

# **CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE**

## **du 11 au 26 août 2021**

**Présentation d'un projet particulier de  
construction, de modification ou  
d'occupation d'un immeuble  
(PPCMOI2021-0074)**

**Zone H-510,  
Lot 3 818 720  
50, rue St-Louis**

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

Un règlement sur les **P**rojets **P**articuliers de  
**C**onstruction, de **M**odification ou  
d'**O**ccupation d'un **I**meuble.

D'où l'acronyme : PPCMOI

# UTILITÉS ET AVANTAGES

- Il s'agit d'un outil à la disposition des villes, pouvant servir à autoriser un projet qui est préalablement non conforme à la réglementation en vigueur dans le secteur où il désire s'implanter, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Il permet de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme et d'analyser les projets au cas par cas, facilitant le développement urbain;
- Il permet d'établir un zonage par projet. L'effet est le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui, car à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone comme le veut la pratique habituelle;
- Il offre beaucoup plus de souplesse que les approches conventionnelles (approche par terrain plutôt que par zone).

# PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

Évaluation de la  
demande par le  
comité  
consultatif  
d'urbanisme  
(CCU)

- La recommandation favorable ou défavorable est remise au Conseil municipale qui pourra accepter ou refuser la demande;
- Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement 402 concernant les PPCMOI

Acceptation ou  
refus de la  
demande par le  
Conseil municipal

- Le Conseil municipal accepte ou refuse le projet par l'adoption d'une résolution. Avant l'approbation finale, le projet de résolution chemine selon les différentes étapes prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.).

# EMPLACEMENT DU PROJET VISÉ



50, rue St-Louis, lot 3 818 720



# LE PROJET EN BREF

- La présente demande de PPCMOI vise à permettre spécifiquement et uniquement sur le lot 3 818 720, dans la zone H-510, le projet du « St-Louis », soit la construction d'une habitation multifamiliale de 51 logements, répartis sur 3 étages et regroupant des appartements 3 ½, 4 ½ et 5 ½, intégrés autour d'une cour extérieure commune aménagée pour les résidents et leurs familles. Ce projet permettra le renouveau d'un site désaffecté tout en réénergisant le développement local.
- Le positionnement du bâtiment a été pensé afin de minimiser les impacts sur le voisinage: la distance entre la rue et les murs du bâtiment a été augmentée et sa hauteur a été pensée afin de minimiser les ombrages du bâtiment sur les maisons avoisinantes. Les marges de recul des façades sont plus du double que le minimum exigé actuellement. Cette largeur supplémentaire permet également de créer une bordure verte surdimensionnée favorisant l'intimité des résidents et la plantation de végétations diverses. Lieu de vie directement en lien la rue Saint-Joseph, la cour intérieure résultant de la forme en "U" du bâtiment permet la création d'une placette commune aménagée et intime pour les résidents.
- Afin de réduire au maximum la hauteur du futur bâtiment, la rampe d'accès au stationnement souterrain a été positionnée au niveau le plus bas des rues ceinturant le lot, sur la rue St-Joseph.
- Les espaces de stationnements seront souterrains afin de minimiser l'impact de l'automobile sur la qualité de l'environnement urbain.
- La construction est simple, au goût du jour et bâtie avec des matériaux nobles et durables.

# LE SAINT-LOUIS

## 51 logements locatifs



### AMÉNAGEMENT PAYSAGER - COIN LASNIER ET SAINT-JOSEPH



1 MAÇONNERIE EN BRIQUE D'ARVILLE  
BRIQUE CUITE 200x100x65 mm  
CUIRE À 1000°C  
COTE DE 200x100x65 mm  
COTE DE 200x100x65 mm



2 MAÇONNERIE EN BRIQUE D'ARVILLE  
BRIQUE CUITE 200x100x65 mm  
CUIRE À 1000°C  
COTE DE 200x100x65 mm  
COTE DE 200x100x65 mm



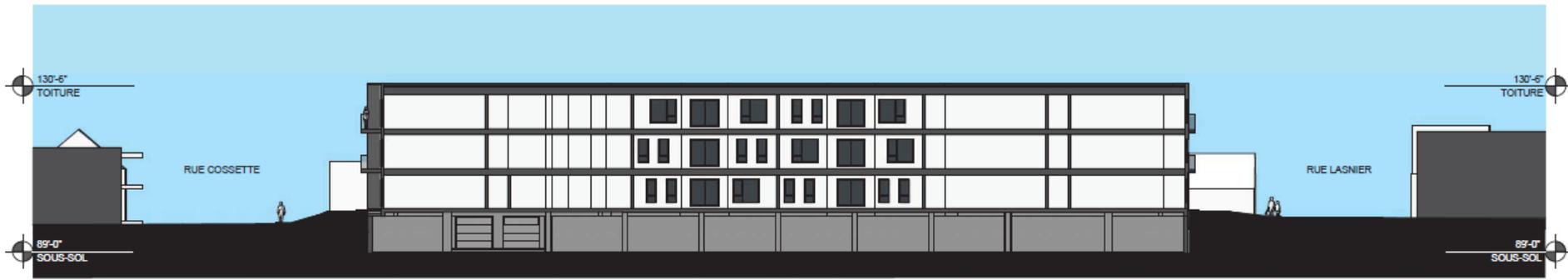
3 MAÇONNERIE EN BRIQUE D'ARVILLE  
BRIQUE CUITE 200x100x65 mm  
CUIRE À 1000°C  
COTE DE 200x100x65 mm  
COTE DE 200x100x65 mm



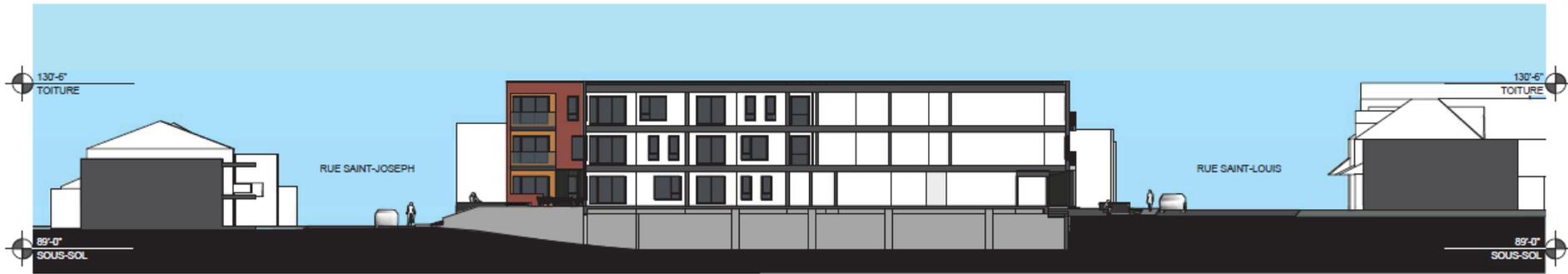
4 ALUMIUM EN PLANCHE  
ALUMIUM BRUN  
COTE DE 200x100x65 mm  
COTE DE 200x100x65 mm



5 ALUMIUM EN PLANCHE  
ALUMIUM GRIS  
COTE DE 200x100x65 mm  
COTE DE 200x100x65 mm



COUPE LONGITUDINALE **G**  
 ÉCHELLE 1" = 25'-0" (1:300) 301



COUPE TRANSVERSALE **H**  
 ÉCHELLE 1" = 25'-0" (1:300) 301

# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- Un usage d'habitation multifamiliale (h1c) de 51 logements, alors que le nombre de logements est limité à 4 logements par bâtiment dans toute la zone H-510 ;
- Une hauteur de bâtiment principal de 3 étages et 11 m, alors que la hauteur maximale permise est de 2 étages et 10 m dans la zone H-510 ;
- Une marge avant minimale à 5 m, alors que la marge avant minimale est de 2,5 m dans la zone H-510 ;
- Un ratio bâti / terrain de 65%, alors que ce ratio est d'un maximum de 40% dans la zone H-510.

# CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

(Cette demande a été évaluée en fonction des critères applicables à la nature de la demande)

Critères d'évaluation du règlement 402	Respect
La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion;	X
La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement;	X
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;	n/a
Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	X
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 ;	X
La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables;	Non, spécifier 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.);	X
La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement;	X mais spécifier dans les conditions pour les déchets
Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional;	n/a
Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu;	n/a
L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant;	X
La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures;	n/a
Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	n/a
La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	X

- L'enjeu principal dans la planification de ce projet était la hauteur du futur bâtiment ainsi que la circulation véhiculaire, afin de bien s'intégrer dans ce milieu résidentiel existant.
- Avec la présence des constructions à l'est (ex. : 24 St-Louis) et la proximité du chemin Larocque, du centre Aimé-Leduc et la Basilique-cathédrale qui présentent de gros volumes, le projet s'intègre bien dans son environnement.
- Le stationnement souterrain offre un gros avantage au niveau du paysage.
- La rue St-Louis étant assez achalandée, la Ville ne souhaite pas y retrouver une multitude d'entrées charretières.

# RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

- Le CCU recommande l'acceptation du projet résidentiel multifamilial dans la zone H-510, à l'égard du lot 3 818 720, en dérogation aux dispositions de l'usage, du nombre de logements maximal, de la hauteur en mètre et en étages, de la marge avant ainsi que du ratio bâti/terrain des habitations dans la zone H 510 du Règlement 150 concernant le zonage, tel que demandé, aux conditions suivantes :
  - La gestion des ordures, du recyclage et du compostage doit se faire dans des contenants semi-enfouis;
  - Les équipements de climatisation doivent être aménagés sur le toit ou dans la cour intérieure;
  - Le projet doit inclure des principes de développement et de bâtiment durables, à fournir sous forme d'engagement écrit avant l'obtention du permis
  - Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet par le dépôt, avant l'obtention du permis de construction, d'une garantie financière équivalant à 20% de la valeur totale du projet;
  - Le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 30 mois suivant son acceptation.

# DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

LE MARDI 6 JUILLET 2021, le conseil municipal a adopté le projet de résolution 2021-07-416 « PROJET DE RÉOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI 2021-0074 - 50, RUE SAINTLOUIS » :

ATTENDU 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;

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

Il est résolu à l'unanimité par le Conseil d'accepter la demande d'autorisation PPCMOI2021-0074 afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel multifamilial dans la zone H-510, à l'égard du lot 3 818 720 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, au 50, rue St-Louis, en dérogation aux dispositions de l'usage, du nombre de logements maximal, de la hauteur en mètre et en étages, de la marge avant ainsi que du ratio bâti/terrain des habitations dans la zone H-510 du Règlement 150 concernant le zonage, soit une habitation multifamiliale de 51 logements répartis sur 3 étages (11 m), avec un taux d'occupation du sol de 65%, le tout tel que présenté sur le document de Syscomax inc., préparés par Jean-François Dupuis architecte, reçu en date du 9 février 2021, et aux conditions suivantes :

- La gestion des ordures, du recyclage et du compostage doit se faire dans des contenants semi-enfouis;
- Les équipements de climatisation doivent être aménagés sur le toit ou dans la cour intérieure;
- Le projet doit inclure des principes de développement et de bâtiment durables, à fournir sous forme d'engagement écrit avant l'obtention du permis
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet par le dépôt, avant l'obtention du permis de construction, d'une garantie financière équivalant à 20% de la valeur totale du projet;
- Le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 30 mois suivant son acceptation.

# PROCHAINES ÉTAPES D'ADOPTION DU PPCMOI

Adoption du second projet de résolution	30 août 2021 ( <i>à confirmer</i> )
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	1 <sup>er</sup> septembre 2021 (Journal Le St-Francois)
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (15 jours après l'avis)	1 <sup>er</sup> au 16 septembre 2021
Adoption de la résolution	21 septembre 2021
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission du règlement et de la résolution

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

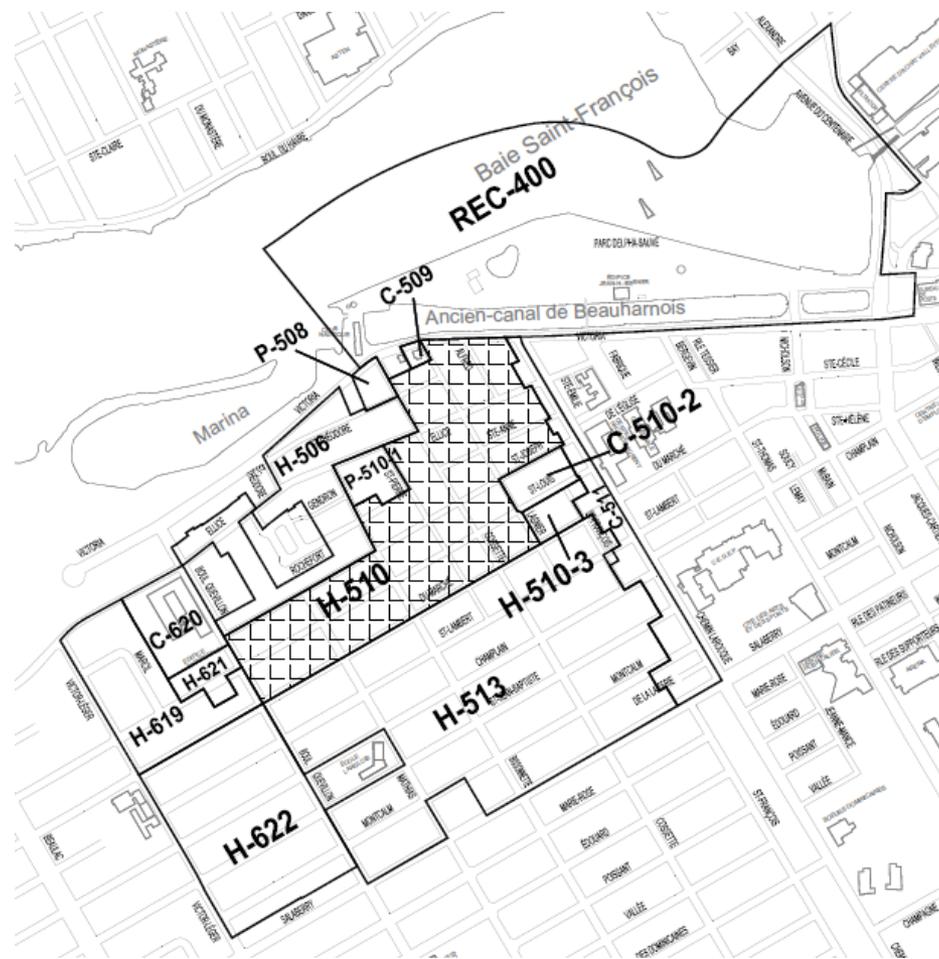
Ces dispositions du projet sont susceptibles d'approbation référendaires :

- Permettre un usage d'habitation multifamiliale (h1c) de 51 logements, alors que le règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield limite les habitations à 4 logements par bâtiment dans toute la zone H-510 ;
- Permettre une hauteur de bâtiment principal de 3 étages et 11 m, alors que ledit règlement 150 permet un maximum de 2 étages et 10 m dans la zone H-510 ;
- Ajuster la marge avant minimale à 5 m, alors que ledit règlement 150 prescrit un minimum de 2,5 m dans la zone H-510 ;
- Permettre un ratio bâti / terrain de 65%, alors que ledit règlement 150 permet un maximum de 40% dans la zone H-510.

# ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone concernée H-510 ou des zones contigües suivantes :

- P-510-1, H-506, P-508, REC-400, C-509, C-511, C-510-2, H-510-3, H-513, H-622, H-619, H-621 et C-620.



*\*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 PPCMOI2021-0074 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, tout intéressé devra faire parvenir ses questions ou observations par téléphone au 450-370-4310 ou par courrier électronique à [urbanisme@ville.valleyfield.qc.ca](mailto:urbanisme@ville.valleyfield.qc.ca) ou par écrit à l'adresse suivante : 275, rue Hébert, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6S 5Y9, dès le 11 août et jusqu'au 26 août à 16 H 30.

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 « PPCMOI2021-0074 » doit également apparaître dans la correspondance.*