

**DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE – ADOPTION DU SECOND
PROJET DE RÉSOLUTION PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE (PPCMOI) – 2024-0006 –
NOUVELLE OCCUPATION – RUE MARTIN – LOT 5 044 685**

(Art. 132 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1))

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UN REGISTRE
OU UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE À L'ÉGARD DU SECOND
PROJET DE RÉSOLUTION N° 2024-0006 :

1. À la suite de l'assemblée de consultation publique le 10 mars 2025 sur le premier projet de résolution, le conseil municipal de la Ville de Nicolet a adopté, le 10 mars 2025, lors de la tenue de sa séance ordinaire, le second projet de résolution concernant le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation n° 2024-0006.
2. Ce second projet n'apporte aucun changement par rapport au premier projet.
3. L'objet de cette résolution vise 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 *Plan-projet d'implantation* portant le numéro 200296, réalisé le 9 juillet 2024 par l'arpenteur-géomètre Anthony Dubord et portant ses minutes numéros 4117.
4. Éléments dérogatoires :

Règlement de zonage numéro 77-2004 :

- 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.

5. Conditions particulières :

Sous réserves des modalités et conditions qui suivent :

- 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
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
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
- 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 :

- La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes :

- 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
- 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 :
- La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes :
 - 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
- 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 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 :
- La valeur de la pénalité précitée sera l'addition des valeurs suivantes :
 - 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
- 5° 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
- 6° 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 :
- 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
- 7° 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
- 8° 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.

6. Zone existante concernée : I01-132.
7. Zones existantes contiguës : C01-133, C01-136, H01-129, H01-130, H01-131, H01-137, H01-167 et P01-105.
8. Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande, de la part des personnes intéressées des zones visées et des zones qui leur sont contiguës, afin que cette résolution soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).
9. Une telle demande vise à soumettre cette résolution à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle elle s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide.
10. Pour être valide, toute demande doit :
 - a) Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et, le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
 - b) Être reçue au bureau de la Ville de Nicolet au plus tard le 31 mars 2025, à 10 h où l'annonce du résultat de la tenue de la procédure d'enregistrement sera faite à la salle Joseph-Ovide-Plouffe située à l'hôtel de ville de Nicolet, sis au 180, rue de Monseigneur-Panet, Nicolet (Québec) J3T 1S6;
 - c) Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.
11. Ce second projet de résolution, son résumé, les illustrations et la description du périmètre des zones d'où peut provenir une demande peuvent être consultés auprès du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme durable, sur les heures d'ouverture de l'hôtel de ville.

Aussi, selon l'alinéa 5^o du 1^{er} paragraphe de l'article 132 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), les secteurs concernés sont délimités à l'intérieur du trait rouge dans le plan suivant :



12. Si aucune demande valide n'est reçue à l'égard de la seconde résolution concernant le présent Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation, elle n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE HABILE A VOTER

Toute personne qui, le 10 février 2025, n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue à l'article 524 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2) et remplit les conditions suivantes :

- Personne physique :

- Être une personne physique domiciliée dans la municipalité et être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec; et
- Être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.
- Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui, le 10 février 2025, n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :
 - Être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise situé dans la municipalité depuis au moins 45 jours; et
 - Dans le cas d'une personne physique, être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.
- Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui, le 10 février 2025, n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :
 - Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans la municipalité, depuis au moins 45 jours; et
 - Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants depuis au moins 45 jours, comme celui qui a le droit de signer la demande de scrutin en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la transmission de la demande.

- Personne morale :

- Avoir désigné par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui, le 10 février 2025 et au moment d'exercer ce droit, est majeure et de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Des renseignements supplémentaires peuvent être obtenus en personne au bureau de la municipalité, situé au 180, rue de Monseigneur-Panet, Nicolet, J3T 1S6 ou par téléphone au (819) 293-6901, aux heures normales d'ouverture de bureau à savoir, du lundi au jeudi de 9 h à 16 h 30 et le vendredi de 9 h à midi.

Donné à Nicolet le 21 mars 2025.

M^e Magali Loisel
Greffière