Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

POUR UN PROJET INTÉGRÉ DE 7 RÉSIDENCES

120, rue Martel

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

La technique des projets particuliers :

- Facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques;
- Peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Permet d'encadrer le développement urbain cas par cas et de promouvoir les projets innovants;
- Le règlement encadrant les PPCMOI comporte des critères d'évaluation permettant de juger de la qualité des projets.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Champ d'application du règlement no 1238 sur les PPCMOI

- Le règlement est applicable dans toutes les zones d'habitation;
- Le règlement est applicable aux travaux de développement ou de redéveloppement d'un terrain de 2500 mètres carrés et plus, situé en zone habitation.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Localisation du projet

Le redéveloppement d'un immeuble de la rue Messier fait partie du projet résidentiel intégré, mais n'est pas assujetti au règlement sur les PPCMOI.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Réponses aux questions

1. **Est-ce que le stationnement souterrain servira aux six unités de logement ?**

Réponse : Le stationnement souterrain desservirait uniquement les cinq unités de logement en rangée de la rue Messier.

2. **La maison du 125 rue Messier sera démolie?**

Réponse : La maison sise au 125-127, rue Messier serait démolie.

3. **Il n'y a aucun changement sur la rue Martel ?**

Réponse : La maison sise au 120, rue Martel serait préservée et intégrée au projet de redéveloppement. Une aire de stationnement serait ajoutée entre les résidences du 100 et du 120, rue Martel.

4. **La construction doit-elle être identique à celle en dessin dans le présentation du projet ?**

Réponse : Le document de présentation illustre un concept architectural qui tient compte des objectifs et des critères pour le secteur. Une analyse architecturale par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le conseil municipal sera requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Réponses aux questions

5. Y a-t-il plus de deux places de stationnement au total par unité de logement ?

Réponse : Le projet propose deux cases de stationnement par unité de logement. Le ratio minimal de case de stationnement pour l'habitation unifamiliale est de 1 case par unité de logement.

6. Est-ce qu'il y aura une rue entre Martel et Messier ?

Réponse : Le projet ne prévoit aucune rue entre les rues Martel et Messier. Seul un sentier piéton ferait le lien entre ces deux rues.

7. Pouvons-nous avoir accès au plan d'implantation?

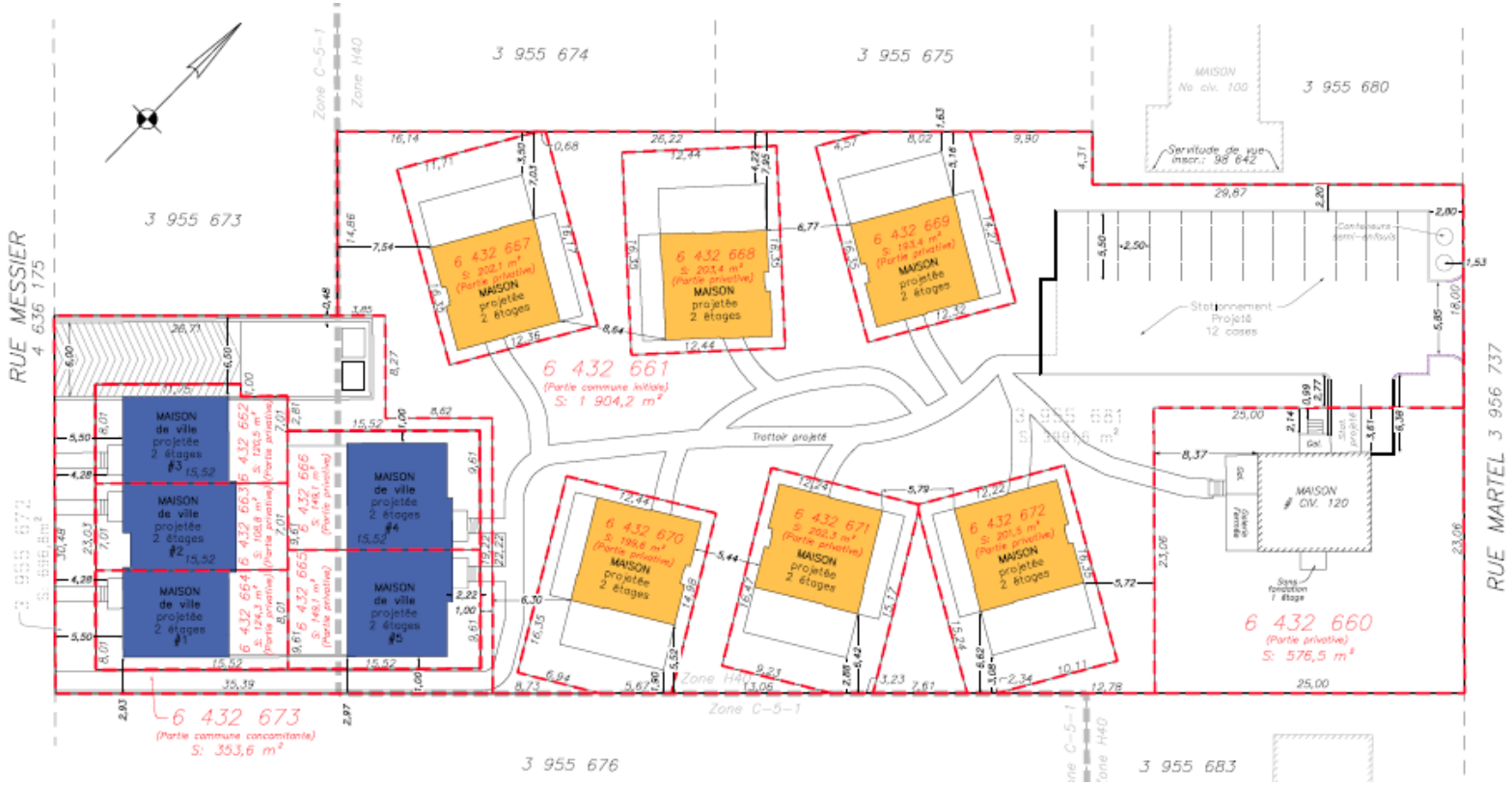
Réponse : Le plan projet d'implantation est présenté à la page suivante.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Implantation du projet

Le projet intégré comprend la construction de 6 petites résidences unifamiliales isolées, l'intégration d'une résidence patrimoniale existante, ainsi qu'un ensemble de 5 résidences unifamiliales contiguës.

Les résidences contiguës sont en lien avec la demande de modification de zonage 1235-16 :
https://www.villemsh.ca/wp-content/uploads/2021/06/1erprojetreglement1235-16.pdf

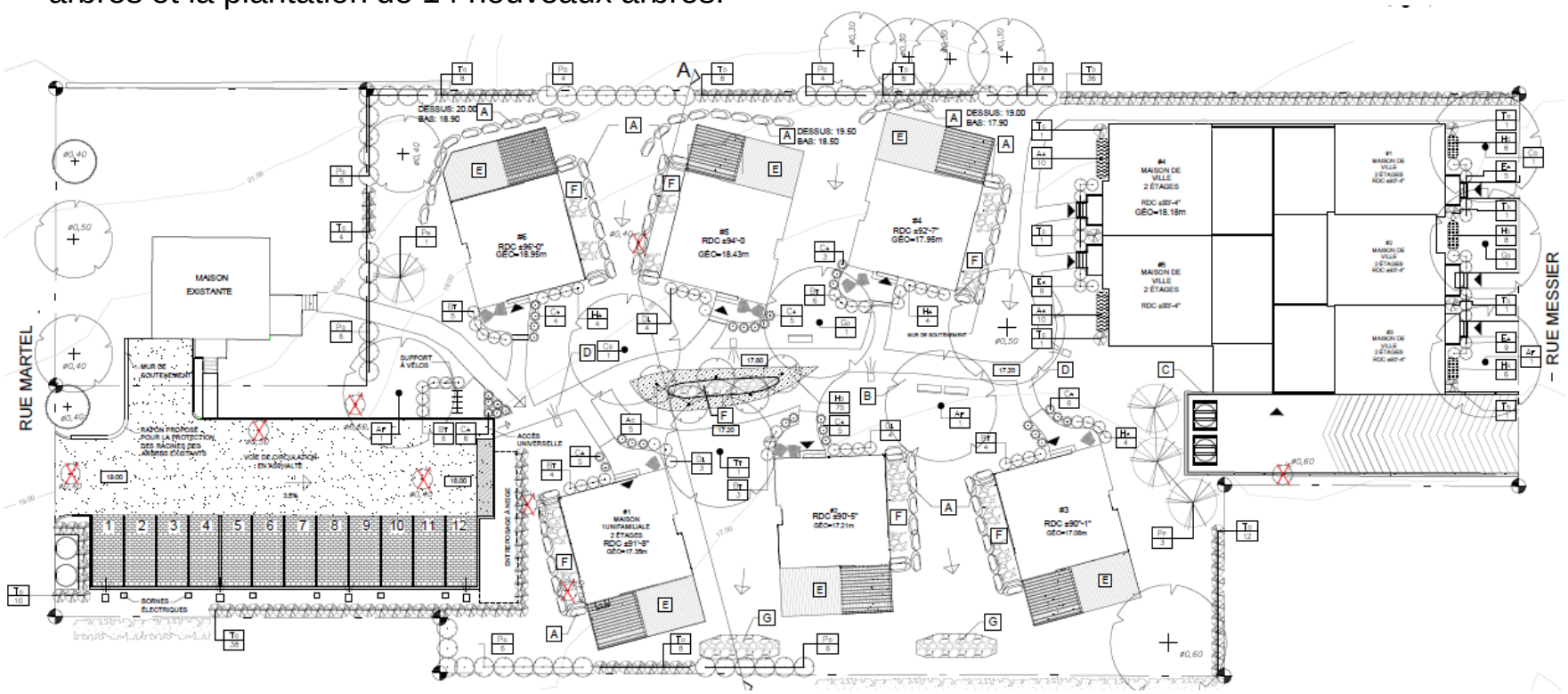


DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Aménagement du site

Les 6 nouvelles résidences, ainsi que la résidence patrimoniale existante, seront desservies par un stationnement commun (automobiles et vélos). Un sentier piéton permettra d'accéder aux résidences, ainsi qu'à la rue Messier. La gestion des matières résiduelles sera également gérée de façon commune à l'aide de conteneurs semi-enfouis localisés en bordure de rue.

L'aménagement comprend la plantation d'un écran végétal en bordure du site, la préservation de 7 arbres et la plantation de 14 nouveaux arbres.



DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Architecture

Le concept de petites maisons permet une intégration optimale par rapport aux résidences existantes des rues Martin et Martel.

La volumétrie des résidences s'inspire de la résidence patrimoniale présente en bordure de la rue Martel. Leur gabarit permettra d'optimiser le développement du site, tout en préservant le contexte unifamilial des propriétés qui bordent le site.

Les parements des résidences seront composés d'un revêtement horizontal de bois ainsi que d'une toiture de tôle à joint debout.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Critères d'évaluation des projets assujettis au PPCMOI

- Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues au projet particulier avec le milieu d'insertion;
- Qualité d'intégration du projet particulier au niveau du respect des caractéristiques naturelles du site, de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- Avantages de la contribution de la proposition architecturale à la création d'un cadre bâti de qualité pour la Ville de Mont-Saint-Hilaire;
- Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ainsi que leur contribution au verdissement, à l'accroissement du couvert végétal et à la perméabilité des sols;
- Impacts environnementaux du projet particulier, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ainsi que la capacité du projet particulier d'atteindre une efficacité énergétique optimale tout en minimisant son empreinte écologique;
- Avantages des propositions d'éclairage extérieur en privilégiant un éclairage naturel et sobre;
- Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement pour véhicule automobile et pour vélo, des accès et de la sécurité, ainsi que de la capacité d'encourager les modes de transport actif.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Éléments dérogatoires

Le projet consiste à autoriser la construction de six résidences unifamiliales ainsi que les dérogations suivantes au Règlement de zonage numéro 1235:

- La réglementation prescrit une marge arrière minimale de 7,5 mètres alors que le projet prévoit que l'une (1) des six (6) résidences unifamiliales comporte une marge arrière de 6,3 mètres pour un empiètement maximal de 1,2 mètre dans la marge arrière.
    - La marge dérogatoire est située au niveau des résidences contiguës qui font partie du projet intégré;
- La réglementation prescrit que les conteneurs semi-enfouis peuvent être situés dans la cour avant à 3 mètres de l'emprise de la voie publique alors que les conteneurs sont implantés à une distance de 0 mètre de la ligne de lot avant.
    - Les conteneurs seront situés à 3,5 mètres du pavage de rue et seront dissimulés par une haie de cèdre blanc.

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Le projet de résolution

Le premier projet de résolution peut être consulté sur le site internet de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, en cliquant sur le lien suivant :

https://www.villemsh.ca/wp-content/uploads/2021/06/projet-de-resolution-2021-249ppcmoi-120-rue-martel.pdf

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Avis public

DEMANDE D'AUTORISATION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Échéancier d'approbation

PRINCIPALES ÉTAPES	DATES
1. Avis de présentation et adoption du premier projet de résolution	7 juin 2021
2. Avis public (affichage sur le site)	23 juin 2021
3. Période de consultation écrite (de 15 jours)	30 juin au 15 juillet 2021
4. Adoption du second projet de résolution	2 août 2021
5. Adoption de la résolution	7 septembre 2021
6. Certificat de conformité de la MRC de la Vallée-du-Richelieu	Dans les 120 jours

Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

Période de questions

Les personnes désirant s'exprimer sur ce projet de règlement peuvent donc faire parvenir leurs questions et commentaires par écrit dans les quinze (15) jours de la publication du présent avis, **soit jusqu'au 15 juillet 2021**, selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- **Par courriel :** urbanisme@villemsh.ca

- **Par la poste :** 100, rue du Centre-Civique, Mont-Saint-Hilaire (Québec), J3H 3M8

Tout envoi doit inclure obligatoirement toutes les informations suivantes : nom et prénom, adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel, et ce, afin de pouvoir être contacté facilement.