



**SOIRÉE D'INFORMATION CITOYENNE**

**PROJET RÉSIDENTIEL « LE BOISÉ URBAIN »**

**12 JANVIER 2023**

# LES PRÉSENTATIONS

- **Stéphane Joyal**, conseiller municipal du district no 2, visé par le projet
- **Nathalie Lasalle**, conseillère municipale du district no 12, présidente du CCU
- **Rachel Désilets-Comeau**, OUQ, chef de la Division planification et de la réglementation
- **Rita Abi-Youssef**, OUQ, chargée de projets, Division de la planification et de la réglementation
- **Anny Chamberland**, chargée de projets, Division de la planification et de la réglementation
- **Véronique Meunier**, chargée de communications, Service des communications et des relations avec les citoyens
- Promoteur immobilier : **Invesco Habitation**, représentante **Karen Arredondo**, accompagnée de **Jules Filion** et **Alexandre Desjardins**.



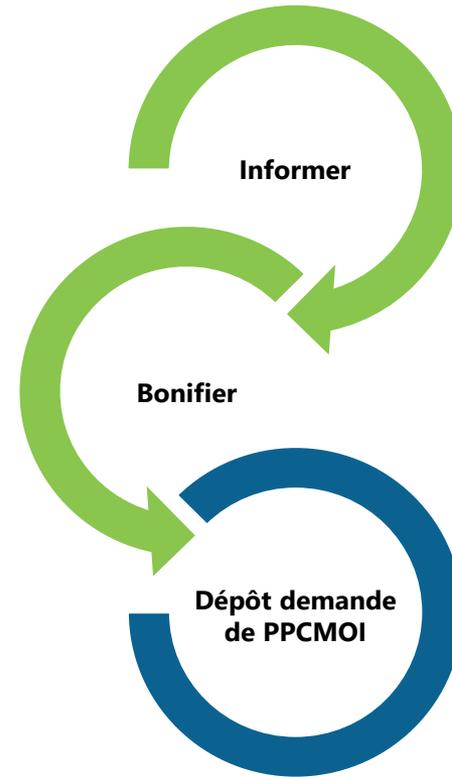
# DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE

- Objectifs de la soirée
- Mise en contexte
- Présentation du projet (promoteur Invesco Habitation)
- Prochaines étapes du projet
- Période de questions

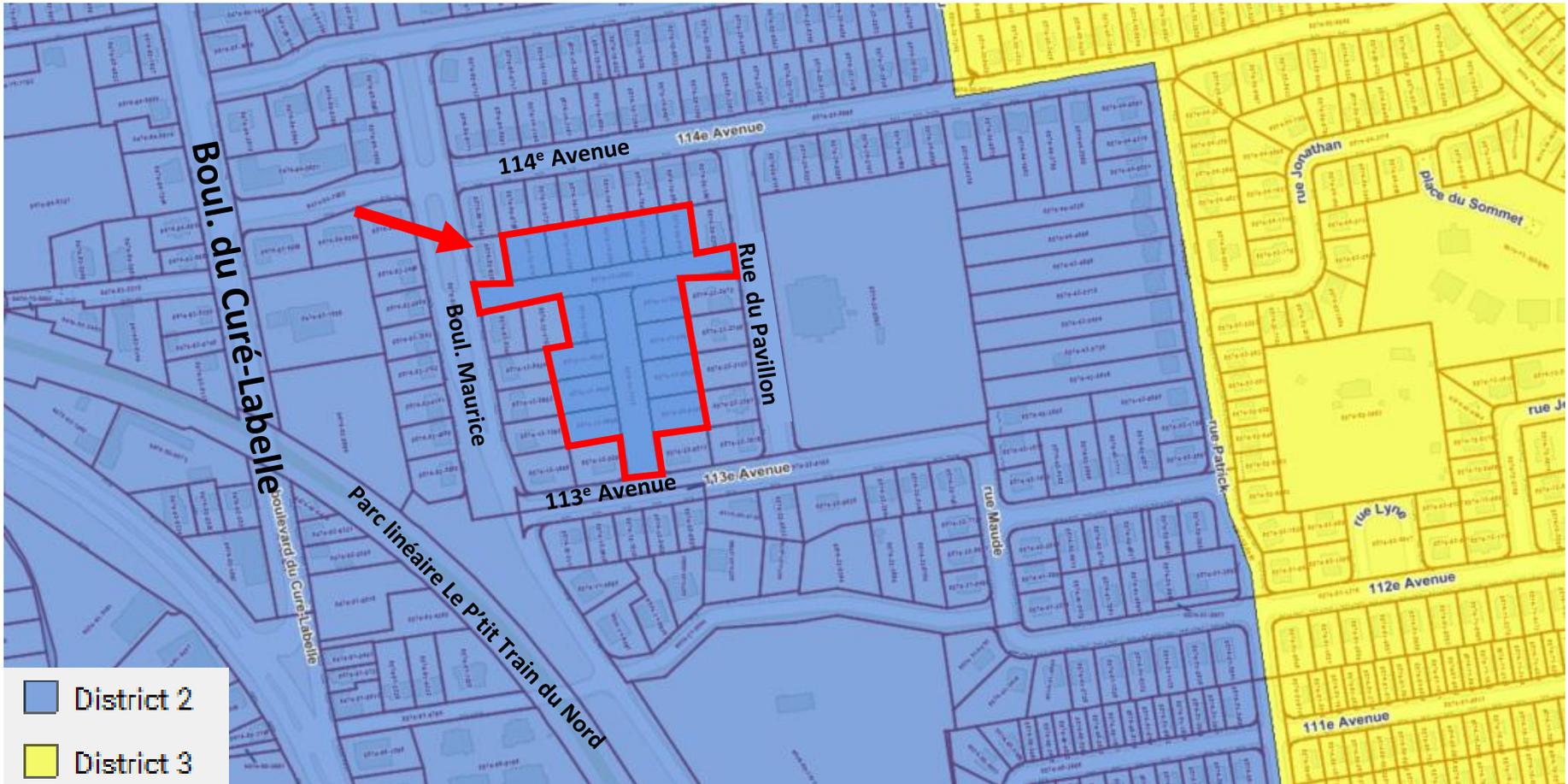


# OBJECTIFS DE LA SOIRÉE

- Présenter la réglementation en vigueur
- Présenter le projet proposé par le promoteur
- Obtenir les commentaires des citoyens riverains au projet
- Bonifier le projet en fonction des commentaires reçus
- Obtenir l'adhésion des citoyens



# MISE EN CONTEXTE : LOCALISATION



# MISE EN CONTEXTE : VISION ET ENJEUX

- Densification à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Vocation résidentielle : bonifier l'offre de logements dans ce secteur de la ville
- Assurer la préservation et la bonification des espaces boisés au pourtour du projet
- Transactions/échanges des emprises de rues municipales non utilisées
- Création de liens de connectivités pour les déplacements actifs (sentiers)
- CA du MELCCFP (infrastructures et milieux humides) à obtenir par le promoteur
- Étude de circulation conclue :
  - L'ajout des débits véhiculaires aux heures de pointe n'aura aucun impact sur la circulation
  - Le projet présente une excellente accessibilité due à la présence de nombreux axes routiers d'importance à proximité



# MISE EN CONTEXTE : PLAN DE ZONAGE



# MISE EN CONTEXTE : RÉGLEMENTATION D'URBANISME EN VIGUEUR

## Règlement de zonage

- **Zones visées :**  
zones H-2022 et H-2038
- **Usages potentiels autorisés :**
  - « Habitation unifamiliale »
  - « Résidence privée d'hébergement pour personnes âgées »
- **Structure des bâtiments :** Les habitations jumelées sont permises dans la zone H-2022 et les habitations isolées dans les 2 zones.
- **2 étages maximum**, prévus dans chacune des zones



# MISE EN CONTEXTE : DEMANDE DE PPCMOI

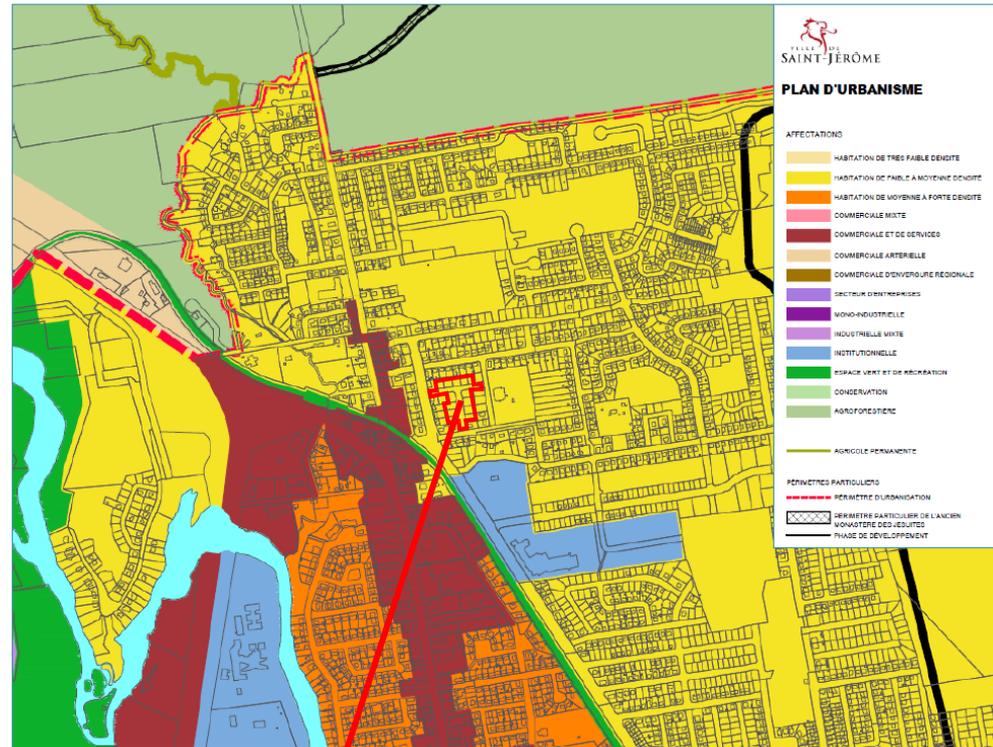
## Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI ?

- Règlement sur les **projets particuliers** de **constructions**, de **modification** ou d'**occupation** d'un **immeuble**
- Outil discrétionnaire permettant l'autorisation d'un projet qui est non conforme à la réglementation en vigueur (règlement zonage, construction, lotissement, permis et certificat, etc.)
- Les **critères d'évaluation du projet** prévu au règlement permettent d'encadrer entre autres :
  - L'implantation
  - L'architecture et le design
  - La compatibilité de l'occupation du sol, avec son milieu d'insertion
  - L'impact du projet sur la circulation
  - L'aménagement des terrains
- Flexibilité (considérant le pouvoir discrétionnaire)
- Présentation du projet au CCU et au conseil municipal

# MISE EN CONTEXTE : DEMANDE DE PPCMOI

Le projet **doit** respecter entre autres les objectifs du plan d'urbanisme :

- Plan d'urbanisme - Habitation de faible à moyenne densité



Site à l'étude

# PRÉSENTATION DU PROJET

- Parole au promoteur

**Présentation : Projet intégré « Boisé urbain »**



# FAITS SAILLANTS

	Enjeux réglementaires	Normes (min)	Projet déposé
✗	<b>Classes d'usages</b>	Habitation unifamiliale	« Habitation multifamiliale », 4 à 8 logements
	<b>Projet intégré</b>  • Densité brute min à atteindre	Non autorisé  Min 30 log/ha	Non conforme  Propose : 28 log/ha
✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stratégie architecturale d'ensemble</li> <li>• Le projet doit comprendre un minimum</li> <li>• Le projet doit comprendre un minimum</li> <li>• Services d'utilités publiques</li> <li>• Normes d'implantation</li> <li>• Normes : entrée charretière, allée accès et allée de circulation</li> </ul>	Matériaux semblables 2 bâtiments min 18 logements min Enfouissement Voir article 1368 Voir article 1369.1	Conforme 7 bâtiments 42 logements Conforme Conforme Conforme
	• Aménagement du site : espace naturel conservé et milieux de vie (sentiers piétons, espace de rangement pour vélos, etc.)	Non applicable	Espace boisé conservé de 6 m min proposé, qui est compris dans le 41 % d'espaces verts conservés
	<b>Nombre d'étages maximal</b>	2 étages	2 étages
	<b>Cases de stationnements requises</b>	1.5 par log	Conforme

# PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

## ÉTAPE 1

Séance d'information et bonification du projet suite aux commentaires des citoyens riverains

## ÉTAPE 2

Présentation du projet au CCU -  
Demande de PPCMOI

## ÉTAPE 3

Début du processus de modification réglementaire  
Projet de PPCMOI

## ÉTAPE 4

Début du chantier une fois les autorisations obtenues (CA du MELCCFP, signature entente promoteur, etc.) et les permis émis

# ÉTAPE 2 & 3 – PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN PPCMOI

1. Présentation au CCU (Comité consultatif d'urbanisme) du projet de PPCMOI
2. Adoption du 1<sup>er</sup> projet de résolution – Séance du conseil municipal
3. Avis public pour l'assemblée publique de consultation à venir
4. Affichage sur le site visé du projet
5. Assemblée publique de consultation
6. Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution – Séance du conseil municipal
7. Avis public (procédure d'approbation réglementaire)
8. Adoption finale – Séance du conseil municipal
9. Approbation par la MRC – Certificat de conformité
10. Entrée en vigueur du PPCMOI



# PÉRIODE DE QUESTIONS



**MERCI DE VOTRE PRÉSENCE**

