

Adoption du premier projet de résolution autorisant un projet de développement domiciliaire sur le lot 4 025 959 du cadastre du Québec en vertu du règlement numéro 347-2017 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - zone H-122

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Rigaud a adopté le règlement numéro 347-2017 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) à sa séance du 1^{er} août 2017 et que ce règlement est entré en vigueur depuis le 18 août 2017 ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le conseil d'une municipalité peut autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le conseil d'une municipalité dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) doit, après consultation du comité, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présenté ;

CONSIDÉRANT QUE lors de la rencontre ordinaire du 30 juillet 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'acceptation de la demande de projet particulier 2019-0034 déposée le 10 mai 2019 en proposant certaines conditions ;

CONSIDÉRANT QUE le projet correspond aux orientations, aux objectifs et aux moyens d'action contenus au Plan d'urbanisme numéro 272-2010, tel qu'amendé ;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettrait d'améliorer les interventions d'urgence sur un site voisin ;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise une densification d'un terrain résidentiel permettant de bonifier l'offre en logements locatifs et la consolidation du périmètre d'urbanisation ;

Il est proposé par M. André Boucher et résolu que le conseil adopte, la présente résolution visant à autoriser ce projet selon les dispositions ci-dessous mentionnées :

1. Territoire d'application

La présente résolution s'applique au lot numéro 4 025 959 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, situé dans la zone H-122.

2. Autorisation

Malgré le règlement de zonage en vigueur, la construction de bâtiments résidentiels multifamiliaux sur le lot 4 025 959 dudit cadastre est autorisée.

3. Dérogations autorisées

3.1 Il est autorisé de déroger à la grille des spécifications H-122 de l'annexe B du règlement de zonage 275-2010, tel qu'amendé, pour :

- a. Autoriser la typologie « Habitation multifamiliale isolée » avec au plus huit (8) unités de logement par bâtiment.
- b. Permettre les projets intégrés d'au plus trente-deux (32) unités de logement au total sur le lot 4 025 959.
- c. Permettre une hauteur maximale de douze mètres (12 m), une hauteur minimale de deux (2) étages et maximale de deux (2) étages, une largeur minimale de quinze mètres (15 m), ainsi qu'une superficie minimum au sol de deux cent quarante mètres carrés (240 m²) et un rapport plancher terrain d'au plus cinquante-deux pourcent (52 %) pour un bâtiment principal multifamilial.
- d. Régir l'implantation d'une même typologie avec une marge avant minimale de cinq mètres (5 m), marge latérale minimale de cinq mètres (5 m), marge arrière minimale de cinq mètres (5 m).
- e. Régir le lotissement du site, pour une telle typologie, avec des lots d'une superficie minimale de 2 960 mètres, une largeur minimale de cinquante-trois mètres (53 m) et une profondeur minimale de cinquante-cinq mètres (55 m).

Le tout tel que montré à la grille des spécifications jointe à la présente résolution comme annexe A pour en faire partie intégrante.

3,2 Il est autorisé de déroger aux articles suivants du règlement de zonage 275-2010, tel qu'amendé :

- a. Article 5.2.3 intitulé « Marge avant pour un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiment(s) principal(aux) existant(s) » afin que la marge avant minimale soit celle prescrite au projet de résolution autorisant le PPCMOI (cinq mètres (5 m)) ;

4. Conditions

Afin que le projet réponde aux attentes et à la vision de la Ville pour son périmètre d'urbanisation et des sites à valoriser, les éléments suivants doivent être respectés :

- Protection et bonification des haies de cèdres présentes aux limites de propriété ;
- Aménagement paysager recherché pour le site, notamment par la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces servant à le mettre en valeur, et à y dissimuler les espaces fonctionnels tels les espaces de stationnement ;
- Gestion des déchets par conteneurs semi-enfouis dissimulés par un aménagement paysager ;
- Aménagement d'une voie d'accès commune au Beaurois, garanti par une servitude réelle et enregistrée, préalablement à la construction d'un ou des bâtiments en arrière lot ;
- Marge d'isolement minimale de dix (10) mètres entre les habitations multifamiliales ;
- Interdire la mise en copropriété des logements des habitations multifamiliales projetées.

De plus, les demandes de permis et de certificats d'autorisation de ce projet devront être soumises à la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du règlement de PIIA en vigueur selon les critères suivants :

1. Construction d'un bâtiment principal :
 - a. La proposition architecturale contribue à l'enrichissement du cadre bâti de la Ville de Rigaud ;
 - b. Les composantes architecturales (hauteur, dimensions, découpage vertical et horizontal, ouverture, matérialité, etc.) sont inspirées du milieu d'insertion et s'intègrent à celui-ci.
2. Aménagement paysager des terrains, des espaces de stationnement et les espaces tampons
 - a. La qualité de l'organisation fonctionnelle est recherchée en ce qui concerne l'aménagement des stationnements et la localisation des entrées charretières.
 - b. Le projet intègre des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers généreux.
 - c. L'intégration du projet sur le site d'insertion est recherchée par le respect de la topographie et du drainage naturel. Lorsque possible, les opérations de déblais et de remblais sont évitées.

Premier projet de résolution adoptée à la séance ordinaire du 12 août 2019.

M. Hans Gruenwald Jr.
Maire

Camille Primeau LL. B., LL. M.
Greffière

ANNEXE A

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

LOT : 4 025 959

ANNEXE A DU PROJET DE RÉOLUTION
--

VILLE DE RIGAUD

GROUPES ET CLASSES D'USAGES				
H HABITATION				
H1	Unifamiliale	•	•	
H2	Bifamiliale et trifamiliale			
H3	Multifamiliale			•
C COMMERCE				
C1	Soutien			
C2	Bureau			
C3	Divertissement			
C4	Station-service			
C5	Spécialisé faible nuisance			
C6	Spécialisé moyenne nuisance			
C7	Spécialisé forte nuisance			
C8	Touristique			
C9	Récréo-touristique			
C10	Commerce à caractère érotique			
I INDUSTRIE				
I1	Faible nuisance			
I2	Forte nuisance			
I3	Extractive			
P COMMUNAUTAIRE				
P1	Institutionnel			
P2	Parc et terrain de jeux		•	
P3	Infrastructure			
P4	Conservation			
A AGRICOLE				
A1	Culture			
A2	Élevage			
A3	Services connexes			
USAGE SPECIFIQUE				
	Autorisé			
	Exclu			
IMPLANTATION DU BATIMENT				
Structure du bâtiment				
	Isolée	•	•	•
	Jumelée		•	
	En rangée			
Marge minimum (mètres)				
	Avant	8	8	8
	Latérale	2	4	2
	Latérale totale	4	4	
	Arrière	8	8	6
CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT				
Hauteur (min./max.)				
	En étages	1/2	2/2	1/1
	En mètres	-/10	-/10	-/12
	Superficie minimum au sol (m ²)	78	78	240
	Logement par bâtiment (min./max.)	-/1	-/1	4/8
	Nombre de locaux commerciaux (max.)			
	Largeur (minimum en mètre)	7	7	15
	Rapport plancher/terrain (min./max.)	-/.30	-/.30	-/.52
REG. DE LOTISSEMENT				
	Superficie (minimum en mètre carré)	650	400	2 960
	Largeur (minimum en mètre)	20	13	53
	Profondeur (minimum en mètre)	30	30	55
DISPOSITIONS SPÉCIALES				
P11A				
	Bande de protection riveraine	•	•	•
	Zone sujette aux inondations			
	Dispositions spéciales mont Rigaud			
	Autres	(1)	(1)	(1)

NOTES
(1) Article 12.4
(2) Projet intégré autorisé sous respect de l'article 12.25 et suivants

AMENDEMENTS	
Date	Approuvé