

CONSULTATION PUBLIQUE / APPEL DE COMMENTAIRES SUR UN PPCMOI

(Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble)

PROJET :

PPCMOI-2020-001

**8555, BOULEVARD DU QUARTIER – LOTS 2 702 259, 3 578 922 ET 3 654 980 – ZONE ML-568
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE DE 6 ÉTAGES ET 190 LOGEMENTS**

Par la Direction de l'urbanisme
Octobre 2020

01.

Mise en contexte

02.

Présentation du projet de PPCMOI
(nature et effets des modifications)

03.

Approbation référendaire

04.

Cadre légal

05.

Questions et commentaires

AVERTISSEMENT

Conformément à l'arrêté 2020-074 émis le 2 octobre 2020 par le Gouvernement du Québec en lien avec la pandémie de la COVID-19, *« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens soit accompagnée d'une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne; cette consultation écrite peut également remplacer la procédure en question, auquel cas elle est d'une durée de 15 jours ».*

Le conseil municipal a choisi de remplacer l'assemblée publique de consultation par une consultation écrite de 15 jours.



01

MISE EN CONTEXTE

MISE EN CONTEXTE



Une demande de changement de zonage avait été déposée à la Ville en 2018 par le promoteur qui visait l'ensemble de la zone MI-568 où est situé le terrain en question.

Toutefois, afin de permettre le projet et ainsi éviter d'autoriser les modifications demandées à l'ensemble de la zone, il a été privilégié de traiter la demande pour cibler uniquement le terrain et non toute la zone par l'outil du PPCMOI. Le processus légal du PPCMOI est similaire à un changement de zonage mais l'autorisation vise uniquement le projet à construire et non toute la zone.

La zone visée MI-568 où est situé le projet est constituée du terrain visé, du bâtiment de Doyon Després ainsi que des terrains vacants derrière qui donnent vers l'autoroute 30. Le site en question où l'on projette de construire un bâtiment est un ancien bassin de rétention qui n'est plus utilisé.

Une demande de PPCMOI est donc présentée pour ce terrain.



MISE EN CONTEXTE



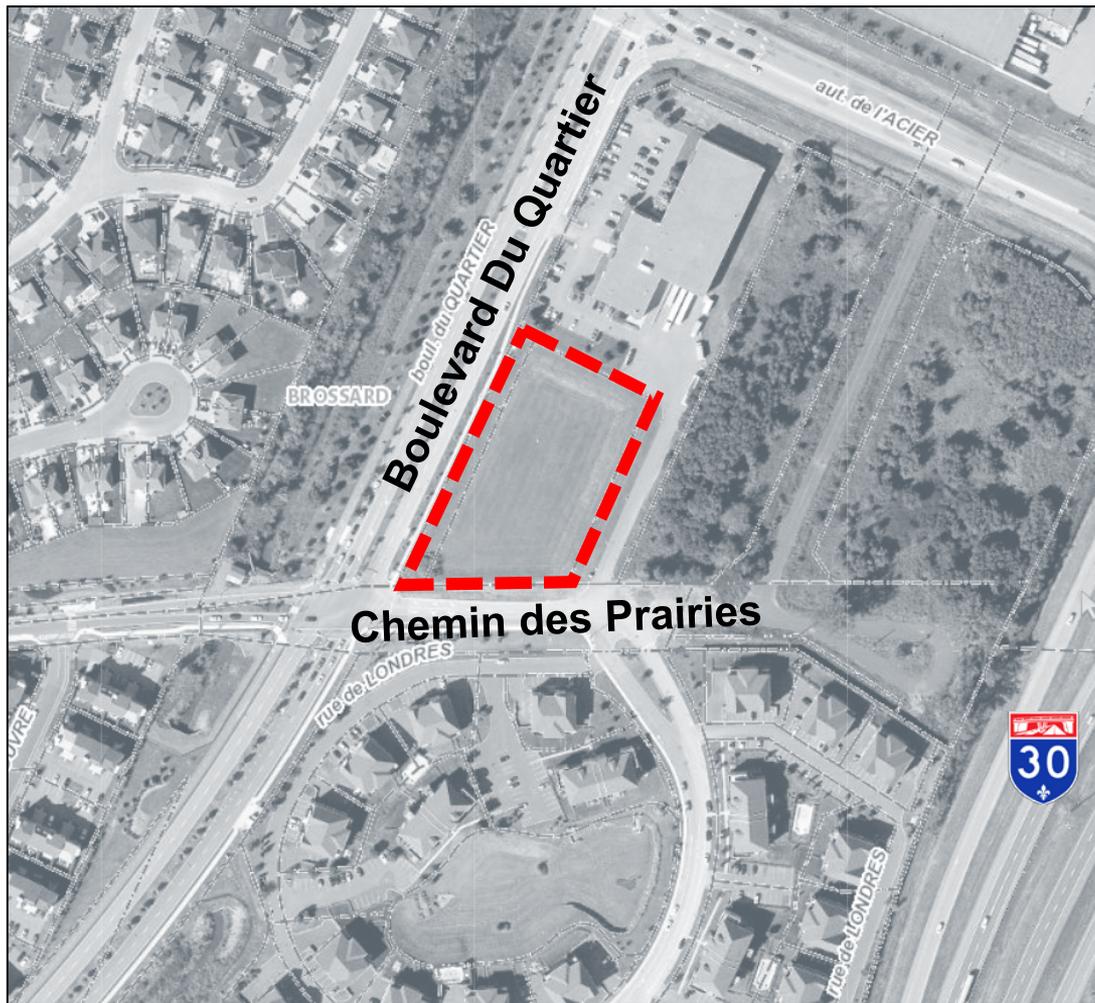
QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

- Il s'agit d'un règlement permettant qu'un projet puisse être réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme, dans la mesure où il respecte certains critères et objectifs.
- Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.
- Il permet que l'approbation puisse **inclure des conditions de réalisation** du projet.
- Il permet d'encadrer le développement urbain cas par cas (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. On ne vient pas simplement permettre des normes, on vient approuver un projet selon les plans présentés.
- En quelque sorte, l'effet de l'approbation serait le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui.

LOCALISATION



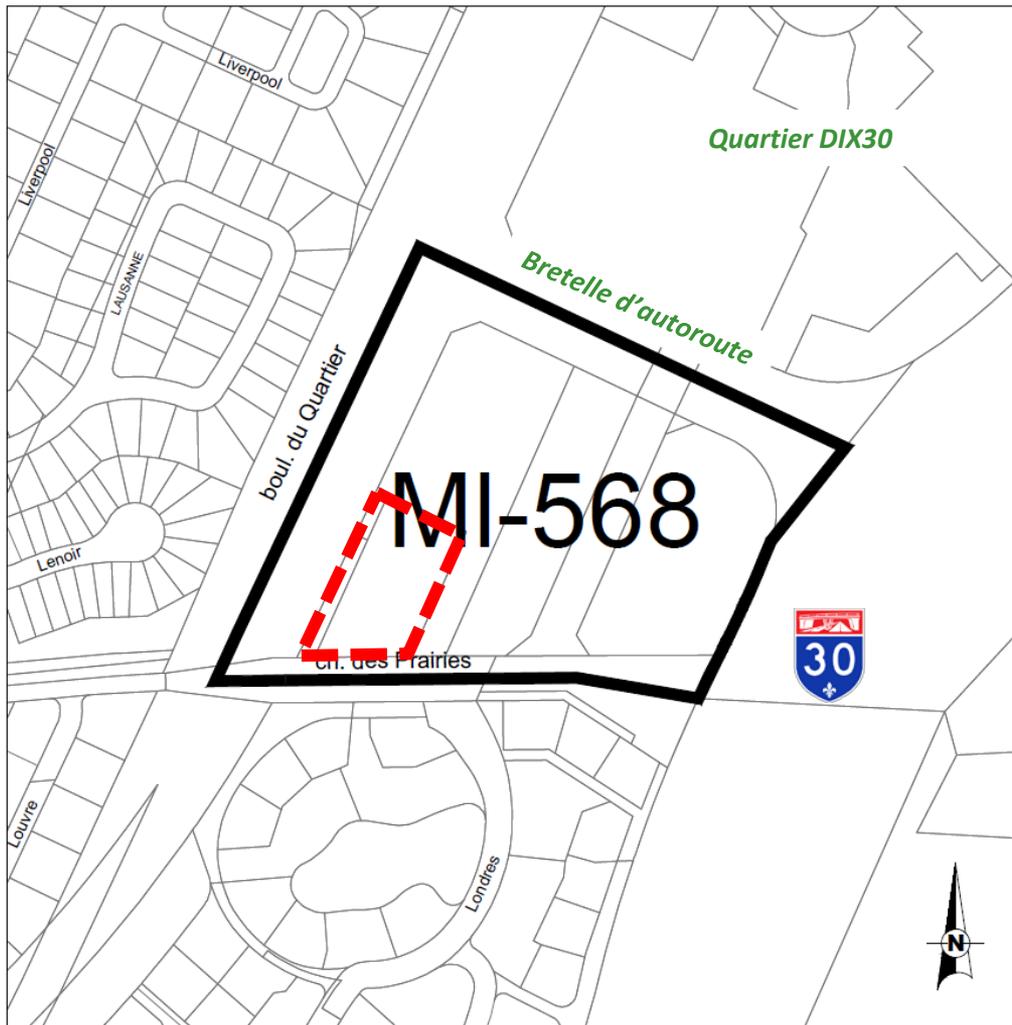
Ce projet de PPCMOI vise uniquement le terrain situé au 8555, boul. du Quartier.

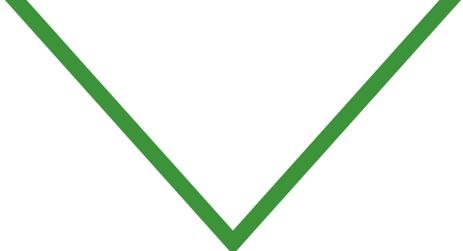


LOCALISATION



La zone MI-568 dans laquelle le projet est situé.





02

PROJET DE PPCMOI

LE PROJET



Vue 3D depuis le boulevard Du Quartier



Le projet :

- ✓ 1 bâtiment de 6 étages;
- ✓ 190 logements et une suite commerciale au RDC;
 - ✓ Dont 8 maisons de ville donnant vers le boulevard;
- ✓ Près de 250 cases de stationnement intérieures;
- ✓ Service d'autopartage offert aux résidents;
- ✓ Grandes terrasses sur les toits, piscine et toitures végétalisées;
- ✓ Plantation de plus de 55 arbres sur le terrain;

LE PROJET



Vue 3D depuis le boulevard Du Quartier coin Prairies



Vue 3D depuis le chemin des Prairies



LE PROJET



Vue 3D depuis le terrain vacant derrière



Vue 3D depuis Quartier entre les maisons de ville



LE PROJET



Vue aérienne en 3D du projet

Terrasses au toit

Terrasse agrandie

Toitures végétalisées



Piste cyclable

Commerce de proximité

Maisons de ville (8x)

Arrêt de bus devant le site

EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE



Le PPCMOI vise à ajuster 7 éléments :

- L'usage du bâtiment;
- La hauteur du bâtiment (en étage et en mètres);
- La marge d'implantation avant pour une partie du bâtiment donnant sur le chemin des Prairies;
- L'empiétement d'une aire de stationnement dans une aire d'isolement;
- L'aménagement paysager en bordure du chemin des Prairies;
- L'implantation des terrasses en cour avant.

EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE



Explication des éléments :

Permettre un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit les bâtiments uniquement résidentiels ou uniquement commerciaux.

Explication

On vise à permettre que les usages résidentiels et commerciaux soient autorisés dans un même bâtiment (mixte) et non distinctement.

Il sera intéressant pour ce secteur d'avoir un commerce de proximité dans le bâtiment, comme par exemple un dépanneur et cette proposition respecte les objectifs inscrits au plan d'urbanisme.

EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Explication des éléments :

Permettre une hauteur maximale de bâtiment de six (6) étages alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit une hauteur maximale de quatre (4) étages;

Permettre une hauteur maximale de bâtiment d'au plus trente (30) mètres alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit une hauteur maximale de vingt (20) mètres;

Explication

Le bâtiment projeté encadrera l'intersection et sera situé en bordure d'un boulevard dont l'emprise est assez large et bénéficiant d'un trottoir et d'une piste cyclable.

La partie du bâtiment donnant sur le boulevard du Quartier présente un volume de 2 étages (maisons de ville).

Le bâtiment s'insère bien dans son milieu et présente aucun ombrage sur des quartiers résidentiels adjacents.

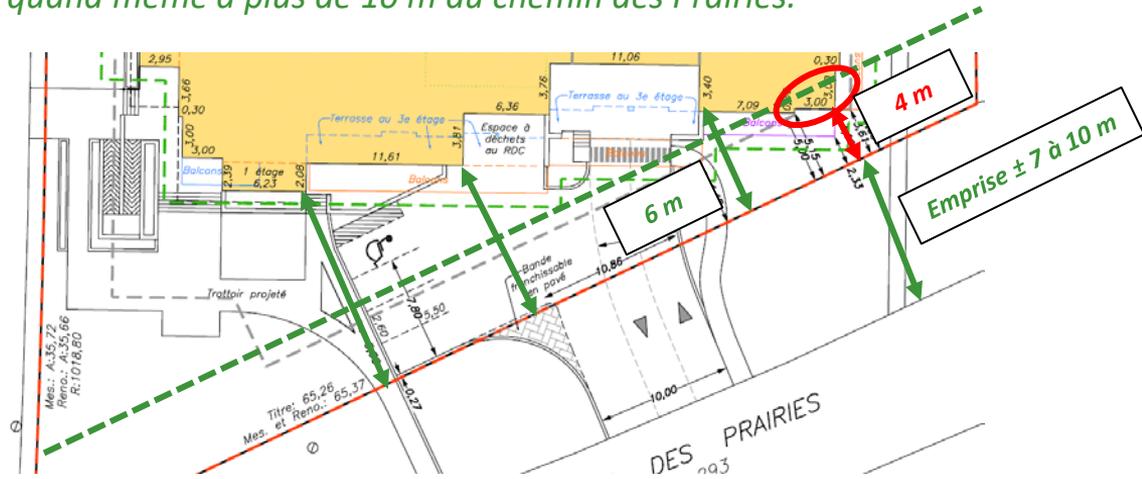
EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Explication des éléments :

Permettre de réduire la marge minimale à quatre (4) mètres vers le chemin des Prairies alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit un dégagement minimal de six (6) mètres;

Explication

De façon générale, le bâtiment est situé à plus de 6 mètres de la ligne de rue étant donné que le terrain a une forme irrégulière, à l'exception de la partie arrière. De plus, comme l'emprise de rue demeure importante, le bâtiment sera quand même à plus de 10 m du chemin des Prairies.



EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Explication des éléments :

Permettre l'empiétement d'une aire de stationnement dans une aire d'isolement adjacente à une rue vers le chemin des Prairies, et ce, jusqu'à la ligne de propriété adjacente au chemin des Prairies alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit une aire d'isolement d'au moins 2,5 mètres;

Exonérer l'aménagement paysager dans l'aire d'isolement adjacente à une rue entre l'aire de stationnement et la ligne de propriété adjacente au chemin des Prairies alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit un aménagement paysager dans cet aire d'isolement adjacente à une rue;



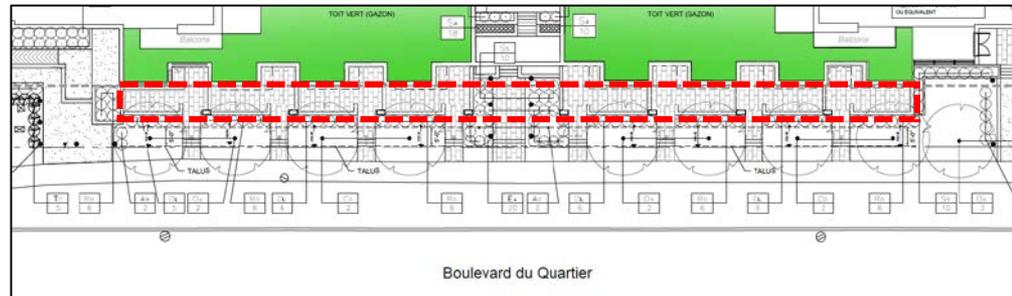
EFFETS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

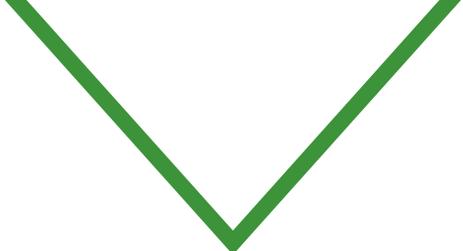
Explication des éléments :

Permettre les terrasses en cour avant à plus de 0,3 mètre de hauteur par rapport au niveau du sol adjacent sans excéder 0,75 mètre alors que le règlement de zonage REG-362 prescrit les terrasses en cour avant à une hauteur d'au plus 0,3 mètre.

Explication

On vise à permettre les terrasses en cour avant vers le boulevard Du Quartier à plus de 0,3m du sol pour les 8 maisons de ville, mais sans qu'elles soient trop surélevées par rapport au trottoir et à la rue. Les entrées de maison de ville et leurs terrasses contribueront à animer le boulevard au niveau du piéton.





03

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

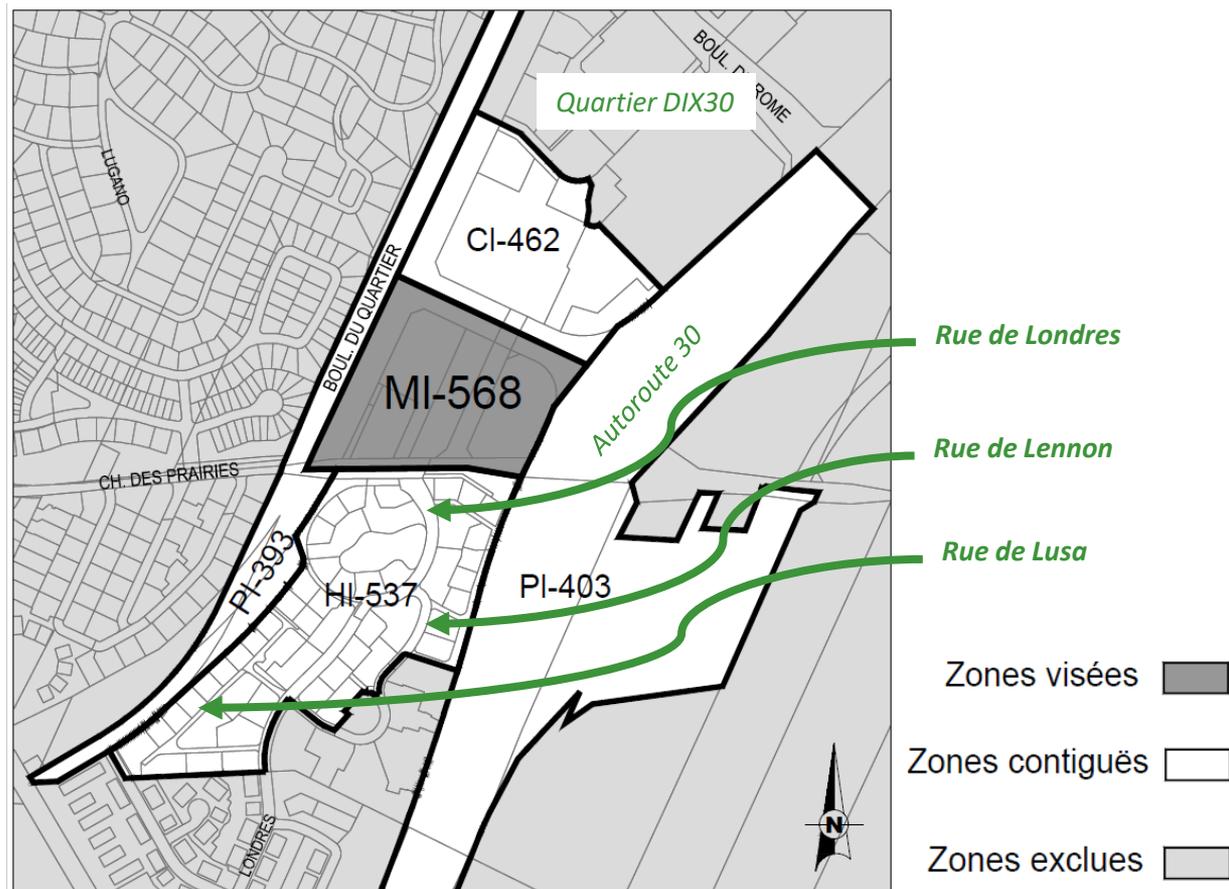


Une demande d'approbation référendaire relative à une disposition ayant pour objet les usages, les hauteurs et les autres normes peut provenir des personnes intéressées de la **zone visée** par le projet de règlement et ainsi que des zones qui lui sont **contiguës**.

Suite à l'adoption du second projet de résolution du PPCMOI, la Ville publiera un avis public énonçant la procédure de demandes de référendum.

APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Ce plan démontre la zone visée par le projet de PPCMOI ainsi que les zones contiguës.



Zones visées : MI-568

Zones contiguës : PI-393, PI-403, CI-462 et HI-537



04

CADRE LÉGAL

CADRE LÉGAL

PROCESSUS D'ADOPTION PRÉVU À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Présentation de la demande au CCU et recommandation
16 septembre 2020

Consultation publique par écrit du
28 octobre au 11 novembre 2020

Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire
24 novembre 2020

Adoption de la résolution finale
8 décembre 2020

Adoption du 1er projet de résolution
20 octobre 2020

Adoption du 2e projet de résolution
17 novembre 2020

Réception des demandes d'approbation référendaire
25 novembre au 2 décembre 2020

Entrée en vigueur vers janvier 2021 (approx.)

Note:

L'échéancier des deux dernières étapes pourrait être ajusté dans la mesure où il y aurait des demandes d'approbation référendaire.



05

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Toute personne peut transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les correspondances doivent être transmises **au plus tard le 11 novembre 2020 à minuit.**

Par courriel:

greffe@brossard.ca

Par courrier:

Appel de commentaires – PPCMOI-2020-001
Direction du greffe - À l'intention de la greffière
Ville de Brossard
2001, boulevard de Rome
Brossard (Québec) J4W 3K5



MERCI!

 **brossard**