètres et en étages et la largeur minimale d'une bande tampon du Règlement 150 concernant le zonage.

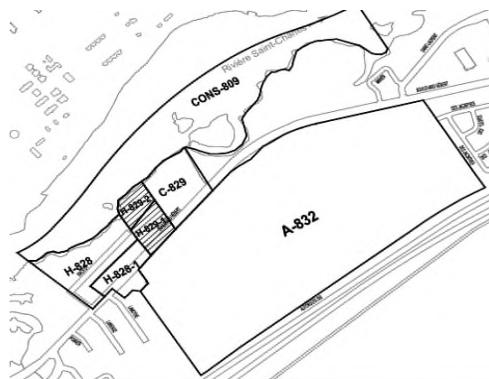
Avis public est donné de ce qui suit :

Lors d'une séance ordinaire tenue le 12 avril 2022, le conseil municipal a adopté, par la résolution 2022-04-242, le projet de résolution **PPCMOI 2021-0120** concernant des terrains à proximité de la rue Racicot, lots 6 365 689 à 6 365 692, 5 883 706 et 5 512 637 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois.

Ce projet de résolution de PPCMOI a pour objectif de permettre l'implantation d'un projet résidentiel de trois habitations multifamiliales dans la zone H-829-2 et une partie de la zone H-829-1, à l'égard des lots 6 365 689 à 6 365 692, 5 883 706 et 5 512 637 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions relatives au nombre de logements maximal, à la hauteur en mètres et en étages et la largeur minimale d'une bande tampon du Règlement 150 concernant le zonage

Ce premier projet de résolution contient une disposition propre à une résolution susceptible d'approbation référendaire.

Le territoire concerné par ce projet comprend les zones visées H-829-1 et H-829-2, secteur de la rue Racicot et du boulevard Hébert, et des zones contigües suivantes : CONS-809, H-828, H-828-1, C-829 et A-832.



Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à la suite de cette adoption, une assemblée publique de consultation doit être tenue afin d'expliquer le projet de résolution et de permettre aux personnes et organismes de s'exprimer sur le projet. Cette consultation publique aura lieu le 9 mai 2022 au 61, rue Sainte-Cécile, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6T 1L8, à 19 h, à la salle du conseil.

Le projet de résolution de PPCMOI 2021-0120 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site internet de la Ville, ou au bureau du service de l'urbanisme et des permis au 275, rue Hébert ou à l'Hôtel de Ville, service du greffe et des affaires juridiques, au 61, rue Sainte-Cécile.

SALABERRY-DE-VALLEYFIELD ce 27 avril 2022.

Josée Bourdeau, notaire
Greffière adjointe

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, LE MARDI 12 AVRIL 2022, À 19 HEURES

Sont présents à cette séance les membres du conseil Lyne Lefebvre, Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Normand Amesse, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire Miguel Lemieux, formant la totalité des membres du conseil.

2022-04-242 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PROJET DE RÉSOLUTION - PPCMOI2021-0120 - RUE RACICOT

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants :

- Permettre des usages d'habitation multifamiliale (h1c) de 27 logements, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield limite les habitations multifamiliales à 8 logements par bâtiment;
- Permettre une hauteur maximale de 4 étages et de 15 mètres, alors que *Règlement 150 concernant le zonage* permet une hauteur maximale de 3,5 étages et 12 mètres;
- Permettre la réalisation d'une bande tampon d'une largeur de 4 mètres entre le stationnement projeté à l'est du projet et la limite avec la zone C-829, alors que *Règlement 150 concernant le zonage* prescrit une largeur de 6 mètres.

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte, sous réserve des conditions énoncées, les critères d'évaluation du *Règlement 402 concernant les PPCMOI*;

ATTENDU QUE l'usage et la hauteur proposés permettent de densifier le secteur;

CONSIDÉRANT QU'UNE bande tampon d'une largeur de 6 mètres, composée à 60 % de conifères, doit être aménagée entre les habitations proposées et les habitations unifamiliales situées à proximité;

CONSIDÉRANT QUE le positionnement d'une aire de stationnement entre les limites de la zone commerciale et le bâtiment le plus à l'est permet d'éloigner l'usage résidentiel d'une source potentielle de nuisances et qu'une seconde bande tampon d'une largeur de 4 à 6 mètres, composée à 60 % de conifères, doit y être aménagée;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme;

Il est proposé par M. le conseiller Normand Amesse, appuyé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon, et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2021-0120 autorisant l'implantation d'un projet résidentiel de trois habitations multifamiliales dans la zone H-829-2 et une partie de la zone H-829-1, à l'égard des lots 6 365 689 à 6 365 692, 5 883 706 et 5 512 637 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions relatives au nombre de logements maximal, à la hauteur en mètres et en étages et la largeur minimale d'une bande tampon du *Règlement 150 concernant le zonage*, le tout tel que présenté sur le document de DOMUS DEV (pages 1 à 21 et 34 à 40), reçu en date du 31 mars 2022, et le plan projet d'implantation modifié en date du 29 mars 2022, portant le numéro de minute 9073 et préparé par Éric Coulombe, arpenteur-géomètre, et aux conditions suivantes :

- Un minimum de 20 % des cases de stationnement doit être desservi par une borne de recharge pour véhicule électrique de niveau 2 (240 volts) fonctionnel en permanence;

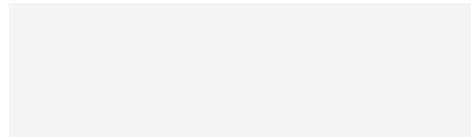
- Le projet devra inclure des principes de développement durable, inspirés des critères LEED, à fournir sous forme d'engagement écrit avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et garantir sa réalisation selon les plans approuvés et aux présentes conditions par le dépôt d'une garantie financière équivalent à 1 % de la valeur du projet avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 36 mois suivant son acceptation.

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement;

QUE le Conseil adopte le projet de résolution tel que présenté.

ADOPTÉ



Copie certifiée conforme le 19 avril 2022 Josée Bourdeau, greffière adjointe

**PPCMOI 2021-0120 RUE RACICOT
PPCMOI 2021-0128 DE LA RUE GAÉTAN**

CONSULTATIONS PUBLIQUES
du 9 mai 2022

QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Un règlement sur les Projets Particuliers de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble.

D'où l'acronyme : PPCMOI

UTILITÉS ET AVANTAGES



Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

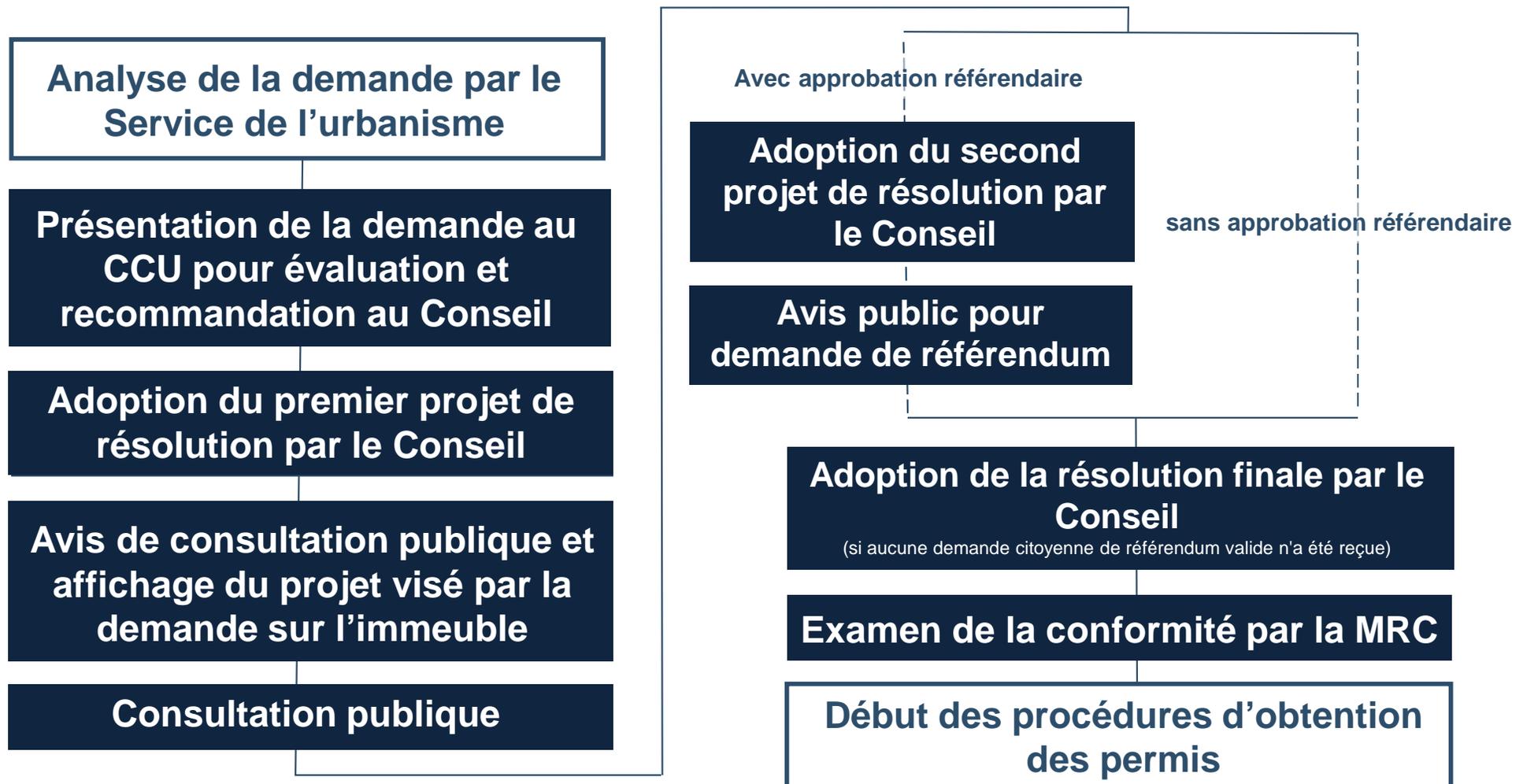


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



Résumé des procédures prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)

PROJET DE LA RUE RACICOT

ZONE H-829-2 ET UNE PARTIE DE LA ZONE H-829-1

EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET



LE PROJET EN BREF



3 habitations de 4 étages comprenant
27 logements



Voie véhiculaire et stationnements
privés



Environ 50 % d'espaces verts et
communautaires



Sentiers piétons



Bandes tampons en bordure des
résidences unifamiliales existantes et
de l'usage commercial

LE PROJET EN IMAGES



LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- Permettre des usages d'habitation multifamiliale (h1c) de 27 logements, alors que le Règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield limite les habitations multifamiliales à 8 logements par bâtiment;
- Permettre une hauteur maximale de 4 étages et de 15 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 3,5 étages et 12 mètres;
- Permettre la réalisation d'une bande tampon d'une largeur de 4 mètres entre le stationnement projeté à l'est du projet et la limite avec la zone C-829, alors que Règlement prescrit une largeur de 6 mètres.

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

CRITÈRES D'ÉVALUATION DU RÈGLEMENT 402 CONCERNANT LES PPCMOI	RESPECT
La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion	Oui
La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement	Oui
Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus	Non applicable
Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations	Oui
Les impacts environnementaux du projet, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation. Le projet particulier n'augmente pas le degré de nuisances	Oui
La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables	Bonification suggérée dans les conditions
La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active (échelle de la rue, perméabilité de la trame urbaine, voies piétonnes et cyclables, mobilier urbain, etc.)	Oui
La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement	Oui
Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional	Oui
Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu	Non applicable
L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant	Oui
La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures	Non applicable
Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet	Non applicable
La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Oui

→ 20 % des cases de stationnement devront être desservies par une borne de recharge pour véhicule électrique et le projet devra inclure des principes de développement durable, inspirés des critères LEED.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) ET DÉCISION DU CONSEIL

CCU

Le projet a été présenté au CCU lors de la séance du 9 décembre 2021.

Le CCU a recommandé **favorablement** l'acceptation de la demande.

CONSEIL

Le 12 avril 2022, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2022-04-242 afin d'autoriser le présent projet, aux conditions suivantes :

- Un minimum de 20 % des cases de stationnement doit être desservi par une borne de recharge pour véhicule électrique de niveau 2 (240 volts) fonctionnel en permanence;
- Le projet devra inclure des principes de développement durable, inspirés des critères LEED, à fournir sous forme d'engagement écrit avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et garantir sa réalisation selon les plans approuvés et aux présentes conditions par le dépôt d'une garantie financière équivalent à 1 % de la valeur du projet avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 36 mois suivant son acceptation.

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

ÉTAPES	DATES
Adoption du second projet de résolution	10 mai 2022
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	18 mai 2022 (Journal Le St-Francois)
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (15 jours après l'avis)	18 au 23 mai 2022
Adoption de la résolution	14 juin 2022
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDATAIRE (art. 113 de la L.A.U)

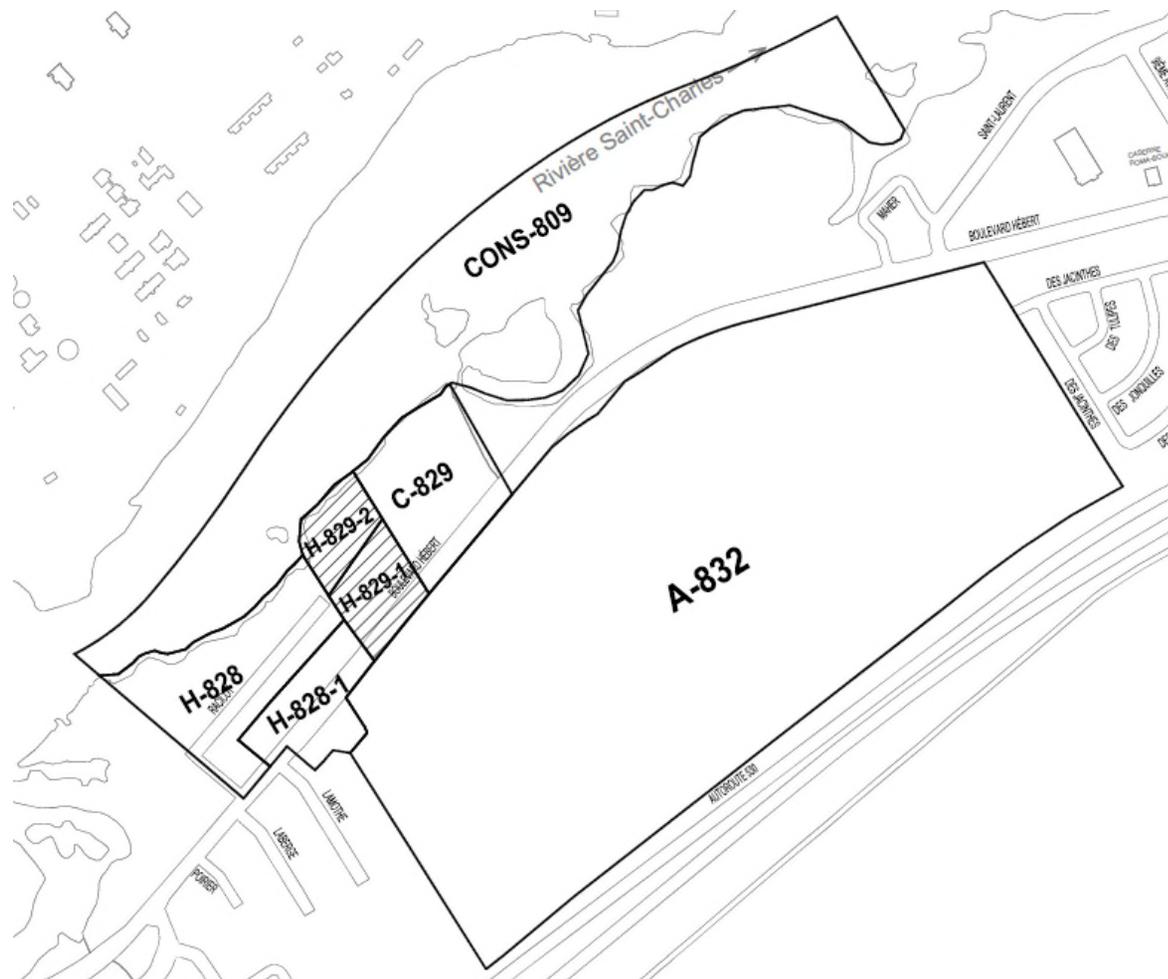
Ces dispositions du projet sont susceptibles d'approbation référendaires :

- Permettre des usages d'habitation multifamiliale (h1c) de 27 logements, alors que le Règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield limite les habitations multifamiliales à 8 logements par bâtiment;
- Permettre une hauteur maximale de 4 étages et de 15 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 3,5 étages et 12 mètres.

ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir des zones concernées H-829-1 et H-829-2 ou des zones contigües suivantes :

- CONS-809, H-828, H-828-1, C-829 et A-832.



**Pour être valide, une demande doit être signée par au moins 12 personnes lorsque la zone comporte plus de 21 personnes intéressées. Dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles.*

Le projet de résolution de PPCMOI2021-0120 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site internet de la Ville, ou au bureau du service de l'urbanisme et des permis au 275, rue Hébert ou à l'Hôtel de Ville, service du greffe et des affaires juridiques, au 61, rue Sainte-Cécile.

Afin de se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande, une consultation publique aura lieu le 9 mai 2022 au 61, rue Sainte-Cécile, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6T 1L8, à 19 h, à la salle du conseil.