

PPCMOI #2025-01-0004

Projet de développement résidentiel
entre les avenues 36^e et 38^e

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

Un règlement sur les **projets particuliers** de construction, de **modification** ou d'**occupation** d'un **immeuble**.

D'où l'acronyme : **PPCMOI**

Utilités et avantages

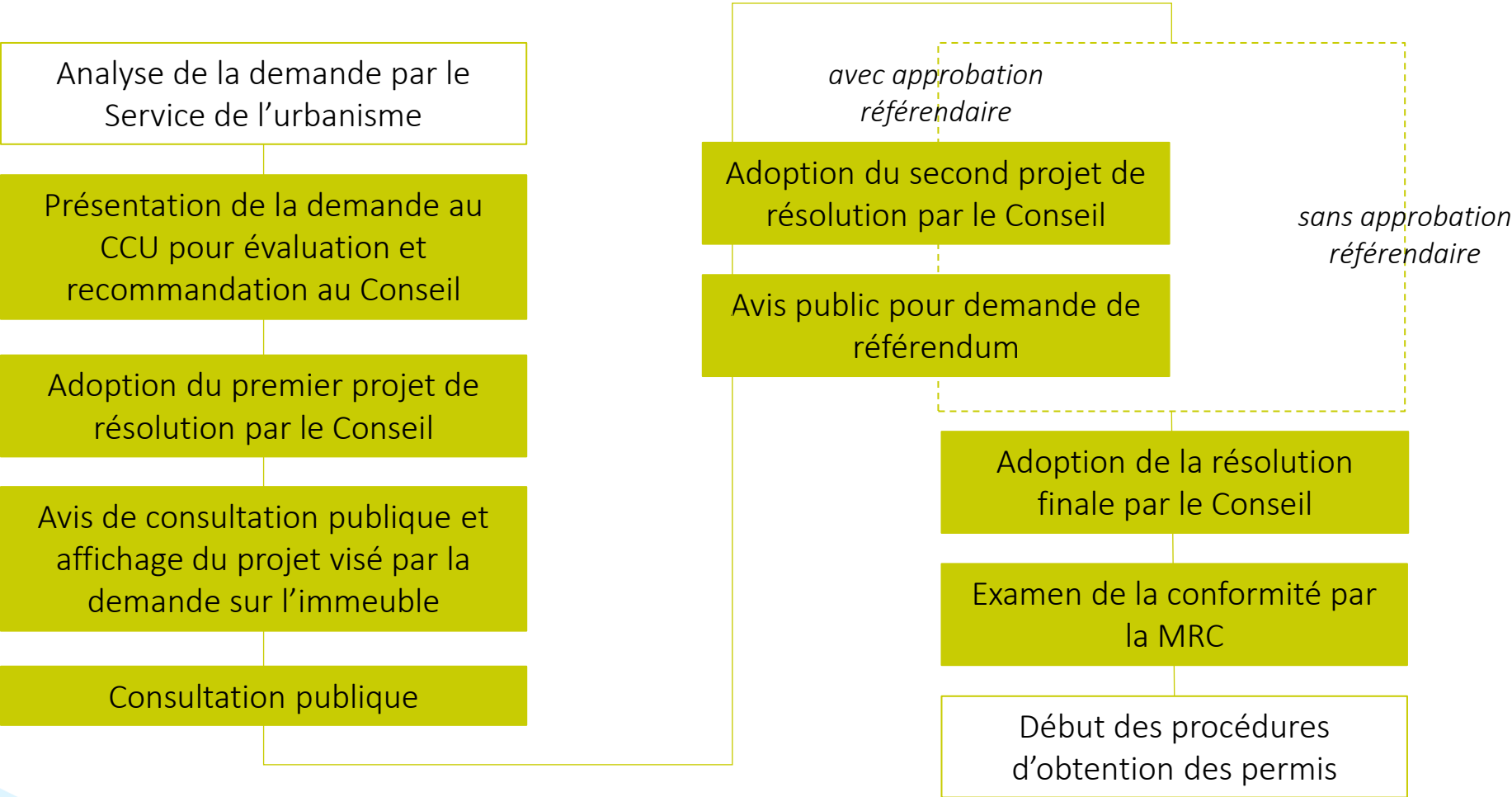
Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.

Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

Processus de traitement d'une demande de PPCMOI

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)



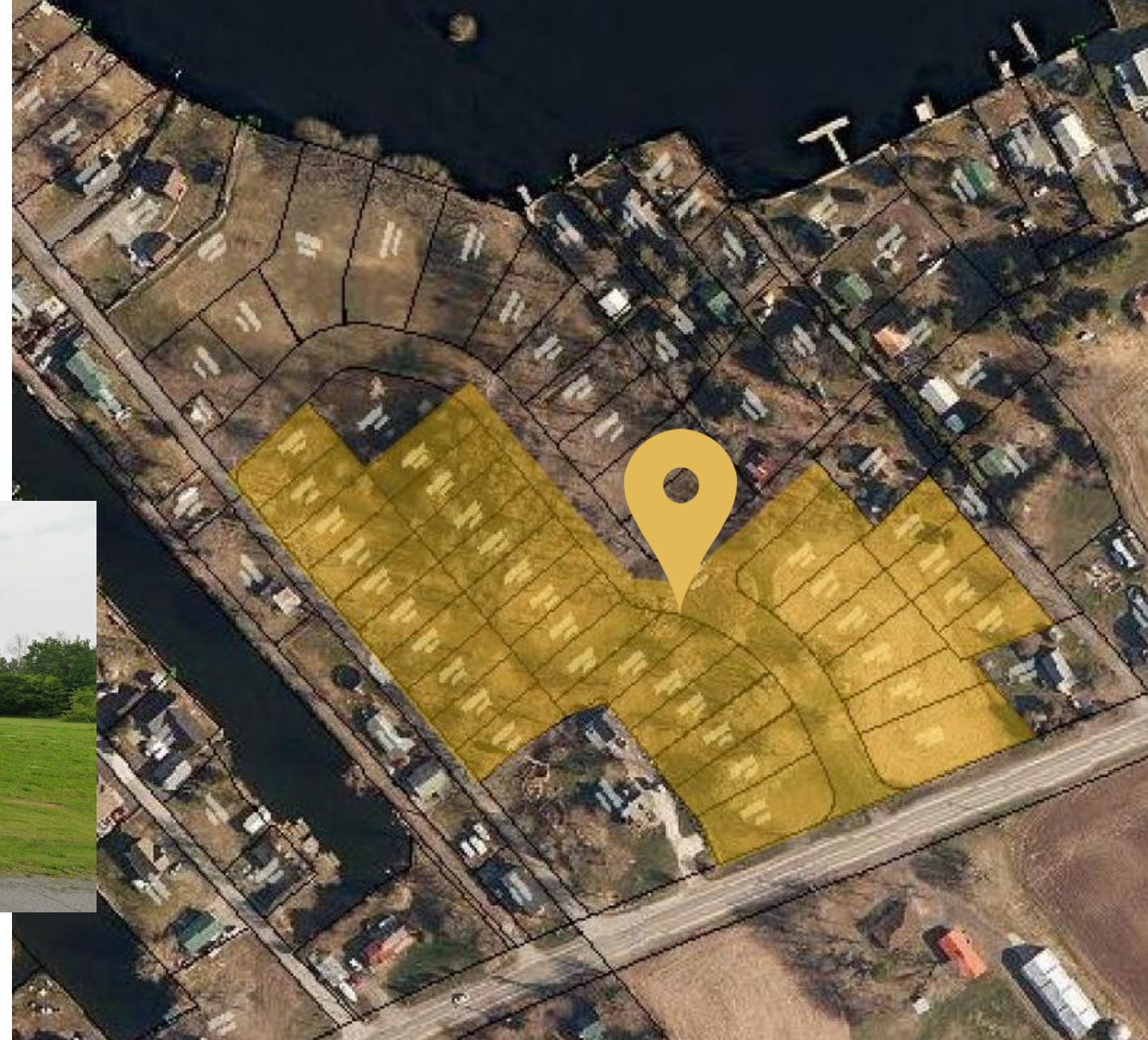
Critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI

Article 3.2 du Règlement de PPCMOI #2024-09

- ✓ La compatibilité des usages prévus avec ceux du milieu d'insertion ;
- ✓ Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture, l'intégration au milieu d'insertion dans ses aspects d'implantation, de volumétrie, de densité et d'aménagement des lieux ;
- ✓ Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons ;
- ✓ Les impacts sur la circulation ;
- ✓ Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission du bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel ;
- ✓ La contribution à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire ;
- ✓ L'enrichissement du patrimoine architectural, naturel et paysager de la Municipalité ;
- ✓ Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- ✓ La qualité et l'organisation fonctionnelle du projet au regard notamment du stationnement, de l'éclairage, des accès et de la sécurité ;
- ✓ La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
- ✓ Lorsque le projet est situé à 152 mètres ou moins d'un bien patrimonial cité ou d'un site patrimonial visé dans un règlement adopté par la Municipalité ou la MRC en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)* ou d'un immeuble patrimonial classé ou d'un site patrimonial en vertu de cette loi, il doit contribuer à sa mise en valeur.

EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET

34 Lots visés par la demande de PPCMOI
#6 521 302 à #6 521 311 et #6 647 078 à #6 647 101



LE PROJET EN BREF

Propriétaire : Construction Jacques Théorêt
Demandeur : Mathieu Théorêt



34 habitations unifamiliales jumelées avec unité d'habitation accessoire attaché (UHAA);



Location court terme interdite;



Réseau pluvial avec exutoire vers le Fleuve et le canal;



38e avenue à sens unique entre le 48, 39^e avenue et le 121, 38^e avenue;



3 cases de stationnement par lot;

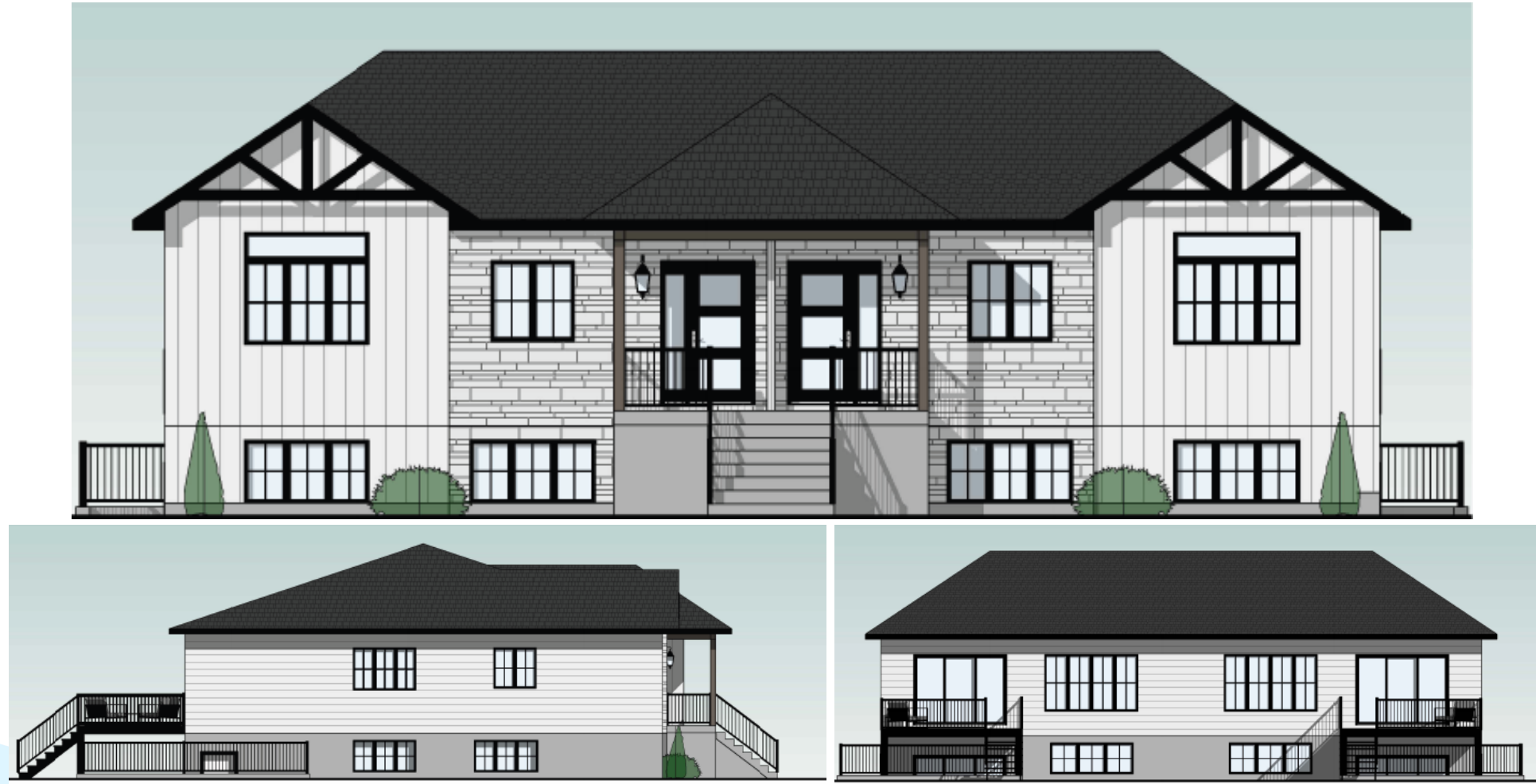


Secteur régit par le règlement de PIIA;



Parc public de 909.6 m².

LE PROJET EN IMAGE



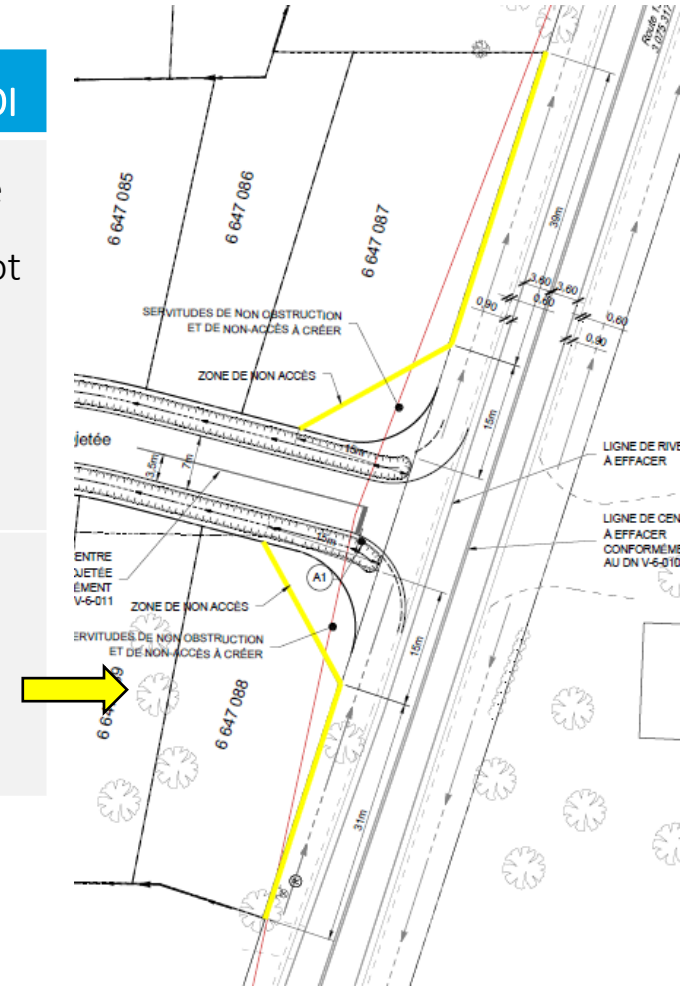
LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les quatre dispositions suivantes sont toutes susceptibles d'approbation référendaire.
(art. 113 de la L.A.U)

Sujets	Articles de règlement visés par la demande de PPCMOI
1- 34 habitations jumelées (semi-détachées) avec des UHA (unité d'habitation accessoire)	Règlement de zonage, article 10.1. « <i>Les UHA sont autorisées seulement s'il y a une habitation unifamiliale (h1a) de structure isolée dont l'usage est conforme au zonage.</i> »
2- Des UHAA (unité d'habitation accessoire attachée) d'une superficie de 106.76 mètres carrés, soit une occupation de plancher de 90.3%	Règlement de zonage, article 10.1.1. « <i>La superficie de plancher de l'UHAA doit occuper 40% maximum de la superficie totale des planchers hors sol du bâtiment principal (excluant le garage) jusqu'à un maximum de 100 mètres² et avec un maximum de 75% de la superficie de plancher d'un même étage;</i> »

LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES (suite)

Sujets	Articles de règlement visés par la demande de PPCMOI
<p>3- Largeur à la rue de 7.76 mètres et de 8.05 mètres pour les lots 6 647 087 et 6 647 088, conformément aux obligations du MTMD (zone de non-accès)</p>	<p>Règlement de lotissement, article 3.2.1. (Tableau 2 de l'article 3.2.1): La largeur minimale à la rue pour un lot d'usage unifamiliale jumelé doit être de 12 mètres minimums.</p>
<p>4- Marge avant de 15.86 mètres (+/-0.25 mètres)</p>	<p>Règlement de zonage, article 4.9.2.38.1. (Grilles des spécifications de la zone VA-8a) : « La marge avant maximale est de 10m. »</p>



ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI #2025-01-0004

Étapes	Dates
Séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)	10 février 2025
Adoption du projet de résolution	10 février 2025
Assemblée publique	24 février 2025
Affichage sur le site	13 mars 2025
Adoption du second projet de résolution	19 mars 2025
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	20 mars 2025
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis)	28 mars 2025
Adoption de la résolution	7 avril 2025
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution

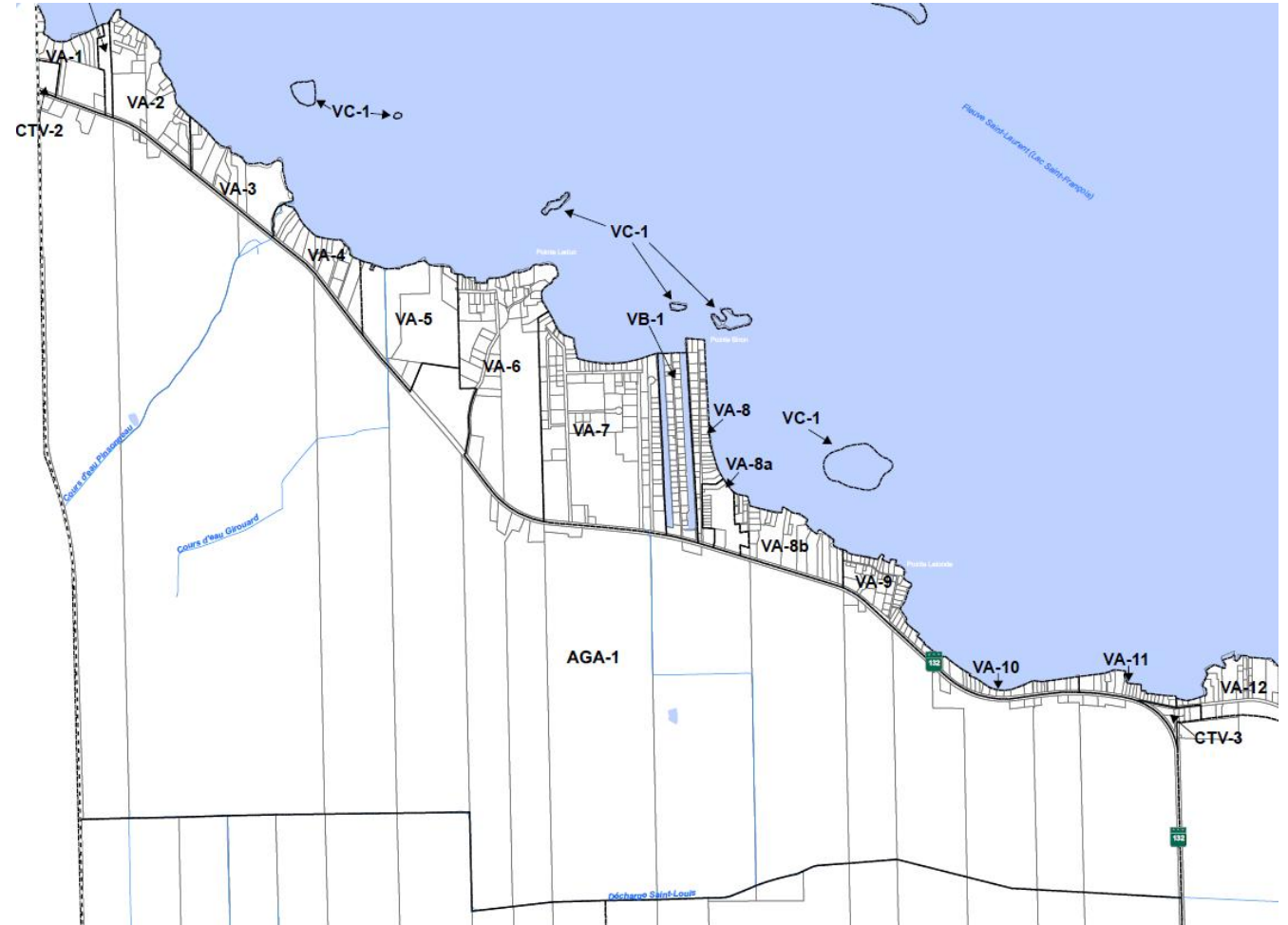


ZONES CONCERNÉES ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone concernée **VA-8a** ou des zones contigües suivantes :

- VA-8
- VA-8b
- AGA-1

*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 PPCMOI #2025-01-0004 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site internet de la Municipalité dans la section *Demande de permis et autorisations sous l'onglet Projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Demande en cours*, ou à l'Hôtel de ville au 470, chemin de l'Église.

Tout intéressé peut faire parvenir ses questions ou observations par téléphone au 450-371-2504 poste 106 ou par courrier électronique à j.montpetit@ste-barbe.com ou par courrier à l'adresse suivante : 470, chemin de l'Église (QC) J0S 1P0, et ce jusqu'au 7 avril 2025. 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 « PPCMOI #2024-007 » doit également apparaître dans la correspondance.