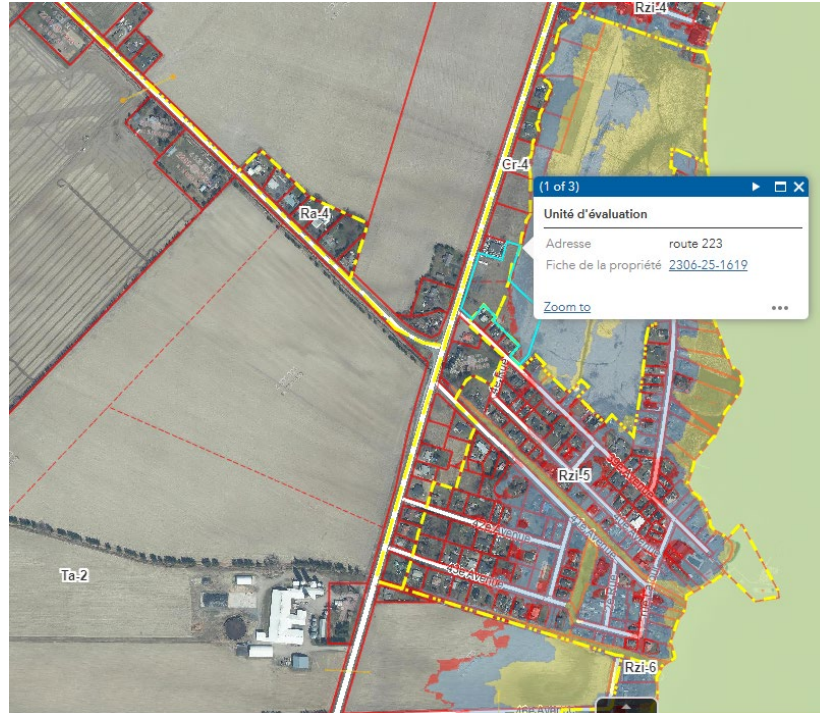
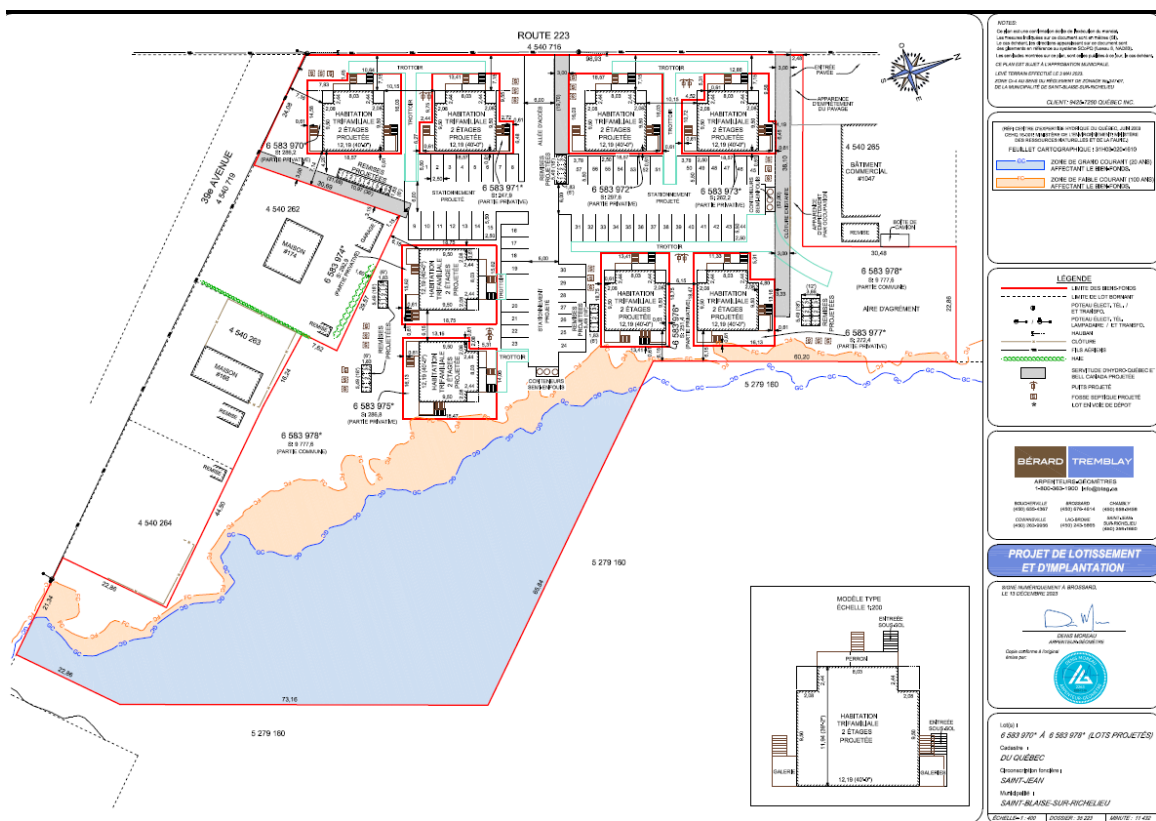


Coordonnées du site	Lots : 5 279 157, 5 279 158 et 5 279 159 Adresse : 0, route 223 Zone : Cr-4, Pvt-6 Matricule : 2306-25-1619
Objet de la demande	Autoriser un projet intégré (construction de 8 habitations tri familiales)
Projet	La demande vise à accorder à l'immeuble constitué des lots 5 279 157, 5 279 158 et 5 279 159 du cadastre du Québec dont le projet est de les regrouper dans un seul lot, l'autorisation de construire 8 habitations tri-familiales en dérogeant aux éléments suivant du règlement de zonage et de la grille des usages et normes des zones Cr-4 et Pvt-6. a) La construction de 8 habitations tri familiales sur un seul lot, alors que la grille des usages et des normes de la zone Cr-4 autorise un seul bâtiment d'un maximum de 8 logements par terrain. b) La construction d'une habitation tri familiale empiétant dans la zone Pvt-6, alors que dans cette zone, seules sont autorisées les résidences unifamiliales. - c)

Localisation



Implantation du projet



Projet d'implantation préparé par Denis Moreau, arpenteur, minute 11432, daté du 13 décembre 2023

Existants au périmètre du projet



Projeté

Vue 3D dir. Sud-Ouest



Vue 3D dir. Sud



Vue 3D dir. Est-Sud-Est



Vue 3D dir. Nord-Est



Vue 3D dir. Est



Vue 3D dir. Sud-Est



3.3 Critères d'évaluation *annotés*

Les critères selon lesquels l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier est faite, sont les suivants :

- a) Une modification des règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet n'est pas optimale. Dans le cas contraire, la modification des règlements d'urbanisme doit être priorisée ;
Choix du conseil pour les projets intégrés d'une démarche en vertu du règlement PPCMOI
- b) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur ;
voir extraits :

3.3.2 AFFECTATION PÉRI-URBAINE

L'affectation péri-urbaine est constituée des alignements d'habitations qui se sont implantées du côté Est de la route 223 qui, depuis l'entrée en vigueur du décret 798-91, le 29 juin 1991, ne fait majoritairement plus partie de la zone agricole permanente décrétée par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec.

Effleuré par la plaine inondable, la totalité des emplacements construits en sont exclus et en raison des bonnes dimensions des terrains, la problématique rencontrée ailleurs relativement au traitement et à l'évacuation des eaux usées y est considérablement réduite malgré l'absence des services d'égout et d'aqueduc.

L'on y retrouve des résidences unifamiliales, quelques places d'affaires et quelques lots vacants. La densité brute d'occupation y est de 3 logements à l'hectare ou 50% pour les usages autres que résidentiels et une zone tampon de 1000 mètres a été attribuée à ces secteurs afin de gérer les inconvénients d'odeurs qui pourraient découler de l'implantation de nouvelles unités d'élevages.

La municipalité désire reconduire les usages présents dans ces secteurs soit : les habitations unifamiliales isolées de type bungalow ou cottage, certains usages commerciaux complémentaires à l'habitation et, sur certains tronçons, des commerces de détails et de services répondant aux besoins quotidiens de la population locale ou se rapportant au développement et à la consolidation des activités nautiques, de loisirs et de réparation de véhicules automobiles.

La densité d'occupation au sol prévue pour l'ensemble de cette affectation est inférieure à 50%.



Noyau résidentiel adjacent à la route 223

Orientation 1 : *Favoriser le développement de commerces de détail et de services répondant aux besoins quotidiens de la population locale ou répondant au développement des activités nautiques et de loisirs le long de la route 223*

Intervention privilégiée :

- Autoriser les usages reliés aux commerces de détail et de service répondant aux besoins quotidiens de la population locale et permettant le développement des activités nautiques et de loisirs le long de la route 223.

Orientation 2 : *Offrir des espaces nécessaires à l'expansion de la fonction résidentielle le long de la route 223 et à l'extérieur de la plaine inondable de récurrence 0-20ans*

Interventions privilégiées :

- Récupérer tout le territoire encore zoné agricole à l'intérieur de l'affectation péri-urbaine et y instaurer un zonage résidentiel à l'extérieur de la plaine inondable 0-20 ans et le long de la route 223;
- Permettre la construction de nouvelles résidences aux fondations adéquatement immunisées contre les crues selon les plans et devis d'un ingénieur à l'intérieur de la plaine inondable de récurrence 20-100 ans situées le long de la route 223 si les propriétés permettent l'aménagement d'installations septiques conformes.

- c) Le projet est réalisable selon l'échéancier de réalisation prévu ;
Pas d'échéancier précis (1-2 ans)

- d) Le lot et les accès au terrain doivent être sécuritaires et adjacents à une rue publique ou à une rue privée reconnue par la municipalité ;
Route 223 (accès existant) jugé plus sécuritaire que l'ajout de circulation à l'intersection de la 39^e Avenue et de la route 223 par le CCU.
- e) Le lot doit répondre aux normes minimales de lotissement prévues (ou être protégé par des droits acquis en vertu du règlement de lotissement en vigueur) ;
3 lots de 4020, 4834 et 3120 m² pour un total regroupé de 11975 m²
- f) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la municipalité ;
- g) Si le projet implique la construction d'un nouveau bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion ;
architecture semblable aux constructions présentes dans le secteur
- h) Le concept architectural doit démontrer un effort de design et de recherche architecturale favorisant une architecture adaptée au milieu récepteur ;
- i) L'implantation d'un bâtiment sur un terrain doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, favoriser son intégration au caractère naturel du milieu et la préservation maximale des arbres matures existants sur le terrain ;
- j) Les bâtiments principaux et accessoires doivent être implantés de façon à respecter les dispositions du règlement d'urbanisme relatives à la protection des rives et du littoral ; *Ok*
- k) La coupe d'arbres est limitée ou une replantation est prévue si l'abattage est nécessaire ; *terrain avec 3 arbres actuellement dont 2 sur les sites projetés de construction*
- l) Une attention particulière est portée à l'aménagement des espaces libres sur le terrain (ex. : création d'espaces verts, plantation d'arbres, etc.) ; *plus du 1/3 du terrain sera sous couverture végétale (partie en zone inondable restera à l'état naturel)*
- m) Tout accès à un lot situé en bordure d'une route sous la juridiction du ministère des Transports doit être aménagé en conformité avec les normes du ministère concernant les entrées charretières ; *entrée existante*
- n) Le regroupement des entrées charretières et des chemins d'accès est favorisé ;
une seule entrée charretière prévue en bordure de la route 223
- o) Les stationnements doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de leur aménagement, afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage et sur l'environnement ;
- p) Les accès véhiculaires, les aires de services et les aires de stationnement sont conçus pour optimiser la gestion des eaux de ruissellement et doivent être implantés de manière à réduire leur longueur et les perturbations du milieu résultant de leur construction ;
- q) Les projets et les constructions doivent contribuer à la gestion durable des eaux de ruissellement. Le drainage des lots doit être considéré lors de la planification initiale et devrait préférentiellement inclure la gestion écologique des eaux pluviales à

même les nouveaux lots, notamment par le biais de la rétention et de l'infiltration naturelle. *Evacuation des eaux pluviales vers le fossé de la route 223 et en amont d'un cours d'eau (obligation de respecter un taux d'écoulement maximum de 25l/mn//ha)*

- r) Le projet proposé minimise les inconvénients en matière de voisinage ;
- s) Les nouveaux usages sont compatibles avec le milieu dans lequel ils s'insèrent ; *insertion résidentielle dans un milieu essentiellement résidentiel*
- t) Lorsque les occupations prévues sont non résidentielles et qu'elles sont projetées dans un environnement résidentiel ou situées à proximité d'un environnement résidentiel, les nuisances potentielles pour les résidents doivent être négligeables, notamment en ce qui concerne le bruit ; *N/A*
- u) Le terrain est mis en valeur par rapport à son utilisation actuelle ; *terrain vacant actuellement*
- v) Lorsque le projet implique des activités d'hébergement, de restauration ou récréatives, il doit contribuer à l'amélioration et à la diversification de l'offre récréotouristique ; *N/A*
- w) Lorsque le projet s'insère dans un environnement où sont présents des lots vacants contigus, l'on doit tenir compte du développement éventuel des emplacements voisins. Notamment au sujet du réseau de circulation véhiculaire et piétonnière et le prolongement des réseaux de services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire ; *terrains vacants à proximité non constructibles en raison de la plaine inondable*
- x) L'entreposage extérieur, s'il y a lieu, doit être situé en cour arrière et non visible d'une voie de circulation publique ou à partir d'un immeuble adjacent dont l'usage principal est à vocation résidentielle, institutionnelle ou récréotouristique ;
- y) Aucune nuisance, n'est perceptible à l'extérieur du terrain où est implanté le projet particulier ;
- z) Les réseaux d'infrastructures en place peuvent accueillir le projet dans sa forme proposée.