



# Demande de PPCMOI 2022-001

Séance publique de consultation

8 mars 2022– 18h30



# Déroulement de la présentation

1. PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI
2. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE PPCMOI
3. PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE
4. PÉRIODE DE QUESTIONS





Sainte-Martine

# RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI

## Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

« La technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques.

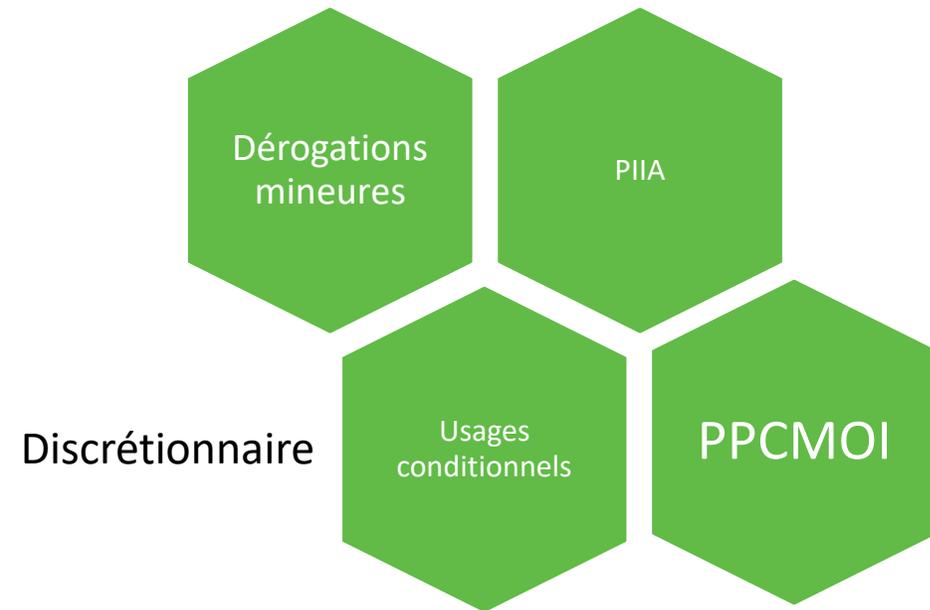
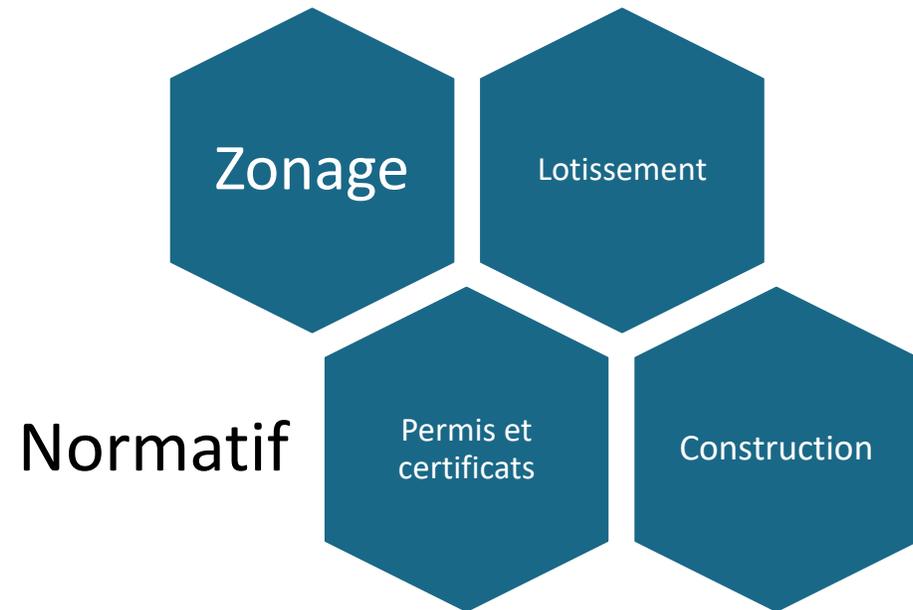
C'est un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.»

*MAMOT, La prise de décision en urbanisme*



**Sainte-Martine**

# Règlements normatifs vs discrétionnaires



# Particularités des PPCMOI

- Le projet déroge à une ou plusieurs dispositions
- Respect des objectifs du plan d'urbanisme
- Discretion du conseil municipal



# Projets admissibles

- a) Le remplacement d'un usage dérogatoire ;
- b) L'agrandissement d'un bâtiment principal ;
- c) Le remplacement de l'usage d'un bâtiment accessoire ;
- d) La construction de plusieurs bâtiments principaux sur un même lot, dans le cadre d'un projet intégré.



# Critères d'évaluation

- a) L'impact sur la qualité de vie dans le milieu d'insertion, notamment en matière de bruit, de circulation véhiculaire, de qualité du paysage et d'environnement ;
- b) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;
- c) L'attention dédiée à la qualité de l'architecture des bâtiments et de l'aménagement des terrains ;
- d) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- e) L'impact du projet sur le paysage identitaire martiniais ;
- f) La gestion écologique des eaux pluviales ;
- g) La qualité d'intégration des constructions existantes ;
- h) Les qualités des bâtiments devant être démolis en partie ou en totalité ;
- i) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.





Sainte-Martine

# Présentation de la demande

# PPCMOI 2022-001 - 250, rue Saint-Joseph



Sainte-Martine

# Localisation du projet



# Historique du lieu



Maison Ulric Archambault (1909) qui fut transformée en hôtel en 1921.



Hôtel Queen (qui deviendra l'hôtel Jeanneau).



Hôtel Jeanneau, 1935.



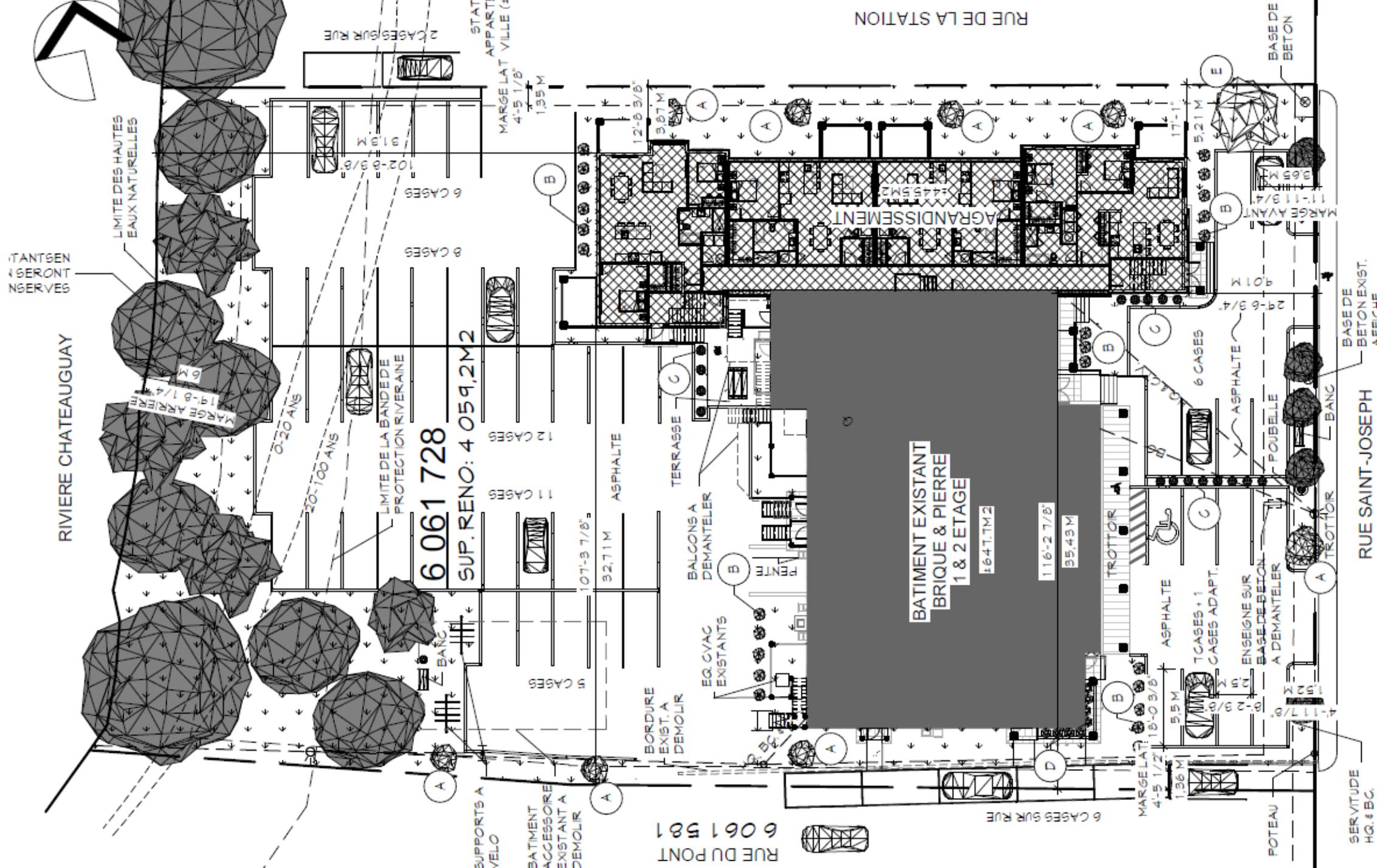
Hôtel Jeanneau, 1990.



# Caractéristiques du projet

1. Transformation du bâtiment existant et ajout de 5 logements
2. Agrandissement et ajout de 12 logements sur 3 étages
3. Conservations des deux locaux commerciaux





RIVIERE CHATEAUGUAY

PLANTATIONS  
SERONT  
SERVES

LIMITE DES HAUTES  
EAUX NATURELLES

MARGE ARRIERE  
19-8 1/4'

0-20 ANS  
20-100 ANS

LIMITE DE LA BANDE DE  
PROTECTION RIVERAINE

**6 061 728**

SUP. RENO: 4 059,2M2

SUPPORTS A  
VELO  
BATIMENT  
ACCESSOIRE  
EXISTANT A  
DEMOLIR

12 CAGES  
11 CAGES

8 CAGES

6 CAGES

2 CAGES SUR RUE

STAT.  
APPART.  
MARGE LAT. VILLE (4)  
4'-5 1/8"

101'-3 1/8"

92,71M

ASPHALTE

RUE DU PONT  
6 061 581

BORDURE  
EXIST. A  
DEMOLIR

EQ. CVAC  
EXISTANTS

BALCONS A  
DEMANTELER

TERRASSE

BATIMENT EXISTANT  
BRIQUE & PIERRE  
1 & 2 ETAGE  
1647,7M2

116'-2 7/8"

35,43M

ASPHALTE

MARGE LAT.  
4'-5 1/2"

1,36M

18'-0 3/8"

5,5M

5 CAGES

1 CAGES + 1  
CAGES ADAPT.

ENSEIGNE SUR  
BASE DE BETON  
A DEMANTELER

POTEAU

ASPHALTE

6 CAGES

POUBELLE

TROTTOIR

24'-6 3/4"

901M

11'-11 3/4"

5,21M

BASE DE  
BETON

AGRANDISSEMENT

RUE DE LA STATION

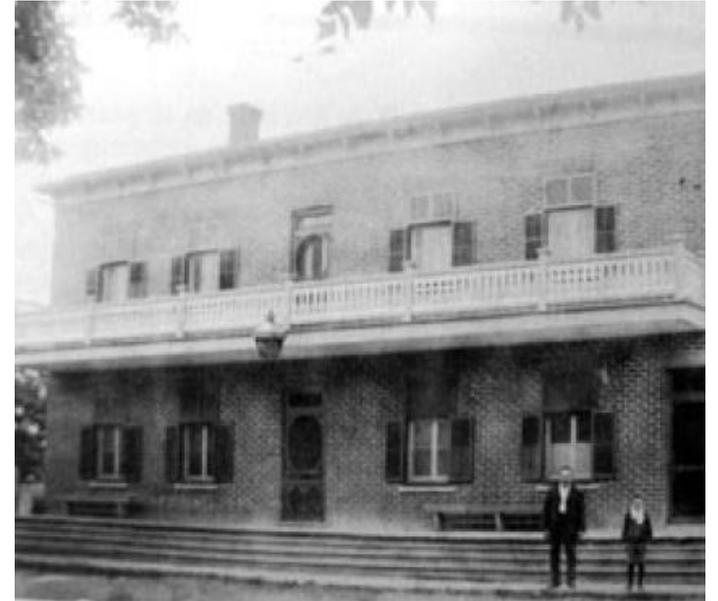
SERVITUDE  
HQ. & BC.

BASE DE  
BETON EXIST.  
AFFICHE

RUE SAINT-JOSEPH

6 061 183

# Inspirations



Sainte-Martine

# Façade – route 138



Sainte-Martine

# Façade – rue de la Station



# Façade – arrière



Sainte-Martine

# Dispositions réglementaires concernées

Disposition du règlement de zonage	Notes
<p data-bbox="512 594 1072 622"><b>Grille des usages et normes de la zone MxtV-6</b></p> <p data-bbox="512 711 991 739">Un maximum de 3 logements est permis</p> <p data-bbox="512 826 856 855">Hauteur de 2 étages permise</p>	<p data-bbox="1319 711 1819 739">Le projet prévoit un total de 17 logements</p> <p data-bbox="1447 826 1691 855">Hauteur de 3 étages</p>
<p data-bbox="512 989 868 1018"><b>Article 5.82 Bâtiments mixtes</b></p> <p data-bbox="512 1105 1200 1205">b) Les logements au sous-sol et au rez-de-chaussée sont interdits, sauf si l'aménagement de logements au rez-de-chaussée s'effectue à l'arrière d'un local commercial;</p>	<p data-bbox="1225 1048 1913 1119">Le logement 5 ½ est aménagé derrière le commerce, mais en partie au sous-sol.</p> <p data-bbox="1225 1142 1913 1213">Dans l'agrandissement, plusieurs logements sont situés à l'avant du commerce.</p>



# Dispositions réglementaires concernées

Disposition du règlement de zonage	Notes
<p><b>Article 12.5</b></p> <p>Le nombre minimal de cases de stationnement que doit comporter une aire de stationnement hors rue pour les usages résidentiels est établie au tableau suivant :</p> <p>Multifamilial : 1,5 case par logement</p>	<p>Selon les calculs de l'architecte, 74 cases de stationnement sont requises : 26 cases pour les logements et 48 pour les restaurants.</p> <p>Disponibles sur le terrain : 56 cases</p>
<p><b>Article 12.6</b></p> <p>Le nombre minimal de cases de stationnement que doit comporter une aire de stationnement hors rue pour les usages commerciaux est établi au tableau suivant :</p> <p>Restauration : 1 case par 7,5 m<sup>2</sup> de plancher</p>	



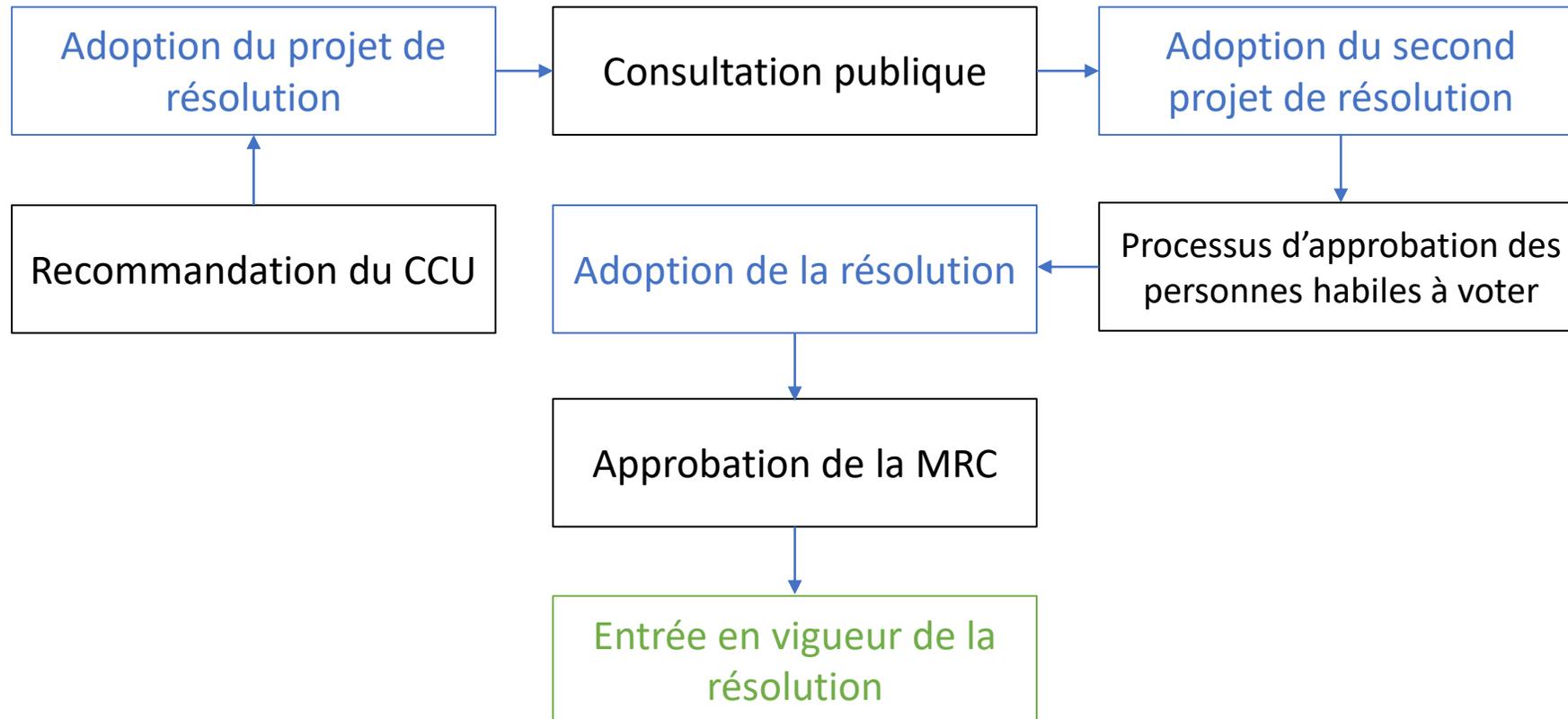


Sainte-Martine

# Processus d'approbation d'une demande

# Demande de PPCMOI #2022-001 250, rue Saint-Joseph

- Processus d'approbation



# Demande de PPCMOI #2022-001

## 250, rue Saint-Joseph

- La résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123. (LAU 145.38)

(LAU art 123)

Est susceptible d'approbation référendaire tout règlement qui remplit les conditions suivantes:

1° avoir pour objet de modifier le règlement de zonage ou de lotissement en ajoutant, modifiant, remplaçant ou supprimant une disposition qui porte sur une matière prévue à l'un des paragraphes 1° à 5°, 6°, 10°, 11° et 16.1° à 23° du deuxième alinéa de l'article 113 ou au troisième alinéa de cet article ou sur une matière prévue à l'un des paragraphes 1°, 3° et 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115;



**Sainte-Martine**

# Demande de PPCMOI #2022-001

## 250, rue Saint-Joseph

- Demande de tenue de registre doit être signée :
  - Par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ; ou
  - par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21
- Demande peut provenir :
  - De la zone MxtV-6
  - D'une zone contiguë





Sainte-Martine

# PÉRIODE DE QUESTIONS

# Questions adressées avant la séance

- Est-ce que le projet inclut des logements pour personnes âgées ou des logements à prix modiques?
  - Aucun logement à prix modique ou réservé pour des personnes âgées n'est prévu dans le projet présenté à la Municipalité.



# Questions adressées avant la séance

- L'agrandissement est prévu en hauteur? En largeur aussi?
  - Le bâtiment est agrandi vers la droite d'une largeur de 10,68 m (35 pieds)
  - L'agrandissement est plus haut d'environ 1 mètre (3,3 pieds)



# Questions adressées avant la séance

- Est-ce que la rive de la rivière sera affectée par les travaux?
  - Aucuns travaux ne sont prévus ni ne pourront être réalisés dans la rive
  - Le stationnement ne peut pas être agrandi vers la rivière



# Questions adressées avant la séance

- Stationnement pour 17 logements - quels sont les plans ?
  - Au total, le projet prévoit 56 cases de stationnement ; 42 à l'arrière du bâtiment et 14 à l'avant, incluant une case pour personnes handicapées.
  - Un stationnement pour vélo est prévu à l'arrière du bâtiment, à proximité de la piste cyclable.



# Questions adressées avant la séance

- Serait-il possible d'éviter d'avoir un stationnement à l'avant de la bâtisse ou y aménager seulement un débarcadère ?
  - Le projet prévoit la division en deux du stationnement avant et la fermeture de l'entrée avant sur la rue du Pont. Le stationnement ne pourrait pas être retiré, car le règlement exige un certain nombre de cases et qu'il en manque déjà quelques-unes.



# Questions adressées avant la séance

- Est-ce que nos infrastructures d'eau potable et d'égouts ainsi que nos écoles ont la capacité pour accommoder un tel projet?
  - Le service des Travaux publics a examiné le projet et conclut que les infrastructures municipales peuvent desservir le bâtiment.
  - Le Centre de services scolaires de la Vallée-des-Tisserands ajuste annuellement son offre de service en fonction des nouveaux logements construits sur le territoire. Il n'est pas possible de déterminer en ce moment l'impact de ce projet sur la capacité des écoles.



# Questions adressées avant la séance

- Quel est le type de logements qui y seront offerts et quelle est la valeur ajoutée pour les résidents de Sainte-Martine?
  - Le projet prévoit huit 3 ½, huit 4 ½ et un 5 ½.
  - Le projet ajoute 17 logements dans le noyau villageois, et ce, alors que la demande en logements est supérieure à l'offre. Le projet réduit la surface asphaltée et ajoute de la végétation, particulièrement le long de la rue de la Station. L'agrandissement, étant avancé, permet une transition plus douce entre l'immeuble existant et les immeubles situés au nord.



# Questions adressées avant la séance

- Est-ce qu'il y aura de la verdure?
  - Oui, des espaces asphaltés sont retirés au profit d'une nouvelle végétation et de la plantation d'arbres.



# Questions adressées avant la séance

- Combien de bacs de recyclage, de poubelles et de bacs de compost devront être gérés?
  - Le propriétaires pourra opter pour des bacs individuels ou des conteneurs collectifs
  - Déchets : maximum 12 poubelles (4 pour les logements et 8 pour les commerces)
  - Recyclage : minimum 7 (3 pour les logements et 4 pour les commerces)
  - Compostage : minimum 5 (3 pour les logements et 2 pour les commerces)





**Sainte-Martine**

Entre terres et rivières