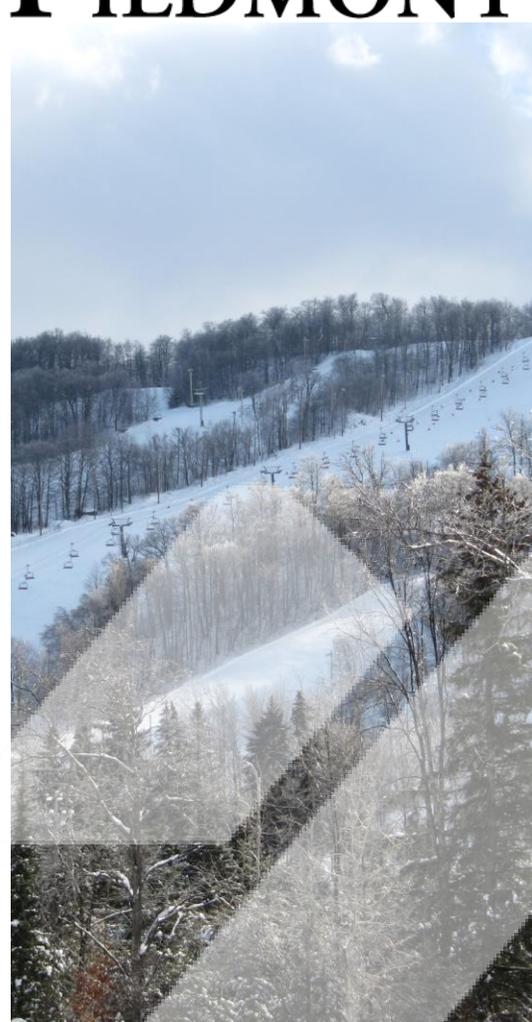




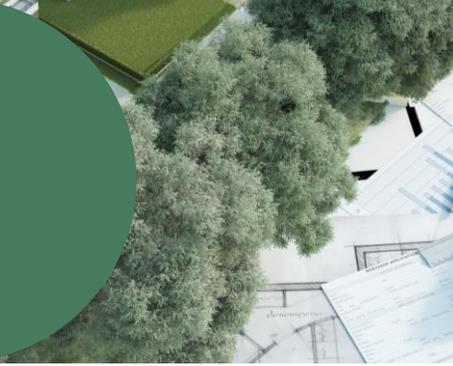
Municipalité de
PIEDMONT



PPCMOI lots 2 312 963, 2 316 134, 2 316 135
et 2 316 136 Boulevard des Laurentides
Construction d'un ensemble de bâtiments
multifamiliaux

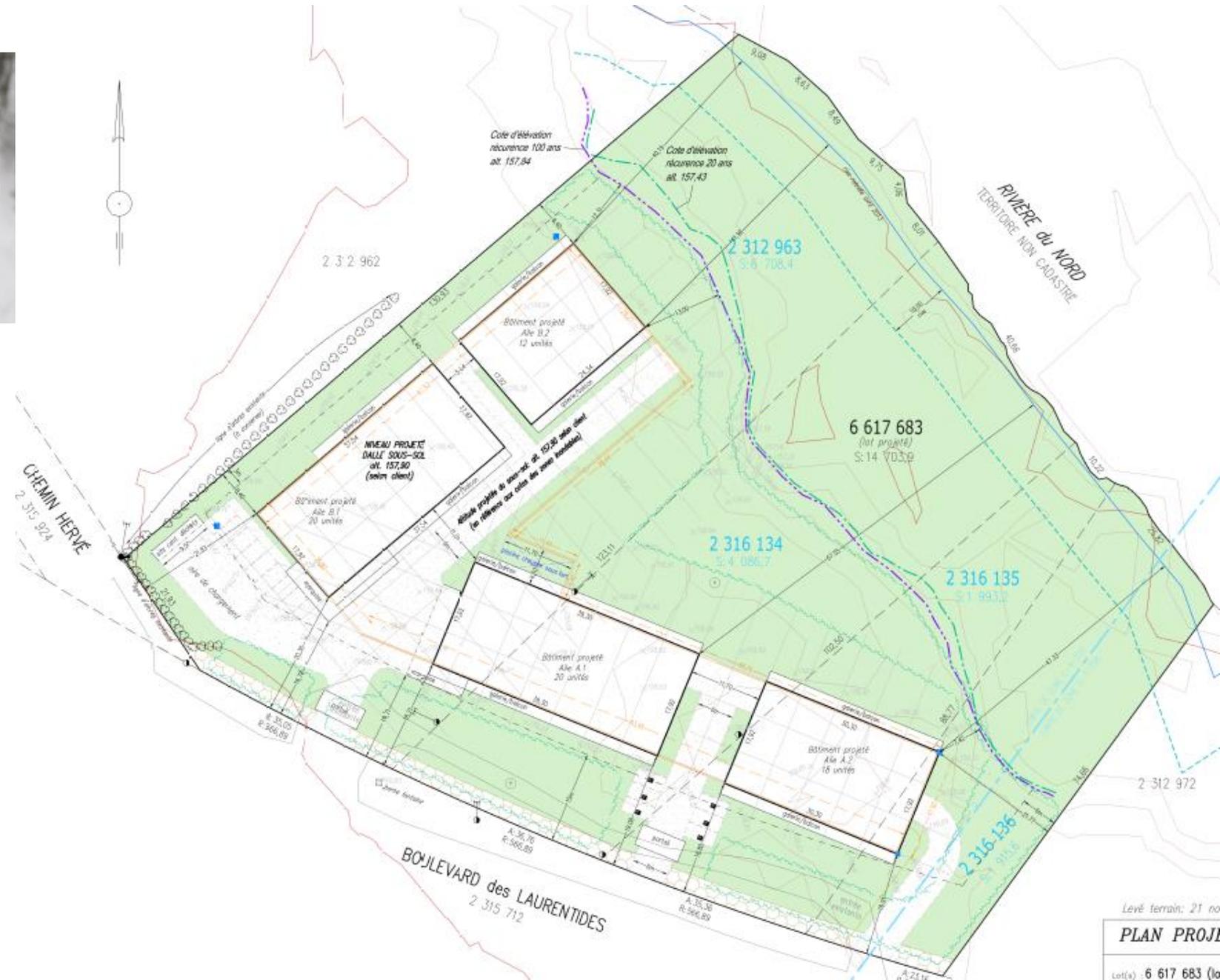
Plan de la présentation

1. Distinction entre la zone inondable et le littoral par Mathieu Madison, biologiste
2. Mise en contexte
3. Présentation du projet
 1. Architecture
 2. Implantation
 3. Paysagement
 4. Circulation
4. Explication de la résolution de PPCMOI
5. Procédure d'adoption du PPCMOI et étapes à venir



Distinction entre la zone inondable et le littoral

Présentation par Mathieu Madison, Biologiste



Mise en contexte



Explication de ce qu'est un PPCMOI

Extrait du guide « La prise de décision en urbanisme » publié par le gouvernement du Québec

« La technique des projets particuliers (PPCMOI) est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (p. ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine). Paradoxalement, elle peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du Règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant.

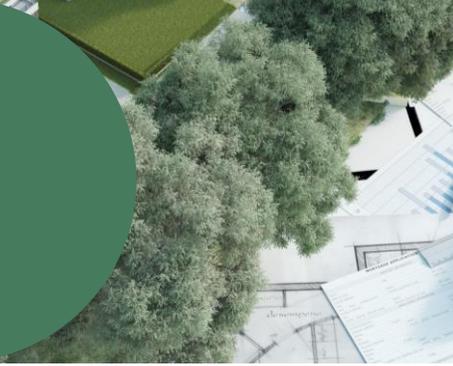
C'est un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

Le cadre réglementaire étant forcément adapté à l'environnement construit où il s'applique, sa viabilité nécessite donc un complément permettant de faciliter le développement urbain.

En principe, cette technique permet d'encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet », 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 actuelle. »

Source : <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/reglementation/reglement-projets-particuliers-construction>

Mise en contexte



Explication de ce qu'est un PPCMOI

PPCMOI est le sigle pour projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble

C'est une résolution du conseil municipal qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à certaines conditions

La procédure d'adoption d'une résolution de PPCMOI est similaire à la procédure pour l'adoption d'une modification à un règlement de zonage et est assujettie à approbation référendaire

La résolution peut imposer des conditions relatives à la configuration du projet et à l'exercice des usages projetés

Mise en contexte



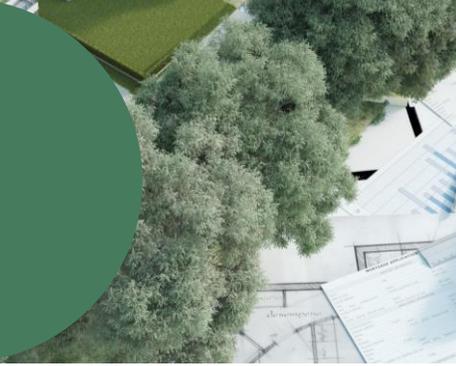
Récapitulatif des étapes franchies jusqu'à présent

Adoption du premier projet de résolution de PPCMOI le 2 avril 2024

Communication des exigences établies à la résolution au demandeur et demande de rencontrer les exigences de certaines d'entre elles par la production de nouveaux documents et par la révision de certains paramètres du projet.

Préparation de la consultation publique en tenant compte des nouveaux documents et modifications au projet.

Présentation du
projet



Présentation du projet

Présentation du projet

Localisation

Zones

C-4-255

C-3-258

Terrain concerné

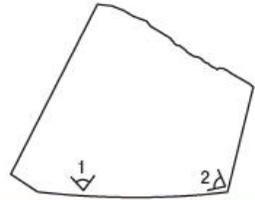


Présentation du projet

Photos du site

Plateau principal en bordure de la 117

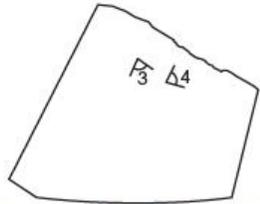
Localisation
Terrain vacant



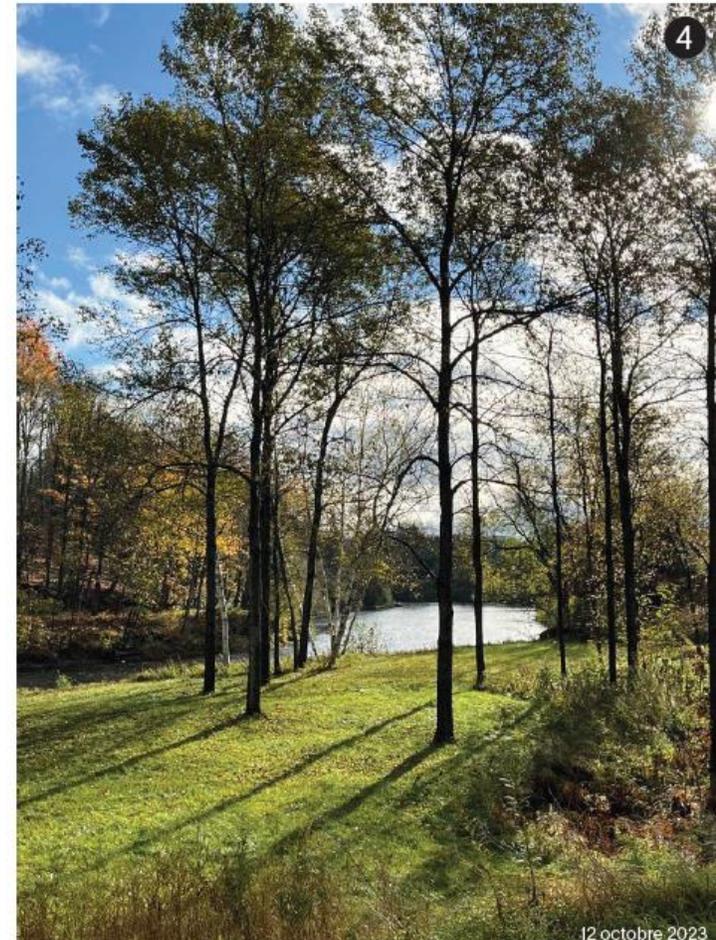
Présentation du projet

Photos du site

Plateau bas près de la rivière du Nord



Localisation
Terrain vacant



Présentation du projet

Présentation du projet (architecture)

70 logements répartis sur 4 bâtiments en projet intégré d'habitation

A1 : 20 logements

A2 : 18 logements

B1 : 20 logements

B2 : 12 logements



Création d'un réseau organique de sentiers paysagers naturels pour circuler sur le site.



Plantation intensive et conservation d'arbres feuillus, de conifères et d'arbustes agissant comme filtre d'intimité aux abords et au cœur du site.



Entrée du stationnement souterrain, dissimulée par la barrière végétale

Présentation du projet

Présentation du projet (architecture)

- Stationnement principalement souterrain
- Une seule fondation sous-jacente aux 4 bâtiments
- 106 places souterraines
- 14 places en surface
- Total 120 places : ratio de 1.71 case de stationnement par logement



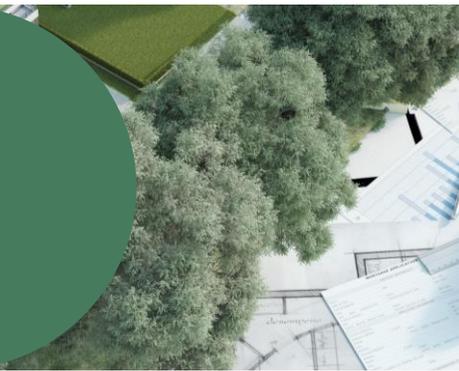
Présentation du projet

Présentation du projet (architecture)

- Ensoleillement

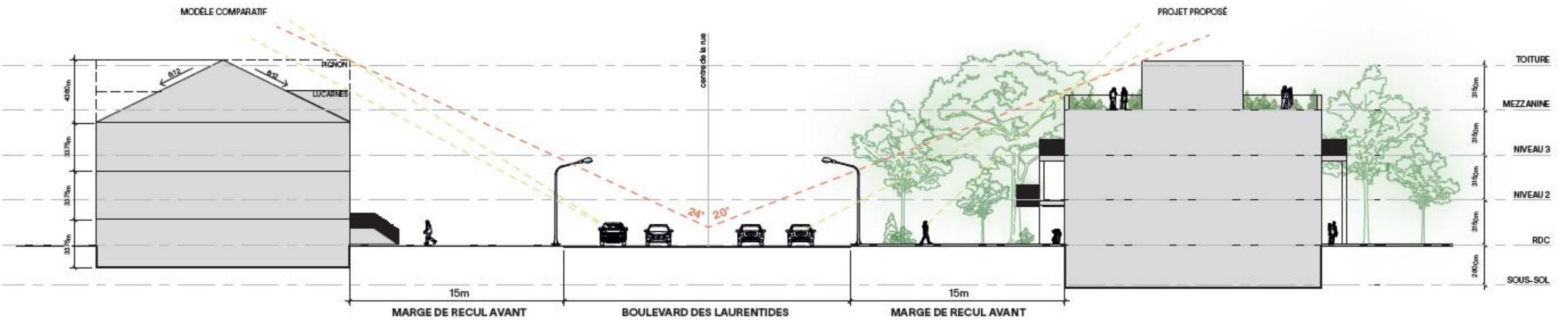


Présentation du projet

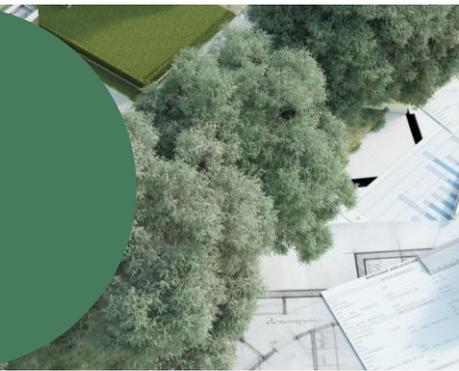


Présentation du projet (architecture)

- Hauteur totale 12.9 mètres, Hauteur des 3 étages inférieurs 10.52 mètres. Nombre d'étages 4.



Présentation du projet

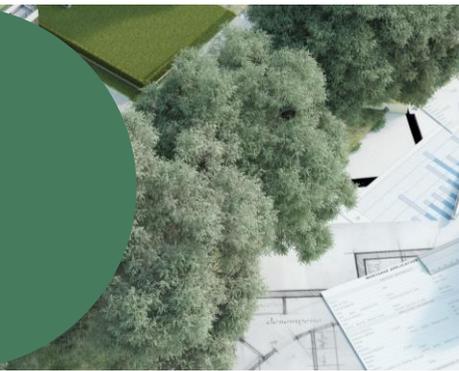


Présentation du projet (architecture)

- Élévation avant



Présentation du projet



Présentation du projet (architecture)

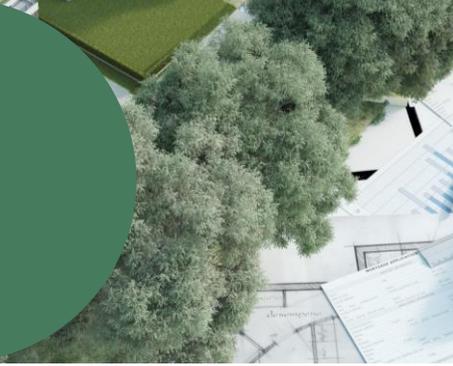
- Élévation latérale



Mise en contexte

Présentation du projet (architecture)

- revêtements



① REVÊTEMENT DE BOIS VÉRITABLE

Produits de référence :
Maibec - planche verticale et couvre-joint
Beige du matin 063 - fini brossé



② REVÊTEMENT DE PIERRE NATURELLE

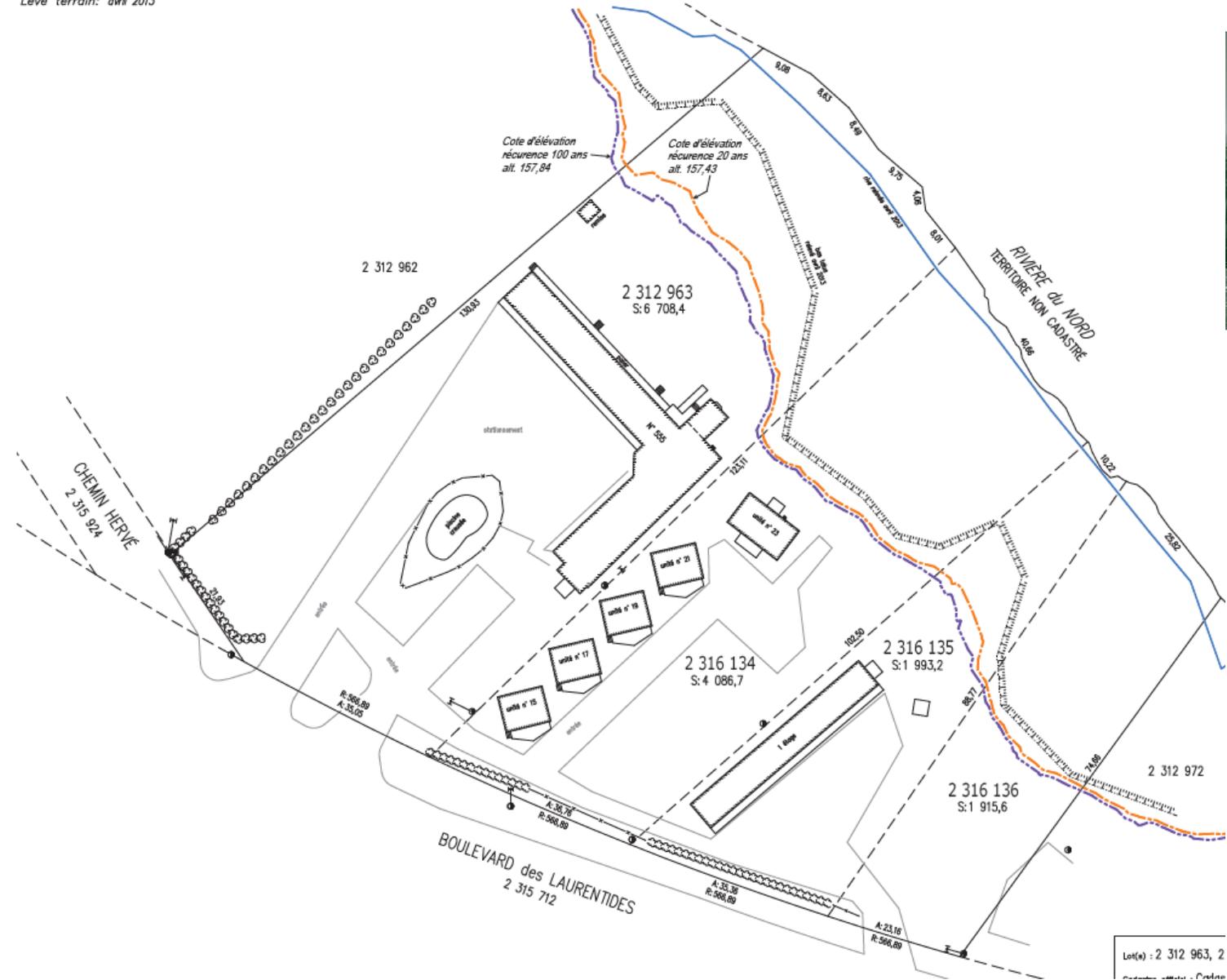
Produit de référence :
Arriscraft
Silverado - Fresco

L'intention est d'utiliser de la pierre locale pour le revêtement extérieur de maçonnerie. Le produit mentionné est à titre de référence seulement.

Présentation du projet

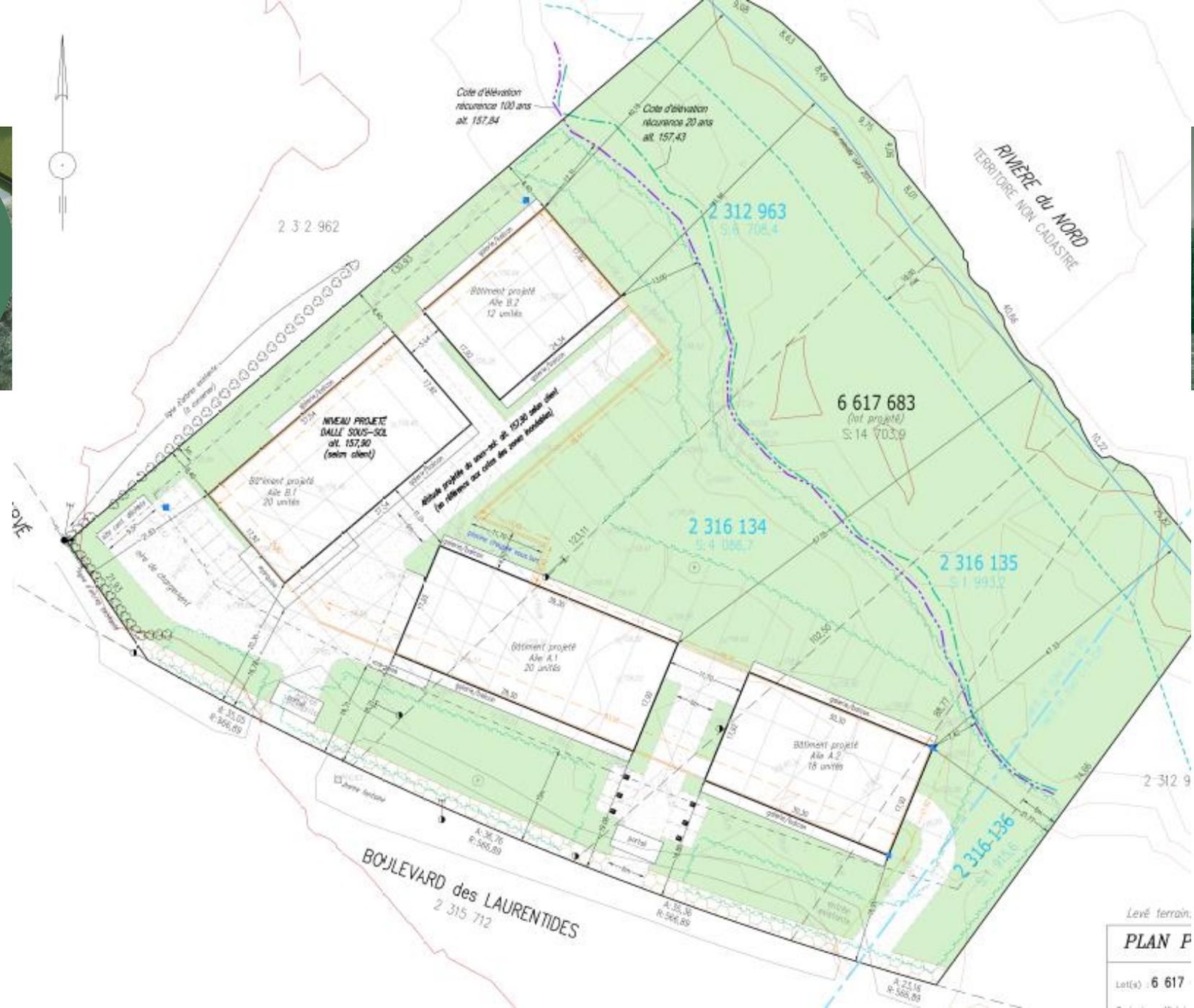
Présentation du projet (Implantation)
Implantation du Motel de la rivière en avril 2013 (Bâtiments démolis en 2023)

Levé terrain: avril 2013



Présentation du projet

Présentation du projet (Implantation) Projet d'implantation



Présentation du projet

Présentation du projet (Implantation)

Projet d'implantation

- Marge de recul latérale gauche : 8.40 mètres



Mise en contexte

Présentation du projet (Implantation)

Projet d'implantation

- Marge de recul avant 16.91 mètres



Présentation du projet

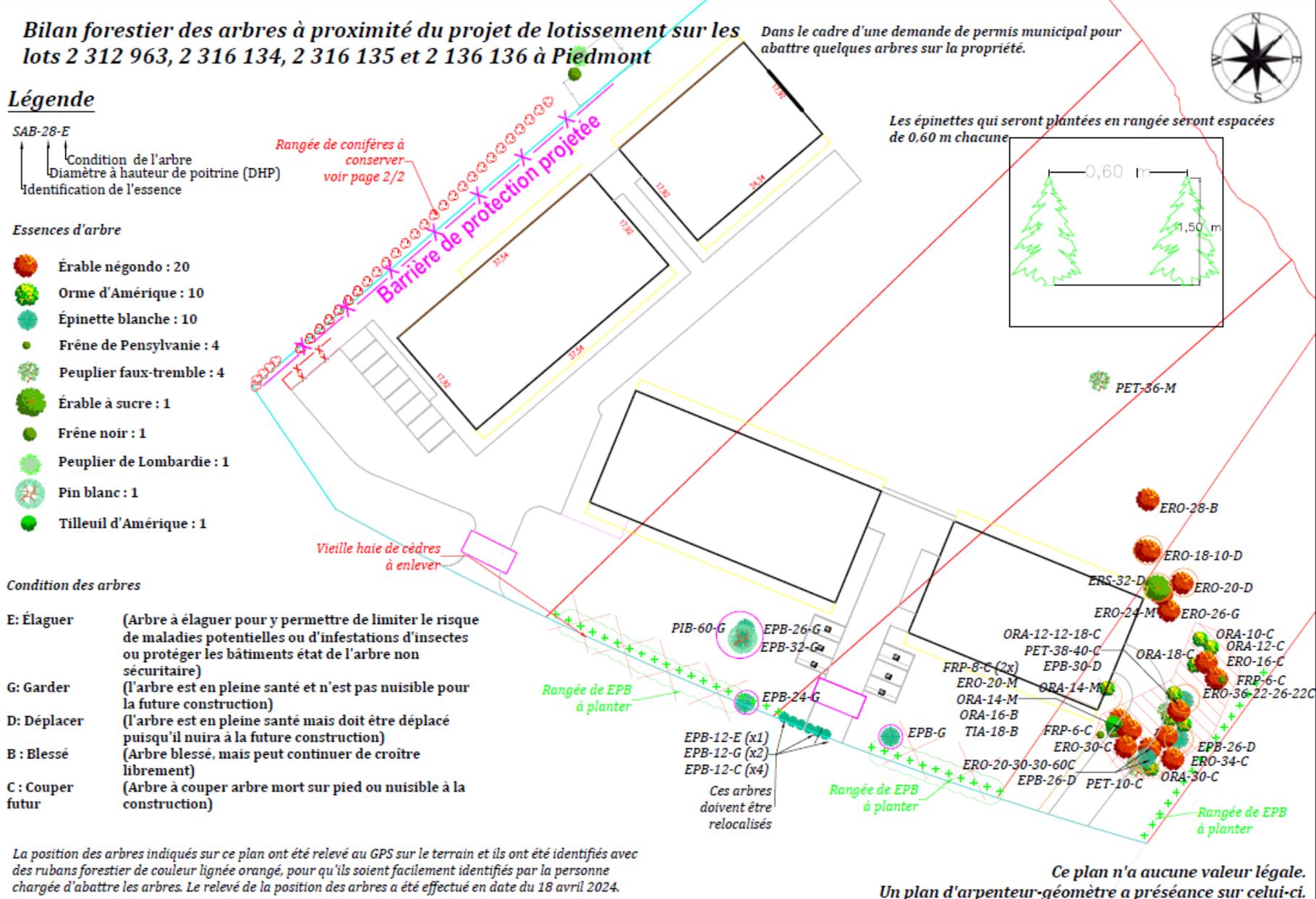
Aménagement paysager

Aménagement projeté



Présentation du projet

Aménagement paysager déboisement



Présentation du projet

Aménagement paysager

Aménagement projeté



Présentation du projet

Aménagement paysager

Aménagement projeté



Présentation du projet

Aménagement paysager

Aménagement projeté



Présentation du projet

Aménagement paysager

Aménagement projeté

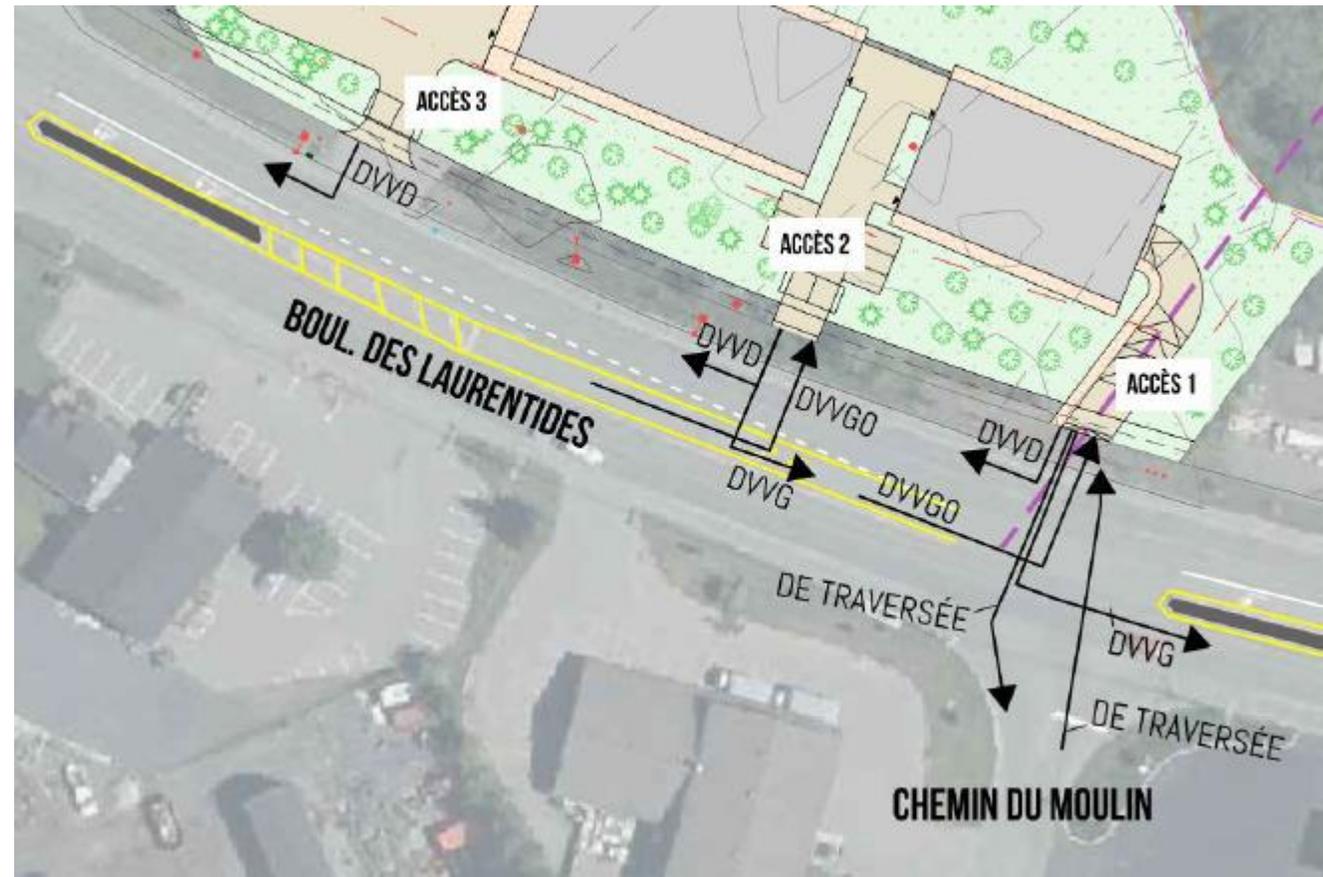


Présentation du projet

Circulation

Une étude d'impact sur la circulation a été produite en juin 2024

- Le projet ajoute 5% de circulation à l'intersection ch. du Moulin, boul. des Laurentides ce qui est considéré faible
- La visibilité aux accès 1 et 2 est conforme
- Les cèdres en bordure du chemin doivent être retirés pour rendre la visibilité de l'accès 3 conforme
- Accès 3 obligation de tourner à droite doit être indiquée
- Un feu de circulation est nécessaire à l'intersection avec le chemin du Moulin selon les barèmes du MTMD (Le projet n'a pas d'impact sur cette recommandation)



Explication du projet de
PPCMOI



Explication de la résolution de PPCMOI

Explication du projet de PPCMOI



Explication des dérogations à la réglementation

Un usage d'habitations multifamiliales sur le terrain alors que la sous-section 2.13.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas l'usage d'habitations multifamiliales à l'intérieur des zones C-4-255 et C-3-258;

(susceptible d'approbation référendaire)

Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Un projet intégré sur le terrain alors que la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas les projets intégrés à l'intérieur des zones C-4-255 et C-3-258;

La construction de quatre (4) bâtiments principaux regroupés en projet intégré alors que la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements exigent un minimum de six (6) bâtiments pour la construction de bâtiments regroupés en projet intégré;
(susceptibles d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

L'implantation d'un garage souterrain, deux bâtiments accessoires, d'une piscine creusée souterraine, de balcons, terrasses et porches qui empiètent dans la marge applicable par rapport à l'accès privé alors que le paragraphe 3 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que lors de la construction de bâtiment ou de construction accessoire pour un bâtiment principal, les marges sont appliquées par rapport à l'accès privé;

(susceptible d'approbation référendaire)



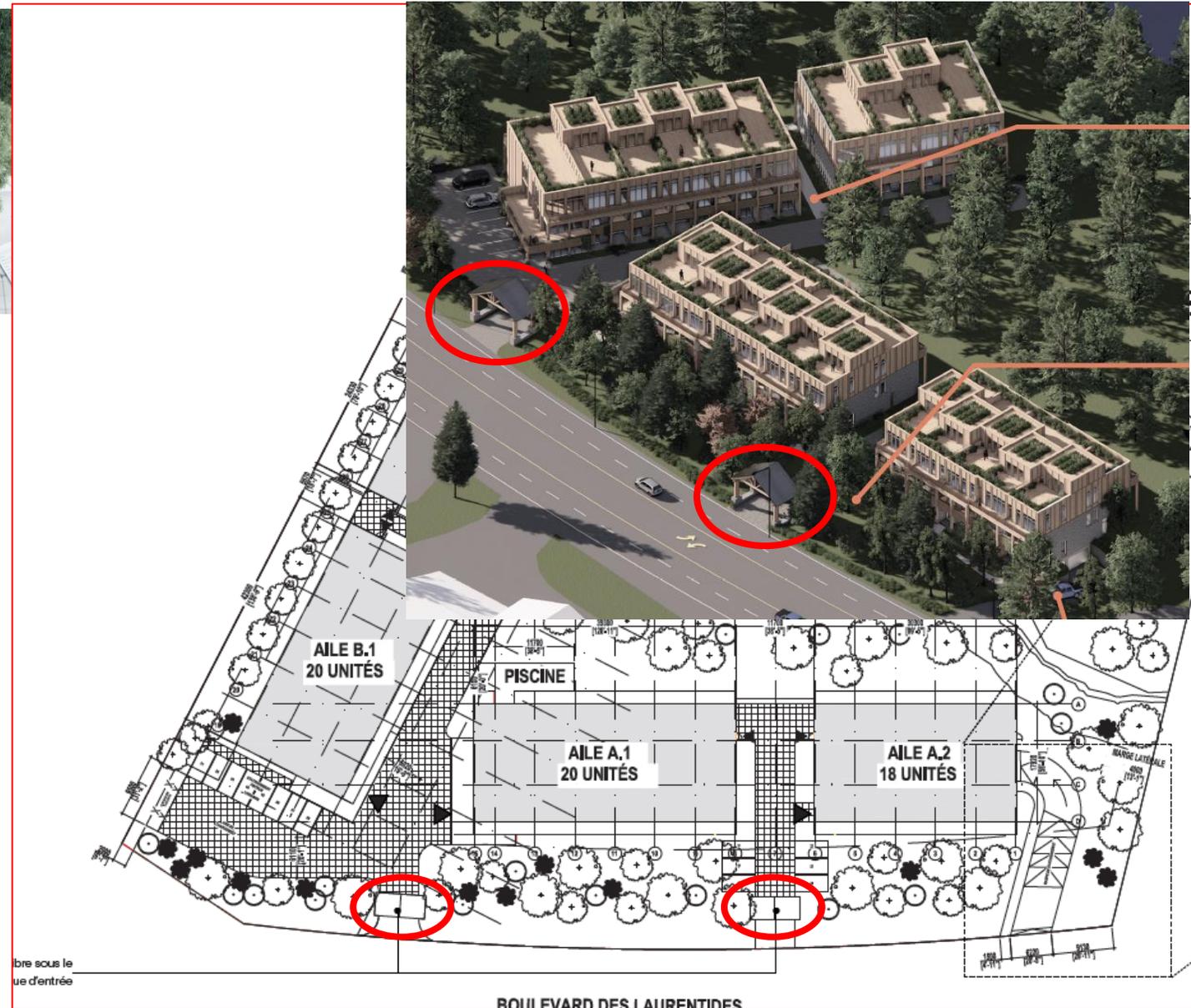
Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

La construction de 2 bâtiments accessoires en cour avant alors que la sous-section 2.5.4 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que ce type de construction ne doit pas être édifié dans la cour avant;

L'implantation de 2 bâtiments accessoires en cour avant alors que le paragraphe 2.6.7.1.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'une construction accessoire est autorisée dans la cour arrière et dans les cours latérales;

(susceptibles d'approbation référendaire)

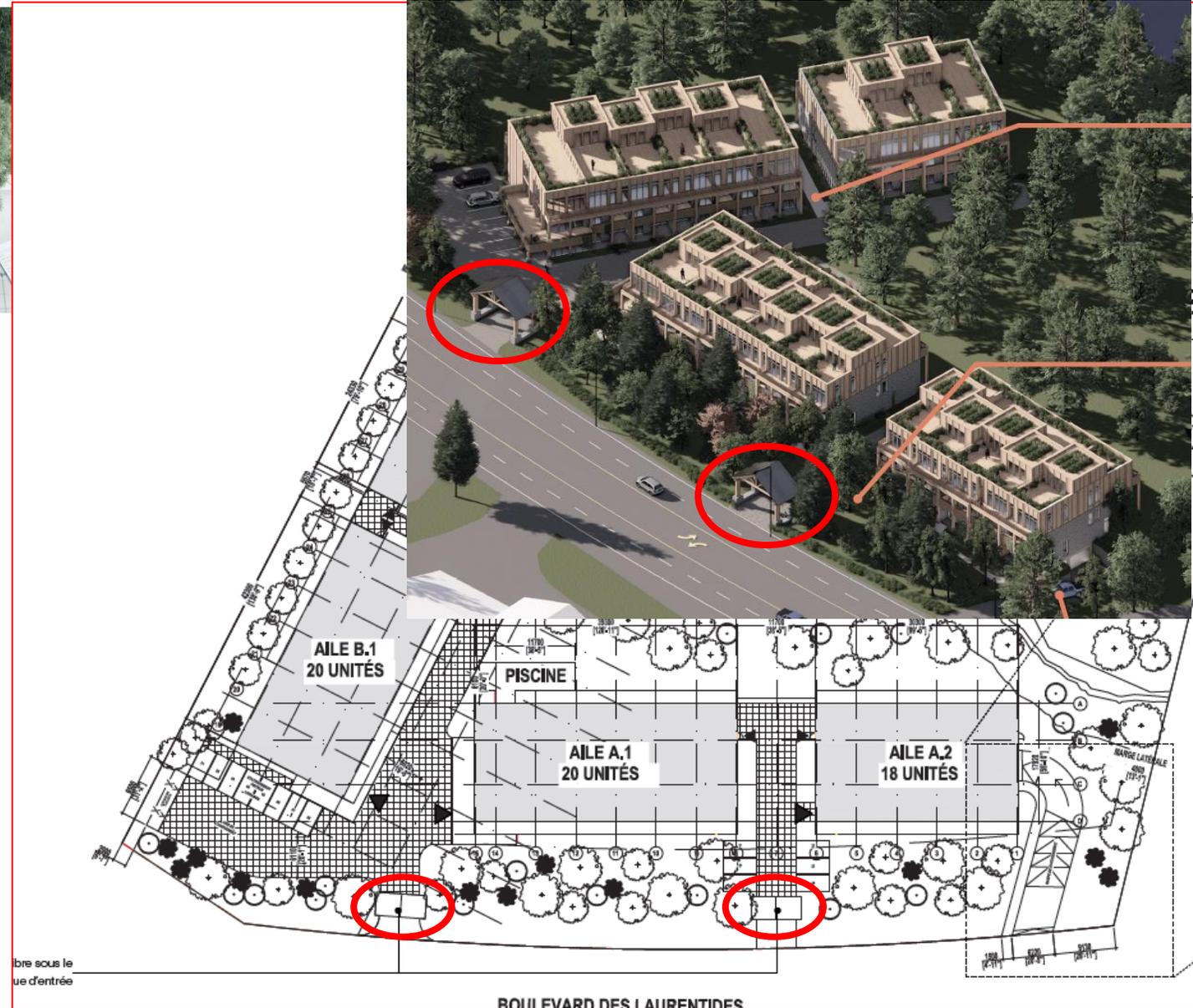


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

La construction de 2 bâtiments accessoires pour des habitations multifamiliales alors que l'article 2.6.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que ces constructions accessoires ne sont pas autorisées pour un usage résidentiel et que pour les bâtiments de trois (3) logements et plus, les constructions accessoires sont interdites;

(susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

L'implantation du bâtiment B.1 et B.2 dont la distance entre chacun des bâtiments est de 5,6 mètres alors que le paragraphe 6 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que la distance *peut être réduite à 8 mètres minimum;

(sera modifié pour « doit être de »)

(susceptible d'approbation référendaire)



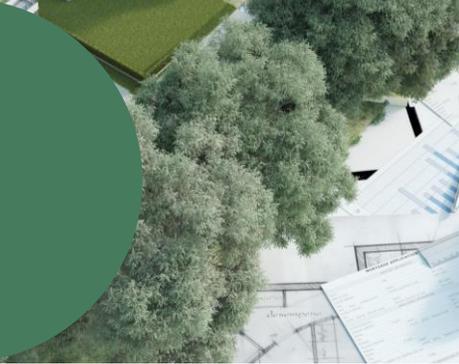
Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

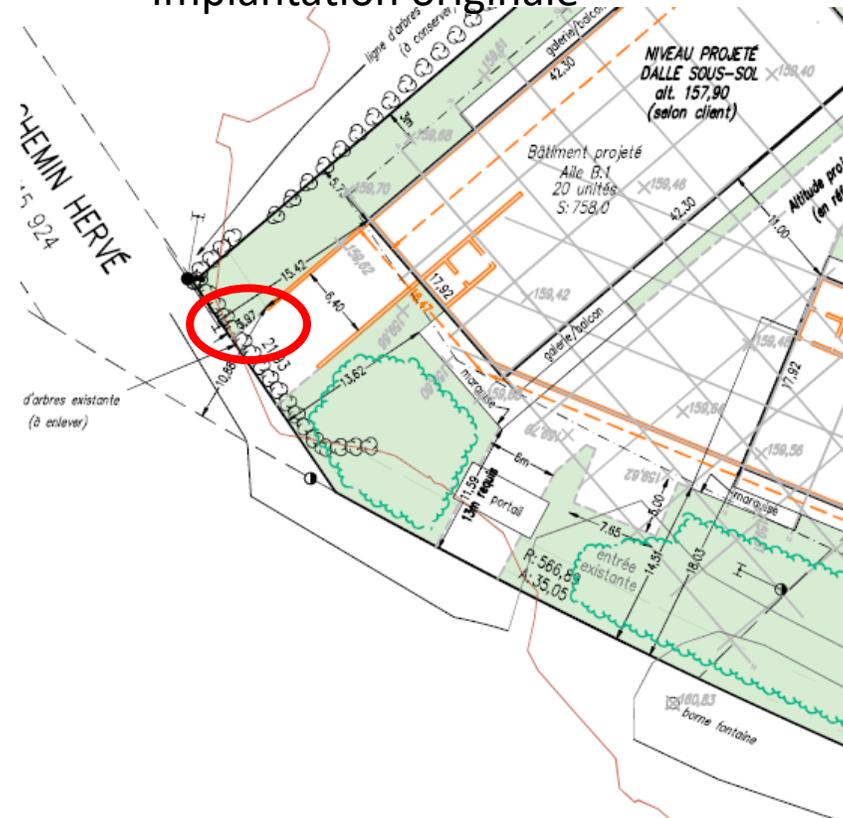
Une marge avant de 3,97 mètres alors que le paragraphe 3 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient une marge avant de 15 mètres qui doit être appliqués pour l'ensemble du projet intégré;

Cette disposition pourrait être retirée

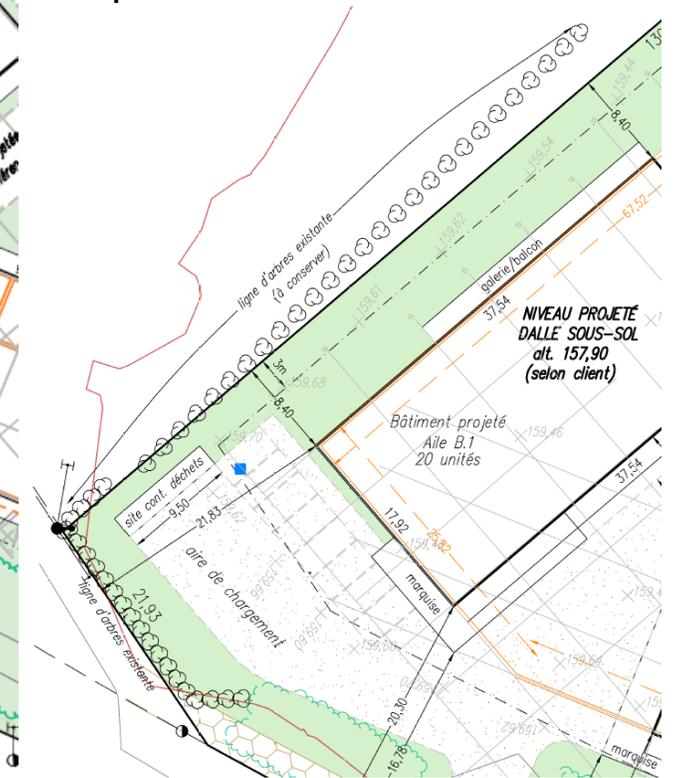
(susceptible d'approbation référendaire)



Implantation originale



Implantation modifiée



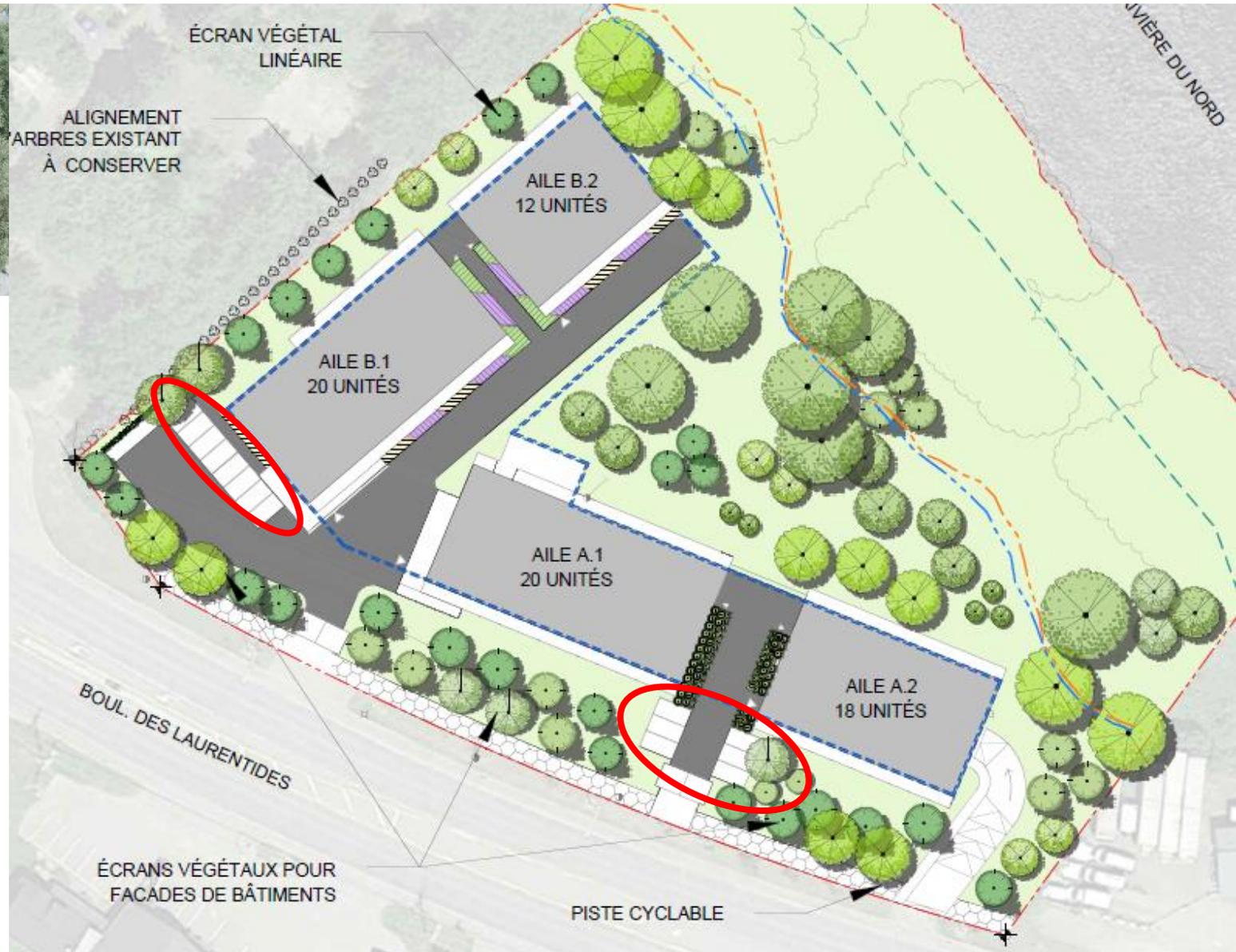
Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

L'implantation de sept (7) cases de stationnement en cour avant située devant une partie des bâtiments principaux alors que le paragraphe 2.6.1.4.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que les cases de stationnement situées dans la cour avant ne peuvent pas être situées devant une partie du bâtiment principal;

(pourrait être remplacé pour 14 cases)

(non susceptible d'approbation référendaire)

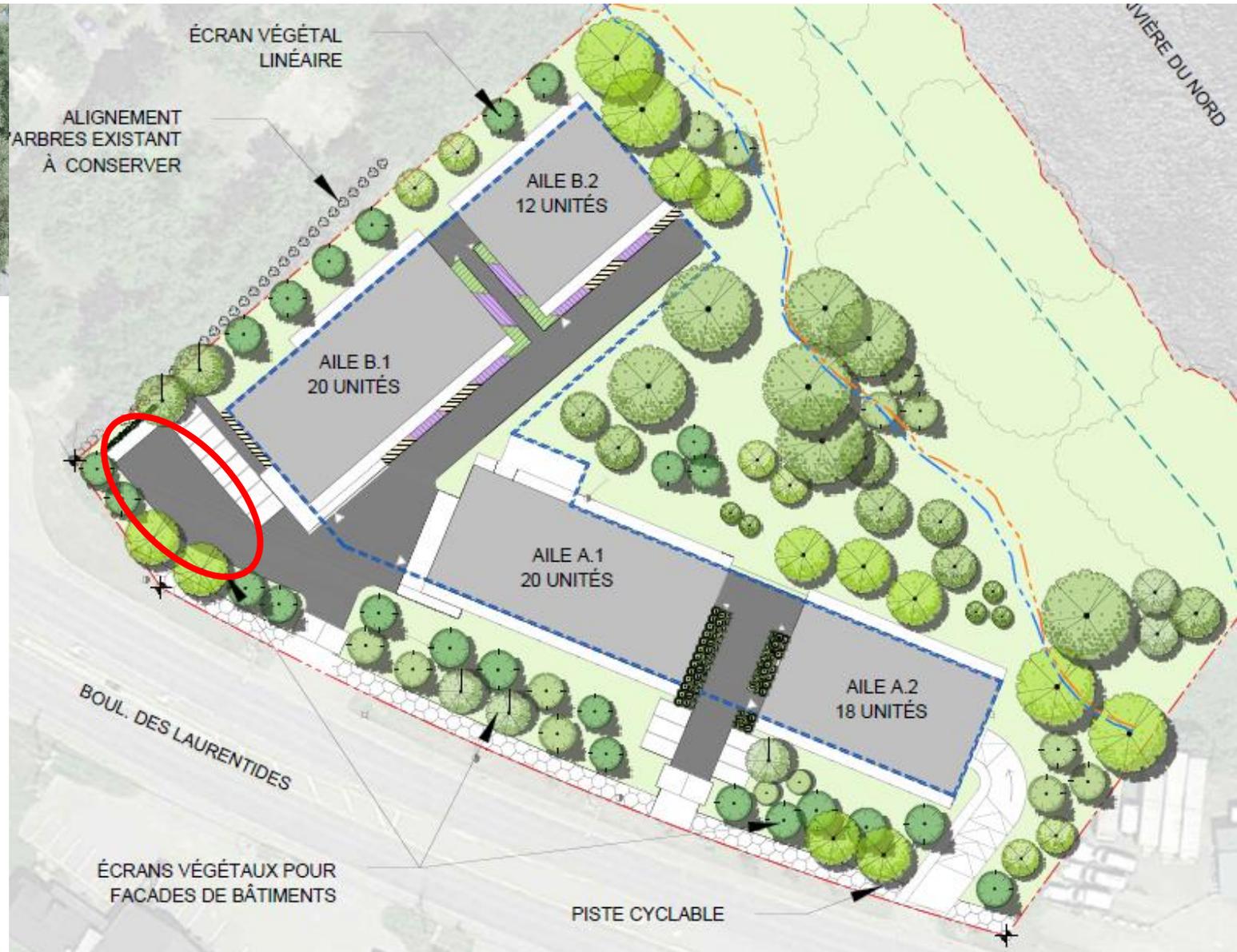


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Un (1) espace de chargement / déchargement pour le projet alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un nombre minimal de quatre (4) espaces de chargement / déchargement pour le projet;

(non susceptible d'approbation référendaire)



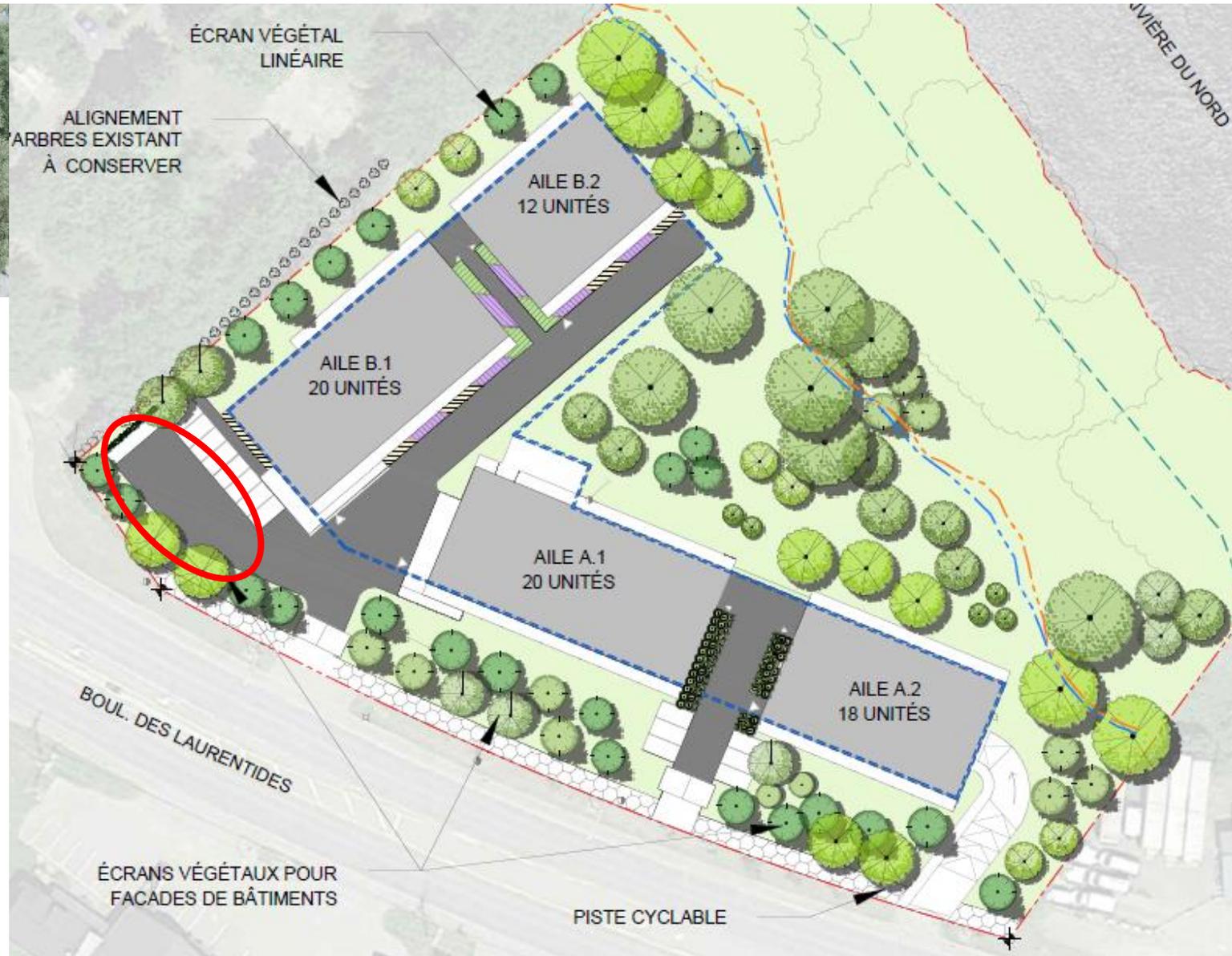
Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

L'aménagement d'un (1) espace de chargement / déchargement d'une longueur inférieure à 15 mètres et d'une largeur inférieure à 6 mètres alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un espace de chargement / déchargement doit avoir une longueur minimale de 15 mètres et une largeur minimale de 6 mètres;

(Cette disposition peut être retirée)

(non susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Une entrée charretière située à moins de 6 mètres de l'intersection de deux lignes d'emprise de rue ou de leur prolongement alors que le paragraphe 2.6.1.1.1 du règlement de zonage 757-07 prévoit que l'entrée charretière ne doit pas être située à moins de 6 mètres de l'intersection de deux lignes d'emprise de rue ou de leur prolongement.

(Peut être retirée puisqu'il n'y a plus d'entrée au coin avec le chemin Hervé)

(non susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Une terrasse de 305 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal A.1, une terrasse de 230 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal A.2, une terrasse de 300 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal B.1, une terrasse de 160 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal B.2 alors que l'article 2.6.3.9 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'une terrasse peut être aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal, à la condition que sa superficie n'excède pas 45 m²; (susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

La construction du bâtiment principal *A.1, qui possède une profondeur supérieure à deux (2) fois la largeur de ce bâtiment alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que la profondeur maximale d'un bâtiment principal ne peut être supérieure à deux (2) fois la largeur de ce bâtiment;

(A1 sera remplacé par B1)

(susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

La construction de quatre (4) bâtiments principaux, qui ne possèdent pas de décroché en façade principale alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'un bâtiment dont la largeur excède 15 mètres doit comprendre un décroché d'un minimum de 1,4 mètre dans sa façade principale sur toute la hauteur du bâtiment et si la largeur du bâtiment excède 30 mètres, le décroché doit être de trois (3) mètres dans sa façade principale sur toute la hauteur du bâtiment. La sous-section 2.7.1 prévoit également que la longueur du décroché doit représenter 30% à 66% de la longueur de la façade principale;

(susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Des toits plats pour les quatre (4) bâtiments principaux ainsi que pour les porches alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'aucun toit plat n'est autorisé et qu'une pente minimale de six dans douze (6:12) doit être prévue;

(susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI



Explication des dérogations à la réglementation

Un porche pour le bâtiment A.1 et un porche pour le bâtiment B.1 dont leur largeur excède le tiers ($1/3$) de la largeur du bâtiment principal alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'un porche ne doit pas avoir une largeur excédant le tiers ($1/3$) de la largeur du bâtiment principal; (susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Des toits verts pour les quatre (4) bâtiments principaux alors que l'article 2.7.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas ce type de matériaux pour le recouvrement des toits;

(non susceptible d'approbation référendaire)

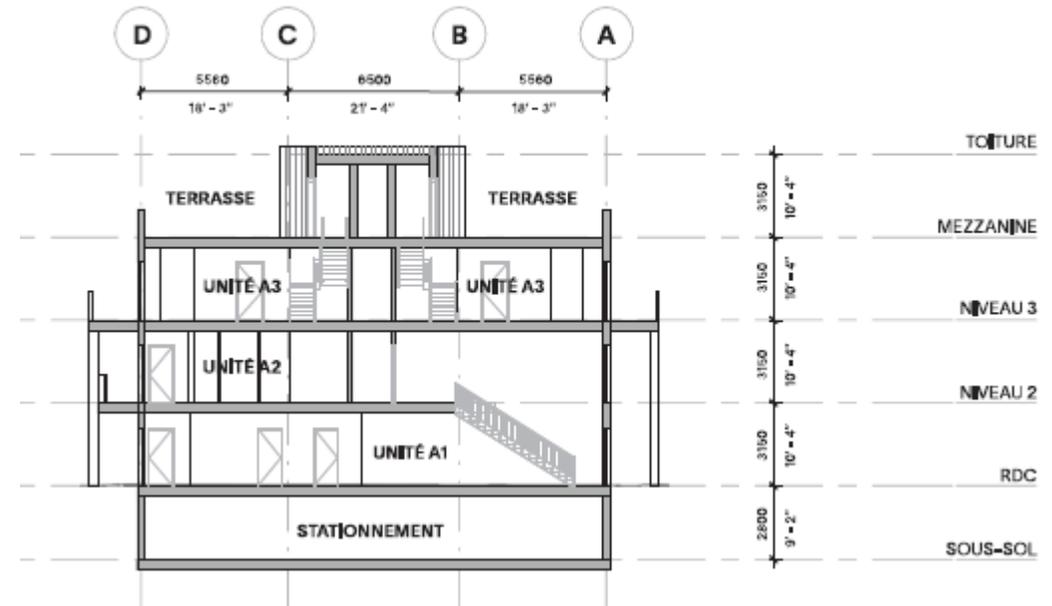


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Une hauteur supérieure à 9 mètres pour chacun des 4 bâtiments principaux alors que la sous-section 2.13.4 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient une hauteur maximale de 9 mètres;

(susceptible d'approbation référendaire)

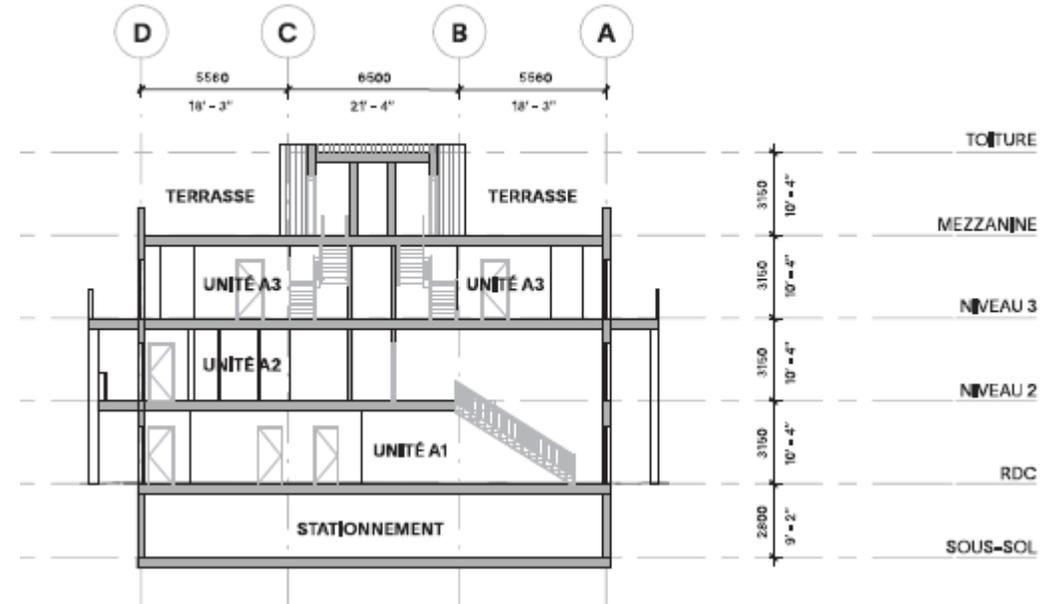


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

La construction de quatre (4) bâtiments principaux qui possèdent chacun plus de deux (2) étages alors que l'article 2.13.5.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un maximum de 2 étages;

(susceptible d'approbation référendaire)

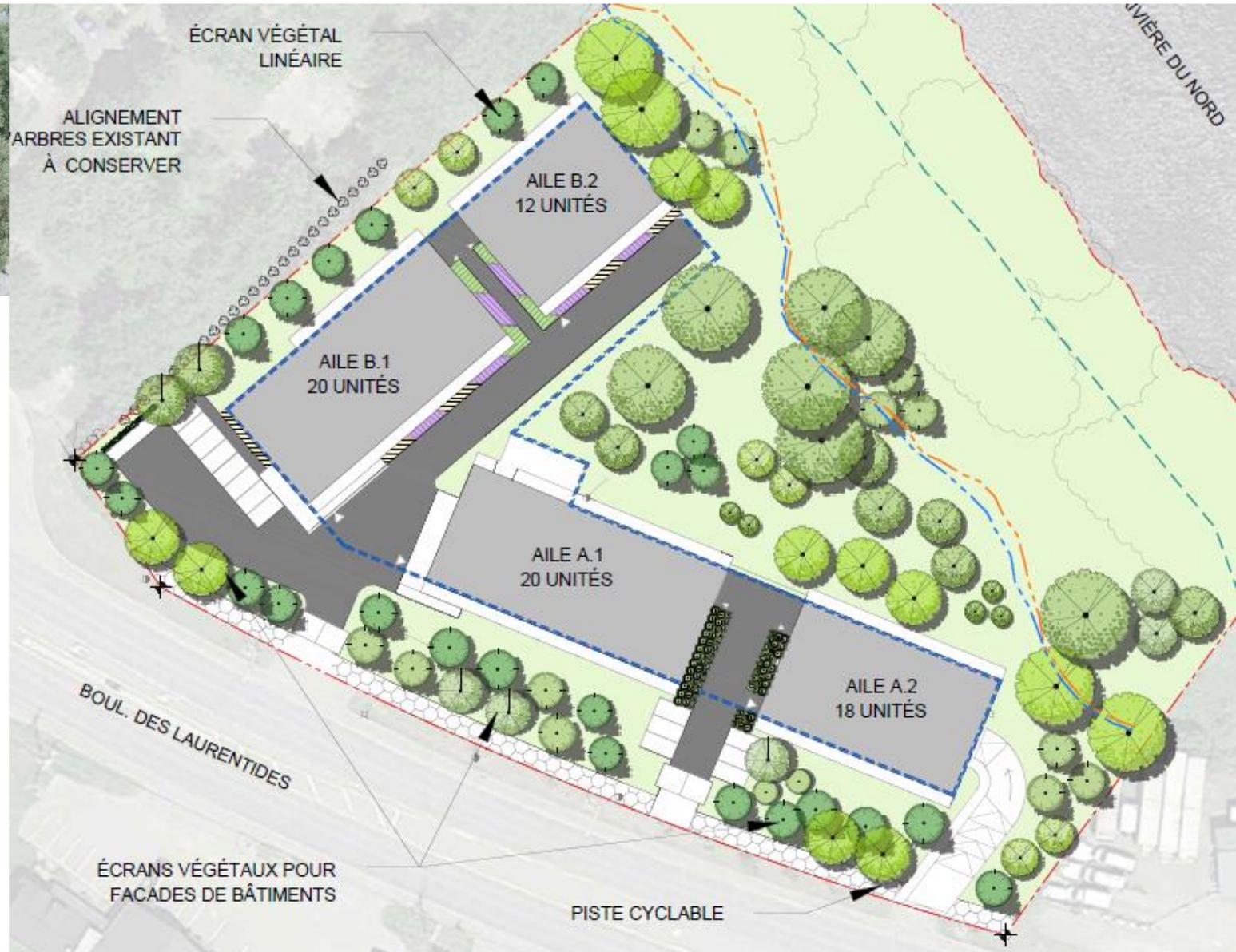


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Un rapport plancher/terrain de 80%, incluant la superficie des sous-sols, pour le projet alors que l'article 2.13.5.7 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un rapport plancher/terrain maximal de 60%;

(susceptible d'approbation référendaire)

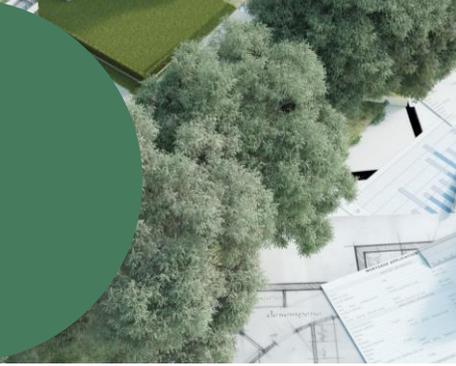


Explication du projet de
PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Le nombre maximal de logements est fixé à 70 pour l'ensemble du projet

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

L'usage de résidence de tourisme est interdit

Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

La dimension des arches couvrant 2 entrées charretières devront être ajustées conformément aux exigences du service incendie



Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

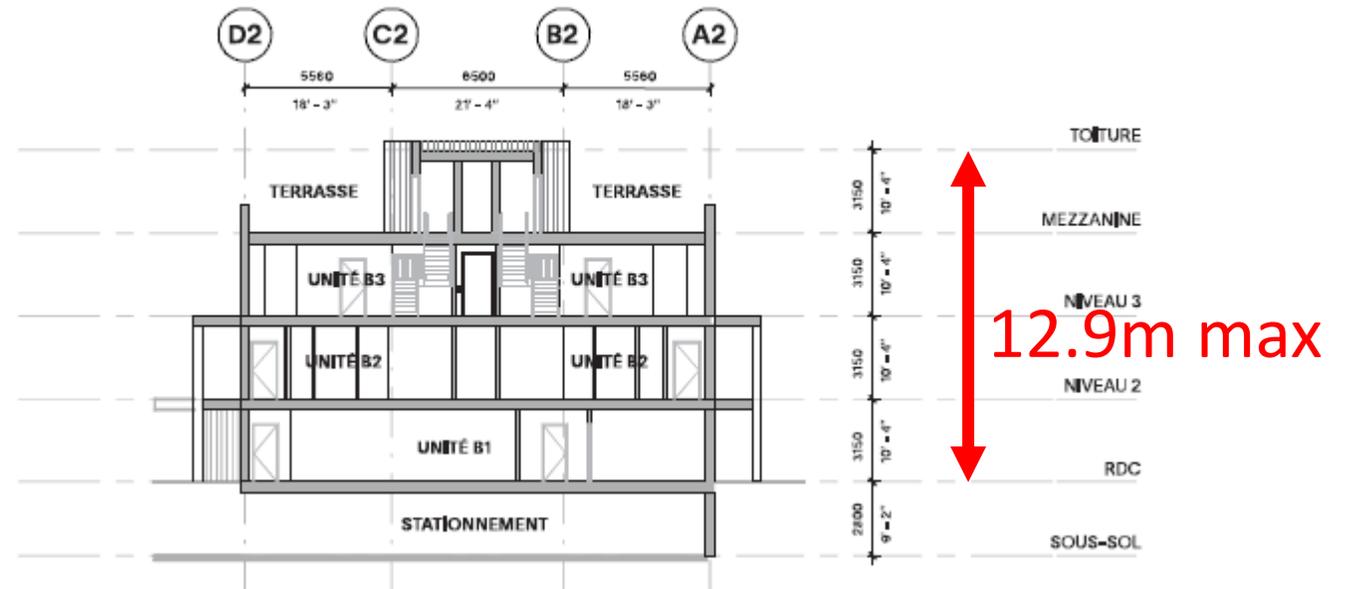
Un écran visuel végétal doit être aménagé entre la ligne latérale gauche et l'aire de chargement, déchargement afin de dissimuler les conteneurs semi-enfouis



Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

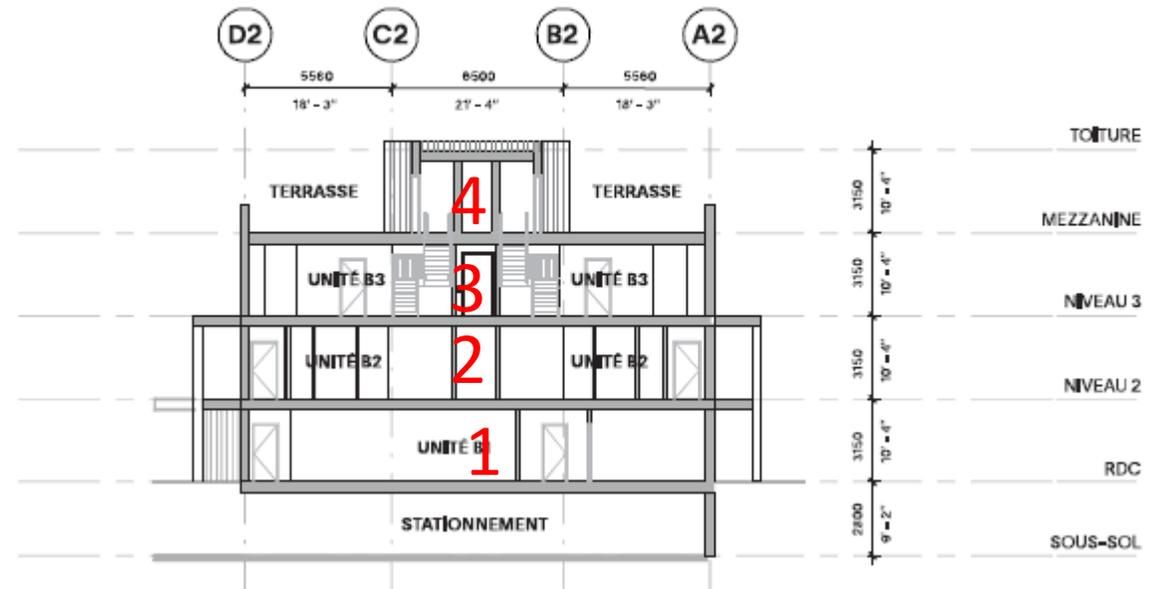
La hauteur maximale des bâtiments est de 12.9 mètres mesurés à partir du niveau fini du sol



Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

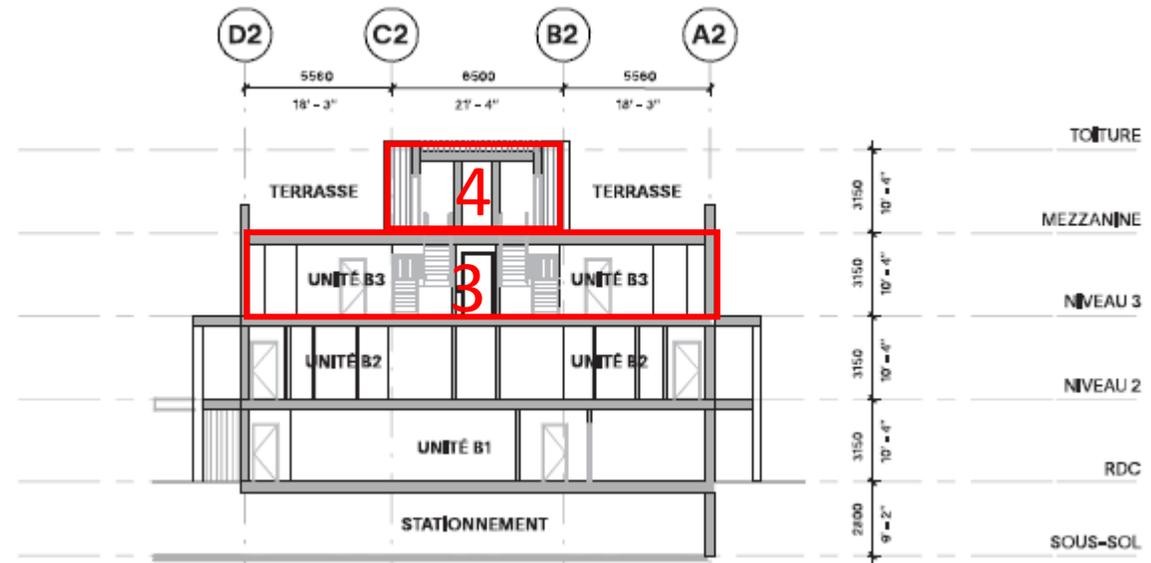
Le nombre d'étages maximal des bâtiments est de 4 étages mesurés à partir du niveau fini du sol



Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

La superficie de plancher du dernier étage ne doit pas dépasser 35 % par rapport à l'étage immédiatement en dessous

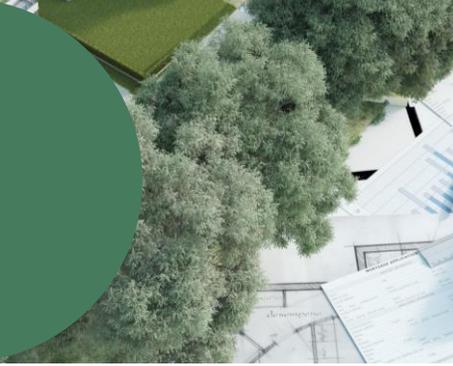


Étage 4 \leq 35% de l'étage 3

Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

L'implantation du dernier étage doit être en recul de minimum 5 mètres par rapport à l'étage inférieur sur la face donnant sur la rue



Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

- Les plantations prévues doivent respecter les conditions suivantes à la plantation :
 - La hauteur minimale des feuillus de 2.5 mètres
 - La hauteur minimale des conifères de 2 mètres

Explication du projet de PPCMOI

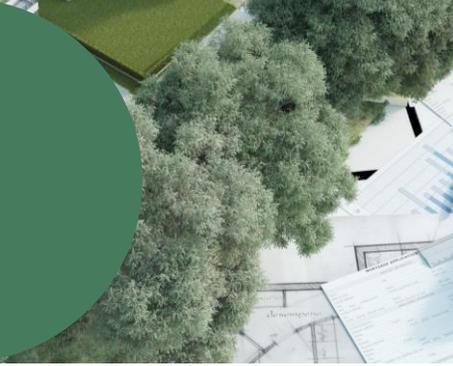
Explication des exigences formulées à la résolution

- Les arbres existants le long de la ligne latérale droite doivent être conservés et maintenus en bon état

Pourrait être retirée en raison du déplacement du bâtiment vers la droite et de l'aménagement de l'entrée charretière à cet endroit



Explication du projet de PPCMOI



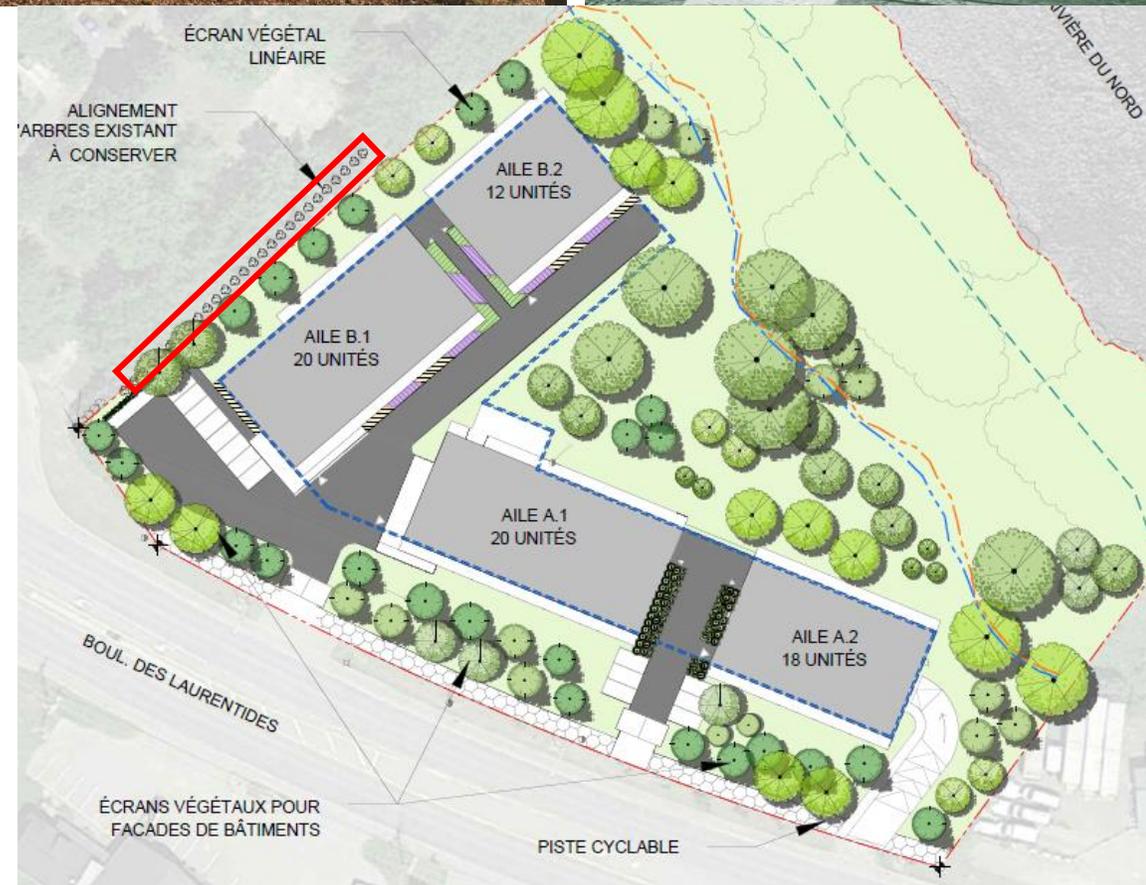
Explication des exigences formulées à la résolution

- Les arbres à préserver doivent être identifiés sur le site et protégés par une clôture tout au long de la durée des travaux
- Les arbres plantés conformément au plan d'aménagement extérieur devenus morts ou malades doivent être remplacés, et ce, sur une période de 10 ans suivant la fin des travaux de construction et d'aménagement extérieur

Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

Une étude doit être effectuée afin de démontrer que les travaux proposés n'auront pas pour effet de nuire à la santé de la bande de conifères matures situés sur le lot 2 312 962



Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Une étude sonore doit être réalisée afin de valider le niveau de bruit ambiant.

Advenant que le bruit ambiant soit supérieur à 55dBA Leq24h, les mesures d'atténuation recommandées à l'étude devront être intégrées aux plans de construction des bâtiments et aux plans d'aménagement extérieur.

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Une étude de circulation complète adressant la problématique potentielle de l'allée véhiculaire menant au garage souterrain à proximité du chemin Hervé et du terre-plein doit être produite et démontrer que cet aménagement est conforme aux règles de l'art en matière de sécurité routière

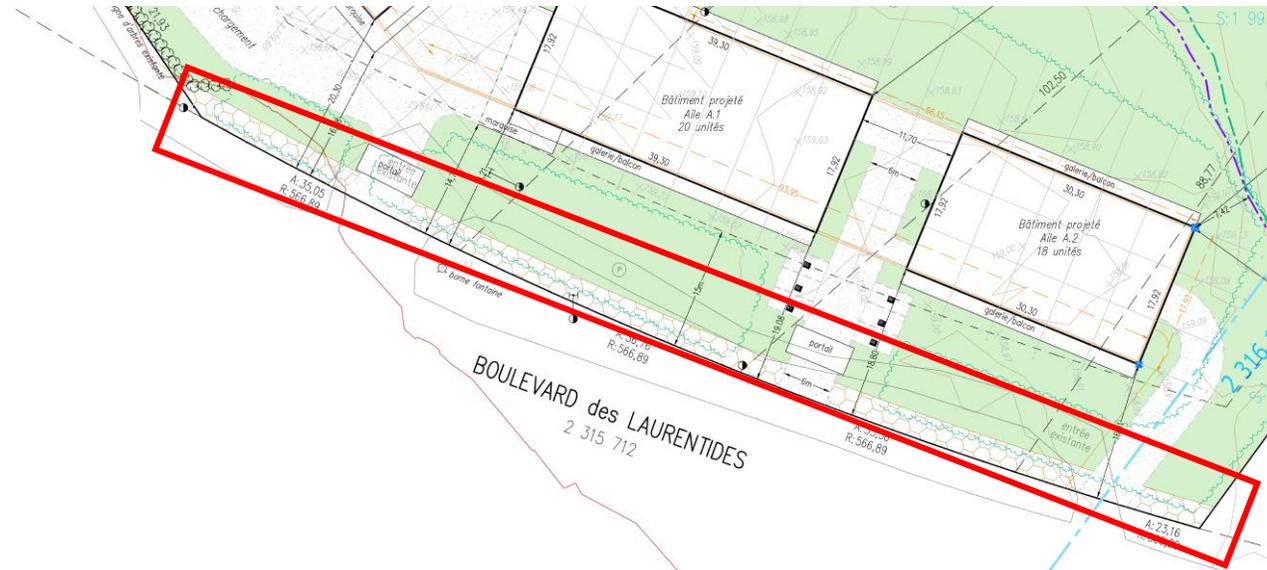
À défaut, le rapport doit proposer une configuration alternative conforme aux règles de l'art en matière de sécurité routière et les plans d'aménagement doivent refléter cette configuration alternative

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Le plan d'aménagement extérieur doit prévoir un emplacement pour l'implantation d'une piste cyclable



Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Un plan d'éclairage extérieur doit être produit et démontrer que l'éclairage projeté sera dirigé vers le bas et n'aura pas pour effet de diriger de la lumière hors des limites du terrain

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

La marge de recul avant minimale des bâtiments principaux à l'exception de la fondation servant à l'accès au stationnement souterrain est de 14 mètres

Pourra être retirée si la dérogation relative à la marge avant est également retirée

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Une garantie de 100 000 \$ doit être déposée afin de garantir la réalisation des travaux conformément aux plans déposés et aux exigences énoncées à la présente résolution

Procédure d'adoption du PPCMOI



Calendrier d'adoption

2 avril 2024	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution
8 juillet 2024	Avis de l'assemblée publique de consultation (7 jours minimum avant l'assemblée)
18 juillet 2024	Assemblée publique de consultation
5 aout 2024	Adoption du second projet de résolution
À partir de la semaine du 5 aout 2024	Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum (8 jours pour déposer demandes valides)
2 septembre 2024	Adoption de la résolution finale (aucune demande de participation à un référendum valide)
Semaine du 2 septembre 2024	Transmission à la MRC
10 septembre 2024	Approbation de la MRC
À confirmer	Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur (MRC)
À confirmer	Avis d'entrée en vigueur

* Ce calendrier sera modifié advenant un nombre suffisant de demandes pour la tenue d'un registre

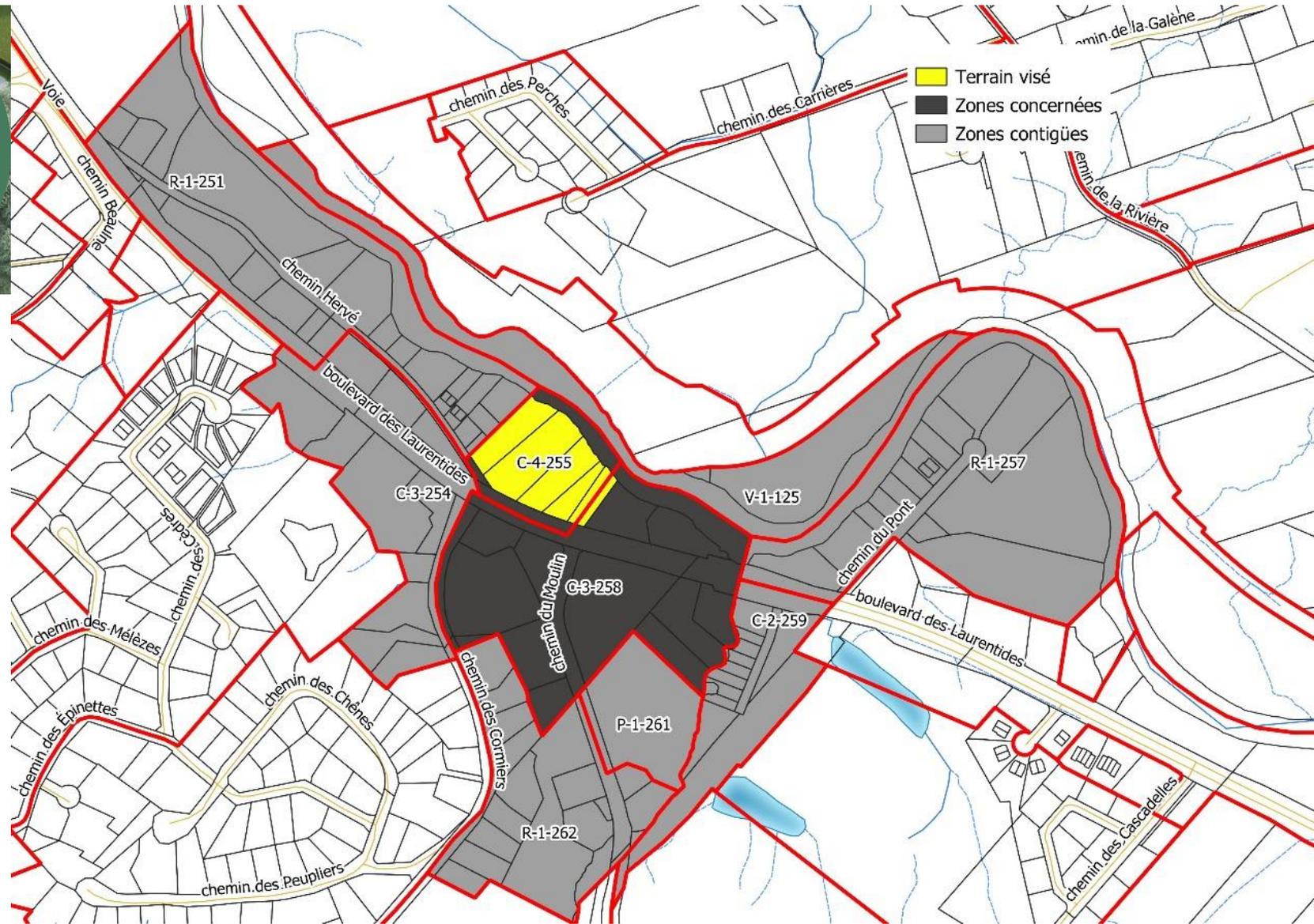
Procédure d'adoption du PPCMOI

Zones Concernées

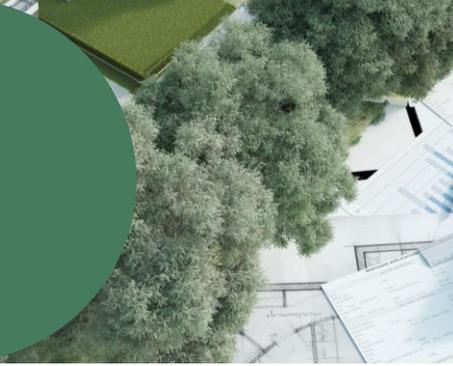
- C-4-255
- C-3-258

Zones Contiguës

- R-1-251
- C-3-254
- R-1-262
- P-1-261
- C-2-259
- R-1-257
- V-1-125



Procédure d'adoption du PPCMOI



Pour être valide une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone concernée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- 12 personnes doivent avoir signé une demande ou la majorité des personnes de la zone si celle-ci compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par la municipalité au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

Questions et commentaires



Période de questions et commentaires

Merci!

