

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

RÉSOLUTION PPCMOI 451-01-2022

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, 6 492 257 à 6 492 260 (lots projetés) et 6 492 411 (lot projeté) du cadastre du Québec, secteur dit « Les Jardins d'Isaïe », remplaçant la résolution PPCMOI 451-02-2017.

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 le lot projeté 6 492 411 et de la maison St-Hubert située sur une partie du lot projeté 6 492 258, et qu'en conséquence tout projet de construction ou de morcèlement, 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 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 le conseiller Luc Laforge, appuyé par la conseillère Diane Morneau 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 le lot projeté 6 492 411 (maison Louis-Degneau), sur le lot projeté 6 492 257 (maison Migneault et maison Jaune), sur une partie du lot projeté 6 492 258 (maison Saint-Hubert), sur une partie du lot projeté 6 492 258 (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 projeté 6 492 259 (1 bâtiment de 23 logements), sur le lot projeté 6 492 260 (1 bâtiment aux fins de centre de la petite enfance ou garderie), 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 451-02-2017 et ses résolutions;
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 le 1^{er} projet de résolution PPCMOI numéro 451-01-2022 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 le lot projeté 6 492 411 (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, à l'exclusion des résidences de tourisme dans une résidence principale;

5.1.2 Concernant les bâtiments existants situés sur le lot projeté 6 492 257 (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, à l'exclusion des résidences de tourisme dans une résidence principale;

5.2 Concernant le bâtiment existant situé sur une partie du lot projeté 6 492 258 (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, à l'exclusion des résidences de tourisme dans une résidence principale;

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 projeté 6 492 259 (1 bâtiment de type multifamilial) :

- Autoriser 1 bâtiment d'habitation multifamilial isolé de 23 logements maximum et de 3 étages maximum ;
- La superficie d'implantation minimale sera de 1100 m² pour le bâtiment 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), 4 mètres pour la marge latérale droite (vers le sud) et 6 mètres pour la marge latérale gauche (vers le nord) ;
- Permettre l'empiètement des balcons dans les marges avant et arrière de 1 mètre ;
- Les conteneurs à déchets semi-enfouis pourront être situés à un minimum de 1 mètre de la ligne de terrain;
- Le stationnement comptera 32 cases de stationnement souterrain;
- Une plantation d'un minimum de 8 arbres à grand déploiement sera réalisée afin de répondre à l'article 85 du règlement de zonage;

5.8 Sur le lot projeté 6 492 260 (centre de la Petite enfance ou garderie) :

- Autoriser l'usage Centre de la petite enfance ou garderie, C1d service personnel;
- 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 2 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;
- 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 partie de lot projeté 6 492 258 (bâtiment de 4 logements) :

- Autoriser un bâtiment multifamilial de 4 logements ;
- Fixer les marges de recul à 5 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 2 mètres 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 projeté 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 des lots projetés 6 492 258 ptie (bâtiment de 4 logements), 6 492 259 (bâtiment de 23 logements) et 6 492 260 (garderie/CPE) ;

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. Malgré ce qui précède, 3 types de matériaux de revêtement extérieur sont requis en façade principale pour les habitations contiguës ;

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 « Garderie projetée – Plan de l'implantation projeté » du Groupe PDA architecte et daté du 2 février 2022, ainsi que le plan « Implantation proposée Garderie, multilogement et 4 logements » de Groupe PDA architecte et daté du 16 juin 2022 sont annexés 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>	3 août 2022
<i>Avis public de consultation :</i>	8 août 2022
<i>Consultation publique :</i>	7 septembre 2022
<i>Adoption du second projet de résolution :</i>	7 septembre 2022
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	12 septembre 2022
<i>Adoption de la résolution :</i>	5 octobre 2022
<i>Approbation M.R.C. :</i>	20 octobre 2022
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	31 octobre 2022