

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**1^{er} PROJET DE RÉSOLUTION PPCMOI
451-01-2023**

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), situé entre le chemin de Chambly et la rue de l'École dans la zone C-238 – Lots 5 830 017, 5 830 020 à 5 830 031, 5 830 033 à 5 830 049, 6 048 717, 6 086 177, 6 403 337, 6 492 257 à 6 492 259 et 6 492 411 (lot projeté) du cadastre du Québec, secteur dit « Les Jardins d'Isaïe », remplaçant la résolution PPCMOI 451-01-2022.

CONSIDÉRANT que la Ville de Carignan a adopté le Règlement no 451-U relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT qu'une demande d'autorisation a été déposée afin de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des lots visés par le projet se localise entièrement dans l'aire de protection historique de la maison Louis-Degneau située sur une partie du lot 6 403 337 identifiée comme étant le lot projeté 6 492 411 sur le plan à l'annexe III et de la maison St-Hubert située sur une partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257, et qu'en conséquence tout projet de construction ou de morcellement, en plus de respecter la réglementation municipale, est assujéti à l'obtention d'une autorisation du ministère de la Culture et des Communications, en conformité avec la *Loi sur le Patrimoine culturel*, chapitre P-9.002;

CONSIDÉRANT que les numéros des lots visés sont en référence au cadastre du Québec et au plan projet de lotissement préparé par Charles Beaudin, arpenteur-géomètre, dossier 30 787, minute 591, daté du 21 juin 2022 (Annexe III);

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'adapter les normes de lotissement et de zonage de la zone C-238 du règlement de zonage no 483-U afin de distinguer les constructions projetées de celles existantes;

CONSIDÉRANT que le projet est assujéti à certaines conditions et répond favorablement aux critères d'évaluation applicables sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et contenus au règlement no 451-U;

CONSIDÉRANT que, conformément à la loi, le Comité consultatif d'urbanisme a été consulté sur le projet lors de son assemblée régulière tenue le 11 juillet 2022;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par , appuyé par et résolu à l'unanimité :

QUE le préambule fasse partie intégrante du présent projet de résolution;

QUE le Conseil :

1. Autorise un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur une partie du lot 6 403 337 identifiée comme étant le lot projeté 6 492 411 sur le plan à l'annexe III (maison Louis-Degneau), sur la deuxième partie du lot 6 403 337 (maison Migneault et maison Jaune), sur une partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257 (maison Saint-Hubert), sur la deuxième partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257 (1 bâtiment de 4 logements), sur les lots 5 830 042 à 5 830 047 (maison contiguë 6 unités), sur les lots 5 830 034 à 5 830 041 (maison contiguë 8 unités), sur les lots 5 830 020 à 5 830 031 (2 bâtiments, maison contiguë, 6 unités chacun), sur le lot 6 492 258 (1 bâtiment de 23 logements maximum ou 2 rangées de 5 maisons contiguës), sur le lot 6 492 259 (1 bâtiment aux fins de centre de la petite enfance ou garderie au rez-de-chaussée ainsi que 8 logements aux étages), sur le lot 6 048 717 (2 bâtiments de 6 logements chacun et 3 bâtiments de 8 logements chacun), sur le lot 5 830 033 (parc), sur les lots 5 830 048 et 5 830 049 (rue) et sur le lot 5 830 017 (bassin de rétention) du cadastre du Québec, situés dans la zone C-238 du règlement de zonage no 483-U;
2. Remplace et abroge la résolution PPCMOI no 451-01-2022 par la présente résolution;
3. Détermine que les dispositions du présent PPCMOI ont préséance sur les dispositions applicables du règlement de zonage no 483-U ainsi que sur les dispositions applicables du règlement de lotissement no 484-U;
4. Détermine que toutes les dimensions du présent PPCMOI sont minimales, sauf le nombre d'étages et le coefficient d'emprise au sol (CES);
5. Adopte la résolution PPCMOI numéro 451-01-2023 visant à autoriser le projet ci-haut mentionné et à régulariser certaines dérogations au règlement de zonage numéro 483-U ainsi qu'au règlement de lotissement numéro 484-U, dont les effets sont les suivants :
 - 5.1.1 Concernant le bâtiment existant situé sur une partie du lot 6 403 337 identifiée comme étant le lot projeté 6 492 411 sur le plan à l'annexe III (maison Louis-Degneau) :
 - Fixer les marges de recul minimales à 8 mètres pour la marge avant (vers l'ouest), 8 mètres pour la marge arrière (vers l'est), 1,5 mètre pour la marge latérale droite (vers le sud) et 6 mètres pour la marge latérale gauche (vers le nord);

- Permettre une superficie d'implantation minimale de 65 m² au lieu de 500 m²;
- Permettre l'usage habitation unifamiliale isolée, bi-familiale isolée et tri- familiale isolée;
- Permettre l'implantation d'un bâtiment accessoire d'une superficie maximale de 150 m² dans la cour arrière (vers l'est) à une distance minimale de 1 mètre de toute ligne de terrain;
- Permettre un revêtement extérieur en bois au lieu de 50 % en maçonnerie;
- Permettre les usages de service d'hébergement sans restaurant et les gîtes touristiques;

5.1.2 Concernant les bâtiments existants situés sur la deuxième partie du lot 6 403 337 (maison Migneault et maison Jaune) :

- Permettre 2 bâtiments principaux sur le même lot;
- Pour la maison Migneault, fixer les marges de recul à 8 mètres pour la marge avant (vers l'ouest), 4 mètres pour la marge arrière (vers l'est), 6 mètres pour la marge latérale droite (vers le sud) et 5 mètres pour la marge latérale gauche (vers le nord);
- Pour la maison Jaune, fixer les marges de recul à 5 mètres pour la marge avant (vers le nord), 6 mètres pour la marge arrière (vers le sud), 8 mètres pour la marge latérale droite (vers l'ouest) et 4 mètres pour la marge latérale gauche (vers l'est);
- Permettre l'usage habitation unifamiliale isolée, bifamiliale isolée et trifamiliale isolée;
- Permettre un revêtement extérieur en bois au lieu de 50 % en maçonnerie;
- Permettre l'implantation des bâtiments accessoires dans la cour avant;
- Permettre l'implantation d'un maximum de 4 bâtiments complémentaires et/ou accessoires;
- Permettre une superficie d'implantation minimale de 65 m² au lieu de 500 m² pour chacun des bâtiments principaux ;
- Permettre l'empiètement des balcons dans la marge arrière de 3 mètres;
- Permettre les usages de service d'hébergement sans restaurant et les gîtes touristiques;

5.2 Concernant le bâtiment existant situé sur une partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257 (maison St-Hubert) :

- Permettre l'usage habitation unifamiliale isolée;
- Permettre 2 bâtiments principaux sur le même lot;
- Fixer les marges de recul à 8 mètres pour une marge avant ou arrière (vers l'ouest ou l'est) et à 3 mètres pour une marge latérale (vers le nord ou le sud) ;
- Permettre une superficie d'implantation minimale de 65 m² au lieu de 500 mètres² pour chacun des bâtiments principaux;
- Permettre un revêtement extérieur en bois au lieu de 50 % en maçonnerie;

- Permettre l'implantation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant;
- Permettre l'implantation d'un maximum de 4 bâtiments complémentaires et/ou accessoires (bâtiment existant sur le site);
- Permettre l'implantation des bâtiments complémentaires et/ou accessoires à 1 mètre de toute ligne de terrain;
- La superficie maximale d'un bâtiment complémentaire et/ou accessoire est de 150 m²;
- Permettre les usages de service d'hébergement sans restaurant et les gîtes touristiques;

5.3 Sur les lots 5 830 042 à 5 830 047 où sont prévues 6 unités en maison contiguë donnant sur la rue de l'École :

- Fixer la marge minimale avant à 13,5 mètres au lieu de 10 mètres;
- Fixer les marges latérales minimales à 2 et 3 mètres;
- Fixer la marge arrière minimale de 10 mètres au lieu de 8 mètres;
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) par unité d'habitation sera d'un maximum de 25 % au lieu de 30 %;
- Le nombre d'étages maximal est de 2;
- La superficie d'implantation minimale sera de 65 m² par unité au lieu de 500 m²;
- Le lotissement est défini comme suit : terrain de 8,5 mètres de largeur minimale par 34 mètres de profondeur minimale;

5.4 Sur les lots 5 830 034 à 5 830 041 où sont prévues 8 unités en maison contiguë, pour chaque unité :

- Fixer la marge minimale avant à 6,5 mètres au lieu de 10 mètres;
- Fixer la marge arrière minimale de 5 mètres au lieu de 8 mètres;
- Fixer les marges latérales minimales sur rue à 3 mètres et latérales à 4 mètres;
- Permettre l'empiètement de 2,5 mètres dans la marge avant pour les balcons et les marches d'accès;
- La superficie d'implantation minimale sera de 65 m² par unité au lieu de 500 m²;
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) par unité d'habitation sera d'un maximum de 31,5 % au lieu de 30 %;
- Le nombre d'étages maximal est de 2;
- Le lotissement est défini comme suit, par unité : terrain de 8,5 mètres de largeur minimale par 25 mètres de profondeur minimale;

5.5 Sur les lots 5 830 020 à 5 830 031, où sont prévus 2 bâtiments de 6 unités chacun, construits en maison contiguë, pour chaque unité :

- Fixer la marge de recul minimale avant à 6,5 mètres minimum au lieu de 10 mètres sauf pour les unités d'extrémité (4,25 mètres);

- Fixer les marges latérales minimales à 2 et 3 mètres pour chaque bâtiment;
- Fixer la marge arrière minimale à 7,0 mètres au lieu de 8 mètres;
- La superficie d'implantation minimale sera de 65 m² par unité au lieu de 500 m² ;
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) par unité d'habitation sera d'un maximum de 32 % au lieu de 30 %;
- Le nombre d'étages maximal est de 2;
- Permettre l'empiètement de 2,5 mètres dans la marge avant pour les balcons et les marches d'accès;
- Le lotissement est défini comme suit, par unité : terrain de 8,5 mètres de largeur minimale par 25 mètres de profondeur minimale;

5.6 Sur le lot 6 048 717 (5 bâtiments multifamiliaux) :

- Permettre 2 bâtiments en habitation multifamiliale isolée de 6 logements et 3 bâtiments en habitation multifamiliale isolée de 8 logements;
- La superficie d'implantation minimale sera de 200 m² par bâtiment au lieu de 500 m² ;
- La distance minimale entre chaque bâtiment sera de 8 mètres;
- La distance minimale du bâtiment avec toute ligne de lot sera de 5 mètres;
- La distance minimale du bâtiment est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la route 112;
- Une allée d'accès de 9 mètres de largeur reliera la rue projetée aux cases de stationnement;
- Les unités de rangement pourront être situées comme représentées sur le plan 1 de 5 de Groupe PDA Architectes, daté du 20 juillet 2017 (annexe I);
- Les conteneurs à déchets semi-enfouis pourront être situés à un minimum de 0.50 mètre d'une ligne de terrain;
- Permettre l'empiètement des balcons dans la marge latérale de 2 mètres;
- Autoriser un revêtement de bitume pour les espaces de stationnement;
- Le ratio de nombre de cases de stationnement sera de 1,75 par logement au lieu de 1,5 case et 5 espaces de stationnement supplémentaires seront aménagés pour les visiteurs;

5.7 Sur le lot 6 492 258 (1 bâtiment de type multifamilial ou 2 rangées de 5 maisons contiguës avec stationnement souterrain) :

- Autoriser 1 bâtiment d'habitation multifamilial isolé de 23 logements maximum et de 3 étages maximum, ou 2 rangées de 5 maisons contiguës de 2 étages;
- La superficie d'implantation minimale sera de 1100 m² pour le bâtiment ou pour l'ensemble des bâtiments, au lieu de 500 m²;
- Fixer les marges de recul à 3 mètres pour les marges avant et arrière (rue Isaïe-Jacques et futur boulevard), 3 mètres

- pour la marge latérale droite (vers le sud) et 6 mètres pour la marge latérale gauche (vers le nord);
- Permettre l'empiétement des balcons dans les marges avant et arrière de 1 mètre;
- Les conteneurs à déchets semi-enfouis pourront être situés en cour avant et à un minimum de 1 mètre de la ligne de terrain;
- Le terrain devra comporter au moins 2 cases de stationnement par maison contiguë (20 cases) ou au moins 1,5 case de stationnement par logement dans le cas d'un bâtiment multifamilial (35 cases dans le cas d'un bâtiment de 23 logements), en plus d'au moins 6 cases de stationnement pour les visiteurs. Le stationnement souterrain comptera au moins 2 cases de stationnement par logement, sans excéder 32 cases dans le cas d'un bâtiment multifamilial;
- Une plantation d'un minimum de 8 arbres à grand déploiement sera réalisée afin de répondre à l'article 85 du règlement de zonage;
- Dans le cas de maisons contiguës, un escalier menant aux cours intérieures pourra être construit à une distance de 1 mètre minimum de la ligne latérale du terrain;

5.8 Sur le lot 6 492 259 (centre de la Petite enfance ou garderie au rez-de-chaussée ainsi que 8 logements aux étages) :

- Autoriser l'usage Centre de la petite enfance ou garderie, C1d service personnel au rez-de-chaussée et autoriser la mixité du bâtiment avec 8 unités de logements situés à l'étage;
- La garderie pourra accueillir un maximum de 100 places/enfants;
- La superficie d'implantation minimale sera de 300 m² au lieu de 500 m²;
- Le bâtiment aura 3 étages maximum;
- Fixer les marges de recul à 8 mètres pour la marge avant (vers le sud), 6 mètres pour la marge arrière (vers le nord), 4 mètres pour la marge latérale sur rue droite (vers l'est) et 3 mètres pour la marge latérale sur rue gauche (vers l'ouest);
- Fixer le nombre minimal de cases de stationnement à 14 cases et une case de stationnement pour handicapés pour la garderie, et 1,5 case de stationnement souterrain par logement pour le résidentiel;
- Une remise (cabanon) est autorisée en cour latérale ou arrière et doit être implantée à au moins 1 mètre des lignes de lots;
- Une enseigne est permise sur chacune des façades donnant sur rue avec un maximum de 12 m² par enseigne;
- Les conteneurs à déchets semi-enfouis pourront être situés à 0,50 mètre d'une ligne de lot;
- Une plantation d'un minimum de 6 arbres à grand déploiement sera réalisée afin de répondre à l'article 85 du règlement de zonage;
- Permettre l'installation d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,50 mètres afin de clôturer la cour arrière;

- 5.9 Autoriser sur le lot 5 830 033 l'aménagement d'un parc public représentant 3,8 % de la superficie totale du projet, soit 892,77 m². Le niveau du terrain du parc doit être le même que le niveau de la rue projetée;
- 5.10 Aménager sur le lot 5 830 017 un bassin de rétention aux capacités suffisantes pour l'espace à drainer. Ledit lot sera clôturé avec accès en bordure de la rue projetée;
- 5.11 Sur le lot 6 048 717 sera localisé un bassin de rétention privé dûment autorisé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Par conséquent, le propriétaire devra assurer la gestion et l'entretien de l'ouvrage de rétention;
- 5.12 Autoriser sur les lots 5 830 048 et 5 830 049, une rue publique en croissant d'une largeur d'emprise de 15 mètres, pavée sur 9 mètres avec bordure de béton de chaque côté;
- 5.13 Sur la deuxième partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257 (bâtiment de 4 logements) :
- Autoriser un bâtiment multifamilial de 4 logements ;
 - Fixer les marges de recul à 3 mètres pour la marge avant (vers l'est), 8 mètres pour la marge arrière (vers l'ouest) et 4 mètres pour les marges latérales (vers le nord et le sud) ;
 - La superficie d'implantation minimale sera de 220 m² pour le bâtiment au lieu de 500 m²;
 - Le bâtiment aura 2 étages maximum ;
 - Permettre l'empiètement des balcons de 1 mètre dans la marge avant;
 - Une plantation d'un minimum de 4 arbres à grand déploiement sera réalisée afin de répondre à l'article 85 du règlement de zonage;
 - L'espace de stationnement ne devra pas être visible du boulevard en étant par exemple aménagé en cour arrière et camouflé par des aménagements de végétaux;
 - 1 bâtiment accessoire est autorisé, en cour arrière, à au moins 1 mètre des lignes arrière et latérale;
 - Une des unités de logements n'est pas assujettie au règlement 521 (2020) établissant le paiement d'une contribution de croissance;
 - Le lotissement est défini comme suit : terrain de 30 mètres de largeur minimale par 30 mètres de profondeur minimale;
- 5.14 Une seule entrée charretière est autorisée sur le futur boulevard (lot 6 517 780), et ce pour l'ensemble des lots adjacents à celui-ci;
- 5.15 Tous les services d'utilités publiques seront enfouis à l'exception la deuxième partie du lot 6 086 177 et du lot transitoire 6 492 257 (bâtiment de 4 logements), du lot 6 492 258 (bâtiment de 23 logements maximum ou 2 rangées de 5 maisons contiguës), et du lot 6 492 259 (garderie/CPE/8 log.);

- 5.16 Localiser les boîtes aux lettres entre les 2 bâtiments de 6 unités unifamiliales contiguës, adossées au secteur ancien ou à un endroit convenu entre Postes Canada, la Ville et le promoteur (9270-1747 Québec Inc.);
- 5.17 Le pourtour des bâtiments en projet intégré (lot 6 048 717) doit être aménagé. Pour les autres bâtiments, l'aménagement paysager sera planifié en marge avant et en marge latérale;
- 5.18 Pour chaque unité d'habitation contiguë, la plantation d'un arbre par unité d'habitation est obligatoire. Pour chaque bâtiment de logements multiples, la plantation de 3 arbres par bâtiment est obligatoire. Les espèces arborescentes seront choisies en fonction de l'espace disponible;
- 5.19 Toute nouvelle construction doit comporter un maximum de 3 types de matériaux de revêtement extérieur par bâtiment, dont un minimum de 2 par façade donnant sur une voie publique;
- 5.20 Toute construction sera sujette aux objectifs et critères du règlement PIIA en vigueur;
- 5.21 Le mur antibruit localisé au plan « Les Jardins d'Isaïe, Implantation proposée Vue d'ensemble », daté du 10 juillet 2017 de Groupe PDA Architectes et aménagé selon le plan « Coupe Écran Acoustique » daté du 6 janvier 2016, planche 14/14 de Groupe PDA Architectes. Ledit ouvrage devra s'harmoniser avec celui aménagé sur le terrain adjacent et respecter les normes établies par une étude acoustique reconnue par la Ville (annexe II) ;
- 5.22 Le plan « Plan Implantation Proposé Garderie+8Log, Maisons Contigues et Quadruplex » du Groupe PDA architecte et daté du 15 février 2023 est annexé à la présente pour en faire partie intégrante (Annexe I);
- 5.23 Malgré toute disposition contraire au règlement de lotissement 484-U, le lotissement figurant au plan projet de lotissement préparé par Charles Beaudin, arpenteur-géomètre, dossier 30 787, minute 591, daté du 21 juin 2022 (Annexe III) est autorisé.
6. Que la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le promoteur d'obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat, autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement. Toute autorisation de construction est conditionnelle à l'obtention d'une autorisation du ministère de la Culture et des Communications.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

Certificat d'approbation

<i>Adoption du premier projet de résolution :</i>	<i>3 mai 2023</i>
<i>Avis public de consultation :</i>	<i>8 mai 2023</i>
<i>Consultation publique :</i>	<i>7 juin 2023</i>
<i>Adoption du second projet de résolution:</i>	<i>2023</i>
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	<i>2023</i>
<i>Adoption de la résolution :</i>	<i>2023</i>
<i>Approbation M.R.C. :</i>	<i>2023</i>
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	<i>2023</i>