



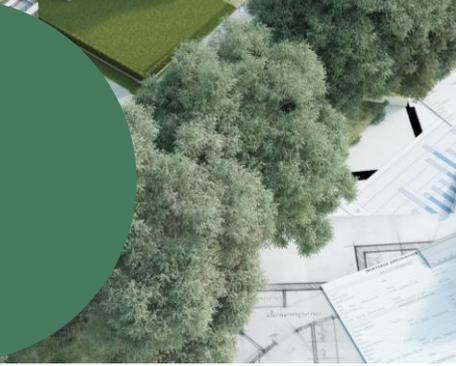
Municipalité de
PIEDMONT



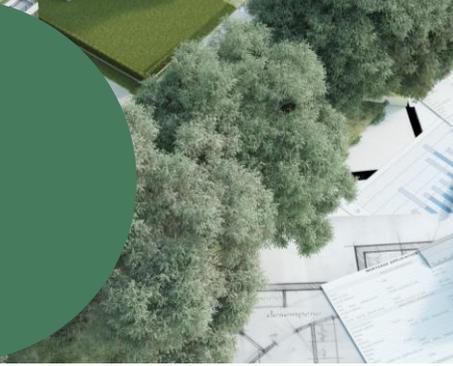
PPCMOI - lots 2 316 167, 2 312 973, 2 312 975, 2 312 978, 2 312 979, 2 312 980, 2 312 981, 2 312 982, 2 312 983, 2 312 984, 2 312 986, 2 312 987 – chemin du Pont afin d’y permettre un Projet commercial.

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet
3. Explication des éléments dérogatoires
4. Explication des exigences de la résolution du PPCMOI
5. Procédure d'adoption du PPCMOI et étapes à venir
6. Période de question et commentaires



Mise en contexte



Explication de ce qu'est un PPCMOI

PPCMOI est le sigle pour projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble

C'est une résolution du conseil municipal qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet à certaines conditions

La procédure d'adoption d'une résolution de PPCMOI est similaire à la procédure pour l'adoption d'une modification à un règlement de zonage et certaines dispositions peuvent être assujetties à approbation référendaire

La résolution peut imposer des conditions relatives à la configuration du projet et à l'exercice des usages projetés

Présentation du
projet



Présentation du projet

Présentation du projet



Localisation

Zones visées

C-2-259

C-4-123

R-1-261

Terrain concerné



Présentation du projet



Localisation

Terrain occupé par 4 chalets

01 Conditions existantes | Photographies du site

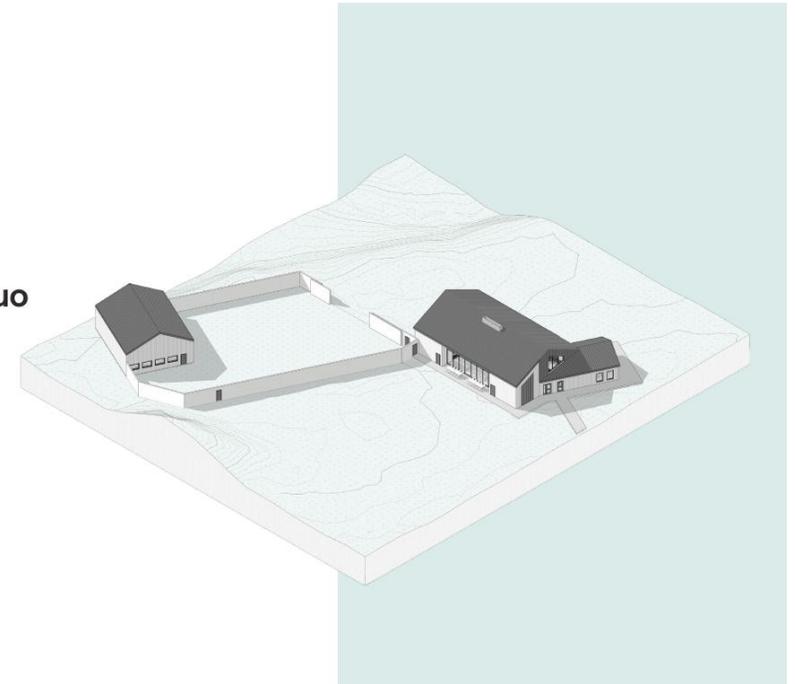


Présentation du projet

Usage : Projet commercial de service relatif à la conception et l'aménagement d'installation sanitaire incluant l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement ainsi que l'usage d'un garage de réparation et d'entretien utilisé pour les opérations du commerce.



Bureaux Soluo
Émis pour PPCMOI & CCU
Pascale Nadeau Architecte
2025.03.06



soluo
solutions septique

Présentation du projet

3D - bâtiment principal

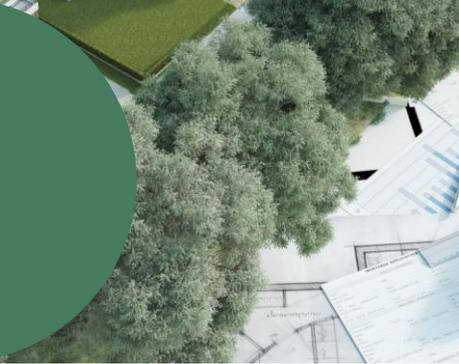
Élévation avant



Élévation latérale/arrière



Présentation du projet



3D - bâtiment principal

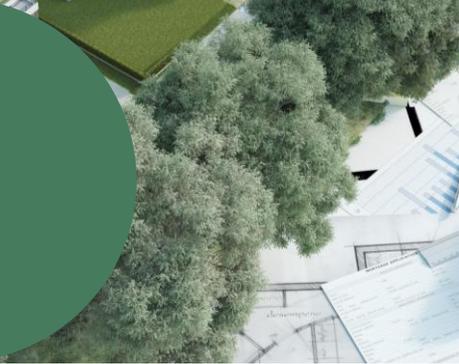
Élévation latérale



Élévation arrière



Présentation du projet



3D - bâtiment principal

Élévation arrière



Présentation du projet

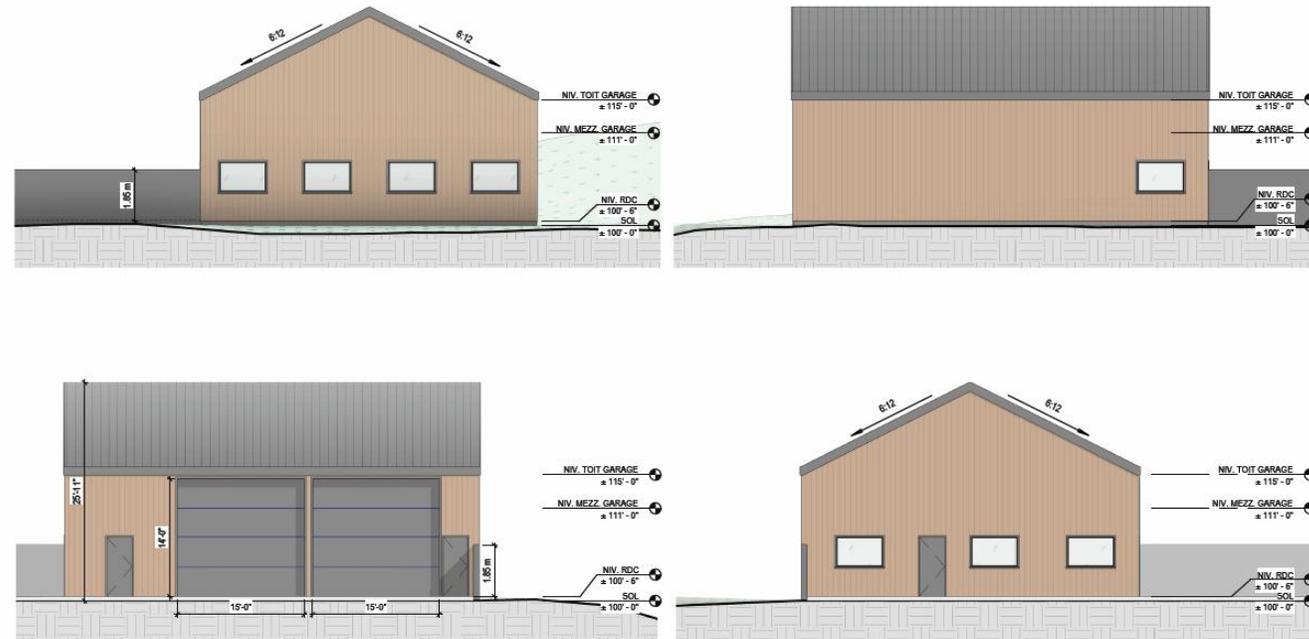


Élévations - garage

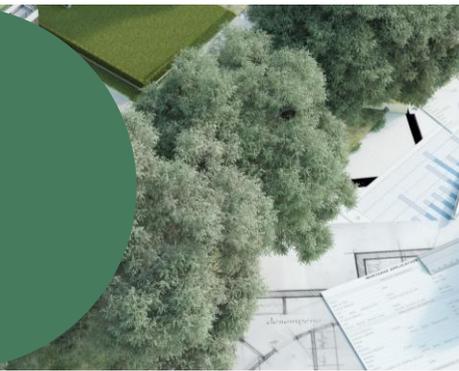
03 Concept architectural | Élévations (Garage)

Élévations | Garage

Échelle: 3/32"= 1'-0"

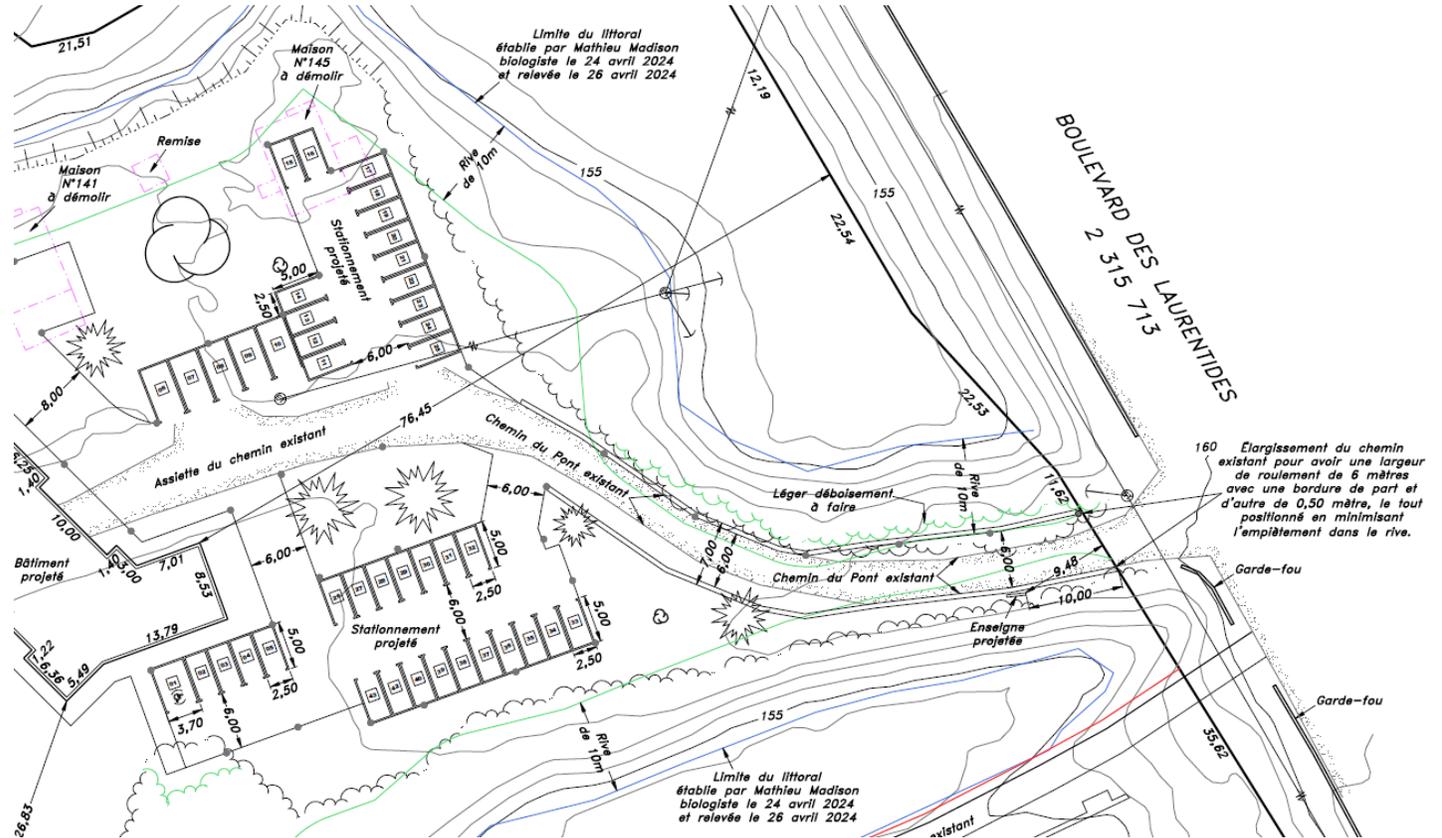


Présentation du projet

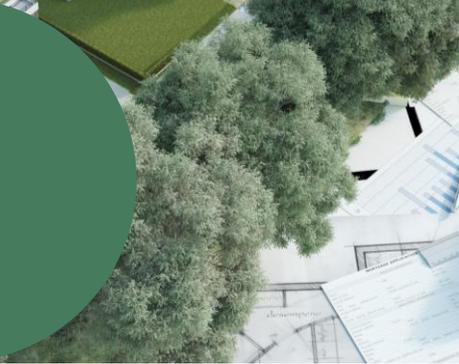


Stationnement

- Stationnement extérieur hors rue
- 42 places extérieures hors rue



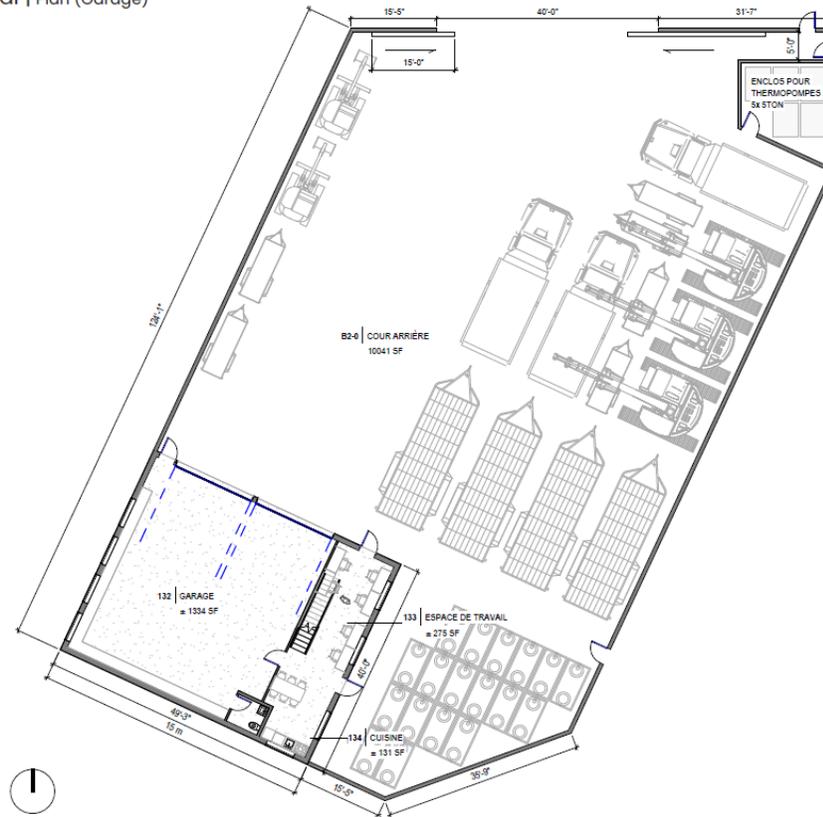
Présentation du projet



Plan du garage et de l'aire d'entreposage

03 Concept architectural | Plan (Garage)

Plan de la Cour Arrière | Garage
Échelle: 1/16"= 1'-0"



Présentation du projet

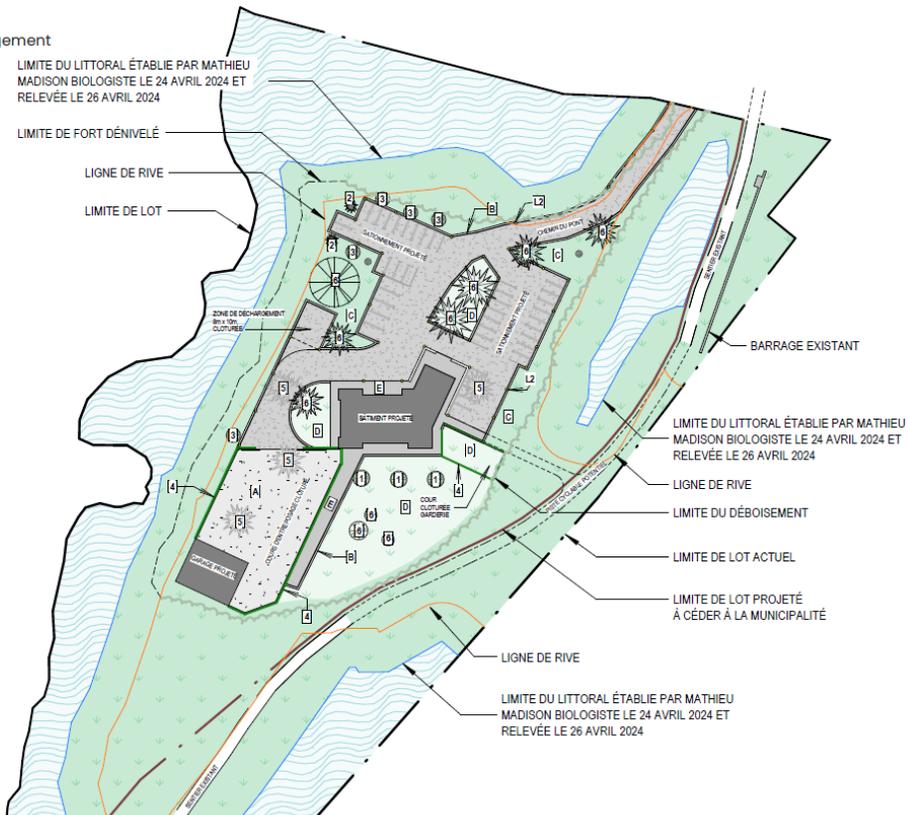


Aménagement paysager

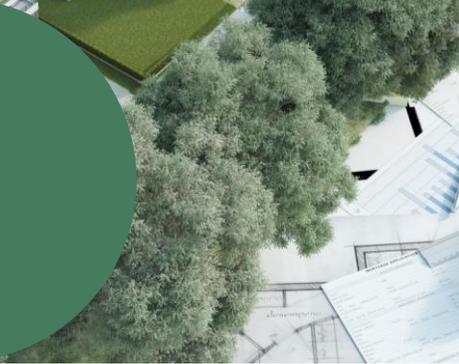
02 Concept d'implantation | Plan d'aménagement

Légende

- A **ACER SACCHARUM / Érable à Sucre (indigène)**
 - Couvert feuillu offrant un écran solaire afin d'éviter les surchauffes d'été
- B **PINUS RESINOSA / Pin Rouge (indigène)**
 - Enracinement profond qui aidera à la stabilisation des limites du plateau
 - Grand arbre adapté au type de sol bien drainé du site
- C **AMELANCHIER HUMILIS / Amélanchier bas (indigène)**
 - Enracinement profond qui aidera à la stabilisation des limites du plateau
 - Grand arbre adapté au type de sol bien drainé du site
- D **THUYA OCCIDENTALIS / Cèdre du Canada (indigène)**
 - Écran pour bloquer les perceptions visuelles sur la cour de machineries
- E **ARBRES EXISTANTS À ABATTRE**
- F **ARBRE EXISTANTS À CONSERVER**
- G **ASPHALTE**
 - Zone asphaltée pour aire de stationnement et circulation véhiculaire
 - Permet de minimiser la poussière générée par la circulation
 - Pentes de 2% vers bordures perméables pour assurer le drainage
- H **BORDURE PÉRMEABLE**
 - Bordure de 24" au périmètre de la zone asphaltée
 - Pierres de rivière sur géotextile
 - Assure le drainage de la zone asphaltée et contrôle l'érosion du site
- I **MÉLANGE GRAMINÉS**
 - Zone de conservation d'arbres aux limites de la zone d'intervention
 - Mélange de semences 100% indigènes pour limites d'intervention sur le site
 - Produit Renature Stabilisation
 - Mélange par Pépinière Rustique / Saint-Adolphe d'Howard
- J **GAZON RUSTIQUE**
 - Mélange de semences 50% indigènes, la balance est constituée de plantes renaturalisées
 - Mélange par Pépinière Rustique / Saint-Adolphe d'Howard
 - Mélange à faible entretien et robuste
- K **BLOCS DE BÉTON / Technobloc**
- L **BOLLARD LUMINAIRE**
 - Bollard avec éclairage dans la tête
 - Éclairage directionnel vers le sol, DEL, couleur chaude 2700K
 - Installé sur manivelle astronomique



Présentation du projet

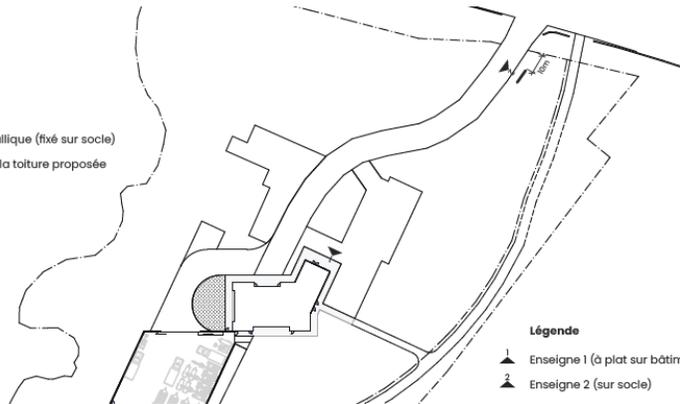


Enseigne sur socle

Enseigne 2:



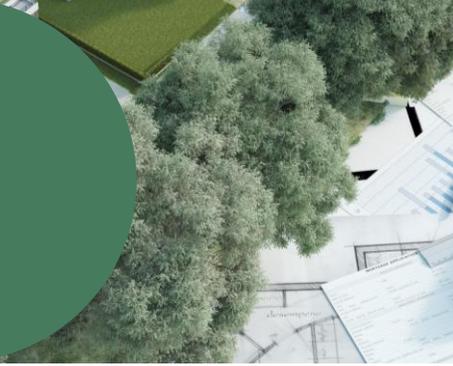
- Lettrage éclairé par réflexion sur fond métallique (fixé sur socle)
- Matériau: Plaques de métal appareillées à la toiture proposée
- L'enseigne sur socle est double face
- Socle en béton fixé au sol
- Superficie: 3m²
- Profondeur 0.2m
- Distance de la ligne de lot: 10m



BUREAU SOLUO - PPCMOI - VILLE DE PIEDMONT | 2025.03.06 | 32



Présentation du projet



Circulation

Une étude de visibilité a été produite en août 2024 et conclu ce qui suit:

- L'accès au terrain est possible à partir du chemin du Pont.
- Les distances de visibilité ne sont pas conformes à la littérature du MTMD pour le virage à gauche et la traversée de l'intersection à partir du chemin du Pont.
- La courbe horizontale due à la topographie naturelle de la route principale nuit au repérage visuel des véhicules qui circulent en direction nord sur la 117.
- Pour les véhicules de transport personnel, une coupe sélective dans l'emprise de la route 117 sud, pourrait augmenter la visée pour obtenir la distance de visibilité nécessaire au virage à gauche et à la traversée de la route principale à partir du chemin du Pont.
- Il est recommandé d'instaurer une prescription de virage obligatoire à droite pour les camions.

Explication du projet de
PPCMOI



Explication des dérogations à la règlementation

Explication du projet de PPCMOI



Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Explication du projet de PPCMOI

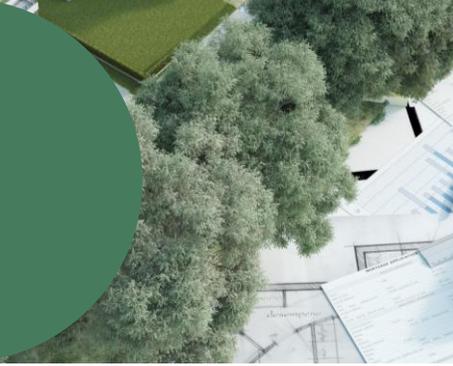


Explication des dérogations à la réglementation

L'usage de conception et d'aménagement d'installation sanitaire incluant l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement ainsi que l'usage d'un garage de réparation utilisé pour les opérations du commerce alors que la sous-section 2.13.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorise pas ces usages, qui font partie du groupe d'usage C-3 (régional), à l'intérieur de la zone C-2-259;

(Susceptible d'approbation référendaire)

Explication du projet de
PPCMOI



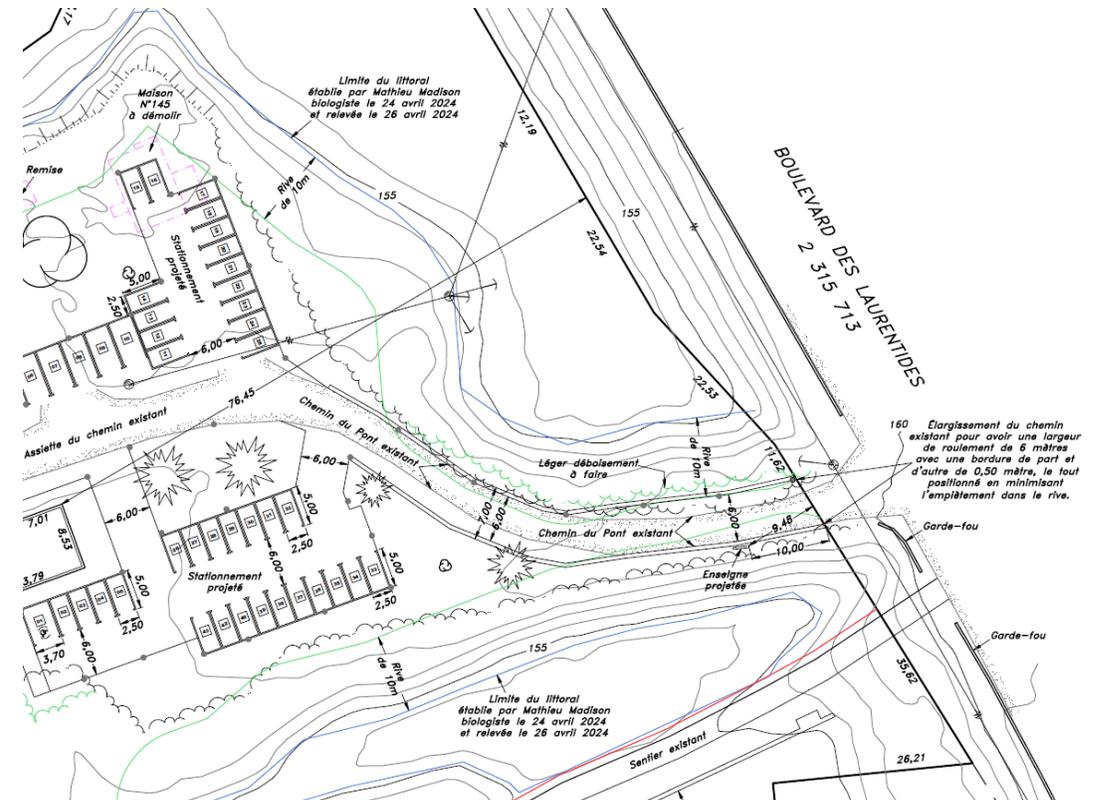
Dispositions non-susceptibles d'approbation référendaire

Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Une enseigne sur socle, des bollards lumineux et une allée d'accès aménagés à l'intérieur de la bande de protection d'un milieu humides alors que l'article 2.8.1.7 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que tout ouvrage est interdit à l'intérieur et dans une bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;

(Non susceptible d'approbation référendaire)

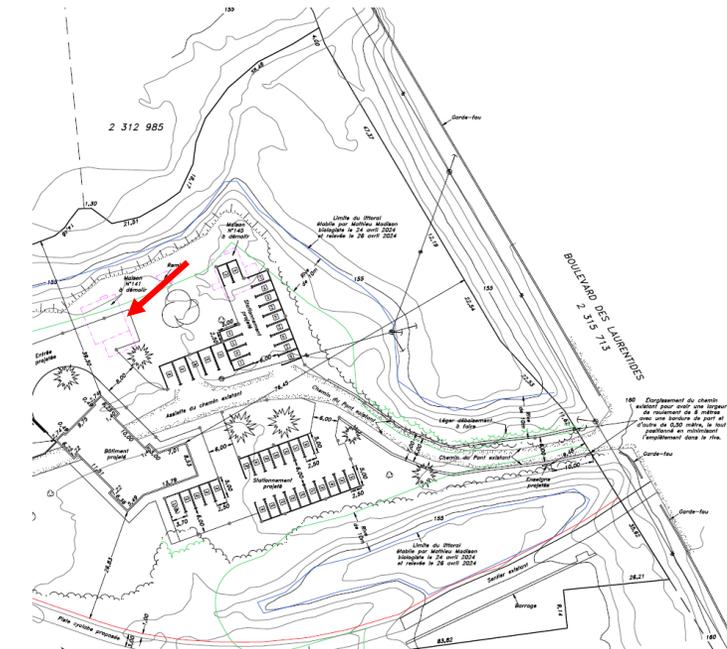
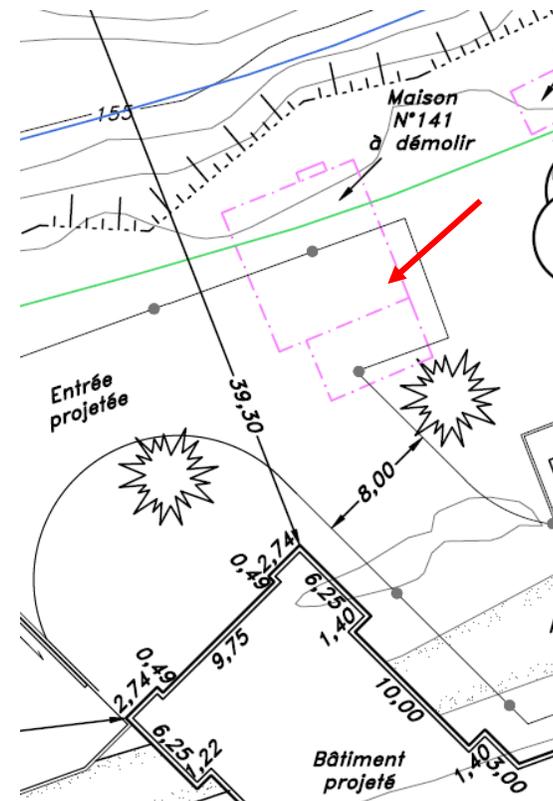


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Un espace de chargement / déchargement qui possède une longueur inférieure à 15 mètres alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'un espace de chargement / déchargement doit avoir une longueur minimale de 15 mètres;

(Non susceptible d'approbation référendaire)

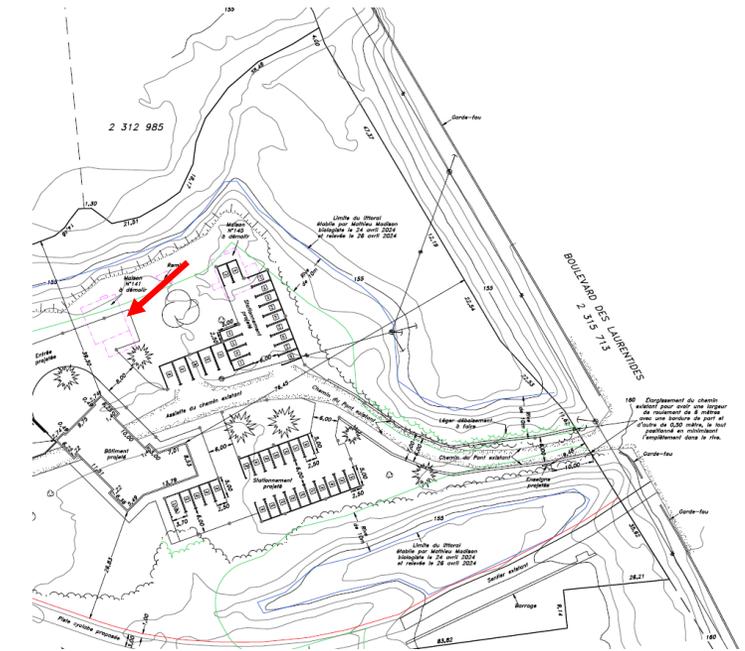
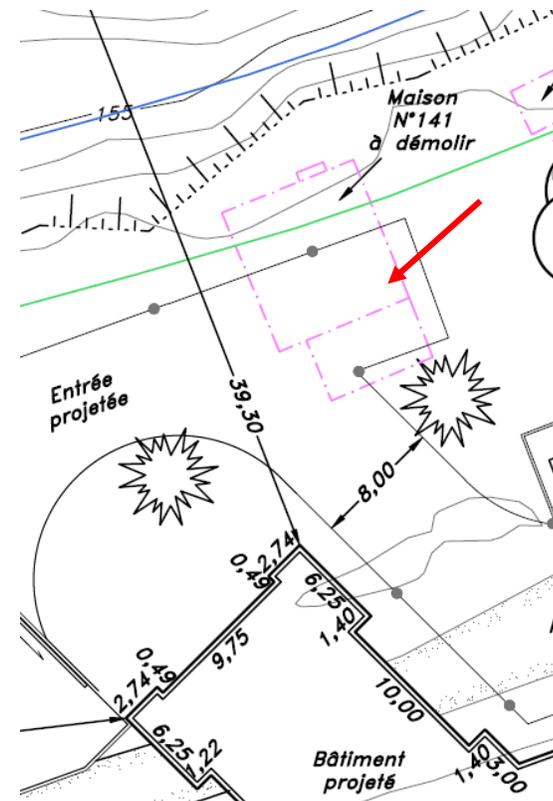


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Un espace de chargement / déchargement et tablier de manœuvre situé en cour avant alors que l'article 2.6.2.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que l'espace de chargement / déchargement ainsi que le tablier de manœuvre doivent être situés dans les cours latérales ou arrière.

(Non susceptible d'approbation référendaire)

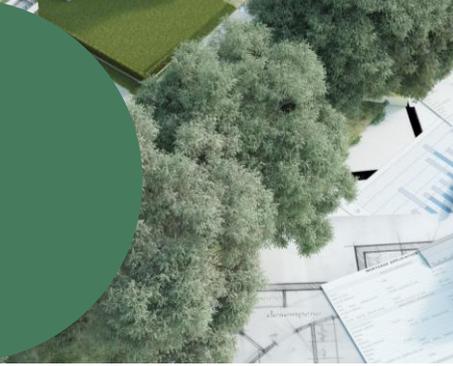


Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

Des thermopompes en cour arrière situé à plus de 2 mètres d'un mur arrière du bâtiment principal alors que la sous-section 2.5.6 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'une thermopompe en cour arrière doit être installée à une distance maximale de 2 mètres du mur arrière du bâtiment;

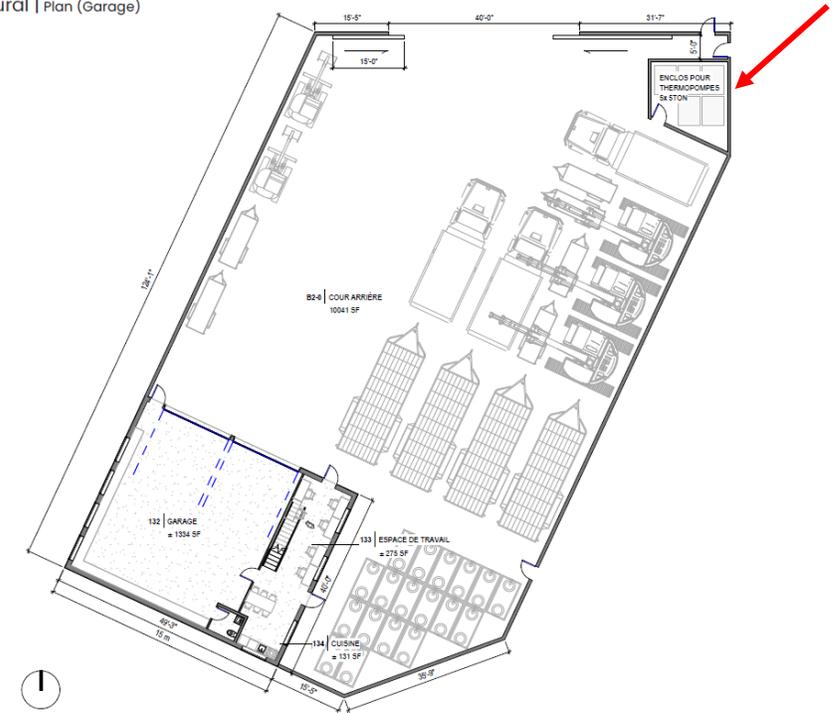
(Non susceptible d'approbation référendaire)



03 Concept architectural | Plan (Garage)

Plan de la Cour Arrière | Garage

Échelle: 1/16" = 1'-0"



Explication du projet de PPCMOI

Explication des dérogations à la réglementation

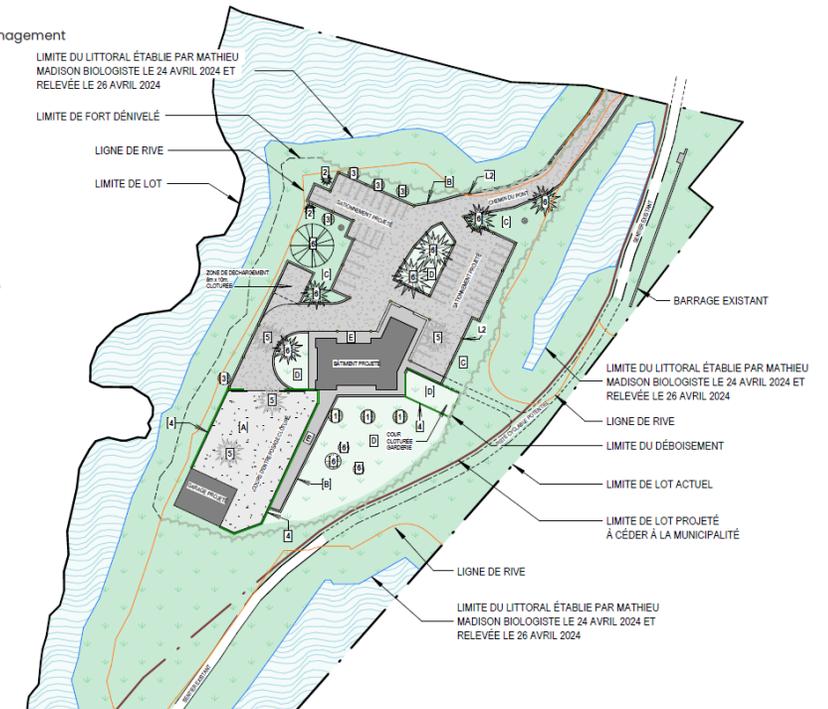
L'absence d'une bande aménagée d'arbres et de gazon d'une largeur de 5 mètres et de la plantation d'un arbre par trois (3) mètres linéaires de propriété alors que le paragraphe 2.6.1.5.5 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que l'espace de stationnement situé dans toutes les cours doit être entouré par une bande aménagée;

(Non susceptible d'approbation référendaire)



02 Concept d'implantation | Plan d'aménagement

- Légende**
- ☐ ACER SACCHARUM / Érable à Sucre (Indigène)
 - Couvert feuillu offrant un écran solaire afin d'éviter les surchauffes d'été
 - ☐ PINUS RESINOSA / Pin Rouge (Indigène)
 - Enrichissement profond qui aidera à la stabilisation des limites du plot/cour
 - Grand arbre adapté au type de sol bien drainé du site
 - ☐ AMELANCHIER HUMILIS / Amélanchier bas (Indigène)
 - Enrichissement profond qui aidera à la stabilisation des limites du plot/cour
 - Grand arbre adapté au type de sol bien drainé du site
 - ☐ THUYA OCCIDENTALIS / Cèdre du Canada (Indigène)
 - Écran pour bloquer les parcelles visuelles sur la cour de machinerie
 - ☐ ARBRES EXISTANTS À ABATTRE
 - ☐ ARBRE EXISTANTS À CONSERVER
 - ☐ ASPHALTE
 - Zone asphaltée pour site de stationnement et circulation véhiculaire
 - Permet de minimiser la poussière générée par la circulation
 - Pentes de 2% vers bordures perméables pour assurer le drainage
 - ☐ BORDURE PÉRIMÉTRALE
 - Bordure de 24" au périmètre de la zone asphaltée
 - Pierres de rivière sur géotextile
 - Assure le drainage de la zone asphaltée et contrôle l'érosion du site
 - ☐ MÉLANGE GRAMINÉES
 - Zone de conservation d'arbres aux limites de la zone d'intervention
 - Mélange de semences 100% indigènes pour limites d'intervention sur le site
 - Produit Renature Stabilisation
 - Mélange par Pépinière Rustique / Saint-Adolphe d'Howard
 - ☐ GAZON RUSTIQUE
 - Mélange de semences 50% indigènes, la balance est constituée de plantes non-indigènes
 - Mélange par Pépinière Rustique / Saint-Adolphe d'Howard
 - Mélange à faible entretien et robuste
 - ☐ BLOCS DE BÉTON / Technobloc
 - ☐ BOLLARD LUMINAIRE
 - Bollard avec éclairage dans la tête
 - Éclairage directionnel vers le sol, DEL, couleur chaude 2700K
 - Installé sur minuterie astronomique



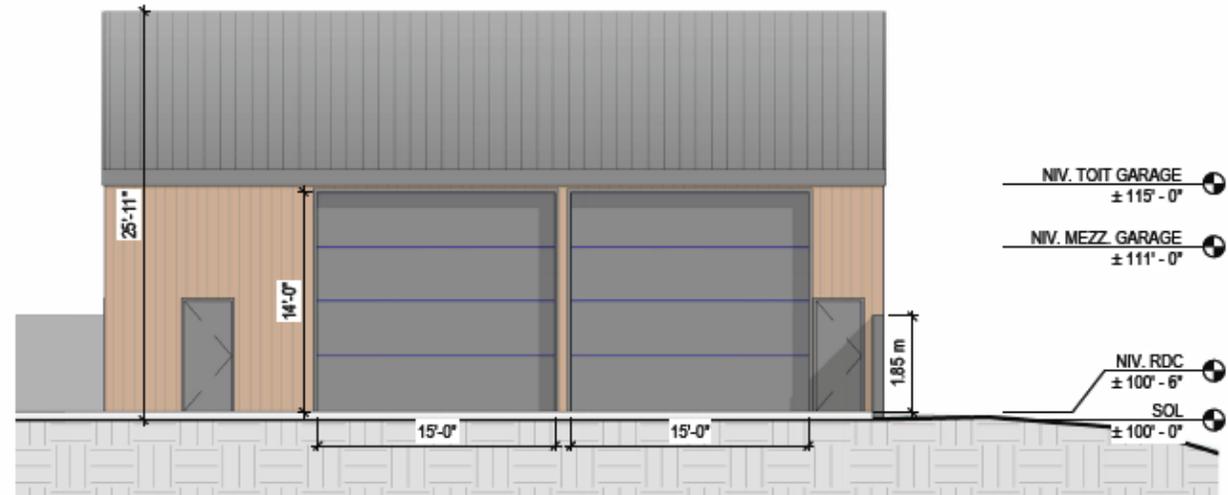
Explication du projet de PPCMOI



Explication des dérogations à la réglementation

L'aire de la façade du garage aménagé de fenêtre est inférieure à 5% alors que le paragraphe 2.6.7.2.3 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit que pour toutes les constructions accessoires, un minimum de cinq pour cent (5%) de l'aire de la façade du bâtiment doit être aménagée de fenêtres;

(Non susceptible d'approbation référendaire)



Explication du projet de
PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

Explication du projet de PPCMOI



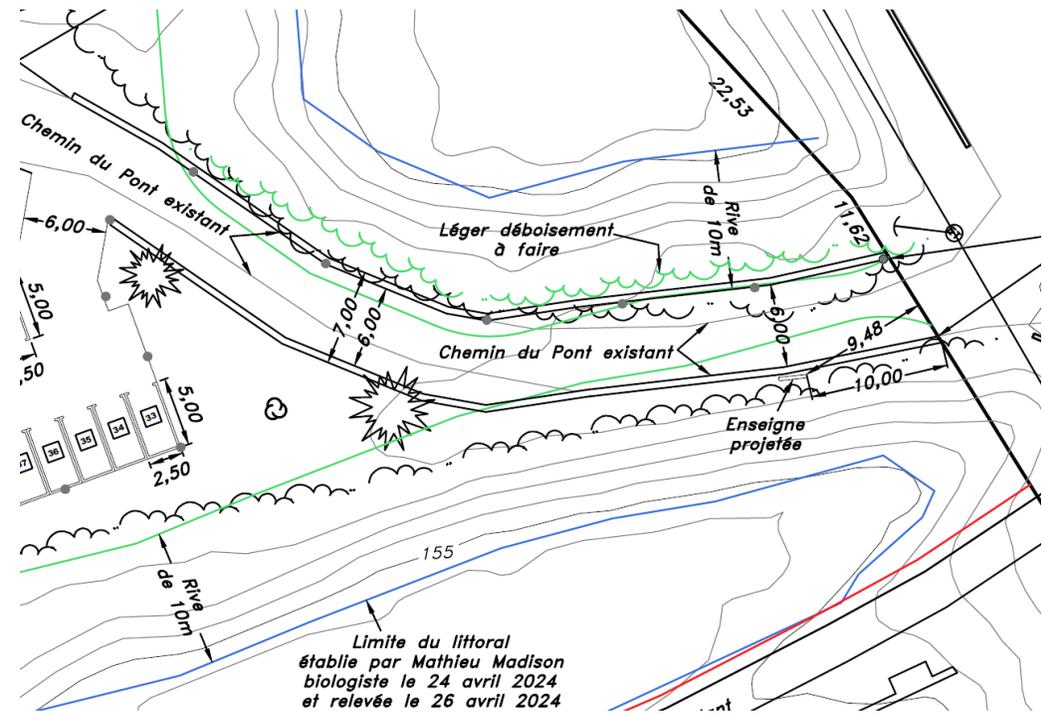
Explication des exigences formulées à la résolution

- Aucune matière en vrac telle que du sable ou du gravier ne peut être entreposée sur cet immeuble;

Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

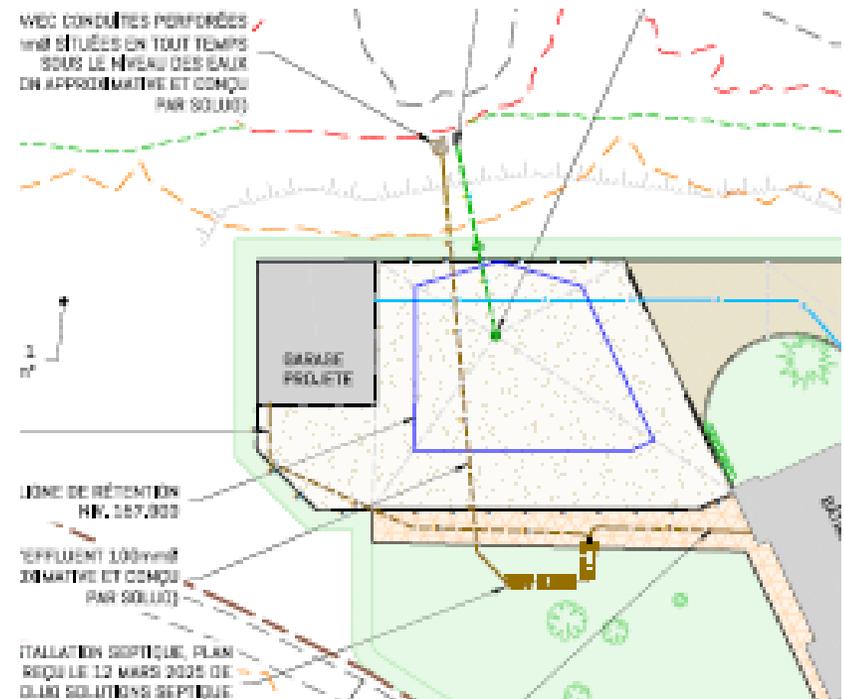
- Une clôture ou des bollards espacés à 3 mètres maximum doivent être installés de chaque côté du chemin d'accès dans sa portion empiétant dans la bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;



Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

- Une trappe à sédiments et un bassin de rétention doivent être installés pour assurer la gestion des eaux pluviales de l'aire d'entreposage;



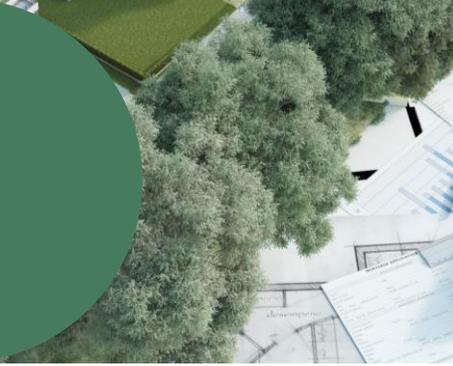
Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

- Le bassin qui draine les eaux de ruissellement du stationnement doit être configuré afin que celui-ci effectue de la rétention des eaux de ruissellement ;



Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

- Aucun permis de construction ou certificat d'usage ne peut être délivré avant qu'une autorisation du MELCCFP visant l'empiètement dans la bande de protection riveraine de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide n'ait été reçue par le demandeur et transmise à la municipalité;

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

- Aucun permis de construction ou certificat d'usage ne peut être délivré avant qu'une autorisation du MTMD relativement à l'aménagement de l'entrée charretière donnant sur la 117 n'ait été reçue par le demandeur et transmise à la municipalité;

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

- Une signalisation doit être installée et maintenue sur le site pour obliger le virage à droite des véhicules lourds;

Explication du projet de PPCMOI



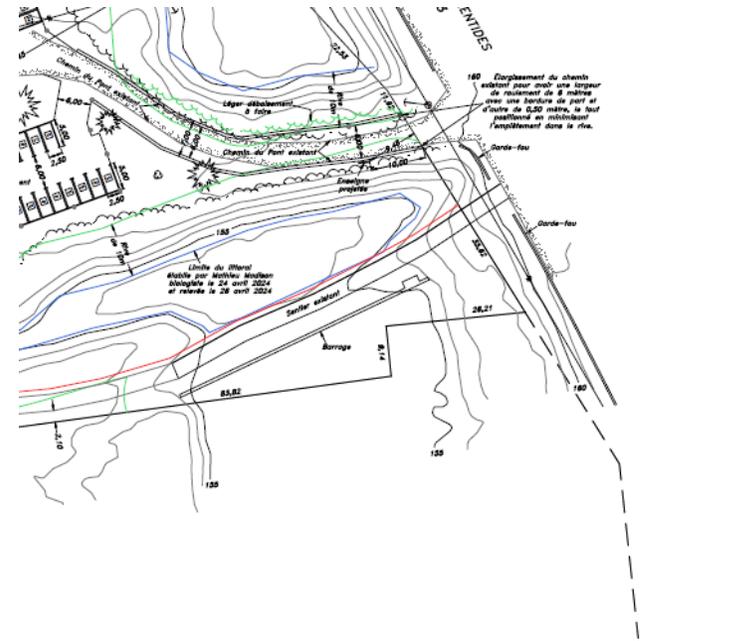
Explication des exigences formulées à la résolution

- Une signalisation doit être installée et maintenue sur le site pour obliger le virage à droite des véhicules lourds;

Explication du projet de PPCMOI

Explication des exigences formulées à la résolution

- Le chemin d'accès doit être implanté exactement comme montré sur le plan d'implantation produit par Yannick Doré arpenteur géomètre le 12 mars 2025, portant la minute 706, dans sa portion empiétant dans la bande de protection de 10 mètres à partir de la limite externe d'un milieu humide;



— LÉGENDE —

- Limite du littoral
- Rive de 10 mètres et 15 mètres
- Haut de talus
- Limite de déblocement existant
- Culture
- Ligne électrique et/ou télécommunication
- Puits et forages
- o Puits
- o Forage
- o Cuvette
- o Néolud surélevé

PLAN PROJET D'IMPLANTATION

À la demande de : Sobus
 Dans le but : de voir la faisabilité d'un projet
 Lieu(s) : Lots projetés 1 et 2 situés dans les lots 2 312 972, 2 312 973, 2 312 974, 2 312 975, 2 312 980, 2 312 981, 2 312 982, 2 312 983, 2 312 984, 2 312 985, 2 312 987, 2 312 987

Cadastre : du Québec
 Circo. Fonc. : Terrebonne
 Municipalité : Piedmont

Échelle : 1 : 800
 Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (S.L.)

DORÉ
 ARPENTIER-GÉOMÈTRE

Yannick Doré
 20250012
 12 mars 2025
 Yannick Doré
 Arpenteur-géomètre
 Minute : 706

Explication du projet de PPCMOI



Explication des exigences formulées à la résolution

- L'autorisation d'exercer un usage du groupe d'usage C-3 se limite à l'usage de conception et d'aménagement d'installation sanitaire incluant l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement ainsi que l'usage d'un garage de réparation utilisé uniquement pour les besoins opérationnels de l'entreprise.

Procédure d'adoption du PPCMOI

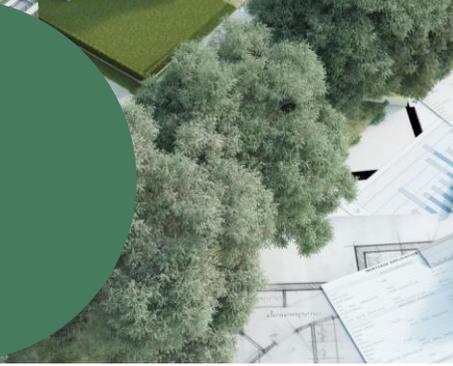


Calendrier d'adoption

2 juin 2025	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution
Semaine du 2 juin 2025	Envoi d'une copie à la MRC
10 juin 2025	Avis de l'assemblée publique de consultation (au moins 7 jours avant la tenue de l'assemblée)
19 juin 2025	Assemblée publique de consultation
7 juillet 2025	Adoption du second projet de résolution
7 juillet 2025	Envoi d'une copie à la MRC
7 juillet 2025	Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum
4 août 2025	Adoption de la résolution finale (si le nombre minimal de demande de participation à un référendum n'est pas rencontré)
4 août 2025	Transmission à la MRC
(À confirmer selon calendrier MRC)	Approbation de la MRC
À confirmer	Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur (MRC)
À confirmer(journal)	Avis d'entrée en vigueur

* Ce calendrier sera modifié advenant un nombre suffisant de demandes pour la tenue d'un registre

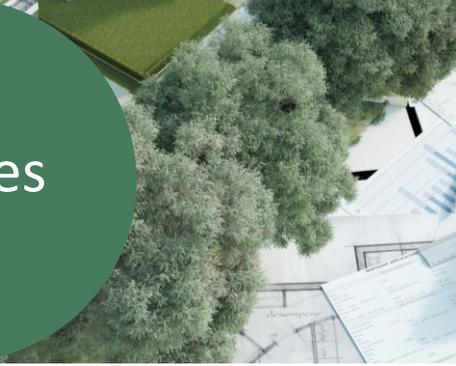
Procédure d'adoption du PPCMOI



Pour être valide une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone concernée ou d'une zone contiguë à celle-ci
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient
- 12 personnes doivent avoir signé une demande ou la majorité des personnes de la zone si celle-ci compte 21 personnes ou moins
- Être reçue par la municipalité au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire

Questions et commentaires



Période de questions et commentaires

Merci!

