

**ADOPTION DU PREMIER PROJET ET ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
DANS LE CADRE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI 2024-0006)**

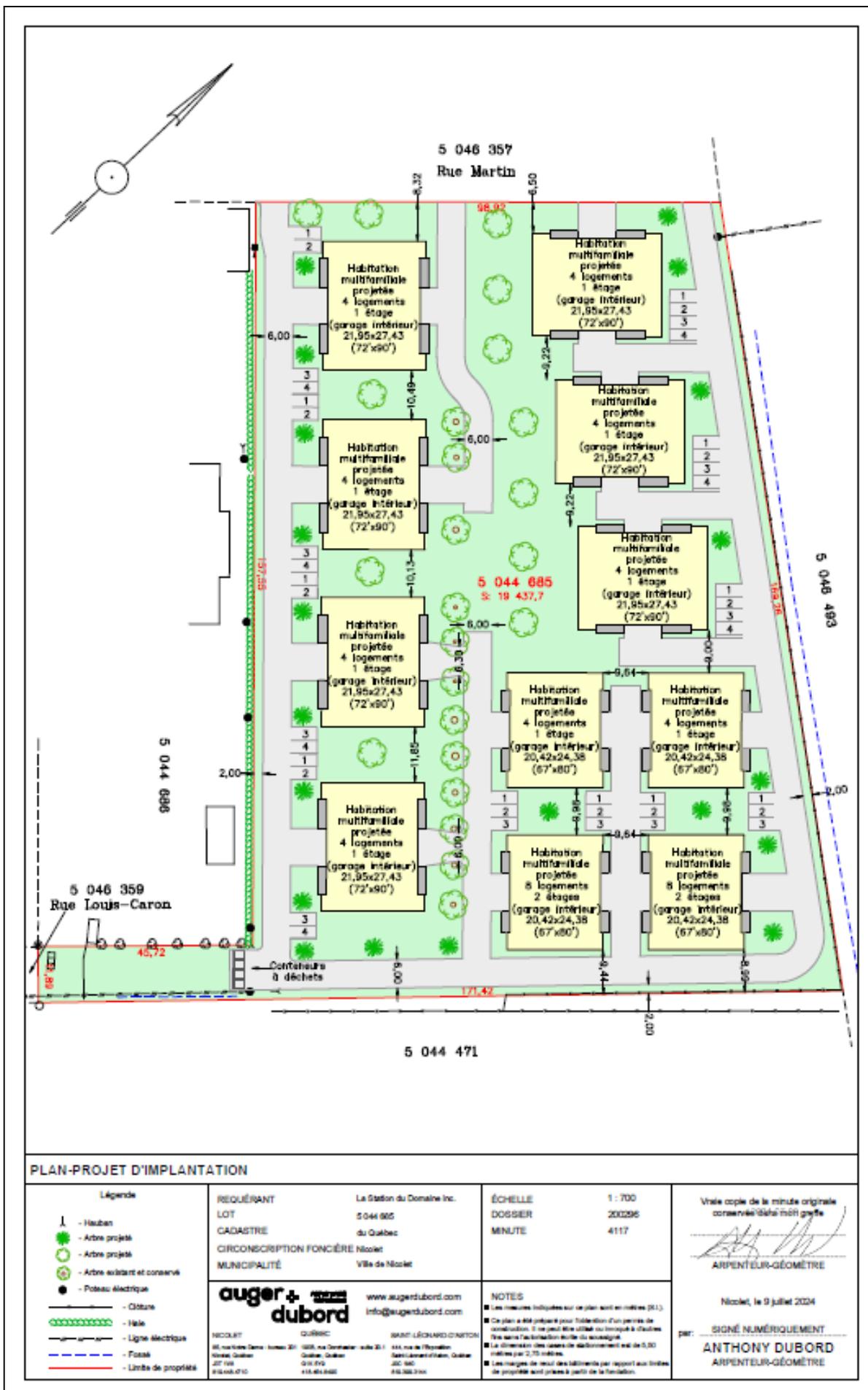
**AUX CONTRIBUABLES DE LA VILLE DE NICOLET, AVIS PUBLIC EST DONNÉ PAR LA
SOUSSIGNÉE DE CE QUI SUIT :**

1. Lors de la séance ordinaire du 10 février 2025, par le biais de la résolution numéro 45-02-2025, le conseil municipal de la Ville de Nicolet a adopté, par résolution, le premier projet d'une demande dans le cadre d'un PPCMOI.
2. Toutes les personnes intéressées à obtenir des informations supplémentaires sur cette demande peuvent consulter, pendant les heures d'ouverture de l'hôtel de ville, soit du lundi au jeudi de 9 h à 16 h 30 et le vendredi de 9 h à midi, la résolution numéro 45-02-2025 autorisant ce PPCMOI ou, elles peuvent transmettre leurs commentaires écrits par courriel à l'adresse suivante : greffe@nicolet.ca ou par courrier au 180, rue Monseigneur-Panet, Nicolet (Québec) J3T 1S6.
3. Le 10 mars 2025 à 18 h 30 se tiendra une assemblée publique de consultation sur le projet mentionné au paragraphe précédent, et ce, dans la salle du conseil sis au 180, rue de Monseigneur-Panet à Nicolet.
4. Il est également permis à toute personne intéressée de se faire entendre relativement à ce projet en se présentant à cette assemblée publique ou en transmettant par écrit ses commentaires. Ces derniers doivent être reçus avant le 28 février 2025 à midi, par courriel à l'adresse suivante : greffe@nicolet.ca ou par courrier au 180, rue Monseigneur-Panet, Nicolet (Québec) J3T 1S6.
5. Au cours de cette assemblée, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la mairesse ou un autre membre du conseil désigné par la mairesse, expliquera ledit projet et les conséquences de son application et entendra les personnes et organismes qui désireront s'exprimer verbalement ou par écrit.

Lot :	5 044 685
Adresse :	Rue Martin
Demandeur :	Monsieur Jean Guévin
Nature de la demande :	Permettre un projet résidentiel intégré de 11 bâtiments multifamiliaux dont neuf d'un étage comportant quatre logements chacun et deux de deux étages comportant huit logements chacun, soit 52 logements en tout, le tout, conformément au <i>Plan-projet d'implantation</i> portant le numéro 200296, réalisé le 9 juillet 2024 par l'arpenteur-géomètre Anthony Dubord et portant ses minutes numéros 4117.
Éléments dérogatoires :	<p><i>Règlement de zonage numéro 77-2004 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette demande concerne un projet de densification résidentielle de plus de quatre unités d'habitation de type familial H3 alors que le nombre maximum est de quatre bâtiments pour la réalisation d'un projet intégré; • La construction d'un bâtiment situé à 6,5 mètres de la limite avant de la propriété, au lieu d'un minimum de 8 mètres; • La construction de quatre accès au terrain au lieu de trois en front de la rue Martin; • La construction de neuf bâtiments d'une hauteur d'un étage alors que le minimum prescrit est de deux étages.

Conditions particulières :	<p>LE TOUT sous réserves des modalités et conditions qui suivent :</p> <p>1° a) QUE le promoteur, en phase I, débute par la construction des quatre unités d'habitation multifamiliales de quatre logements chacune du côté contigu au lot numéro 5 044 686 (coopérative d'habitation) et déploie les infrastructures pour l'ensemble du projet et l'octroi des permis de construction ne devront être délivrés que pour ces unités en phase I; et</p> <p>b) QUE le promoteur, en phase II, construit en arrière-lot, les deux autres unités d'habitation multifamiliales, soit les d'habitation multifamiliales de huit logements chacune; et</p> <p>c) QUE le promoteur, en phase III, construit les cinq dernières unités d'habitation multifamiliales de quatre logements, soit les habitations multifamiliales de quatre logements chacune restantes; et</p> <p>2° QUE le promoteur dispose de la plus tardive des deux dates entre deux ans à compter de l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou deux ans à compter du 1^{er} décembre 2025, pour construire les quatre unités d'habitations de la phase I, à défaut de quoi, une pénalité financière lui sera imposée et sera calculée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes :<ul style="list-style-type: none">○ 10 % de la valeur de l'évaluation municipale des unités d'habitation de la phase I déjà construites; et○ 10 % de la valeur d'unités d'habitation de quatre logements construits et comparables sur le marché immobilier pour les bâtiments partiellement construits ou non construit de la phase I; et <p>3° QUE, sans préjudice à toutes autres conditions, modalités ou pénalités, le promoteur dispose de la plus tardive des deux dates entre quatre ans à compter de l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou quatre ans à compter du 1^{er} décembre 2025, pour construire les deux unités d'habitations de la phase II, à défaut de quoi, une pénalité financière lui sera imposée et sera calculée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes :<ul style="list-style-type: none">○ 10 % de la valeur de l'évaluation municipale des unités d'habitation de la phase II déjà construites; et○ 10 % de la valeur d'unités d'habitation de huit logements construits et comparables sur le marché immobilier pour les bâtiments partiellement construits ou non construit de la phase II; et <p>4° QUE, sans préjudice à toutes autres conditions, modalités ou pénalités, le promoteur dispose de la plus tardive des deux dates entre dix ans à compter de l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou</p>
----------------------------	--

	<p>d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou dix ans à compter du 1^{er} décembre 2025, pour construire les cinq unités d'habitations de la phase III, à défaut de quoi, une pénalité financière lui sera imposée et sera calculée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 % de la valeur de l'évaluation municipale des unités d'habitation de la phase III déjà construites; et ○ 10 % de la valeur d'unités d'habitation de quatre logements construits et comparables sur le marché immobilier pour les bâtiments partiellement construits ou non construit de la phase III; et <p>5^o QUE la durée totale du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) soit de dix ans pour la réalisation de l'ensemble du projet tout en respectant les obligations liées aux phases I, II et III, à compter de la plus tardive des deux dates entre dix ans, à compter de l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou de dix ans à compter du 1^{er} décembre 2025; et</p> <p>6^o QUE, en excluant la réalisation des phases I et II qui devront être réalisées dans tous les cas et dans les délais impartis, la Ville de Nicolet se réserve le droit de revoir, à la demande du promoteur, les modalités relatives aux délais pour réaliser la phase III du projet sous réserves de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le promoteur démontre à la satisfaction de la Ville de Nicolet que la conjoncture économique est défavorable à la réalisation de la phase III, notamment en raison d'un fort taux d'inoccupation des logements dans le marché; et • Les délais supplémentaires demandés par le promoteur ne soient pas déraisonnables ou injustifiés; et • Le promoteur fasse une nouvelle demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) au moins un an avant l'expiration du délai de dix ans; et <p>7^o QUE, suite à une autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI), toute demande de modification de celui-ci fasse l'objet d'une nouvelle demande conformément au Règlement numéro 406-2020 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) de la Ville de Nicolet alors en vigueur; et</p> <p>8^o QUE la présente demande est conditionnelle à ce que toutes les lois, règlements, décrets ou autre, de juridiction fédérale, provinciale ou municipale soient respectées et que le promoteur obtienne toutes les autorisations exigées pour réaliser le projet.</p>
Approbation référendaire :	Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.



Donné à Nicolet ce 21 février 2025.

M^e Magali Loisel
Greffière