

**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;

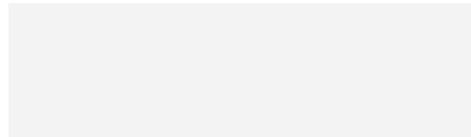
- Le projet devra inclure des principes de développement durable, inspirés des critères LEED, à fournir sous forme d'engagement écrit avant l'obtention du premier permis de construction;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et garantir sa réalisation selon 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

## PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL - RACICOT

Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Présentation au conseil de ville -  
Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Mars 2022  
Dossier 2109-195



# \_TABLE DES MATIÈRES

01_INTRODUCTION	4
02_PRÉSENTATION DU PROMOTEUR ET DU CONSTRUCTEUR	5
03_LOCALISATION	6
04_CONTEXTE TYPO-MORPHOLOGIQUE	7
05_CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	8
06_CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	9
07_SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT	10
08_PROGRAMME RÉSIDENTIEL PROPOSÉ	15
08_CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI	17
_EN CONCLUSION	18
_ANNEXES	
A_CERTIFICAT DE LOCALISATION	
B_ARCHITECTURE PRÉLIMINAIRE	
C_MATÉRIALITÉ	
D_ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT	
E_PLAN AUTOTURN	
F_ÉCHÉANCIER PRÉLIMINAIRE	

# Un projet qui concilie urbanité et nature!

Site du  
projet

# 01\_INTRODUCTION

Le présent document expose un projet de développement résidentiel de trois bâtiments multifamiliaux construits en bordure de la rue Racicot, en bordure de la rivière Saint-Charles. **Pour assurer la réalisation de ce projet, une demande de PPCMOI est nécessaire pour autoriser les dérogations suivantes :**

- **Le nombre d'étage;**
- **Le nombre d'unité par bâtiment;**
- **La largeur de la bande tampon.**

Une telle autorisation contribuera, principalement, à obtenir une densité modérée, avec **un projet de trois bâtiments de quatre étages accueillant 27 unités chacun pour un total de 81 unités. Cette densification verticale permet d'optimiser l'espace libre au sol** pour aménager des aires d'agrément de qualité en adéquation avec la biodiversité actuellement présente en bordure des berges. D'ailleurs, la proportion d'espaces aménagés et paysagés est supérieure aux normes exigées par la réglementation permettant de créer une perméabilité au niveau du site et favorisant la conservation et la mise en valeur de la rivière et ses berges, du milieu humide et des arbres existants.

D'autre part, **la densité proposée s'inscrit dans une tendance de développement beaucoup plus dense et compact qui se répète aux abords de la route 132.** La portion sud de la route 132, entre les rues Lamothe et des Lilas, est vouée à davantage se développer à court et moyen termes afin de consolider le lien entre le noyau villageois de Saint-Timothée et le village de la compagnie Nitro. Le projet présenté contribue donc à cet axe de développement et à la vision de la Ville.

Ainsi, la réalisation de ce projet de développement résidentiel permet de proposer une planification réfléchie de l'espace en lien avec la nature et l'urbanité du secteur pour offrir un milieu de vie agréable qui s'inscrira bien dans le temps.



## 02\_PRÉSENTATION DES PROMOTEURS ET DU CONSTRUCTEUR

Les promoteurs et constructeurs impliqués dans la réalisation du projet présenté est l'entreprise Target Immobilier. Target Immobilier est une jeune entreprise créée par l'union de trois entrepreneurs/promoteurs de la région de Beauharnois-Salaberry : Mathieu Loiseau, Yannick Poisson Michel & Jérôme Thibeault.



### UN PROMOTEUR BIEN ENCRÉ POUR SA COMMUNAUTÉ

Mathieu Loiseau est un promoteur immobilier qui contribue depuis plus de 10 ans au développement de la grande région de Salaberry-de-Valleyfield. Il comporte plusieurs projets à son actif :

- Quartier des Dahlias (Valleyfield);
- Quartier V (Valleyfield);
- Habitat 132 (Valleyfield)
- Quartier du Canal (Saint-Louis-de-Gonzague);
- Au gré des champs (Sainte-Barbe).



### UN PROMOTEUR D'EXPÉRIENCE

Avec plus d'une centaine de condos locatifs en Montérégie, le Groupe Firma a comme mission d'offrir à ses locataires un espace de vie unique; emplacement de choix, luminosité, insonorisation supérieure, large fenestration, balcon, plancher de béton, Wi-Fi et espaces communs.

- **Se démarquer par l'innovation**
- **Maintenir des standards élevés**

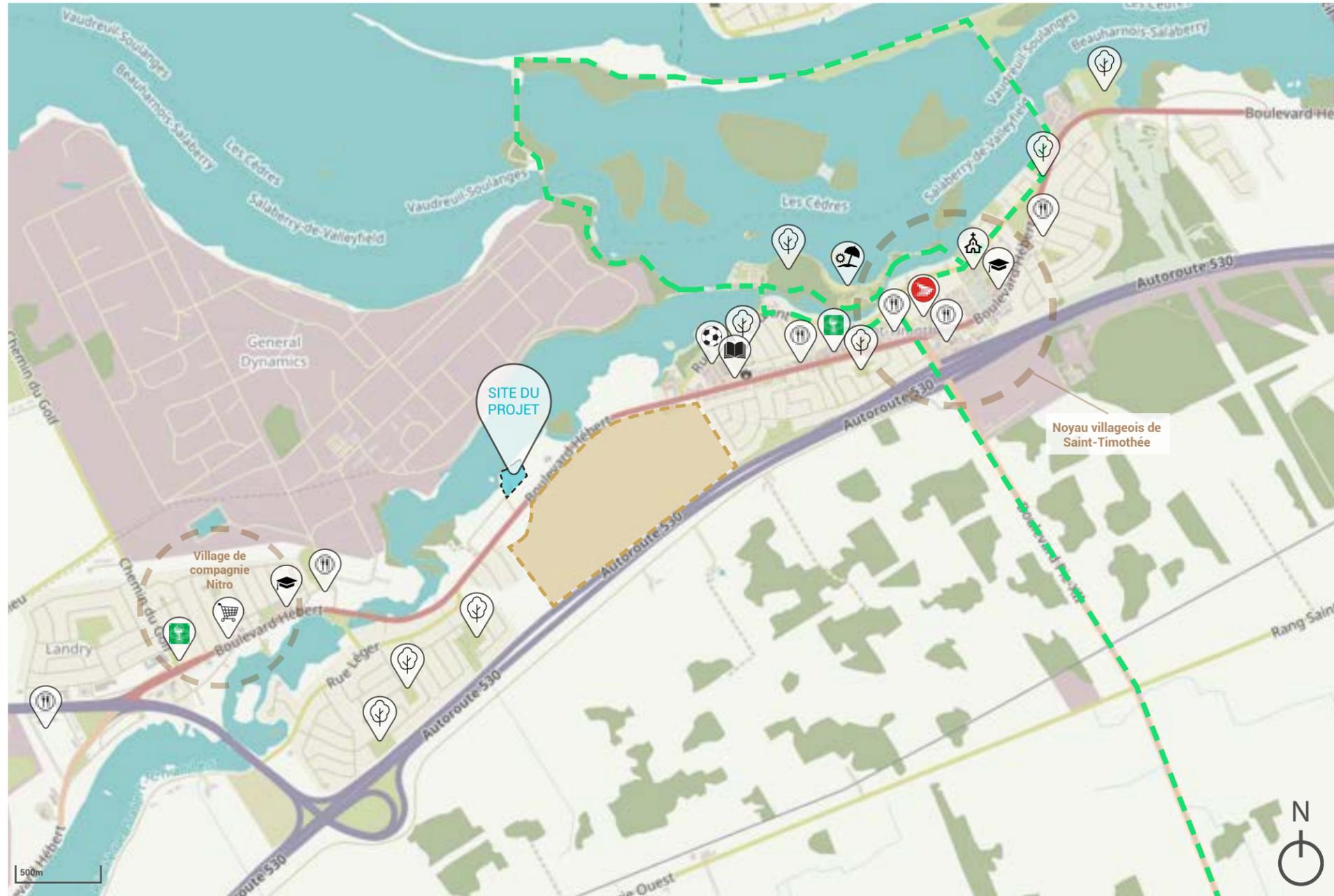


### UN CONSTRUCTEUR BIEN ÉTABLI DANS LE SECTEUR

Les immeubles Firma sont construits par Gestion Rockethammer Inc., une entreprise de construction de réputation exemplaire qui œuvre dans le domaine depuis près de 20 ans.

Ensemble, les deux sociétés emploient une trentaine de collaborateurs et l'équipe prend de l'expansion sur une base mensuelle.

# 03\_LOCALISATION



Plan de localisation du site du projet

-  Site du projet
-  Pôle villageois
-  Réseau cyclable
-  Exclusion de la zone agricole envisagée à court et moyen termes pour fins de développement

Le site à l'étude se localise sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield en bordure de la rivière Saint-Charles, rivière qui se connecte au fleuve Saint-Laurent. L'accès à ce cours d'eau est un atout majeur au développement de ce site qui jouit de vues imprenables sur les îles.

Situé en bordure de la rue Racicot, le site se connecte à la route 132 (boulevard Hébert) via la rue Martin. La route 132, artère structurante sur le territoire campivallensien, permet de joindre à l'est le noyau villageois de Saint-Timothée où convergent plusieurs commerces et services de proximité en plus d'installations sportives et récréatives. À même ce noyau se retrouve un pôle communautaire incluant un centre sportif et une bibliothèque. Un réseau cyclable est également aménagé en partie dans ce noyau villageois pour ensuite accéder au Parc régional des Îles-de-Saint-Timothée et son archipel. Ainsi, tous les services et commerces essentiels se retrouvent à la disposition des futurs résidents du projet proposé en plus d'un important réseau récréatif.

À moins de deux kilomètres du site, sur la route 132 en direction ouest, se localise un second noyau villageois, le village de compagnie Nitro.

Ainsi, rejoignant deux noyaux d'activités importants dans le secteur, la route 132 est un axe de développement majeur sur lequel s'implantent plusieurs projets d'habitations multifamiliaux dans les dernières années, illustrant un cadre bâti beaucoup plus dense et compact. D'ailleurs, l'exclusion projetée d'une portion de la zone agricole contribuera à une consolidation du développement en bordure de cette route.

# 04\_CONTEXTE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Bien que le cadre de villégiature caractérisé par des habitations unifamiliales domine le paysage en bordure de la rivière Saint-Charles, la route 132, elle, se distingue par l'implantation de plusieurs habitations multifamiliales.

En effet, ces habitations multifamiliales, plus dense et plus compact, possèdent six unités de logement et s'étendent sur 2,5 étages. Deux projets développés en 2015 se côtoient, l'un à l'ouest de la rue Martin proposant du logement locatif (image 2) et le second, à l'est de la rue Martin, étant un projet de condominium (image 1). À un peu plus d'un kilomètre, sur la rue Masson, près de la route 132, se trouve un bâtiment multifamiliale implanté aux abords de la rivière (image 5).

Quant aux habitations unifamiliales qu'on retrouve à proximité du projet, elles s'incèrè dans un cadre bâti vieillissant. Ainsi, le type de projet proposé serait une opportunité de consolider la structure urbaine entamée avec les plus récentes constructions multifamiliales tout en réfléchissant à la planification du site qui pourrait davantage s'articuler autour d'une vision d'ensemble intégrée.

À l'heure actuelle, dans ce quartier résidentiel, quelques terrains sont encore vacants au sud de la rue Racicot.

Caractéristiques principales du secteur :

- Quartier résidentiel scindée en deux : les habitations unifamiliale et bifamiliale de part et d'autre de la rue Racicot ainsi que les habitations multifamiliales ayant pignon sur la route 132;
- Des revêtements et des toits en pente hétéroclite;
- Une canopée quasi absente au niveau des habitations unifamiliales.



# 05\_CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

## PLAN D'URBANISME



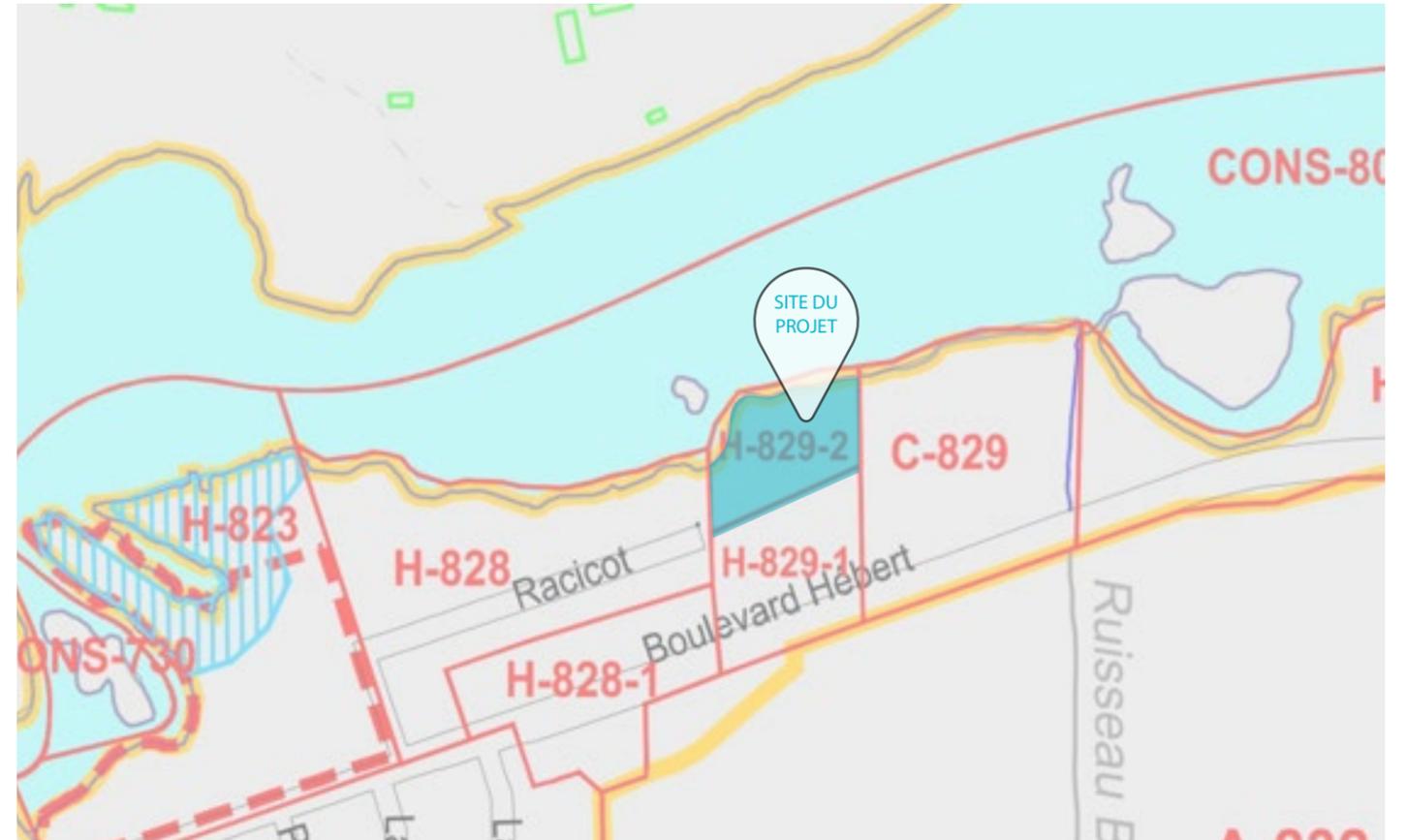
Extrait du Règlement 148 concernant le plan d'urbanisme - Annexe 3 - Affectations du sol

### Grande affectation du sol du site du projet : Résidentielle de moyenne densité (10 à 15 logements par hectare) (H2)

Cette grande affectation du sol vise le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie dans les zones à dominance résidentielle. Elle s'étend sur la majorité du périmètre d'urbanisation de la ville. La moyenne densité qui la qualifie témoigne de la volonté de densifier suffisamment le cadre bâti pour amortir le coût des infrastructures et des équipements publics, en plus d'atteindre des objectifs de performance environnementale et de protection de la zone agricole.

**Ainsi, considérant la faible densité résidentielle du secteur environnant, la densité proposée par le projet s'inscrit en cohérence avec la vision d'aménagement de la Ville pour cette grande affectation du sol avec un seuil minimal fixé à 10 à 15 logements par hectare.**

## RÈGLEMENT DE ZONAGE



Extrait du Règlement 10 codifié (150-35) concernant le zonage - Annexe B - Plan de zonage

### Zone applicable : H-829-2

Les usages permis dans cette zone sont les habitations bi, tri et quadrifamiliale (h1b) ainsi que les habitations multifamiliales (h1c) comprenant un maximum de 8 logements. Le développement de projet résidentiel d'ensemble est autorisé sur l'ensemble des zones où le groupe d'usage habitation est autorisé.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 étages ou 12 mètres et le rapport espace bâtiment terrain permis est de 0,40.

**Ainsi, pour assurer la réalisation du projet résidentiel d'ensemble, une demande de PPCMOI est nécessaire pour autoriser les éléments dérogatoires que sont le nombre de logements autorisé par bâtiment, la hauteur en étage et la largeur de la bande tampon.**

## Des projets qui tirent profit de leur milieu d'insertion au bénéfice de tous...

### LA CONSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES BERGES

La particularité première du site est sa position en bordure de la rivière Saint-Charles. En plus d'offrir un accès direct à cette rivière, une vue imprenable est offerte aux futurs résidents.

La conservation d'arbres existants, d'une hauteur variant entre 10 et 12 mètres, permet de dynamiser le projet et de valoriser les aires d'agrément. Ces grands espaces libres aménagés, possible grâce à la densification sur quatre étages, permettent d'ouvrir un espace qui se lie au cours d'eau et au milieu humide. Cette perméabilité des aménagements favorise une connection et une mise en valeur de la rivière et ses berges, du milieu humide et des arbres matures pour le bénéfice des futurs résidents.

### UNE GESTION RÉFLÉCHIE DES SURFACES MINÉRALISÉES

Plutôt que d'opter pour une aire de stationnement en commun pour les trois bâtiments, un fractionnement de ces aires ont permis de tendre davantage vers un aménagement de type développement durable. En effet, en modulant la forme des aires de stationnement, cela vient adoucir leur impact visuel et diminuer l'effet d'îlot de chalet. D'ailleurs, un gros îlot de verdure s'implante dans la première aire de stationnement permettant ainsi de faciliter la gestion des déchets. En effet, la mise en commun des melocs facilite leur logistique.

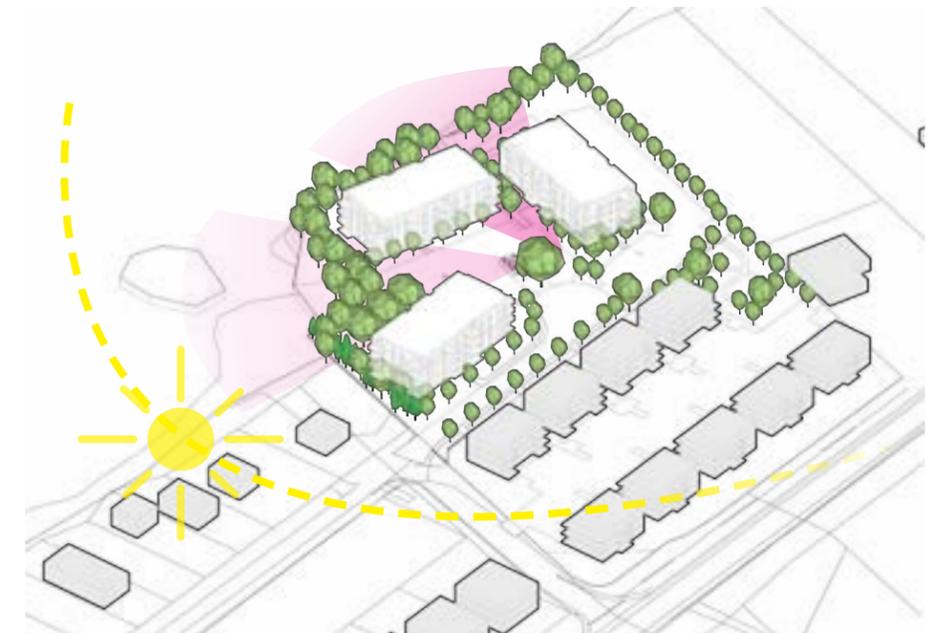
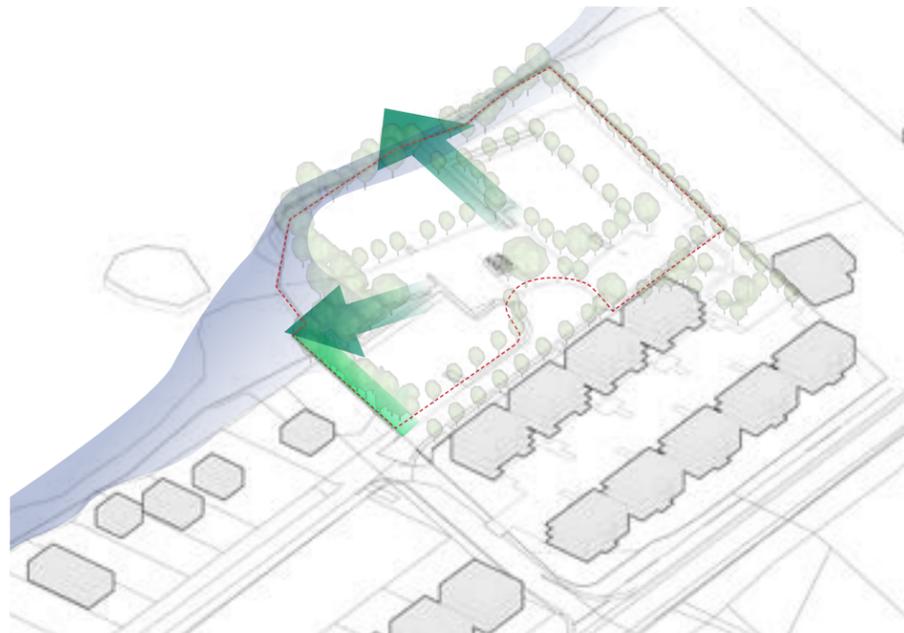
Des allées de circulation et des sentiers parsèment le projet afin d'encourager la déambulation sur le terrain et de sécuriser les déplacements piétons.

### DES BÂTIMENTS COMPACTS ET INTÉGRÉS À SON MILIEU

L'implantation des bâtiments a été réfléchi en fonction de la rivière Saint-Charles et de l'ensoleillement afin que les vues et la luminosité naturelle soient optimisées pour chaque logement.

En respect aux habitations de plus faible densité à l'ouest du projet, une bande tampon composée, en partie, de conifères est aménagée en bordure du mur latérale du premier bâtiment. Préconiser la plantation de conifères offre une verdure tout au long de l'année.

Enfin, le positionnement des bâtiments dégage l'espace suffisant au sol pour planifier des aires d'agrément de qualité qui s'ouvrent sur les attraits naturels environnants.



# 07\_SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT



Superficie de redéveloppement - Scénario 81 unités - V1R11					
Superficie totale du secteur	12,580	m <sup>2</sup>	134606	pi <sup>2</sup>	100%
Superficie des bâtiments (3x 750m2)	2,250	m <sup>2</sup>	24075	pi <sup>2</sup>	18%
Superficie bande tampon	315	m <sup>2</sup>	3371	pi <sup>2</sup>	3%
Superficie des aires d'agrément	1,200	m <sup>2</sup>	12840	pi <sup>2</sup>	10%
Superficie d'espace libre au sol	4,634	m <sup>2</sup>	49584	pi <sup>2</sup>	37%
<b>Sous-total</b>	<b>6,149</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>65794</b>	<b>pi<sup>2</sup></b>	<b>49%</b>
Superficie d'infrastructure (Stationnement, rue, allée d'accès souterrain, trottoir et piste cyclable)	3,244	m <sup>2</sup>	34711	pi <sup>2</sup>	26%
Allée d'accès surdimensionnée	937	m <sup>2</sup>	10026	pi <sup>2</sup>	7%
<b>Sous-total</b>	<b>4,181</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>44737</b>	<b>pi<sup>2</sup></b>	<b>33%</b>

Batiment - nb unité - sup plancher - ratio stationnement	nb stationnement	intérieure	extérieure
<b>A1 - 27 unités - 32 000pi2 - 1.5 case</b>	40	-	40
<b>A2 - 27 unités - 32 000pi2 - 1.5 case</b>	40	-	40
<b>A3 - 27 unités - 32 000pi2 - 1.5 case</b>	41	-	41

# 07\_SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT



# 07\_SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

La topographie du terrain possède un léger dénivelé qui favorise une rythmique intéressante du projet. En effet, la volumétrie et la matérialité des bâtiments ainsi que le paysage varient en fonction d'où on se positionne sur le site. La verticalité du projet est donc amoindrie par cette modulation.

La planification du projet a, en effet, été travaillé dans une vision d'ensemble pour s'assurer que la monotonie que peut créer l'implantation de gros gabarits soit contrer. Un dosage judicieux de la densité en termes d'étage permet de libérer le sol pour créer des espaces verts qui s'ouvrent vers la rivière et le milieu humide. La conservation d'arbres existants vient dynamiser le site et rehausser la qualité de vie du milieu créant ainsi des lieux propices aux rencontres.



# 07\_SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT



# 08\_PROGRAMME RÉSIDENTIEL PROPOSÉ

Le projet de développement résidentiel proposé prend forme en bordure de la rue Racicot qui se termine en cul-de-sac, à même les limites du terrain. Considérant la superficie du terrain de près de 12 580 mètres carrés, un projet résidentiel d'ensemble était tout désigné pour optimiser le développement tout en offrant un cadre de vie sain et agréable. Ainsi, les composantes du projet sont les suivantes :

- **Trois bâtiments résidentiels principaux accueillant chacun 27 unités répartis sur quatre étages;**
- **Architecture actuelle avec une modulation des matériaux pour atténuer l'impact des bâtiments;**
- **Deux aires de stationnement planifiées totalisant 121 cases de stationnement, équivalent à un ratio de 1,5 case par unité:**
  - » **Stationnement A : 38 cases de stationnement**
  - » **Stationnement B : 76 cases de stationnement**
  - » **Stationnement C : 7 cases de stationnement**
- **Aménagement d'espace libre au sol totalisant 6 149 mètres carrés (49% du terrain), incluant les aires d'agrément :**
  - » **Aire d'agrément A : 600 m<sup>2</sup>**
  - » **Aire d'agrément B : 600 m<sup>2</sup>**
  - » **Aire d'agrément commun avec le projet voisin : 1 025 m<sup>2</sup>**
- **Une bande riveraine mise en valeur par sa conservation et sa mise en valeur;**
- **Deux bandes tampons composées à 60% de conifères favorisant une cohabitation harmonieuse avec les habitations unifamiliales à l'ouest du projet et réduisant les nuisances avec les commerces à l'est.**

Alors que le parc immobilier en bordure des cours d'eau est majoritairement caractérisé par des bâtiments unifamiliaux, ce projet résidentiel offrant du multilogement locatif vient diversifier l'offre résidentielle et permet à différents types de ménages de profiter d'un milieu de vie enchanteur en bordure de la rivière Saint-Charles.

D'ailleurs, selon les statistiques de la société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation se chiffrait à 1,6% sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield en 2020. En effet, le marché locatif est grandement préoccupant alors que la disponibilité des logements reste précaire. L'implantation de trois bâtiments de 27 unités chacun, totalisant 81 unités, permet donc de répondre à un besoin en termes de logement.

Malgré que la réglementation municipale exige une hauteur maximale de 3,5 étages, le projet résidentiel propose des bâtiments de quatre étages afin d'assurer un dégagement suffisant au sol



## 08\_PROGRAMME RÉSIDENTIEL PROPOSÉ

pour l'aménagement d'aires d'agrément de qualité. En effet, le pourcentage des espaces libres au sol est largement au-dessus de ce qui est prescrit, soit 46%. Ces importantes aires d'agrément contribuent à la création de liens avec la rivière Saint-Charles en assurant une biodiversité et en présentant un paysage naturel attrayant.

Cette densité modérée s'inscrit dans la vision d'aménagement de la Ville de densifier les secteurs centraux et les secteurs à développer dans le périmètre d'urbanisation. Avec la proximité du noyau villageois de Saint-Timothée et le village de compagnie Nitro, l'apport de plusieurs nouvelles unités résidentielles permet de soutenir la vitalité de ces pôles en plus de consolider l'axe de développement qu'est la route 132.

Favoriser une densité résidentielle sur ce site contribue également à diminuer la pression sur le développement des terres agricoles qui sont localisées au sud de la route 132. D'ailleurs, une portion de ces terres agricoles circonscrites entre les rues Lamothe et des Lilas sont vouées à être exclues de la zone agricole à court ou moyen termes, démontrant la volonté de la Ville à développer et consolider ce secteur.

**Afin d'assurer la réalisation du projet résidentiel d'ensemble, une demande de PPCMOI est nécessaire pour déroger des éléments suivants :**

- **Établir le nombre maximum de logements à 27 unités par bâtiment;**
- **Autoriser une hauteur maximale de quatre étages;**
- **Approuver une largeur de 4 mètres pour la bande tampon qui longe l'aire de stationnement.**



# 08\_PROGRAMME RÉSIDENTIEL PROPOSÉ



# 09\_CRITÈRE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

Lors d'une demande de PPCMOI, le projet est étudié selon quatorze critères d'évaluation que la Ville a établis. Afin d'assurer le respect du projet, voici une analyse du projet résidentiel d'ensemble selon ces critères-ci :

Critères d'évaluation d'un PPCMOI	Critères répondus au sein du projet
1. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion.	<p>Le projet propose l'implantation de bâtiments résidentiels venant s'intégrer dans un secteur exclusivement résidentiel.</p> <p>Tel que démontré dans le document ci-contre, des bâtiments plus denses et compacts s'inscrivent en continuité avec les projets d'habitations multifamiliales le long de la route 132. Dans le cas du projet proposé, une planification réfléchie en lien avec le contexte naturel a favorisé une implantation qui prend en considération la rivière Saint-Charles et les vues vers ce cours en plus de permettre l'aménagement d'aires d'agrément de qualité qui contribuent à la conservation des arbres existants sur le terrain.</p>
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.	<p>Ces espaces verts en plus de deux bandes tampons, l'une à l'ouest et la seconde à l'est du site, favorisent grandement son intégration dans le quartier tout en créant un cadre de vie sain à même le projet.</p> <p>La topographie du terrain aide également à l'intégration du projet par son léger dénivelé qui favorise une rythmique intéressante. En effet, la volumétrie et la matérialité des bâtiments ainsi que le paysage varient en fonction d'où on se positionne sur le site. La verticalité du projet est donc amoindrie par cette modulation.</p>
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.	<p>L'implantation préconisée des bâtiments du projet a tiré profit de la topographie et des nombreux arbres existants dans un souci de s'arrimer avec les terrains avoisinants en atténuant leur impact visuel. Afin d'accentuer ce souci d'intégration, deux bandes tampons sont aménagées sur le site afin de créer des zones végétales à 60% de conifères pour assurer une végétation toute l'année.</p>
4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations.	<p>La planification réfléchie du site en fonction de son environnement immédiat a influencé l'implantation des bâtiments. Cette implantation et la densité proposée permettent de réduire l'espace au sol pour aménager trois aires d'agrément de qualité. Au sein de ces aires d'agréments sont d'ailleurs conservés de nombreux arbres existants au bénéfice des futurs résidents.</p> <p>L'implantation des bâtiments a également été réfléchie en fonction des vues vers la rivière Saint-Charles afin que le maximum d'unités de logement puisse en profiter.</p>

# 09\_CRITÈRE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

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.	<p>Suite à l'étude d'ensoleillement, l'implantation des trois bâtiments réussit à optimiser la lumière naturelle du site en n'impactant pas ou très peu le projet lui-même et les bâtiments voisins.</p> <p>En plus de la conservation des arbres existants, des deux bandes tampons composées à 60% de conifères sont aménagées des côtés ouest et est afin de réduire l'impact des bâtiments sur les terrains voisins. Bref, tout a été planifié en fonction de minimiser les impacts.</p>
6. La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables.	<p>Le projet propose une densité résidentielle modérée. L'implantation de bâtiments plus compacts permet l'aménagement de plus d'unités de logement tout en diminuant les matériaux de construction pour une amélioration de l'empreinte énergétique.</p> <p>L'aménagement de grandes aires d'agrément permet la conservation d'arbres existants et la préservation des berges de la rivière Saint-Charles. Ces espaces verts peuvent également servir d'espaces de captation des eaux.</p>
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.).	<p>La présence de nombreuses aires d'agrément et d'espaces verts contribue à une vie récréative à même le site du projet en plus d'un accès à la rivière Saint-Charles.</p>
8. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement.	<p>Deux aires de stationnement sont aménagées sur l'ensemble du terrain. Le morcellement de ces aires permet d'atténuer les grandes surfaces minéralisées. Un îlot central paysagé avec la conservation d'arbres existants, sur l'une des aires de stationnement, accueille les molocs pour une gestion des déchets propre.</p>
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.	<p>Non applicable</p>
10. Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu.	<p>Non applicable</p>
11. L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant.	<p>Le projet proposé s'implante en bordure de la rue Racicot permettant le développement d'un terrain à fort potentiel.</p>
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.	<p>Sous toutes réserves, suivant l'entente entre les propriétaires et la Ville, la part du coût d'infrastructure qui devra être assumée par les propriétaires sera supportée, en partie, par la construction de la phase 1 du projet au sud permettant d'optimiser les infrastructures existantes.</p>
13. Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet	<p>La planification d'aires d'agrément de qualité au sein du projet créer des aires de socialisation pour les futurs résidents. En effet, la présence de la rivière Saint-Charles qui est mise en valeur par les aménagements ainsi que la conservation des arbres existants favorise ces lieux de rencontre.</p>
14. La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu	<p>Le début de la construction du projet est prévu au printemps 2022. Selon l'échéancier, le tout est réalisable.</p>



## EN CONCLUSION

Le projet de développement résidentiel propose des bâtiments multifamiliaux de densité modérée en adéquation avec son milieu d'insertion. Le cadre enchanteur qu'offre la rivière Saint-Charles est complètement exploité et mis en valeur par la protection des berges et par l'aménagement d'espaces verts qui favorise la perméabilité du site avec son environnement immédiat.

En bref, le projet se définit par :

- L'ajout de 81 unités de logement réparti en 3 bâtiments de 4 étages chacun;
- Des aires de stationnement fractionnées et modulées pour atténuer l'impact de grandes surfaces minéralisées;
- Un développement qui permet de créer des aires d'agrément de qualité qui intègrent la rivière Saint-Charles et ses berges ainsi que le milieu humide;
- Une conservation des arbres existants qui est une plus-value pour la qualité de vie du projet et son intégration au sein du quartier;
- Une topographie légèrement dénivelée qui favorise une rythmique au niveau de la volumétrie, la matérialité et du paysage.

Cette vision d'ensemble qui a guidé la planification permet de présenter un projet plus dense et plus compact dans l'optique d'offrir une meilleure qualité de vie pour les futurs résidents en plus de s'inscrire dans une tendance de développement d'habitations multifamiliales qui caractérise l'axe de la route 132.

## \_ANNEXES

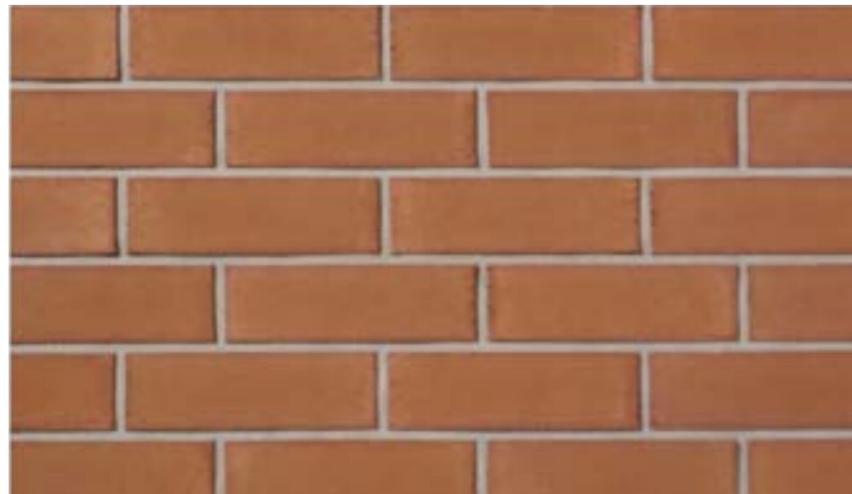
- \_A - CERTIFICAT DE LOCALISATION
- \_B - ARCHITECTURE PRÉLIMINAIRE
- \_C - MATÉRIALITÉ
- \_D - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
- \_E - PLAN AUTOTURN
- \_F - ÉCHÉANCIER PRÉLIMINAIRE



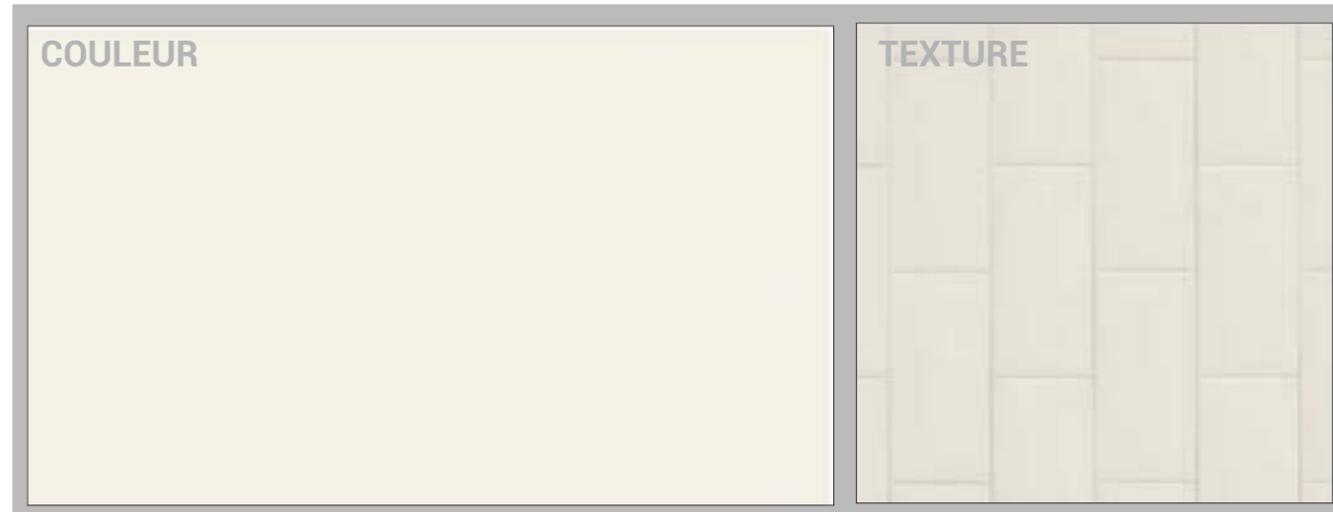
# C\_MATÉRIALITÉ



MAÇONNERIE DE BRIQUE -  
REGENCY BROWN -  
BRAMPTON BRICK  
(OU ÉQUIVALENT)



MAÇONNERIE DE BRIQUE -  
AUBURN SMOOTH -  
BRAMPTON BRICK  
(OU ÉQUIVALENT)



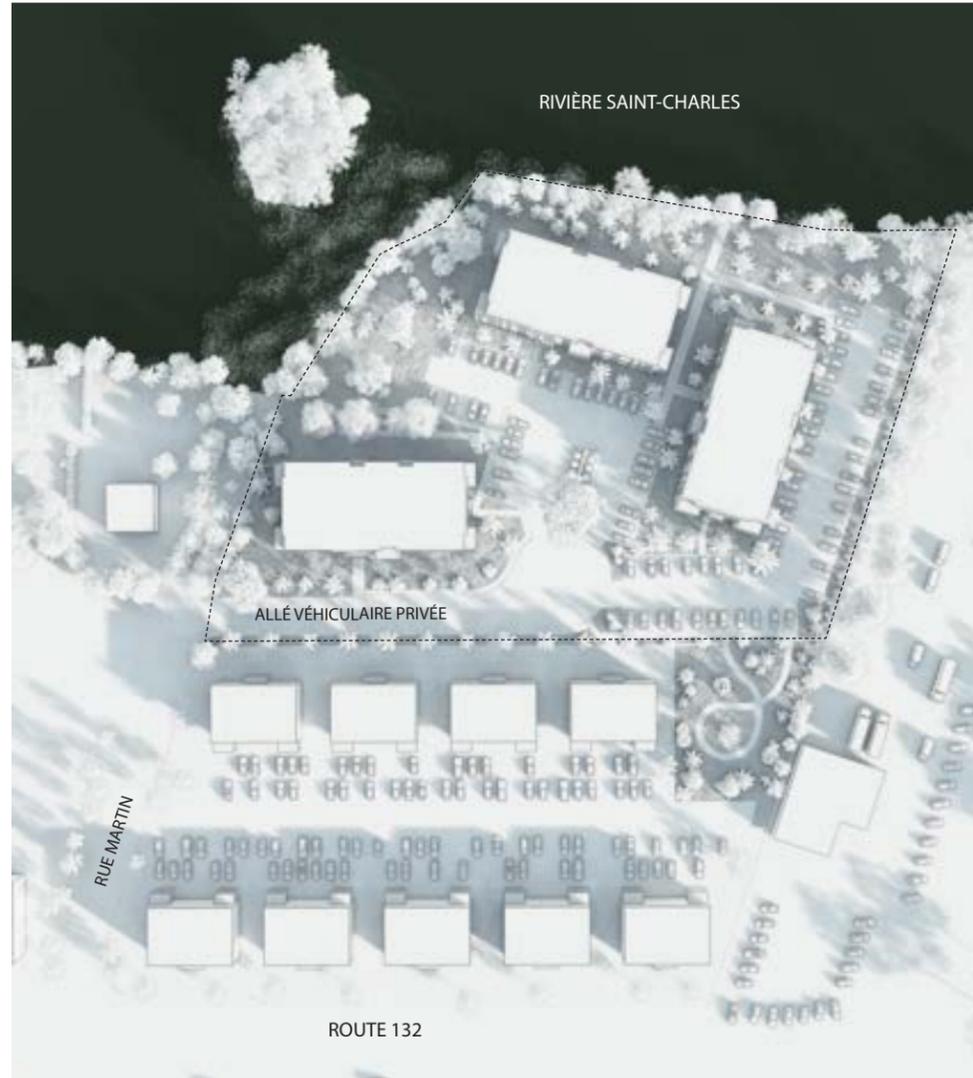
PAREMENT D'ACIER PRÉPEINT -  
BLANC TITANE -  
MÉTAL BLOCK DE MAC MÉTAL ARCHITECTURAL  
(OU ÉQUIVALENT)



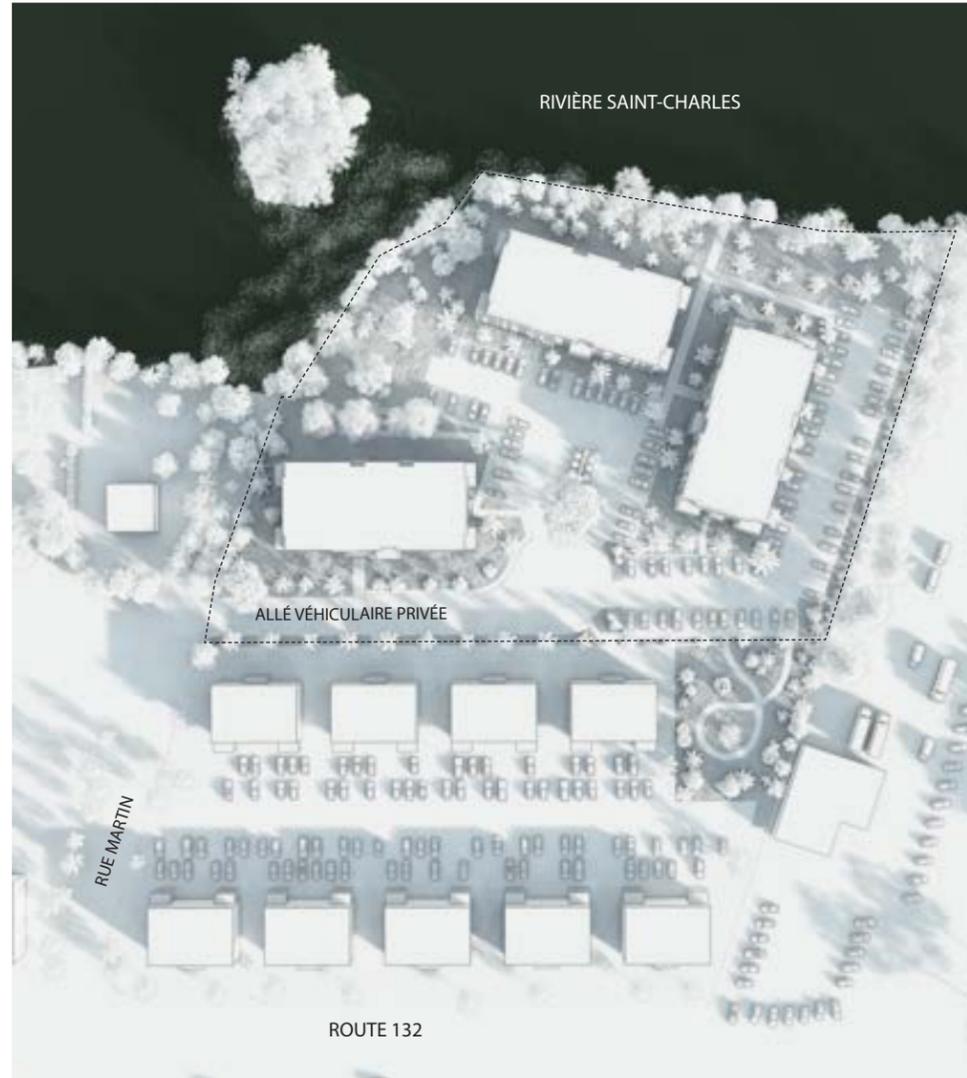
PAREMENT HORIZONTAL -  
PIERRE DES CHAMPS -  
JAMES HARDIE  
(OU ÉQUIVALENT)

# D'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

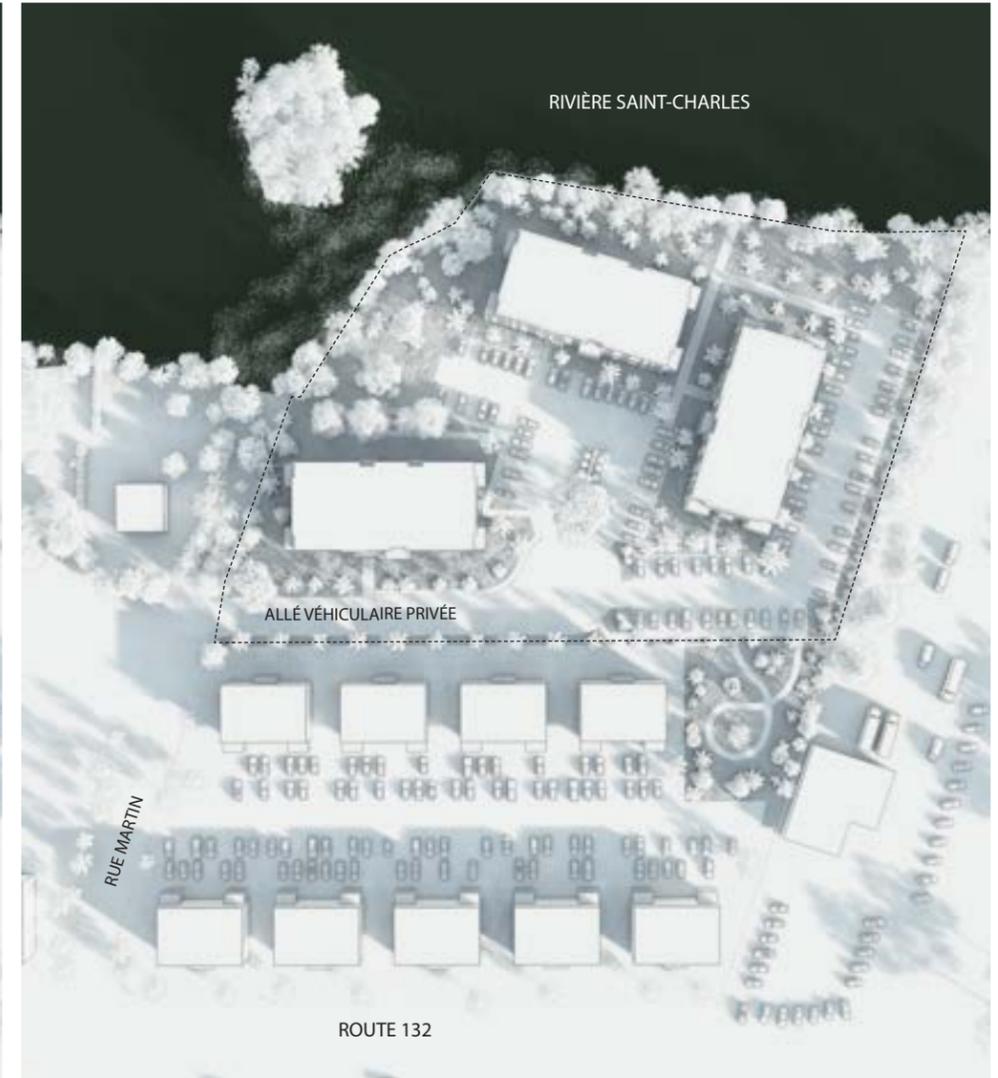
## ENSOLEILLEMENT - ÉTÉ



matin



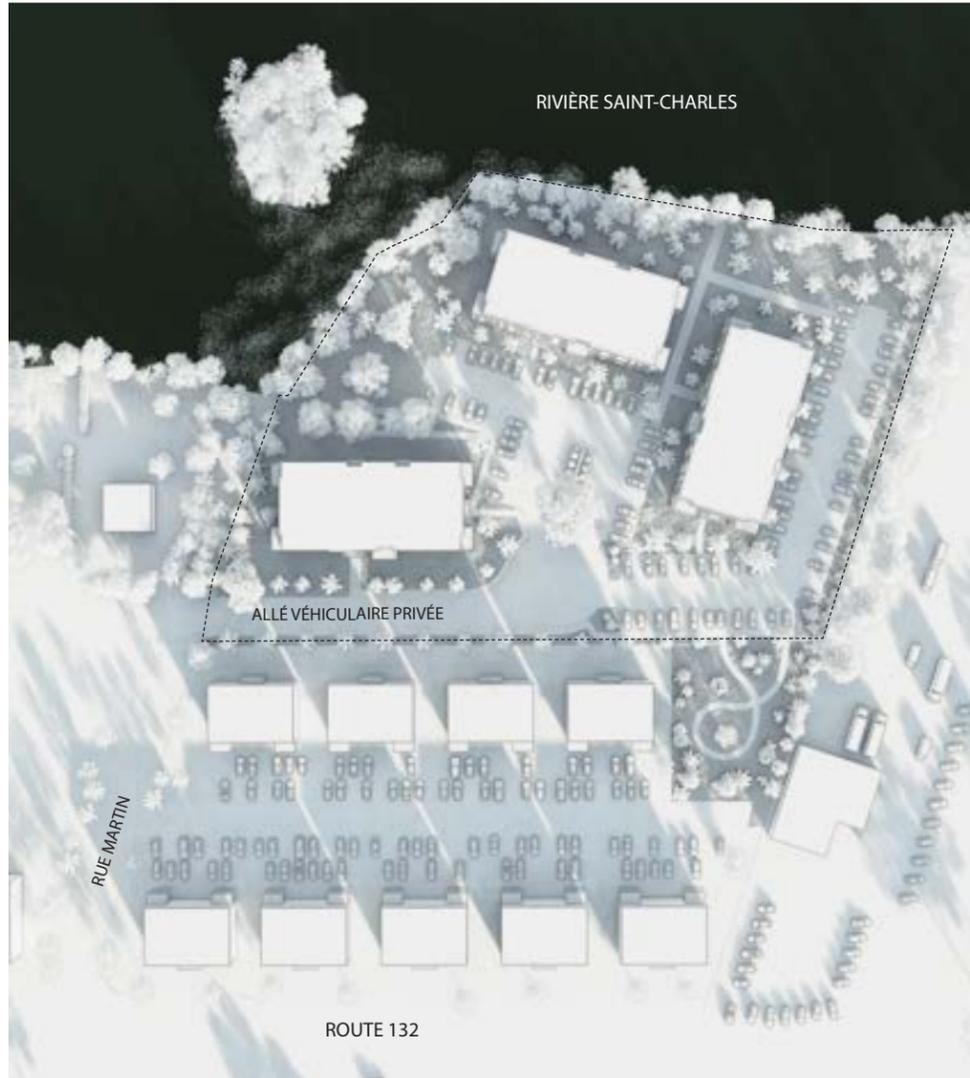
midi



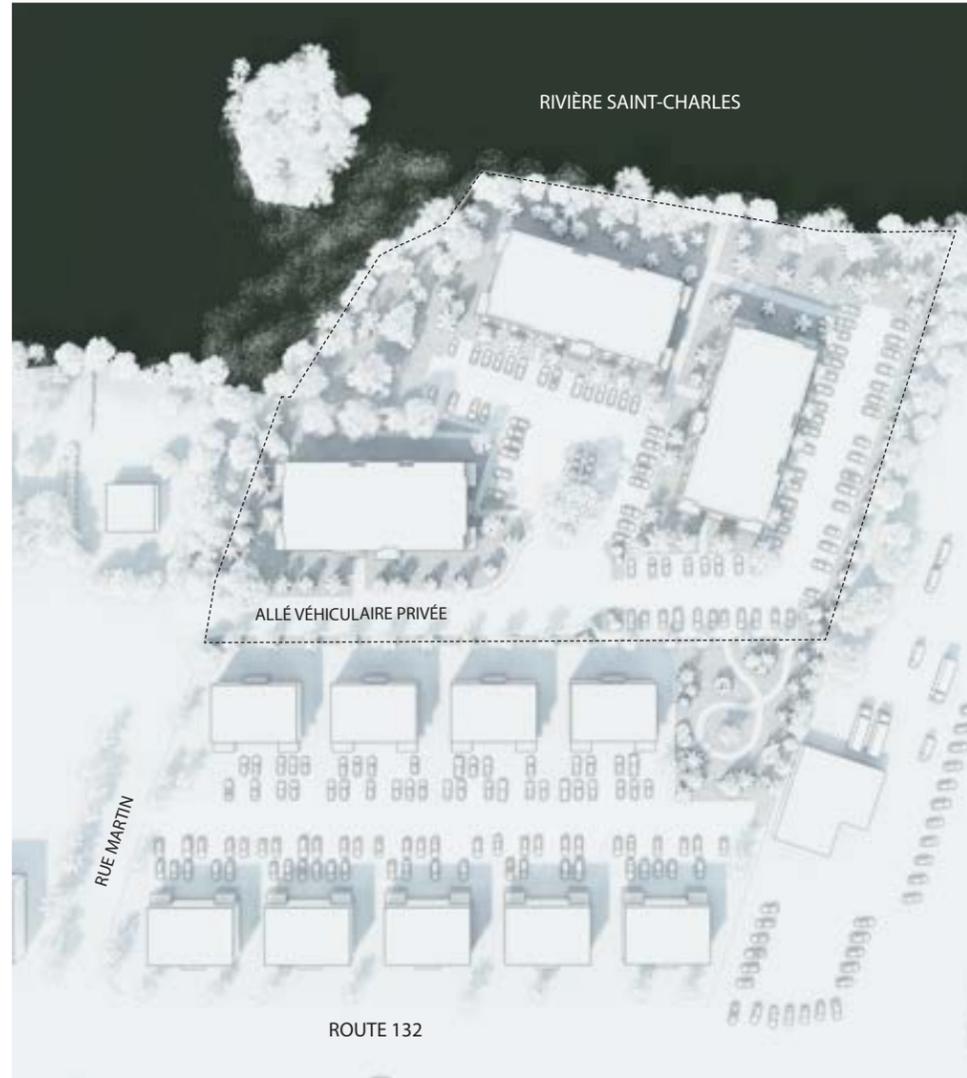
soir

# D'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

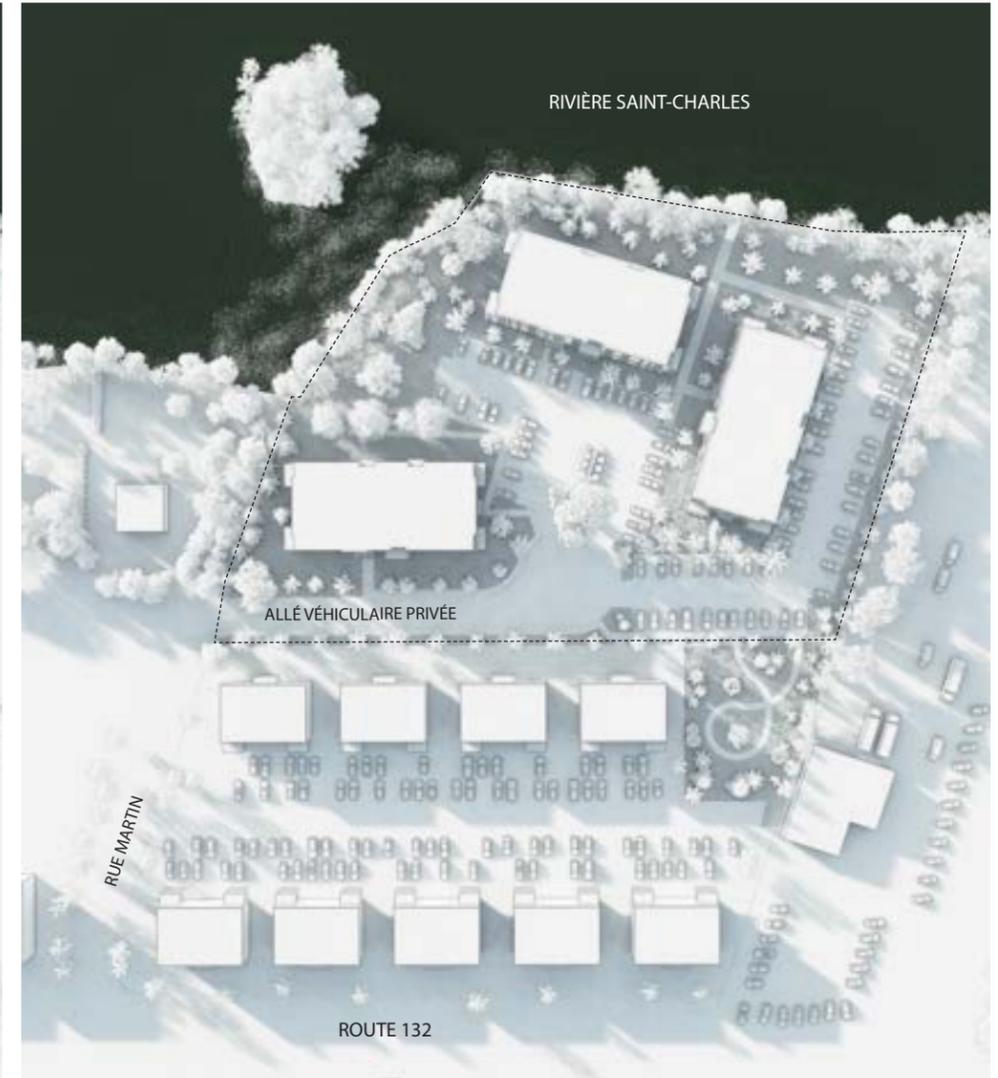
## ENSOLEILLEMENT - AUTOMNE



matin



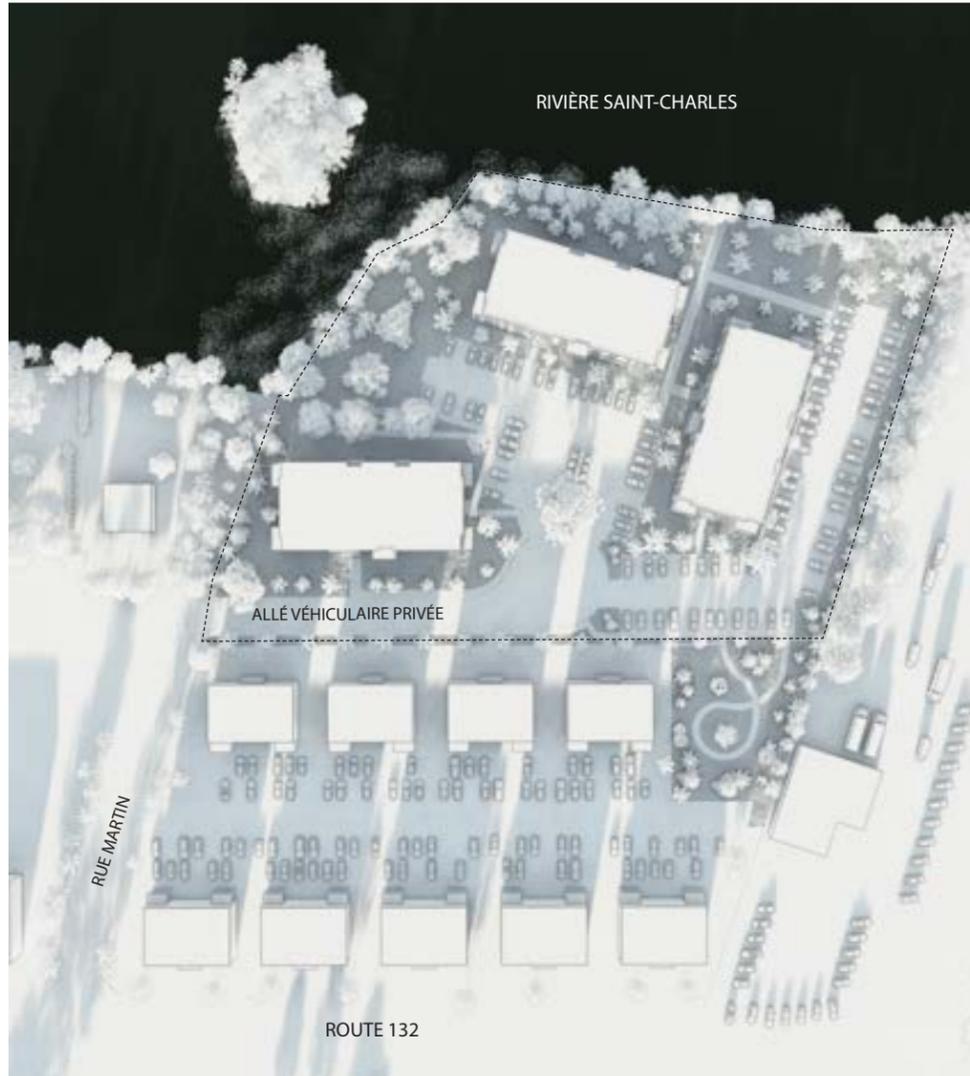
midi



soir

# D'ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

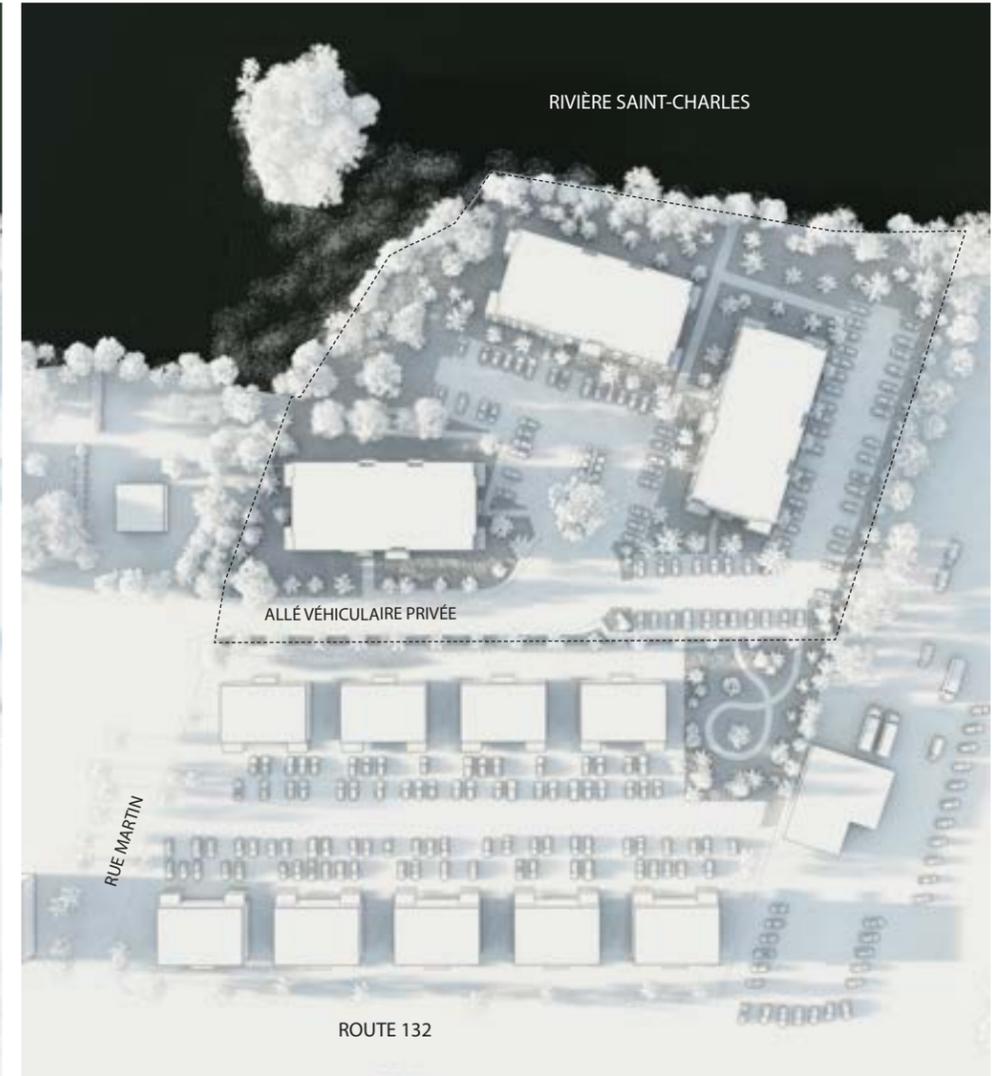
## ENSOLEILLEMENT - HIVER



matin



midi



soir

## MÉTHODOLOGIE

La méthode utilisée afin de réaliser l'étude d'ensoleillement de ce projet est définie à la présente section du document.

Dans un premier temps, les bâtiments multifamiliaux composant le projet ont été modélisés en respectant les normes d'implantation prescrites à la grille à l'exception du nombre de logement maximum permis par bâtiment et du nombre d'étages.

En deuxième temps, une fois la modélisation complétée, l'ensemble des bâtiments ont été traités dans un logiciel photoréaliste en prenant en compte les éléments naturels et anthropiques présents sur le site.

Sachant que la position du soleil peut influencer l'ensoleillement et la portée de l'ombre et afin de représenter les différentes saisons, trois moments dans l'année ont été sélectionnés, soit les solstices d'été et d'hiver et l'équinoxe d'automne.

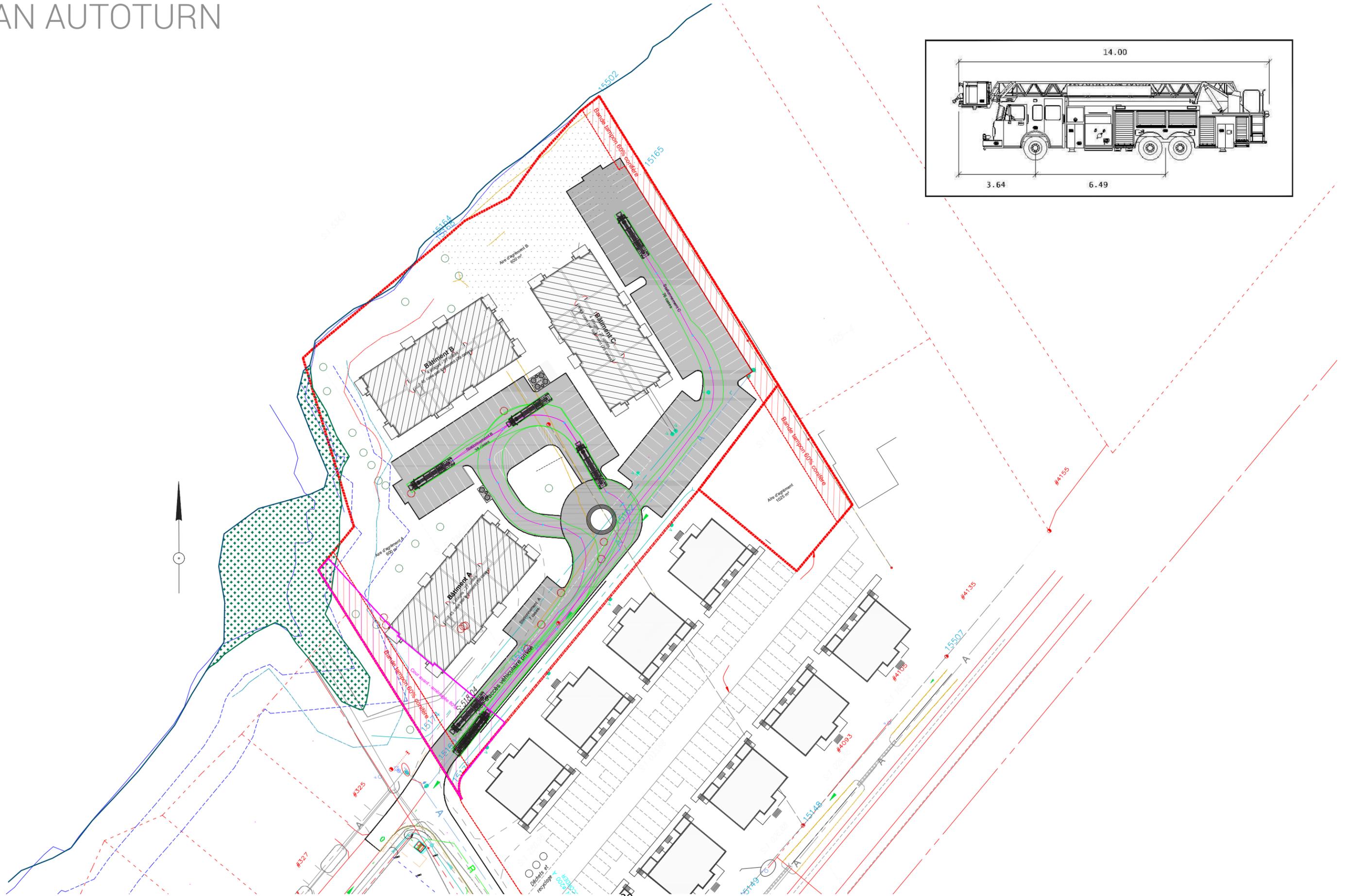
## INTERPRÉTATION

L'étude d'ensoleillement permet de conclure que l'implantation des trois nouveaux bâtiments multifamiliaux de quatre étages aura peu d'impact sur le site du projet et des bâtiments à proximité.

En effet, l'ombre portée des bâtiments impacte peu les terrains des propriétés adjacentes et ce, tout au long de l'année.

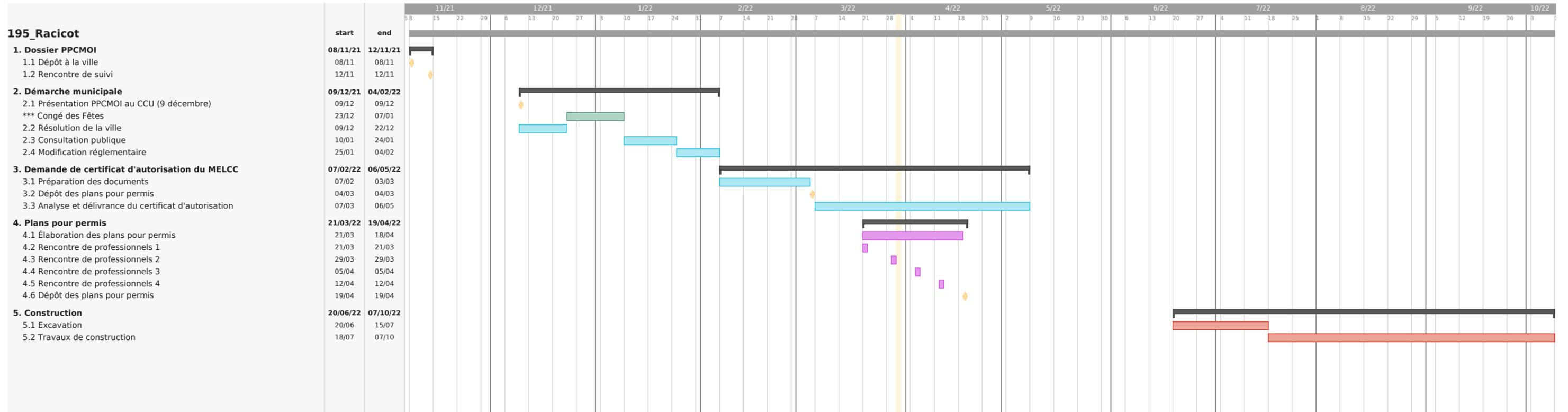
Enfin, le positionnement des bâtiments ainsi que la courbe du soleil permettent d'assurer un ensoleillement optimal dans les unités d'habitation.

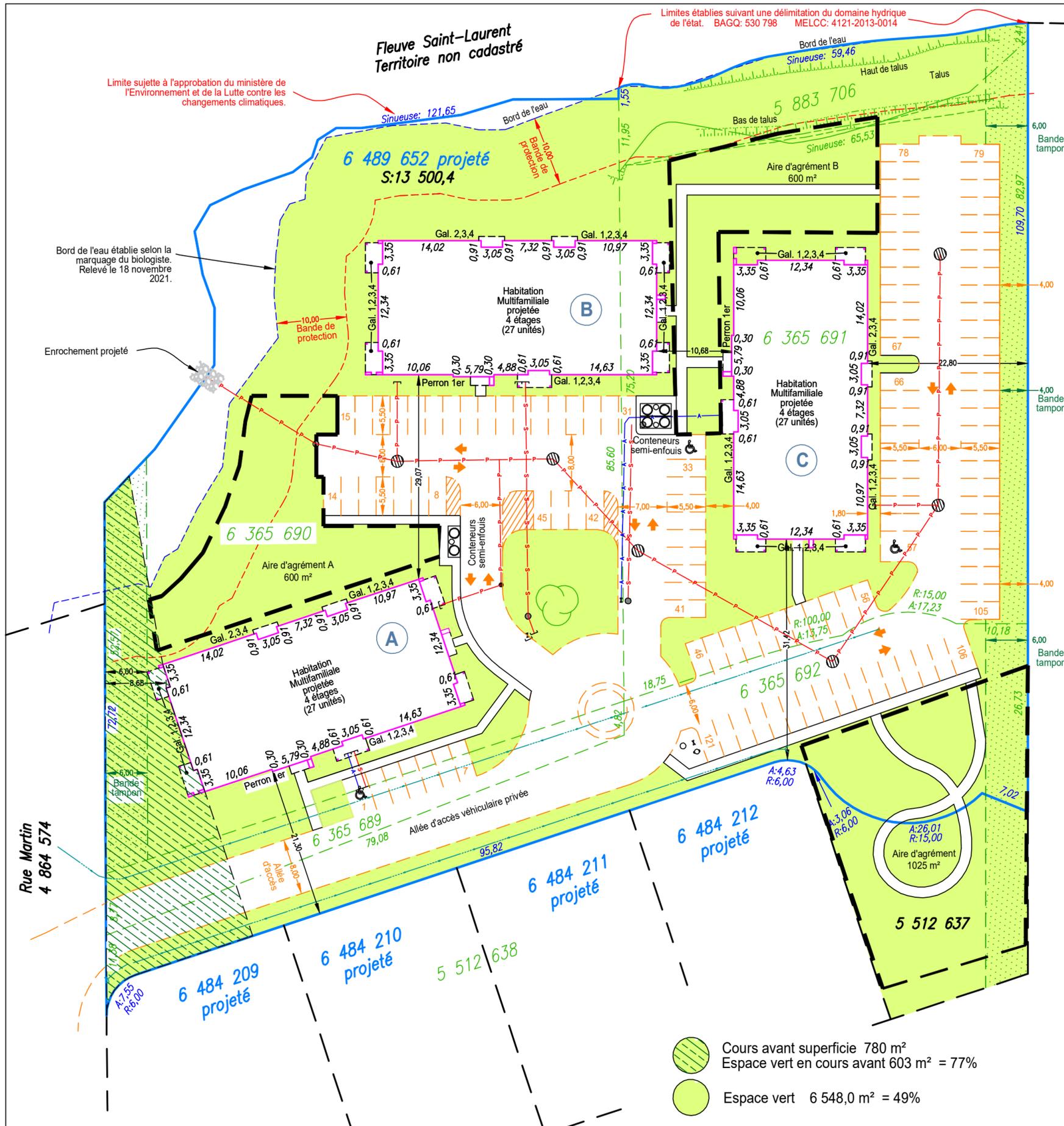
# E\_PLAN AUTOTURN



# F\_ÉCHÉANCIER PRÉLIMINAIRE

Voici un échéancier de réalisation préliminaire qui débute par la demande de PPCMOI jusqu'à l'étape de construction, s'échelonnant jusqu'à l'automne 2022.





Limite sujette à l'approbation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Bord de l'eau établie selon la marquage du biologiste. Relevé le 18 novembre 2021.

Enrochement projeté

Limites établies suivant une délimitation du domaine hydrique de l'état. BAGQ: 530 798 MELCC: 4121-2013-0014

**Note:**

Le talus à son point le plus contraignant, c'est-à-dire de la cote 37,42 à la cote 39,79 sur une distance de 10,0 mètres, la pente estimée à 23,7%. Tel que la réglementation le précise à son article 12.5 du règlement de zonage, la bande de protection est obligatoire dans le cas d'une pente supérieure à 25%.

VERSION	DATE	NATURE
1	2022/02/10	Pour approbation
2	2022/02/14	Pour approbation
3	2022/02/17	Révision générale
4	2022/03/29	Révision générale
5	2022/03/29	Espace vert

4 864 017

**SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE**

Attendre le permis de construction avant de débuter les travaux. Pour toute modification ou installation n'apparaissant pas sur ce plan comme les thermopompes et réservoir de propane, le client doit vérifier la réglementation en vigueur.

Mandant: Target Immobilier Inc. But: Fins de construction <i>N.B. Les mesures inscrites sur ce document sont en mètres (SI).</i>		
Titre du projet: <b>PLAN PROJET D'IMPLANTATION</b>		
Cadastre: <b>QUÉBEC</b>		
Lot(s): <b>VOIR PLAN</b>	Circonscription foncière: <b>BEAUHARNOIS</b>	
Municipalité: <b>VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD</b>		
Echelle: 1 : 500	Date : 2022-02-10	Dossier: F2021-18211-ppi

Copie conforme à l'original

par: \_\_\_\_\_  
Préparé à Coteau-du-Lac le 10 février 2022

*Signé : Eric Coulombe*

par: \_\_\_\_\_  
**ERIC COULOMBE**  
Arpenteur-Géomètre

Minute: 9073



237 chemin du Fleuve Coteau-du-Lac, P.Q. J0P 1B0 Tél. : (450) 308-2772

- Cours avant superficie 780 m<sup>2</sup>  
Espace vert en cours avant 603 m<sup>2</sup> = 77%
- Espace vert 6 548,0 m<sup>2</sup> = 49%