

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE ET CONSULTATION ÉCRITE À PROPOS DE LA DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI 2021-0112)

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 23 habitations unifamiliales en structure contiguë, d'une hauteur de 2 étages.

Avis public est donné de ce qui suit :

Lors d'une séance extraordinaire tenue le 21 mars 2022, le conseil municipal a adopté, par la résolution 2022-03-183, le projet de résolution **PPCMOI 2021-0112** concernant le 5 et 13, avenue Julien, lots 4 863 037 et 4 863 084 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois.

Ce projet de résolution de PPCMOI a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet résidentiel de 23 habitations unifamiliales en structure contiguë, d'une hauteur de 2 étages, dans la zone H-881, à l'égard des lots 4 863 037 et 4 863 084, en dérogation aux dispositions relatives à la structure des bâtiments et à leur largeur minimale prévues à la zone H-881, à la localisation des aires de stationnement et des entrées de garages intégrés en cour avant principale et au nombre et la superficie maximale des bâtiments accessoires 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 la zone visée H-881, secteur de l'avenue Julien et du boulevard Hébert, et des zones contiguës suivantes : REC-879, I-882, C-883-1, H-884, H-885, C-886 et CONS-888.

Afin de se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande, une consultation publique aura lieu le 25 avril 2022 au 61, rue Sainte-Cécile, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6T 1L8, à 19 h, à la salle du conseil. De plus, tout intéressé peut faire parvenir ses questions ou observations par téléphone au 450 370-4310 ou par courrier électronique à urbanisme@ville.valleyfield.qc.ca ou par écrit à l'adresse suivante : 275, rue Hébert, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 5Y9, et ce jusqu'au 25 avril à midi. Les personnes transmettant une demande par la poste sont invitées à le faire le plus rapidement possible pour tenir compte des délais de livraison postale. Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le titre « PPCMOI 2021-0112 » doit également apparaître dans la correspondance.

Le projet de résolution de PPCMOI 2021-0112 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 8 avril 2022.

Josée Bourdeau, notaire
Greffière adjointe

**EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE
DU CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À
L'HÔTEL DE VILLE, LE LUNDI 21 MARS 2022, À 18 HEURES**

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

Est absent M. le conseiller Normand Amesse, lequel a motivé son absence.

**2022-03-183 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU PROJET DE RÉSOLUTION -
PPCMOI2021-0112 - AVENUE JULIEN**

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

- les habitations unifamiliales en structure contiguë, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield permet uniquement les habitations unifamiliales à structure isolée à la zone H-881;
- une largeur minimale de bâtiment de 7,6 mètres, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* prévoit, à la zone H-881, une largeur minimale de 8 mètres;
- certaines aires de stationnement et entrées de garages intégrés en cour avant principale, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* prévoit, pour les projets résidentiels d'ensemble, que ces éléments ne peuvent être aménagés en cour avant principale donnant sur la rue publique;
- une remise commune de 10 m² et 23 remises individuelles de 6 m² chacune, alors que le *Règlement 150 concernant le zonage* prévoit, pour un projet résidentiel d'ensemble, que chaque bâtiment principal peut avoir son bâtiment accessoire, à raison de 6 m² par logement, sans toutefois dépasser un total de 42 m²;

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

ATTENDU QUE le projet respecte les critères d'évaluation du *Règlement 402 concernant les PPCMOI*;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée des bâtiments et des constructions favorise la fonctionnalité des déplacements et l'offre d'espaces verts et d'espaces communs au profit des futurs résidents;

CONSIDÉRANT QU'un avis préliminaire en circulation et sécurité indique que la construction de 23 habitations unifamiliales sur le site du projet n'aura pas d'impact significatif sur la fluidité de la circulation de la route 132, ni sur l'efficacité de l'intersection avec l'avenue Julien;

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

Il est proposé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
appuyé par M^{me} la conseillère Sophie Sirois-Perras,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2021-0112 autorisant la réalisation d'un projet résidentiel de 23 habitations unifamiliales contiguës dans la zone H-881, à l'égard des lots 4 863 037 et 4 863 084 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, au 5 et 13, avenue Julien, en dérogation aux dispositions relatives à la structure des bâtiments, à leur largeur minimale prévues à la zone H-881, à la localisation des aires de stationnement et des entrées de garages intégrés en cour avant principale et au nombre et la superficie maximale des bâtiments accessoires du *Règlement 150 concernant le zonage*, le tout tel que présenté sur le cahier de présentation soumis par la firme Paré +, reçu en date du 16 mars 2022, et aux conditions suivantes :

- l'aménagement d'une bande tampon d'une largeur de 6 mètres à la limite nord du lot 4 863 042;
- l'abattage d'arbres est prohibé, autre que pour des coupes d'assainissement, en dehors de l'assiette des constructions et une bande de 2 mètres autour de celles-ci;
- le nombre de piscine est limité à un pour l'ensemble du projet, soit la piscine commune projetée;
- le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet par le dépôt d'une garantie financière équivalant à 10 % du projet avant l'obtention du permis de construction;
- le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 48 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

PARÉ⁺

DEMANDE DE PPCMOI

LPF IMMOBILIER

LOTS 4 863 084 ET 4 863 037, SALABERRY-DE-VALLEYFIELD, QC

21-1796

09.05.22



TABLE PRINCIPALE

1.	MISE EN CONTEXTE	04
2.	MILIEU D'INSERTION	05
3.	PLAN DES CONTRAINTES	06
4.	CONCEPT	07
4.1.	ACCÈS AUX SITES ET CIRCULATION PIÉTONNE	07
4.2.	IMPLANTATION DES BÂTIMENTS	07
4.3.	VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS	08
4.4.	ESPACES VERTS ET ESPACES COMMUNS	08
4.5.	SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 JUIN, 12H	09
4.6.	SOLSTICE D'HIVER - 21 DÉCEMBRE, 12H	09
5.	PLAN DIRECTEUR	10
6.	LE PROJET EN CHIFFRES	11
7.	CIRCULATION - SERVICE INCENDIE	12
8.	SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE MOBILITÉ ET DE SÉCURITÉ	14
9.	SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DES INFRASTRUCTURES	15
10.	PLAN D'IMPLANTATION - ARPENTEUR	16
11.	PERSPECTIVE	17
11.1.	VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ VERS LE NORD	17
11.2.	VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ	18
11.3.	VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ	19
11.4.	VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ VERS LE SUD	20
11.5.	VUE D'AMBIANCE - ENTRÉE DU PROJET	21
11.6.	VUE D'AMBIANCE VERS LA RUE	22
11.7.	VUE D'AMBIANCE - PLACETTE CENTRALE	23
11.8.	VUE D'AMBIANCE - ESPACE COMMUN (PISCINE)	24
12.	CONFORMITÉ DU PROJET	25
12.1.	SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ	25
12.2.	PLAN D'URBANISME	25
12.3.	RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE	25
12.4.	LISTE DES NON-CONFORMITÉS À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME	28
12.4.1.	TERMINOLOGIE UTILE	28
12.4.2.	TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES AU PROJET RÉSIDENTIEL D'ENSEMBLE	29
12.4.3.	TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES À LA VOLUMÉTRIE ET LES DIMENSIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	31
12.4.4.	TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES AU STATIONNEMENT HORS RUE	31
12.4.5.	TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET L'ENTRE-POSAGE EXTÉRIEUR	31
12.4.6.	TABLEAU D'ANALYSE - DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES	32
13.	CONCLUSION	34
14.	ANNEXE	35

1. MISE EN CONTEXTE

Localisé en bordure du fleuve Saint-Laurent et du boulevard Hébert (route provinciale 132), le site totalise une superficie de 14 413,8m² et possède de multiples atouts pour créer un milieu de vie de qualité, légèrement plus dense à ce que l'on peut observer dans les secteurs environnants.

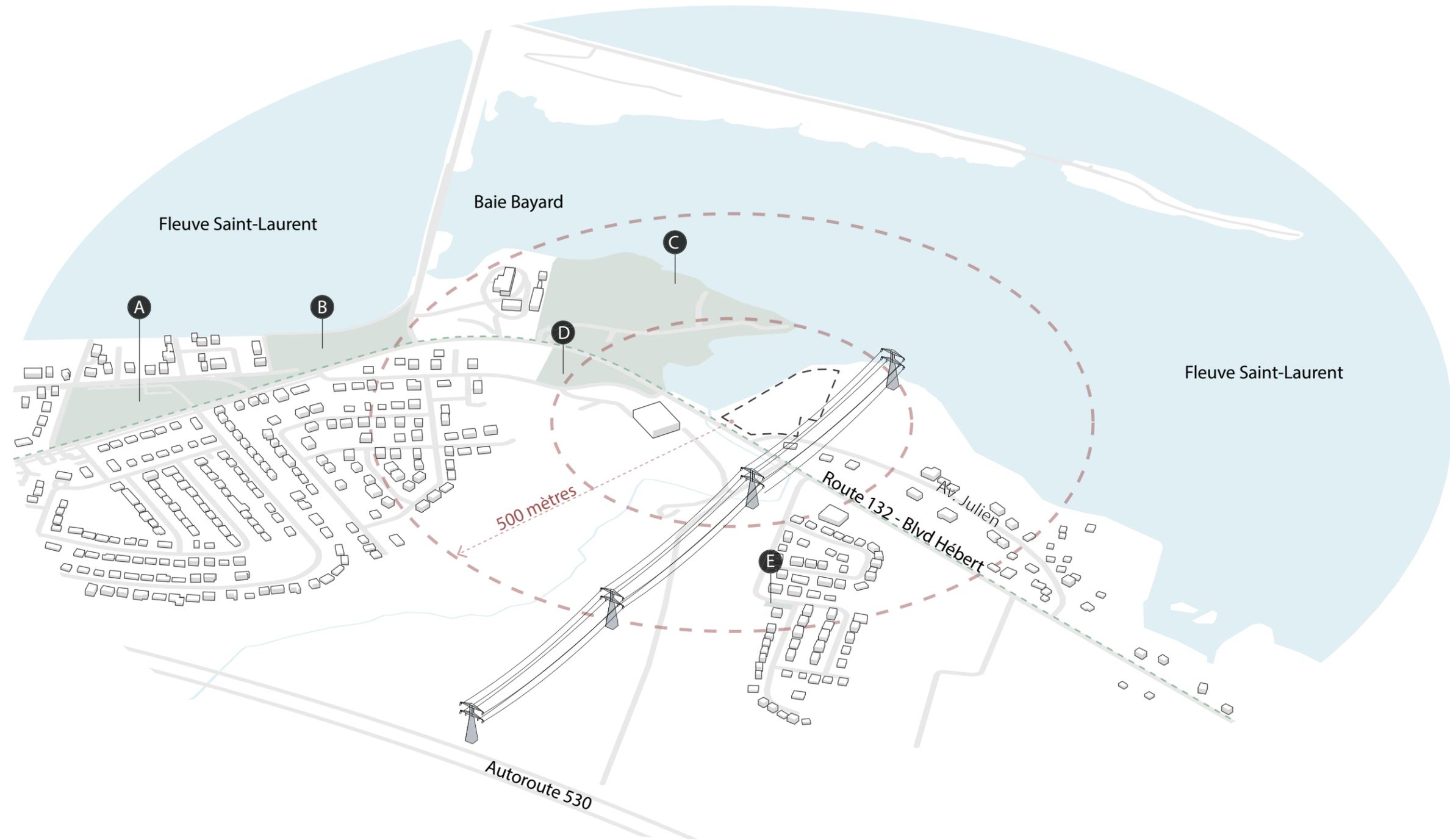
Selon le règlement de zonage 150 de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, le site est situé en zone H-881. Cette zone permet un usage unifamilial isolé. En contrepartie, le plan d'urbanisme prévoit, dans son aire d'affectation résidentielle dite « H2 » s'appliquant au site, une densité résidentielle de 10 à 15 logements par hectares. Maintenant, comme la ville possède un règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une demande concernant la construction du site par le biais d'un usage « projet d'ensemble » possédant quelques non-conformités est recevable. Cette procédure répond à plusieurs problématiques et enjeux en matière d'aménagement du site.

Le projet intégré proposé consiste en la construction de plusieurs ensembles de 4, 5 et 6 résidences unifamiliales contiguës, pour un total de 23 habitations. Ci-joint, vous trouverez les différentes sections du document caractérisant le projet:

- Le milieu d'insertion;
- Le plan des contraintes;
- Les concepts d'aménagement;
- Le plan directeur et les statistiques;
- Le plan de circulation pour les services incendies;
- Le plan d'implantation de l'arpenteur géomètre;
- Les perspectives;
- La conformité du projet.



2. MILIEU D'INSERTION



[- - -] Limite de site

- - - Piste cyclable

A Parc Charpentier

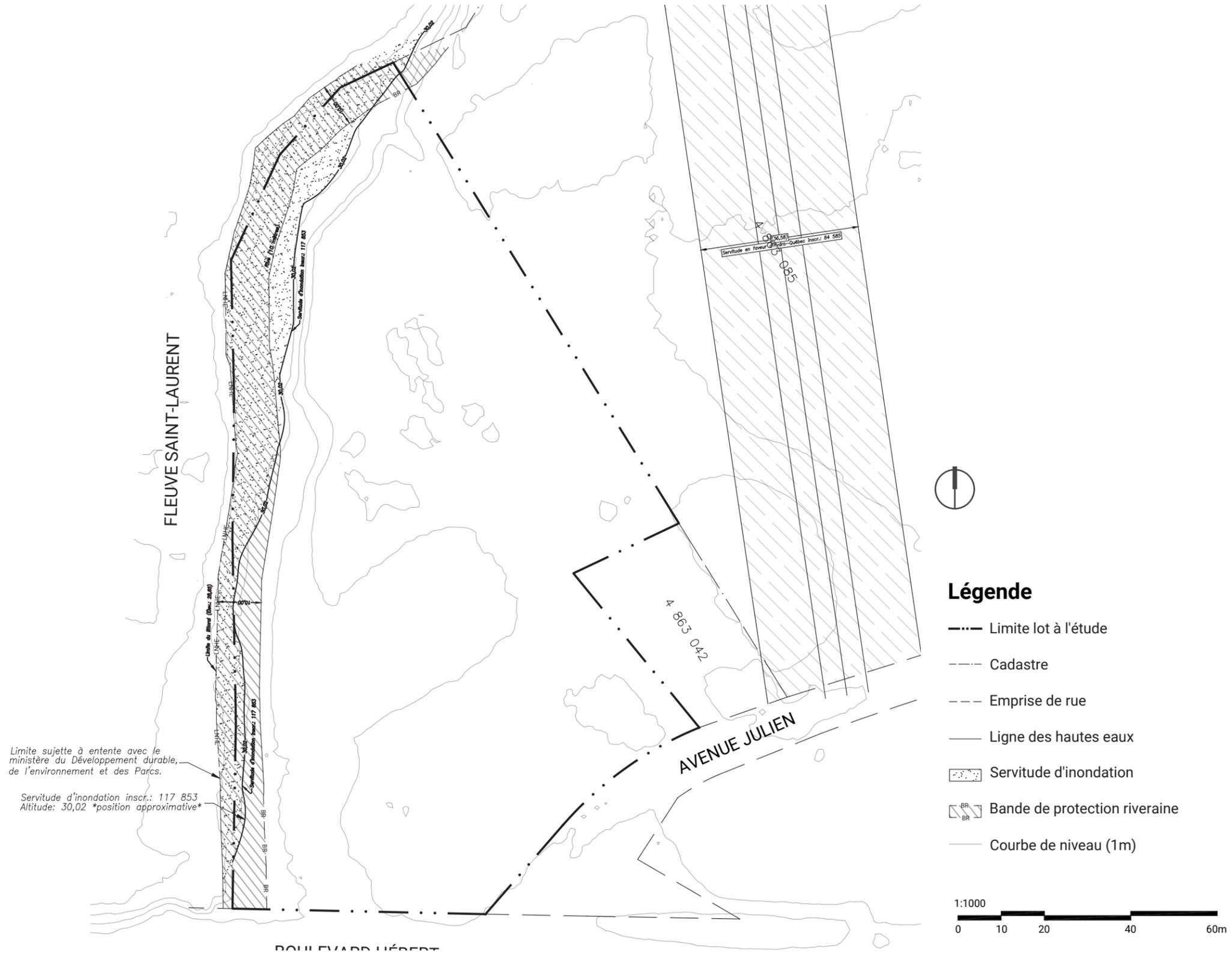
B Parc de la Pointe-aux-Érables

C Parc de la Pointe-Bayard

D Parc des Irlandais

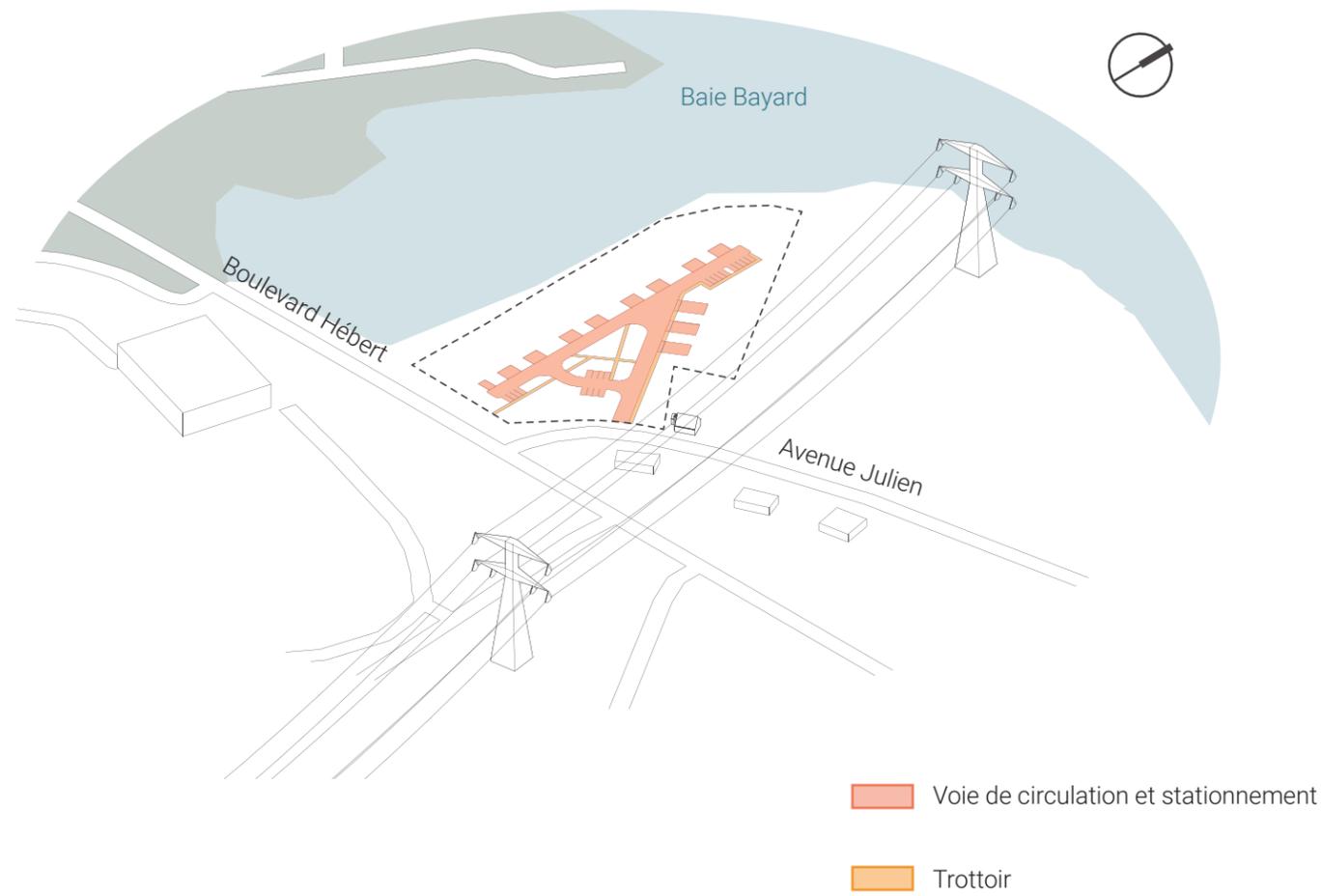
E Parc des Harfangs

3. PLAN DES CONTRAINTES

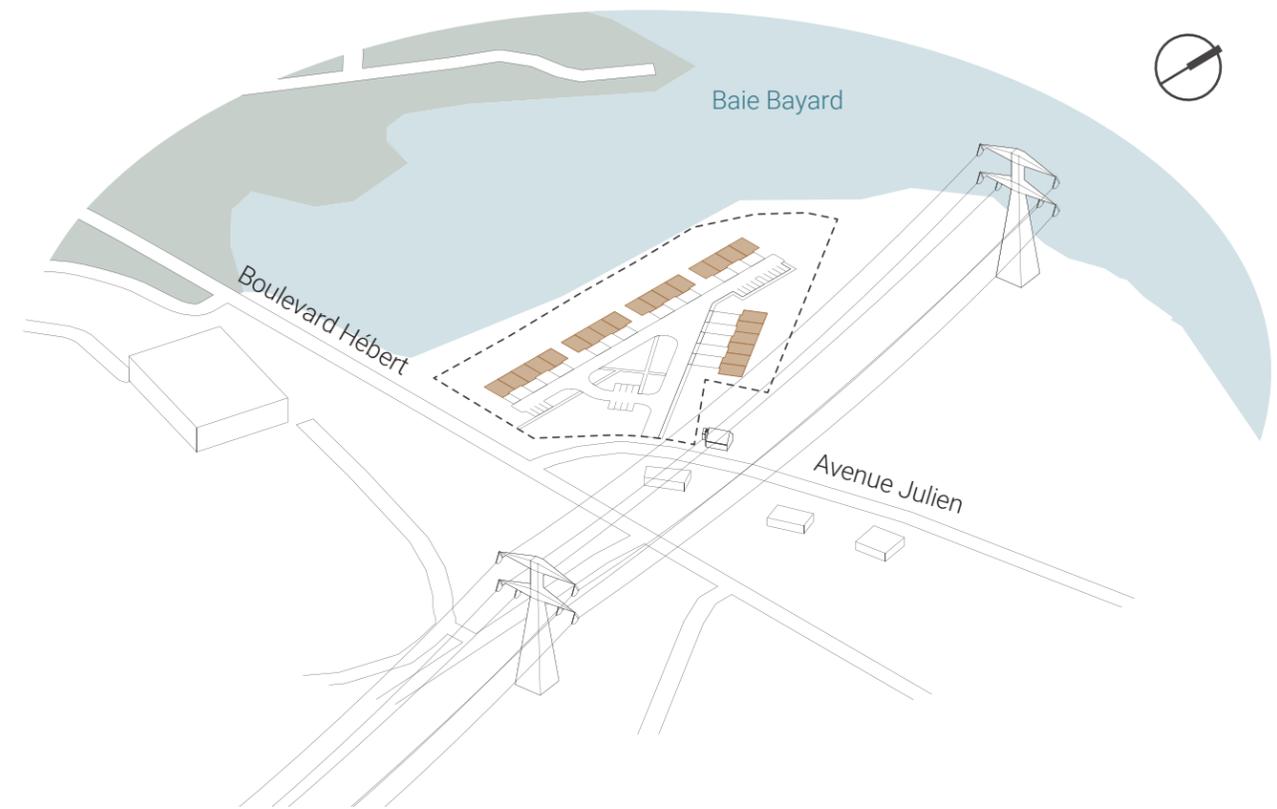


4. CONCEPT

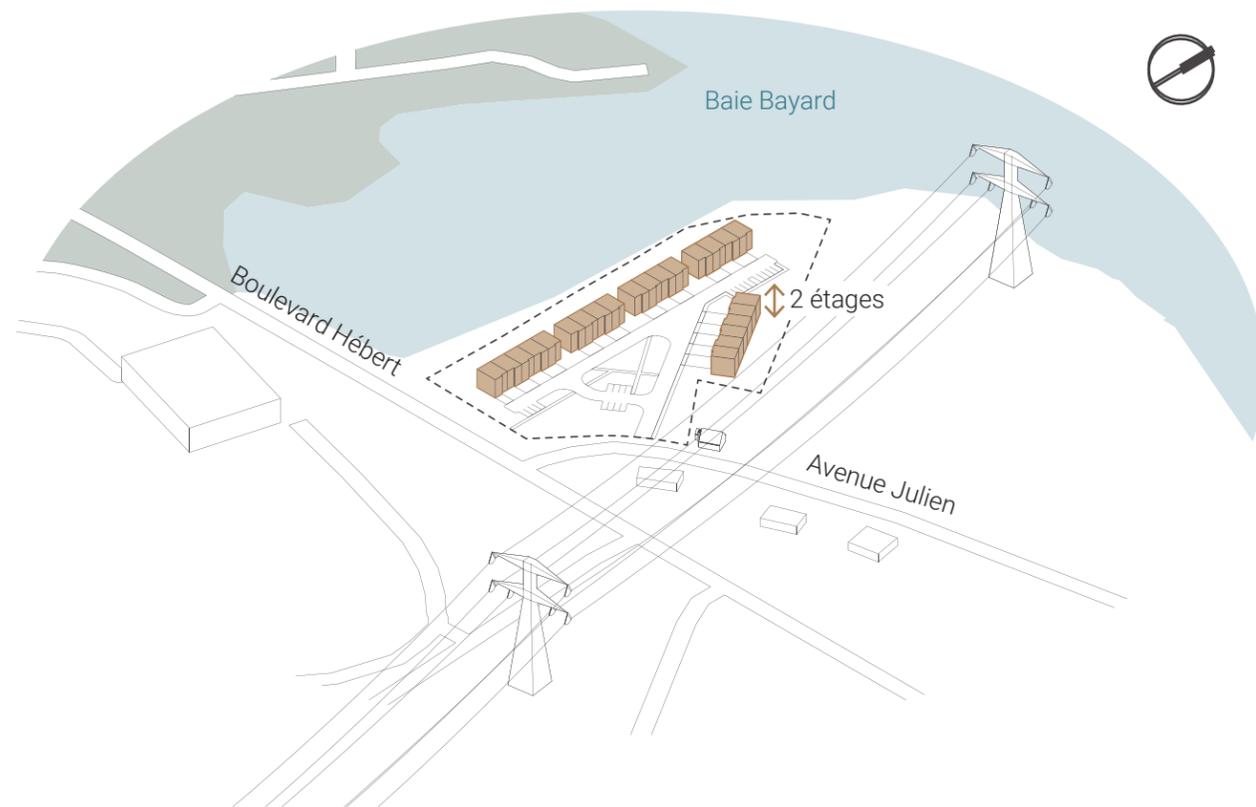
4.1. ACCÈS AUX SITES ET CIRCULATION PIÉTONNE



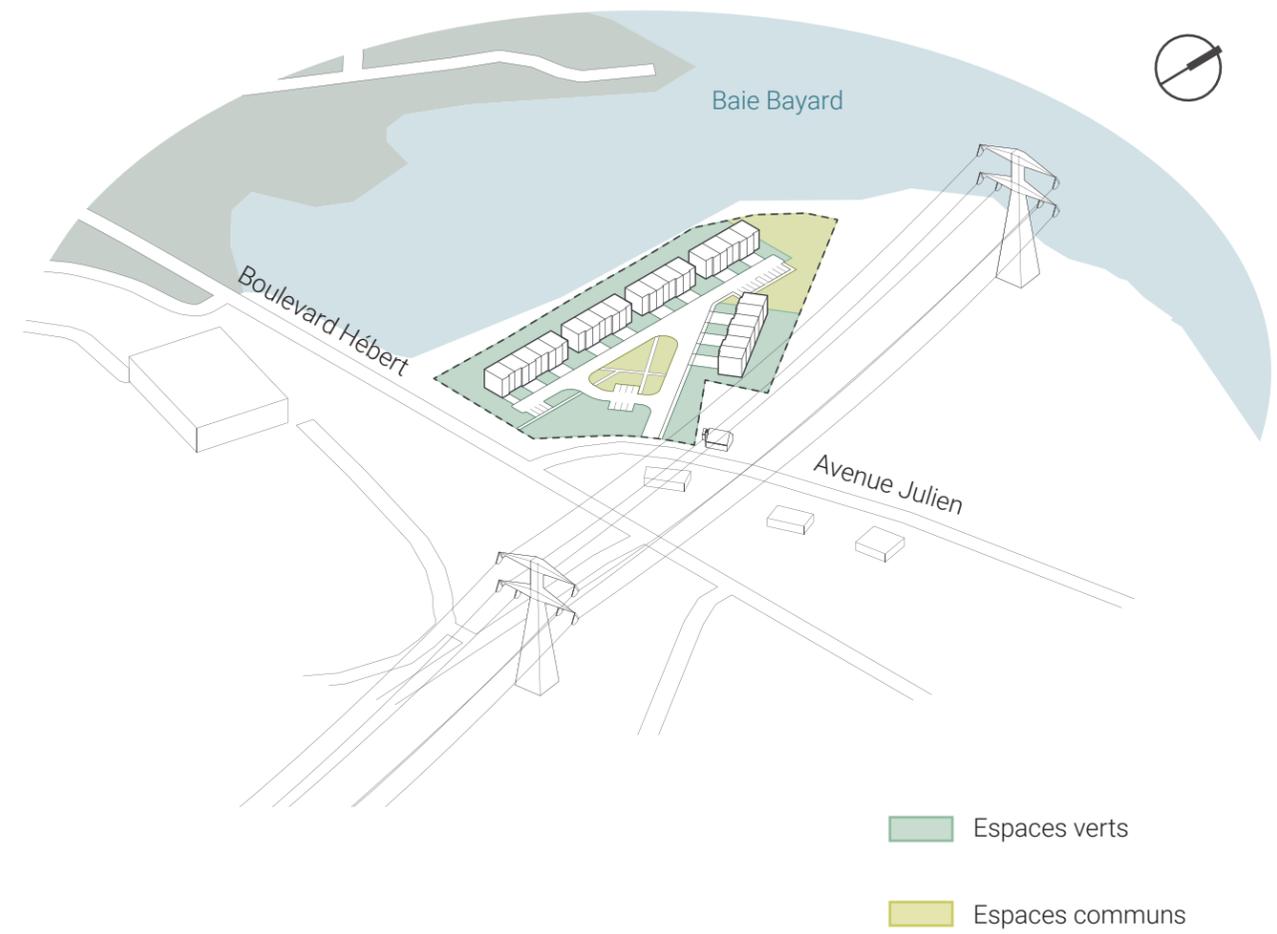
4.2. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



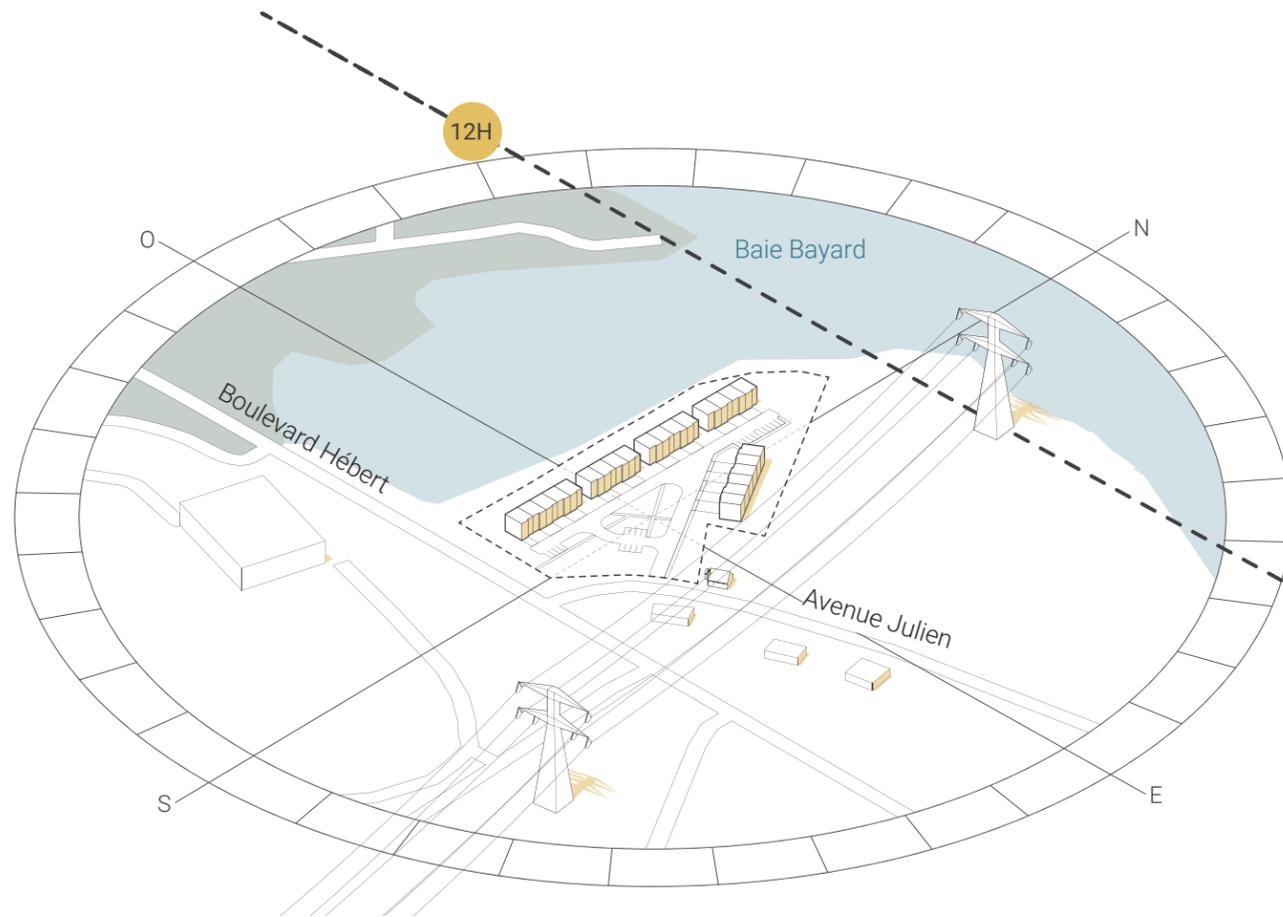
4.3. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS



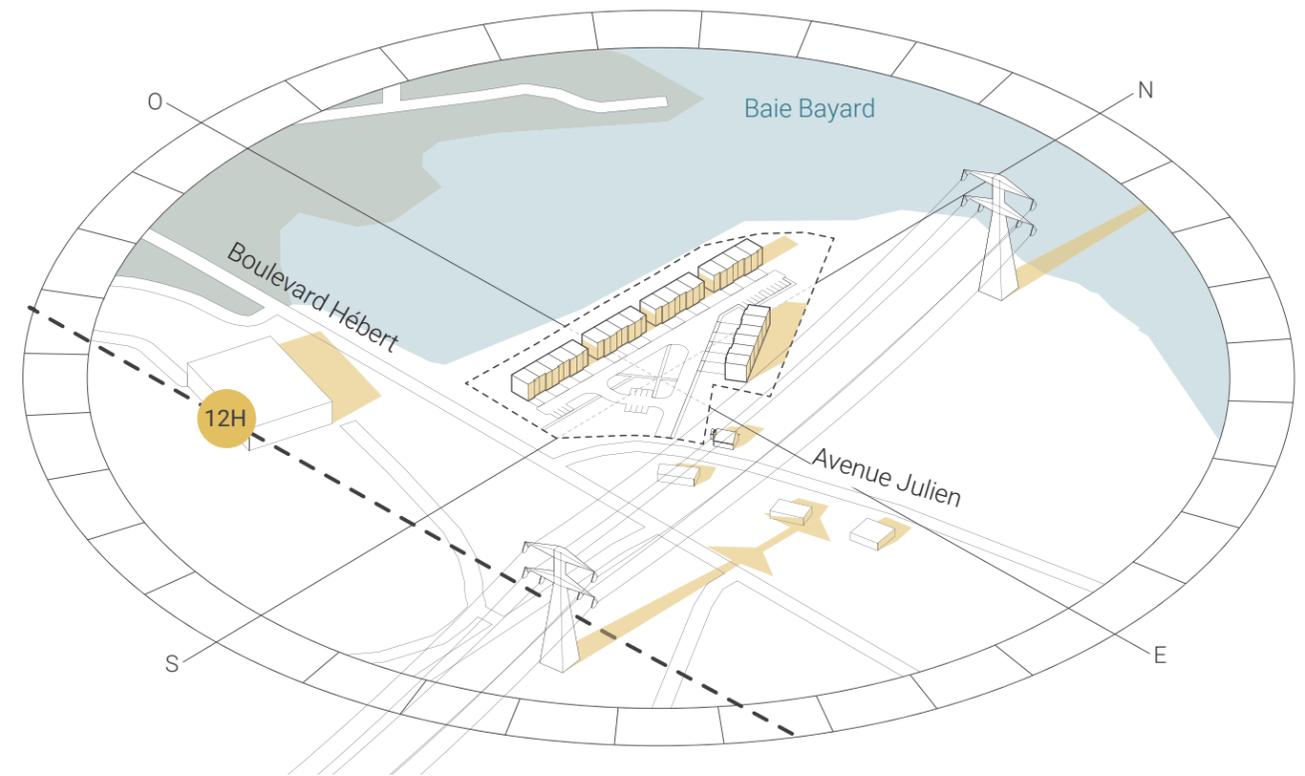
4.4. ESPACES VERTS ET ESPACES COMMUNS



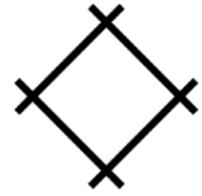
4.5. SOLSTICE D'ÉTÉ - 21 JUIN, 12H



4.6. SOLSTICE D'HIVER - 21 DÉCEMBRE, 12H



6. LE PROJET EN CHIFFRES



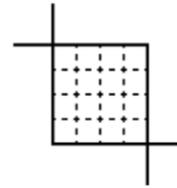
Superficie totale
14 413,8 m²

100%



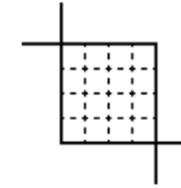
Milieu naturel
487,7 m²

3%



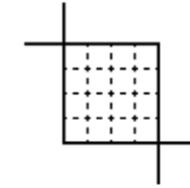
Servitude Hydro-Québec
1 330,4m²

9%



Superficie constructible
12 595,7 m²

88%



Superficie résiduelle
499 m²

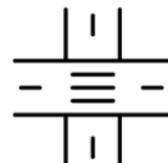
4%

Lots 4 863 037 et 4 863 084



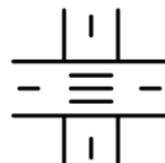
Implantation
1 764 m²

14%



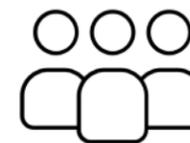
Voie de circulation
2 434m²

19%



Espace minéral
1 111m²

9%



Espace communautaire
2 112 m²

17%



Espace naturel
conservé
1 885 m²

15%

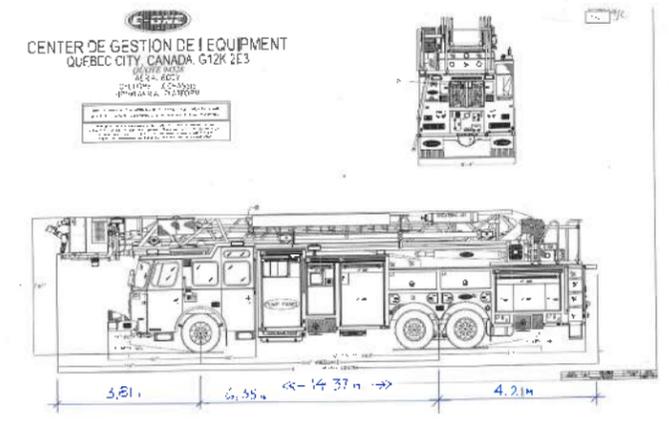
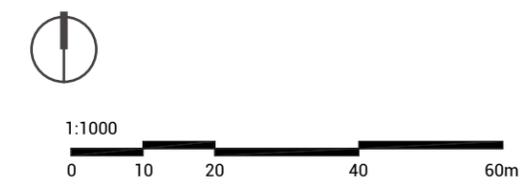


Espace végétal
2 790,4m²

22%

* Les pourcentages relativement à l'implantation, aux voies de circulations, aux espaces minéraux, aux espaces communautaires, aux espaces naturels conservés et aux espaces végétalisés sont basés en fonction de la superficie constructible du site.

7. CIRCULATION - SERVICE INCENDIE



8. SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DE MOBILITÉ ET DE SÉCURITÉ

Momentum Consultants en transport a été mandaté afin d'évaluer les conditions de la circulation et de la sécurité aux abords de l'intersection entre le boulevard Hébert (route 132) et l'avenue Julien. Voici donc un sommaire de l'étude de mobilité et de sécurité suite à leur analyse du projet¹:

Sommaire de l'étude de mobilité et de sécurité

Ce sommaire réfère à la note technique sur la circulation et la sécurité constituant un avis préliminaire pour dépôt au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la ville de Salaberry-de-Valleyfield pour le projet de l'Avenue Julien.

Le site visé par ce projet est situé dans le secteur de Saint-Timothée à l'est du noyau urbain de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. La Figure illustre le secteur rural et résidentiel, tous les services et activités commerciales étant situés dans le noyau urbain de Saint-Timothée.

L'avenue Julien est située en bordure du fleuve Saint-Laurent et forme une demi-lune au nord de la route 132 (boulevard Hébert). Deux intersections en T permettent la connexion avec la route 132 à chaque extrémité. Le site du nouveau développement est situé plus précisément à l'intersection ouest de l'avenue Julien et de la route 132.

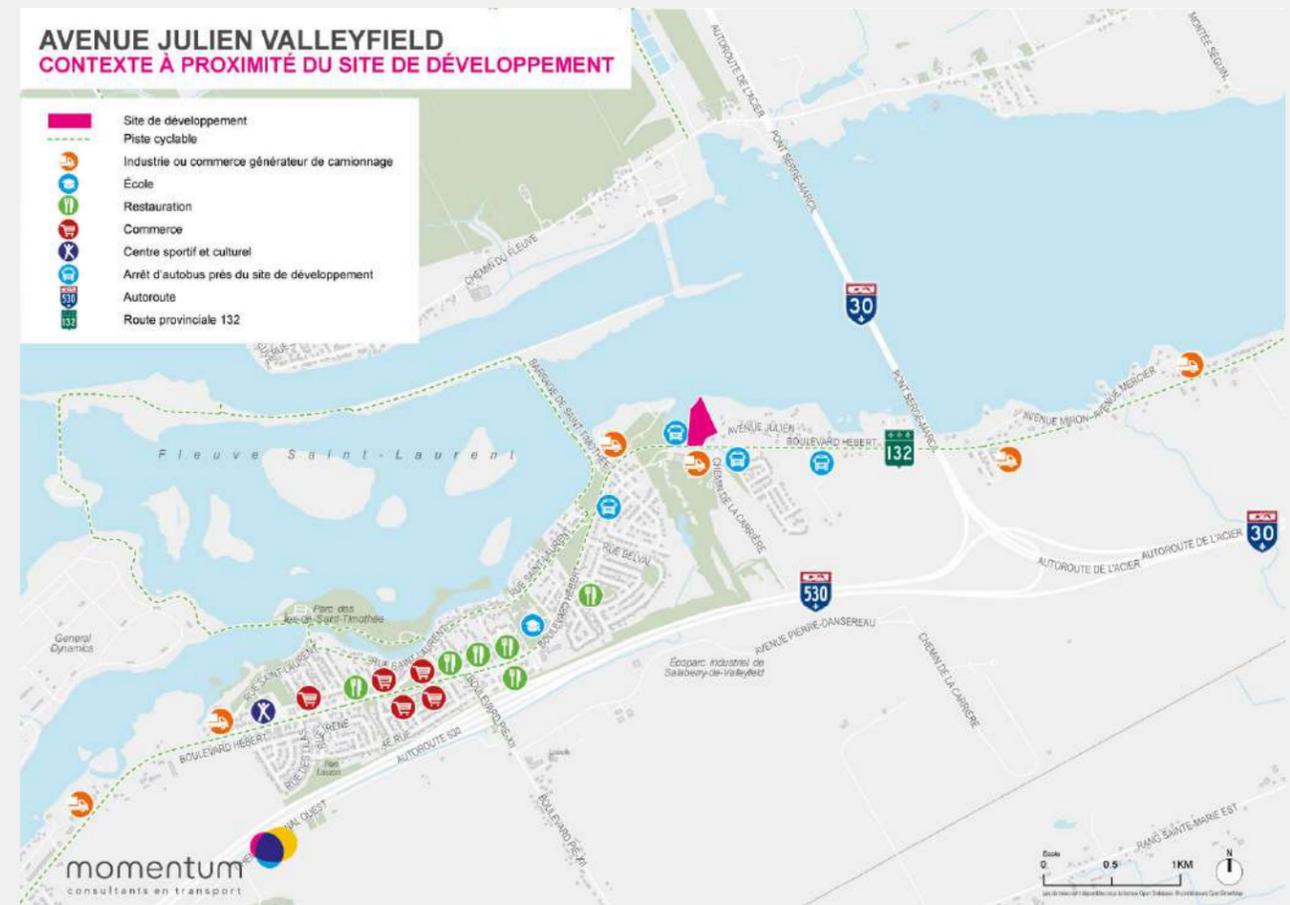
La construction de 23 unités d'habitation contiguës sur le site du projet n'aura pas d'impact significatif sur la fluidité de la circulation de la route 132, ni sur l'efficacité de l'intersection de l'avenue Julien et de la route 132 qui demeurera optimale avec un niveau de service A.

Bien que l'accès au site sur l'avenue Julien soit situé à 43,5 mètres de l'intersection avec la route 132, ce qui déroge aux normes du MTQ, l'étude démontre qu'aucun enjeu de file d'attente ou de fluidité de circulation ne viendrait justifier la nécessité d'éloigner l'intersection davantage. D'autre part, la distance d'implantation respecte la recommandation de 40 mètres de l'ATC et l'accès au site se fera via l'avenue Julien qui est une rue locale, avec de très faibles débits de circulation.

Le projet témoigne d'un effort marqué pour soutenir les déplacements actifs et durables avec un chemin de transport actif interne de 2 mètres de large qui connectera avec les infrastructures existantes telles que la bande cyclable de la route 132 et l'arrêt d'autobus.

La sécurité des usagers vulnérables, piétons et cyclistes, est une priorité dans le projet avec une consolidation des besoins en camionnage, une signalisation et un éclairage adéquats.

Le projet n'a donc aucun impact négatif sur le réseau de transport actuel et offre même des options d'aménagements et des mesures permettant de bonifier la qualité de vie des résidents actuels et futurs du secteur.



1. Le document complet de l'avis préliminaire se trouve en annexe de ce document.

9. SOMMAIRE DE L'ÉTUDE DES INFRASTRUCTURES

FNX-INNOV INC été mandaté afin d'évaluer le prolongement des infrastructures municipales pour le projet présenté.

Selon la note technique du professionnel²,

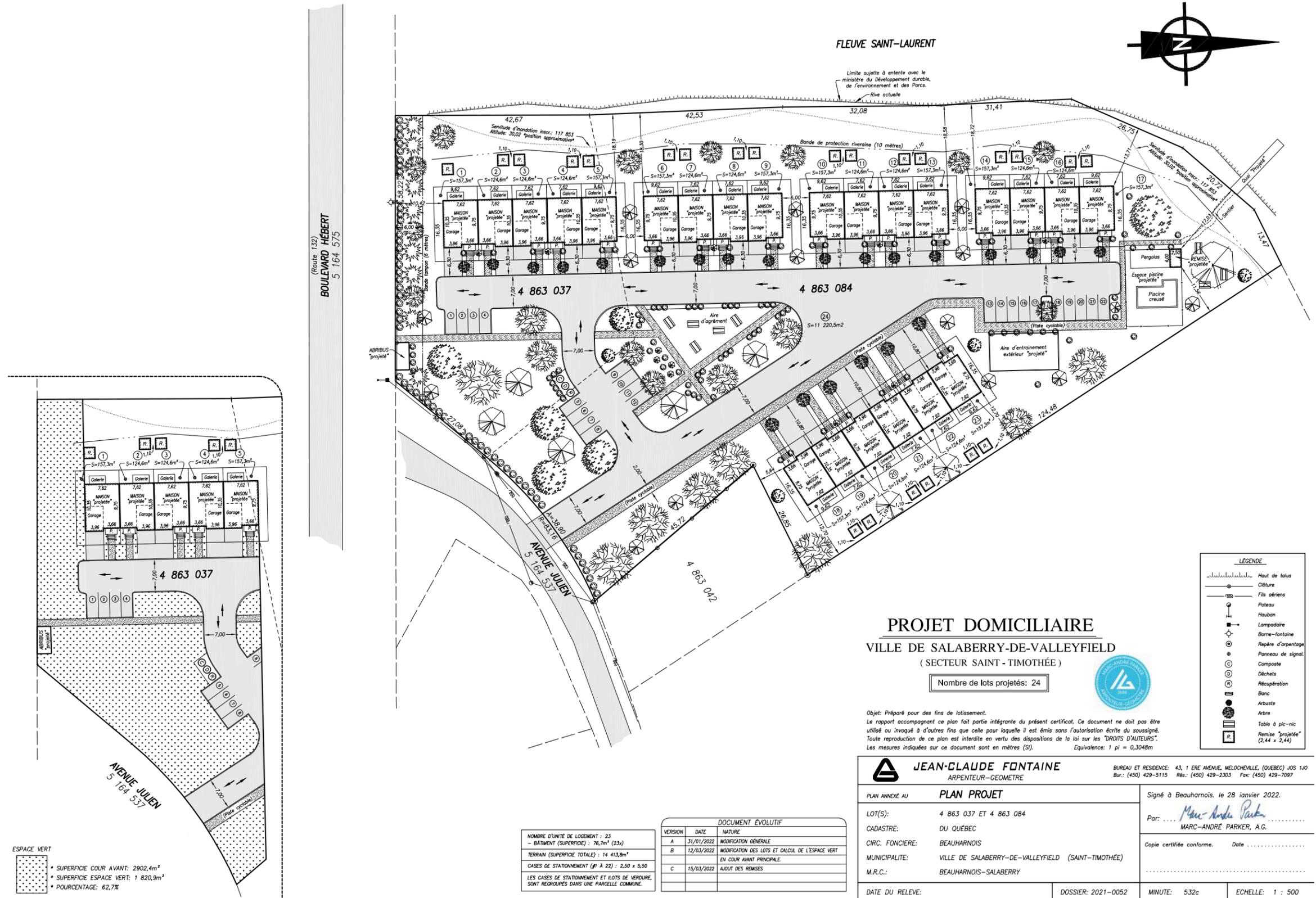
Réseau d'eau potable : «Les nouvelles conduites d'eau potable sur la future rue permettent de desservir la population adéquatement lors du débit de pointe journalier maximal.»

Réseau sanitaire : «D'après les résultats obtenus, il est possible de desservir le projet à l'aide d'un réseau de conduites sanitaire de 250 mm de diamètre, avec des pentes de 0,33%.»

Réseau pluvial : «Selon nos calculs et hypothèses, il est possible de desservir le projet à l'aide d'un réseau de conduites pluviales de 375 mm de diamètre, avec des pentes de 0,20%.»

2. Le document complet de la note technique se trouve en annexe de ce document.

10. PLAN D'IMPLANTATION - ARPENTEUR



ESPACE VERT

- SUPERFICIE COUR AVANT: 2902,4m²
- SUPERFICIE ESPACE VERT: 1 820,9m²
- POURCENTAGE: 62,7%

DOCUMENT ÉVOLUTIF		
VERSION	DATE	NATURE
A	31/01/2022	MODIFICATION GÉNÉRALE
B	12/03/2022	MODIFICATION DES LOTS ET CALCUL DE L'ESPACE VERT EN COUR AVANT PRINCIPALE
C	15/03/2022	AJOUT DES REMISES

PROJET DOMICILIAIRE
VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD
 (SECTEUR SAINT-TIMOTHÉE)
 Nombre de lots projetés: 24

Objet: Préparé pour des fins de lotissement.
 Le rapport accompagnant ce plan fait partie intégrante du présent certificat. Ce document ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins que celle pour laquelle il est émis sans l'autorisation écrite du soussigné.
 Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les "DROITS D'AUTEURS".
 Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). Equivalence: 1 pi = 0,3048m

JEAN-CLAUDE FONTAINE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE		BUREAU ET RÉSIDENCE: 43, 1 ÈRE AVENUE, MELOCHEVILLE, (QUÉBEC) JOS J10 Bur.: (450) 429-5115 Réa.: (450) 429-2303 Fax: (450) 429-7097	
PLAN ANNEXE AU	PLAN PROJET	Signé à Beauharnois, le 28 janvier 2022.	
LOT(S):	4 863 037 ET 4 863 084	Par: <i>Marc-André Parker</i>	
CADASTRE:	DU QUÉBEC	MARC-ANDRÉ PARKER, A.G.	
CIRC. FONCIÈRE:	BEAUHARNOIS	Copie certifiée conforme. Date	
MUNICIPALITÉ:	VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD (SAINT-TIMOTHÉE)	
M.R.C.:	BEAUHARNOIS-SALABERRY	
DATE DU RELEVÉ:	DOSSIER: 2021-0052	MINUTE: 532c	ECHELLE: 1 : 500

11. PERSPECTIVE

11.1. VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ VERS LE NORD



11.2. VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ



11.3. VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ



11.4. VUE D'ENSEMBLE DU PROJET INTÉGRÉ VERS LE SUD



11.5. VUE D'AMBIANCE - ENTRÉE DU PROJET



11.6. VUE D'AMBIANCE VERS LA RUE



11.7. VUE D'AMBIANCE - PLACETTE CENTRALE



11.8. VUE D'AMBIANCE - ESPACE COMMUN (PISCINE)



12. CONFORMITÉ DU PROJET

12.1. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Beauharnois-Salaberry situe le site en grande aire d'affectation urbaine dans laquelle une dominance de la fonction résidentielle est prévue. Le SADR prévoit aussi différentes orientations en matière de protection et mise en valeur des milieux naturels, de zones de contraintes particulières, de protection des rives et du littoral ainsi que de gestion de l'urbanisation, toutes respectées dans l'élaboration du projet présenté. À titre d'exemple, le projet prévoit une certaine distanciation entre l'implantation des bâtiments et de la rive, afin de ne pas faire pression sur le secteur riverain et d'ainsi permettre une conservation des rives et de l'habitat du poisson.

12.2. PLAN D'URBANISME

En ce qui a trait à la conformité au plan d'urbanisme (PU) de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, la densité énoncée pour l'affectation habitation (H2), affectation se rattachant au site en question, est de 10 à 15 logements par hectare. Les calculs de densité effectués reposent sur les principes de calculs de densités brutes élaborés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) considérant le manque d'information sur le type de densité appliquée à travers les outils de planification (SADR et PU). En comptabilisant la densité du projet à la densité du secteur, nous obtenons une densité brute d'approximativement 13,7 logements par hectare*. Le projet respecte alors le seuil de densité maximale prescrit au plan d'urbanisme relative à la portion de l'aire d'affectation H2 concernée, le tout dans le respect des éléments naturels du site et en répondant à la volonté municipale de densifier ce secteur.

Plusieurs orientations d'aménagement sont aussi stipulées au plan d'urbanisme, notamment le développement de différents milieux selon les principes de développement durable. Le respect des éléments naturels présents sur le site est au cœur de la conception de ce dernier, tant par une implantation de bâtiments plus éloignée de la rive que la norme minimale que par la conservation d'une considérable portion du boisé au sud du site.

Globalement, le projet répond aux bonnes pratiques quant à la gestion et développement de l'urbanisation par le fait de créer à l'intérieur du périmètre urbain, un milieu de vie plus dense répondant à un besoin en logement, près de la nature et permettant de saines habitudes de vie pour les citoyens.

12.3. RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Considérant certaines non-conformités du projet intégré désiré au règlement de zonage numéro 150 de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, une analyse de la recevabilité du projet par le biais d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été produite, afin de permettre l'usage d'un projet intégré sur le site.

Dans un premier lieu, le règlement stipule que son application est valide sur tout le territoire de la ville. Dans un second lieu, le règlement stipule qu'un projet portant sur la catégorie d'usages habitation pour la construction d'un immeuble est tout autant recevable. Dans un troisième lieu, une demande de PPCMOI ne peut être recevable si le projet se situe en secteur de contraintes à l'occupation du sol. Cela dit, le plan d'ensemble présenté au point 5 du document confirme que le projet ne touche aucunement aux contraintes élaborées à travers le SADR et le plan d'urbanisme. Finalement, vous trouverez ci-contre une analyse des critères d'évaluation du projet.

* 13,7log./ha : assujetti à varier, car les dimensions de l'aire d'affectation H2 ont été calculées selon des outils approximatifs.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DU PPCMOI

CARACTÉRISTIQUES

1) La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion;	Le projet résidentiel s'insère dans un secteur résidentiel, principalement de résidences unifamiliales. Il s'agit ici du même usage donc la compatibilité des occupations parle d'elle-même.
2) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement;	<ul style="list-style-type: none">• Comme le site est très vaste, le projet vient ainsi optimiser l'espace en y implantant des résidences unifamiliales de structure contiguë.• L'implantation de chacun des bâtiments a été analysée judicieusement afin de respecter les orientations prévues au SADR et au plan d'urbanisme en matière de respect des rives, littoral et de boisé.• La volumétrie des bâtiments s'intègre au secteur en termes de hauteur. Bien que le gabarit des bâtiments soit légèrement plus grand que les bâtiments existants, ceux-ci posséderont un traitement architectural soigné et doté de décroché afin de minimiser l'impact.• La densité du projet respecte les normes émises par le plan d'urbanisme, soit d'environ 13,7 logements par hectare.• L'aménagement du site contient plusieurs aires communes réfléchies pour créer un lieu sécuritaire et de qualité.
3) 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;	Le projet résidentiel s'insère dans un secteur résidentiel, principalement de résidences unifamiliales. Il s'agit ici du même usage donc la compatibilité des occupations parle de soi-même.
4) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	Les espaces extérieurs sont mis en valeur selon différentes actions: <ul style="list-style-type: none">• par la conservation du boisé au sud du site créant une bande tampon entre le boulevard et l'usage résidentiel prévu afin de diminuer l'impact sonore provenant de cette voie sur le secteur;• par la création d'une plaza centrale conviviale et aménagée de mobilier urbain, bordée d'arbres, qui identifie ainsi le coeur du projet;• par l'emplacement et la réduction des cases de stationnement extérieures, minimisant ainsi les impacts d'îlots de chaleur;• par l'implantation d'un espace d'entraînement extérieur et d'une piscine, améliorant ainsi la qualité de vie des futurs résidents.
5) 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 ;	Le projet n'augmente pas le degré de nuisances et des efforts ont même été mis en place pour limiter l'impact des sources de nuisances présentes dans le voisinage: <ul style="list-style-type: none">• Une bande tampon est prévue au sud du site, soit la conservation du boisé existant pour diminuer les nuisances provenant de la route;• Des arbres seront plantés le long des limites du site pour diminuer toute nuisance (vent, bruit, etc.);• Le retrait de l'implantation des bâtiments quant à la rive a aussi un impact sur la diminution de vents potentiels;• Le tracé des allées de circulation et cases de stationnement en forme triangulaire permet une circulation aisée, fonctionnelle et efficace au sein du secteur et tel que démontré au point 7, ne cause aucune problématique au niveau de l'accessibilité du service d'incendie.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DU PPCMOI**CARACTÉRISTIQUES**

6) La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables;	Selon les principes de développement durable, le projet met de l'avant entre autres les principes suivants: <ul style="list-style-type: none">• la santé et la qualité de vie de ses habitants,• la protection de l'environnement,• la préservation de la biodiversité• la protection des rives et du littoral.
7) 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.);	Les espaces communs, notamment un espace d'entraînement extérieur, une piscine. Une place centrale assiette de mobilier urbain et de multiples trottoirs ont été créés afin de permettre un milieu sain et de qualité, portée sur la mobilité active pour les futurs résidents.
8) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement;	Le tracé des allées de circulation et cases de stationnement en forme triangulaire permet une circulation aisée, sécuritaire et fonctionnelle au sein du secteur, comme démontré au point 7.
9) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional;	S.O.
10) Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu;	Le projet résidentiel s'insère dans un secteur résidentiel, principalement de résidences unifamiliales. Il s'agit ici du même usage donc la compatibilité des occupations parle d'elle-même.
11) L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant;	Comme démontré dans l'analyse de circulation de Momentum Transport, le projet n'a aucun impact sur la circulation automobile dans le secteur. Quant à la capacité des réseaux d'égouts pluviaux et sanitaires, une analyse d'un professionnel compétent en la matière sera fournie.
12) La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures;	Le propriétaire s'engage à assumer les coûts des infrastructures.
13) Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	Des aires communes sont créées pour que les futurs résidents s'approprient ces espaces de rencontre.
14) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Un échéancier sera fourni en bonne et due forme préalablement à une entente avec la ville.

12.4. LISTE DES NON-CONFORMITÉS À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

12.4.1. Terminologie utile

Projet d'ensemble (projet intégré) :

Groupement de bâtiments érigés sur un même terrain, suivant un plan d'aménagement détaillé, maintenu sous une seule responsabilité et planifié dans le but de favoriser la copropriété et les occupations du sol communautaires, telles les rues, stationnements et espaces verts.

Rapport espace bâti-terrain :

Le rapport espace bâti-terrain indique le rapport entre la superficie d'implantation au sol construite ou à construire et la superficie du lot ou terrain sur lequel le bâtiment est implanté ou sur lequel la construction est projetée. Ce rapport est la somme de toutes les superficies construites ou à construire, mais exclut les piscines, patios, terrasses, plateformes et galeries, les bâtiments accessoires (sauf les garages détachés qui sont inclus), les abris d'auto ainsi que les porte-à-faux.

Rapport plancher-terrain :

Superficie brute de plancher des étages d'un bâtiment, situé au-dessus du niveau moyen du sol, divisée par la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de tous les planchers des étages de tous les bâtiments.

Cour avant :

Espace compris entre l'emprise de la voie publique (ligne de rue) et le mur avant du bâtiment principal et ses prolongements et s'étendant sur toute la largeur du terrain.

Lorsque le bâtiment est de forme irrégulière dans sa portion avant, la cour avant inclut aussi l'espace qui s'intercale entre le point le plus avancé et le point le plus reculé de la façade et ceci, sur une distance maximale de 4 m calculée à partir du point le plus avancé. (Voir le schéma des cours et des marges).

Sur un terrain d'angle, la cour avant correspond à l'espace de terrain compris entre l'emprise de la voie publique et le mur avant et entre l'emprise de la voie publique et le mur latéral ou arrière, selon le cas, du bâtiment principal.

Cour avant secondaire :

Sur un terrain d'angle ou transversal, cour avant qui ne donne pas sur la façade principale du bâtiment.

Cour arrière :

Espace compris entre la ligne arrière du terrain, les lignes latérales du terrain et le mur arrière du bâtiment et ses prolongements et s'étendant sur toute la largeur du terrain. (Voir le schéma des cours et des marges).

Dans le cas de terrains d'angle, la cour arrière correspond à l'espace de terrain compris entre la ligne arrière du terrain et un mur latéral ou arrière du bâtiment principal et son prolongement jusqu'à la ligne latérale du terrain (voir le schéma des cours et des marges).

Cour latérale :

Espace compris entre la ligne latérale du terrain et un mur latéral ou arrière du bâtiment principal.

Sur un terrain d'angle, la cour latérale correspond à l'espace de terrain compris entre la ligne latérale ou arrière du terrain et un mur latéral ou arrière du bâtiment principal. (Voir les illustrations à «schéma des cours»).

Aire de stationnement :

Ensemble des espaces et cases servant au stationnement des véhicules, incluant les aires de manoeuvre pour entrer et sortir des cases et les allées pour s'y rendre, depuis les limites du terrain jusqu'auxdites cases et aires de manoeuvre.

Bâtiment :

Toute construction parachevée ou non, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destiné à abriter ou loger des personnes, des animaux, des biens ou des choses.

Bâtiment accessoire :

Bâtiment autre que le bâtiment principal, construit sur le même lot que ce dernier et dans lequel s'exerce exclusivement un ou des usages accessoires à l'usage principal.

Bâtiment contigu (en rangée) :

Bâtiment réuni à au moins 2 autres et dont les murs latéraux sont mitoyens ou se touchent en tout ou en partie à l'exception des murs d'extrémité.

Case de stationnement :

Espace réservé au stationnement d'un véhicule selon les exigences de dimensions et d'agencement prévues au présent règlement.

Contigu (ou en rangée) :

Se dit d'un bâtiment principal distinct réuni à au moins 2 autres bâtiments principaux par des murs mitoyens coupe-feu sur au moins 2 de ses côtés et dont chacun ou l'ensemble des bâtiments principaux est érigé sur un terrain distinct (voir le schéma des structures d'habitation).

Densité brute de logements à l'hectare :

le rapport entre le nombre de logements compris ou prévus sur une espace de terrain, incluant les rues, les parcs, les espaces verts et les autres usages selon le cas, et la superficie de cet espace exprimée en hectares.

Façade :

Signifie le mur ou partie de mur extérieur d'un bâtiment en front ou parallèle à une rue.

Façade principale du bâtiment :

Signifie le mur ou partie de mur extérieur d'un bâtiment en front ou parallèle d'une rue et où se trouve l'entrée principale audit bâtiment

Largeur du bâtiment :

Distance entre les murs latéraux les plus éloignés du bâtiment. La largeur du bâtiment correspond à une ligne continue ou brisée. Dans le cas d'une ligne brisée, celle-ci peut comporter plus d'un décroché. Les décrochés avant ou arrière ne s'ajoutent pas à la distance qui détermine la largeur du bâtiment.

Lot riverain :

Lot directement adjacent à une rive d'un cours d'eau.

Rive :

La rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

La rive a un minimum de 10 m lorsque la pente est inférieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de moins de 5 m de hauteur.

La rive a un minimum de 15 m lorsque la pente est continue et supérieure à 30 %, ou; lorsque la pente est supérieure à 30 % et présente un talus de plus de 5 m de hauteur.

Voie privée :

Toute rue, route ou une servitude de passage appartenant à une personne ou à un groupe de personnes dont elle dessert exclusivement la ou les propriété(s).

12.4.2. Tableau d'analyse - dispositions normatives relatives au projet résidentiel d'ensemble

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Projet intégré permis		Dans toutes les zones où un usage du groupe H est autorisé (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4)	Oui	H-881 (usage unifamilial isolé permis)
Structure des habitations		Ne peut être des habitations unifamiliales isolées ou jumelées (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4 b))	Oui	Structure contigue, bâtiment relié à au moins 2 autres par murs mitoyens.
Différentes typologies possible		Si usage et structure prescrits à la grille (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, c) et grille H-881)	Non	Usage unifamilial permis, mais la structure contigue ne l'est pas.
Plan d'aménagement à fournir		Oui, (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, d))	Oui	Sera fourni en lien avec le plan directeur au point 5.
Marges de recul minimales	Avant	6,0m; 10,0m du boul. Hébert. (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, f) et grille H-881)	Oui Oui	
	Latérales	1,5m totales: 4,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, f) et grille H-881)	Oui Oui	Largement plus de 1,5m. Largement plus de 4,0m.
	Arrière	6,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, f) et grille H-881)	Oui	Largement plus de 6,0m
	Entre bâtiments (murs avant)	10,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, f))	Oui	Largement plus de 10,0m.
	Entre bâtiments (murs latéraux)	5,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, f))	Oui	6,0m.
	avant d'une voie véhiculaire privée	1,5m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, g))	Oui	Largement plus de 1,5m.
	Voies véhiculaires	voies d'accès prioritaires	Conformes aux Codes en vigueur (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, h))	Oui
Pavée		Asphaltée. (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, i))	Oui	Voir le plan directeur au point 5.
Ne sont pas considérées comme rues		Comme allées de circulation de stationnement (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, j))	Oui	Voir le plan directeur au point 5.
Dimensions minimales de lot	Superficie	2000,0m ² (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, k))	Oui	14 413,8m ²
	Frontage	22,8m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, l) et grille H-881)	Oui	66,88m (lots combinés).
	Profondeur	45,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, l) et grille H-881)	Oui	Largement plus de 45,0m.

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Implantation des bâtiments principaux et accessoires		Bâtiments principaux: aléatoire, respect des marges; Bâtiments accessoires: ne peut être en cour avant (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, m))	Oui Oui	Les bâtiments accessoires ne seront pas implantés en cour avant.
Aires de stationnement	Localisation	Cour latérales et arrière (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, n))	Non	La majeure portion des cases de stationnement est située en cour avant par rapport aux bâtiments. Il ne s'agit toutefois pas de la « cour avant principale donnant sur la rue publique », qui est une expression qui revient souvent dans l'article 15.4. En ce sens, les stationnements sont possiblement conformes de plein droit.
Garages intégrés	Intégration au bâtiment	Partie prenante du bâtiment et pièces habitables au-dessus (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	Intégrés et parties prenantes des bâtiments, pièces habitables à l'étage.
	Superficie maximale	60% sup. sol de l'habitation (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	37% de la superficie.
	Architecture	Identique à celle du bâtiment (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	S'intègre bien au style architectural des bâtiments.
	Nombre de garage	Obligation d'un par unité d'habitation (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	Chaque unité possède son propre garage.
	Calcul de nombre de cases minimales	Garage est une case de stationnement (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	1 case intérieur et 1 case extérieur (ratio: 2 par logement).
	Emplacement entrées de garage	Ne peuvent être en cour avant, donnant sur la rue publique (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, o))	Oui	Les entrées de garage sont situées en cour avant, mais pas dans une cour avant donnant sur une rue publique.
Gestion des déchets domestiques		Obligatoire: contenants semi-enfouis (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, p))	Oui	Présence de contenants semi-enfouis.
Équipements mécaniques		Ne peuvent être en cour avant (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, q))	Oui	Seront localisés en cour latérale et/ou arrière.
Aménagement paysager	Superficie minimale en cour avant	20% du terrain 60% de la cour avant (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, r))	Oui Oui	22% du terrain en espace naturels, présence du boisé conservé, aménagement paysager dans les espaces communs. Plus de 60% de la cour avant, présence du boisé conservé et aménagement paysager sur la place centrale, la piscine, l'espace d'entraînement extérieur et le long des limites du terrain.
Affichage		N/A	N/A	N/A
Rapport espace bâtiment/terrain		0,33 (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, t))	Oui	À la grille : coefficient maximal de 0,30. Majoration de 10% autorisé. 10% de 0,3 = 0,03. Donc, 0,3 + 0,03 = 0,33 de coefficient maximum autorisé. Le projet est à 14% ou 0,14.
Espace communautaire	Superficie et répartition (exclu les espaces verts)	min. 1%, du terrain jusqu'à un max. de 100,0m ² , peut être réparti, chacun comportant minimalement 20,0m ² (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, u), 10.8.5)	Oui	17%
	Parcours piétonniers	Trottoirs ou sentiers doivent mener à cet espace. (ref. : règ. zonage 150, art. 15.4, u), 10.8.5)	Oui	5 parcours sont prévus pour liés les espaces communautaires.

12.4.3. Tableau d'analyse - dispositions normatives relatives à la volumétrie et les dimensions d'un bâtiment principal

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Hauteur	Étage	min. 1 et max. 2 (ref. : règ. zonage 150, grille H-881)	Oui	Deux étages.
	Mètres	min. 5,0m et max. 10,0m (ref. : règ. zonage 150, grille H-881)	Oui	Approximativement 9,14m.
Largeur minimale		8,0m (ref. : règ. zonage 150, grille H-881)	Oui	7,6m par unité, mais min. 30,4m par bâtiment.
Superficie d'implantation minimale		70,0m ² (ref. : règ. zonage 150, grille H-881)	Oui	76,88m ²

12.4.4. Tableau d'analyse - dispositions normatives relatives au stationnement hors rue

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Cases de stationnement	Dimensions minimale	90°: 2,5m x 5,5m, mais peut être réduite à 2,3m x 5,0m (si 12 cases et +) (ref. : règ. zonage 150, art. 9.2.4 a) et b)-4))	Oui	2,5m x 5,5m
	Ratio	1 case par logement (ref. : règ. zonage 150, grille 9.2.8.1, 9.2.8.2)	Oui	2 par logement.
Aire de stationnement	Largeur de l'allée d'accès	sens unique: min. 3,0m et max. 5,0m; sens double: min.5,0m et max. 8,0m (ref. : règ. zonage 150, grille 9.2.5)	Oui	7,0m
	Bordure et peinture	Bordure de béton et peinture au sol (cases) obligatoire (ref. : règ. zonage 150, grille 9.2.6)	Oui	Une bordure de béton entourera l'aire de stationnement.
	Fils d'alimentation	Enfouis (ref. : règ. zonage 150, grille 9.2.6)	Oui	Les fils seront enfouis.

12.4.5. Tableau d'analyse - dispositions normatives relatives à l'aménagement paysager et l'entreposage extérieur

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Espaces verts obligatoires	Localisation	Cour avant doit être gazonnée et avoir plantation d'arbres (ref. : règ. zonage 150, art. 10.8)	Oui	Cour avant gazonnée et présence de multiples arbres.
Bande tampon obligatoire (peut être aménagée à même un boisé existant si % conifères requis) (ref. : règ. zonage 150, art. 10.9, e))	Localisation	Entre usage « H » et voie circulation +55dBA (ref. : règ. zonage 150, art. 10.9, a))	Oui	Entre usage résidentiel et boulevard Hébert.
	Largeur minimale	6,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 10.9, b))	Oui	8,6m.
	Constitution	Conifères à 60% d'une hauteur de 2,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 10.9, c))	Non	Quelques conifères, mais majoritairement des feuillus. Il faut comprendre qu'ils s'agit d'arbres actuellement présents, car il y a un petit boisé entre le boul. Hébert et les premiers bâtiments. En dérogeant à cette disposition.

12.4.6. Tableau d'analyse - dispositions normatives relatives aux bâtiments accessoires

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Superficie maximale de tous les bâtiments accessoire		10% du terrain (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1, al.2, d)	Oui	La superficie représente 1% du site.
Garage attaché ou intégré (doit être mitoyen sur au moins 15% du périmètre extérieur du garage avec un ou des murs de la résidence) (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, i).	Superficie maximale	Ne doit pas dépasser la superficie d'implantation du bâtiment principal, en excluant ledit garage. (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, d))	Oui	La superficie du garage est d'environ 21m ² et celle de l'implantation du bâtiment principal est d'environ 55m ²
	Largeur maximale	60% de la largeur du bâtiment principal (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, h))	Oui	Il représente 60%
	Marges de recul minimales	Mêmes que celles du bâtiment principal (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, d))	Oui	
	Hauteur maximale	Hauteur du bâtiment principal (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, e))	Oui	
	Hauteur maximale de la porte de garage	2,75m (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.2, f))	S.O.	
	Distance minimale d'un bâtiment accessoire	2,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1, al.2, a))	S.O.	

Sujet	Sous-sujet	Normes applicables selon l'usage (et référence) Projet intégré (habitation unifamiliale)	Conforme (Oui/Non/S.O.)	Commentaires (précisions, explications, etc.)
Remise	Nombre maximal	chaque bâtiment principal peut avoir sa remise (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, h))	Oui	23 remises
	Localisation	Cour latérale ou arrière (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1, al.2, g)	Oui	Cours arrière
	Superficie maximale	max. 6,0m ² , jusqu'à un total de 42,0m ² (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, h))	Non	Chaque remise est conforme à la norme du 6m ² , mais la superficie totale des 23 remises combinées est de 138m ²
	Marges de recul minimales	0,9m des lignes de lot, si ouverture: 1,5m (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, d))	Oui	
	Hauteur maximale	4,0m (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, c))	S.O.	
	Structure jumelée	Seulement si structure du bâtiment principal est jumelée aussi (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, f))	Oui	Les remises sont de type jumelés considérant la typologie des bâtiments principaux soit des maisons contiguës
	Cour avant secondaire	Doit être implantée entre prolongement du mur arrière et ligne arrière à une distance minimale prescrite pour la marge avant (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.4, e))	Oui	
	Distance minimale d'un bâtiment	2,0m du bâtiment principal 0,9m d'un bâtiment accessoire (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1)	Oui	
Pavillon de jardin, abri pour piscine et abri pour bain à remous	Nombre	1 seul de chaque (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.7, a))	Oui	
	Superficie maximale	Pavillon: 4%, total de 35,0m ² Abri de bain: 4%, total de 20,0m ² Abri de piscine: superficie du bâtiment principal Les superficies combinées ne peuvent excéder 15% de la superficie du terrain (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.7, b))	Oui	
	Hauteur maximale	1 étage / hauteur du bâtiment principal (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.7, c))	Oui	
	Marges de recul minimales	Abri pour piscine: respect des marges applicables au bâtiment principal Pavillon et abri à bain: 1,5m des lignes de terrain (ref. : règ. zonage 150, art. 5.3.1.7, d))	Oui	

13. CONCLUSION

En résumé, le projet consiste en la construction de 23 résidences unifamiliales de structure contiguë. L'implantation de ces constructions se fera sous la forme d'un projet intégré par un seul accès à une rue, soit de l'avenue Julien et accueillera des parties privatives et des parties communes. La notion de contiguïté s'appliquera par la création d'ensembles de 4, 5 et 6 résidences contiguës à la fois, représentant les parties privatives. En ce qui a trait aux parties communes, des espaces communautaires seront aussi planifiés notamment par la création d'une plaza centrale, d'un espace d'entraînement extérieur et d'une piscine creusée. Également, une portion considérable du boisé situé au sud du projet sera conservé dans un premier temps par principe de conservation et protection de l'environnement et dans un deuxième temps afin de créer une bande tampon entre l'usage résidentiel désiré et la voie de circulation très fréquentée qu'est le boulevard Hébert et le secteur d'emplois situé au sud de ce boulevard.

Le choix de l'insertion d'un projet intégré dans ce secteur répond au problème posé par l'accessibilité au lot, bordé du fleuve, d'une route provinciale et d'une infrastructure de transport d'énergie, éléments diminuant considérablement la possibilité de créer de nouveaux lots construisibles et d'ainsi répondre aux normes de densité prescrite.

L'organisation spatiale proposée pour le projet respecte l'esprit des critères d'évaluation contenus au PPCMOI. Il intègre, dans sa conception même, des valeurs relatives à la cohabitation avec la nature et à l'intégration dans son milieu :

- L'atteinte au couvert végétal est minimisée par la conservation d'un boisé au sud du site;
- Une intégration adaptée de la typologie au cadre bâti du secteur existant;
- L'implantation des bâtiments assure un respect des éléments naturels du site notamment par une distanciation considérable des rives afin de diminuer la pression sur le milieu riverain;
- La mise en valeur des espaces extérieurs apportant un milieu de vie saine et de qualité aux futurs propriétaires;
- L'amélioration de l'accessibilité aux berges par le biais de l'implantation d'un quai commun;
- L'utilisation d'une allée d'accès et de circulation centrale, ce qui assure un sentiment de sécurité au sein du secteur et favorise une circulation aisée et fonctionnelle.

Finalement, le projet répond aux orientations des différents outils de planification (SADR et PU) et aux critères d'évaluation du règlement sur les PPCMOI, principalement en termes de bonnes pratiques de l'urbanisation et le respect de l'environnement. Ce dernier est tout autant bénéfique pour le secteur apportant une densité plus élevée.

14. ANNEXE

1. AVIS PRÉLIMINAIRE CIRCULATION ET SÉCURITÉ - MOMENTUM

2. NOTE TECHNIQUE POUR LE PROLONGEMENT DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES - FNX-INNOV INC

PARÉ⁺

Urbanisme + Design urbain + Architecture de paysage + Environnement + Analyse immobilière
450 686 9494 - www.pare.plus - info@pare.plus
400-2990 Avenue Pierre-Péladeau. Laval Qc, Canada H7T 3B3