

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**1^{er} PROJET DE RÉSOLUTION PPCMOI
NUMÉRO 451-02-2025**

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur les lots 2 597 582 (2970, chemin Bellerive) et 6 642 699, lots projetés 6 684 736 à 6 684 746

CONSIDÉRANT que la Ville de Carignan a adopté le Règlement numéro 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 que le lot 2 597 582 est l'assiette d'un bâtiment ayant fait l'objet, le 5 juin 2024, d'une autorisation de démolition en vue de le remplacer par une habitation trifamiliale conformément à la réglementation, mais que, compte tenu de la profondeur et de la superficie de ce lot ainsi que de l'acquisition du lot voisin par le demandeur, le site présente un potentiel accru de redéveloppement;

CONSIDÉRANT que le propriétaire de ces lots désire optimiser le potentiel de redéveloppement du site en y aménageant un projet intégré comportant neuf bâtiments;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage 483-U en vigueur ne permet pas, dans la zone H-343, l'aménagement d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT que la Ville de Carignan souhaite autoriser l'aménagement d'un tel projet intégré afin de permettre l'optimisation du potentiel de redéveloppement du site et faciliter une implantation ainsi qu'une intégration architecturale plus harmonieuse vis-à-vis des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT que les numéros de lots projetés sont en référence du projet préliminaire de lotissement de copropriété de Ève St-Pierre, arpenteure-géomètre, minute 6020, émis le 30 avril 2025 et se trouvant à l'annexe 1 de la présente résolution;

CONSIDÉRANT que les désignations des habitations projetées (A, B1 à B4 et C1 à C4) font référence au plan d'implantation de DOT Architecture, numéroté 24-015 et daté du 22 août 2025 se trouvant à l'annexe 2 de la présente résolution;

CONSIDÉRANT que le plan d'aménagement paysager de Version Paysage, numéroté 2025-1462 et daté du 6 août 2025, est également joint à l'annexe 3 de la présente résolution;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par , appuyé par et résolu à

QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution;

QUE le conseil municipal autorise un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble sur les lots 2 597 582 et 6 642 699, du cadastre du Québec (lots projetés 6 684 736 à 6 684 746) incluant les dérogations suivantes :

1. Permettre un projet intégré sur ce terrain, et ce en dérogation de la grille des usages et normes de la zone H-343 du règlement de zonage 483-U;
2. En plus des habitations unifamiliales en structure isolée, permettre les habitations unifamiliales en structure jumelée, et ce en dérogation de la grille des usages et normes de la zone H-343 du règlement de zonage 483-U. Les habitations unifamiliales jumelées devront respecter les mêmes normes que les habitations unifamiliales isolées inscrites à la grille des usages et normes de la zone H-343, à l'exception des normes suivantes :
 - a) Permettre des bâtiments ayant chacun une largeur minimale de 4,87 mètres et une superficie minimale de 58,44 mètres carrés;
 - b) Permettre une marge autre latérale de 0 mètre du côté mitoyen;
 - c) Permettre une marge d'erreur de maximum 0,1 mètre et de maximum 2,19 mètres carrés sur les marges et superficies exigées en vertu de la grille des usages et normes H-343 et du présent paragraphe;
3. Les marges sont applicables entre chacun des bâtiments principaux et les limites de leur lot privatif de copropriété respectif, et ce en dérogation du paragraphe 5° de l'article 219 du règlement de zonage 483-U. Le présent paragraphe est appliqué en établissant que les lignes des lots 6 684 737 à 6 684 741 (habitations A et B1 à B4) étant adjacentes et parallèles à l'allée d'accès commune doivent être considérées comme des lignes avant, et ce en dérogation de la définition d'une ligne avant prévue au chapitre 12 du règlement de zonage 483-U, et que par conséquent les autres lignes de chacun des lots sont reconsidérées en fonction de ce fait conformément à leur définition basée sur l'emplacement de la ligne avant;

4. L'allée d'accès commune aura une emprise de 7,7 mètres de largeur minimale et un pavage de 6 mètres de largeur minimale, et ce en dérogation du paragraphe 7° de l'article 219 du règlement de zonage 483-U;
5. Aucune distance particulière n'est exigée entre deux bâtiments principaux, et ce en dérogation du paragraphe 10° de l'article 219 du règlement de zonage 483-U;
6. L'aire de stationnement, comprenant l'allée d'accès commune, respectera les normes d'aménagement paysager pour prévenir et contrer les îlots de chaleur, à l'exception des éléments suivants qui sont en dérogation de l'article 85 du règlement de zonage 483-U :
 - a) Permettre un revêtement en asphalte pour l'allée d'accès commune;
 - b) Permettre que la bande végétalisée derrière l'habitation C1 en bordure de l'allée d'accès commune soit d'une largeur de 1 mètre plutôt que 2 mètres;
7. Permettre que l'allée d'accès commune d'au moins 6 mètres de largeur soit munie, aux endroits où le stationnement y sera permis aux conditions ci-après, d'une allée de circulation d'une largeur minimale de 3,5 mètres, et ce en dérogation de l'article 88 du règlement de zonage 483-U;
8. Permettre l'emplacement de l'accès à la voie publique à une distance maximale de 2 mètres de la limite latérale du terrain, et ce en dérogation du paragraphe 3° de l'article 89 du règlement de zonage 483-U;
9. Permettre la plantation d'un seul arbre par paire de bâtiments jumelés pour les habitations B1 à B4 aux conditions établies ci-après, et ce en dérogation du paragraphe 2° de l'article 175 du règlement de zonage 483-U.

QUE le conseil municipal établisse les conditions suivantes :

1. Parmi les arbres nécessaires en vertu des normes d'aménagement établies à l'article 85 du règlement de zonage 483-U, exiger qu'au moins 4 arbres à grand déploiement soient plantés entre le stationnement commun et la fin de l'allée d'accès commune devant l'habitation A. En plus de ce qui est déjà exigé à la réglementation, exiger que les arbres plantés aient les caractéristiques suivantes :
 - a) Être d'une essence reconnue pour atteindre à maturité une largeur de houppier d'au moins 10 mètres et une hauteur totale d'au moins 15 mètres;

- b) Être plantés à maximum 2 mètres de l'allée d'accès commune afin de maximiser l'ombrage sur l'allée d'accès commune ainsi que l'espace avec les bâtiments;
- 2. Exiger que l'ensemble des cases de stationnement soient aménagées en pavé perméable;
- 3. Malgré l'article 100 et conformément à l'article 175 du règlement de zonage 483-U, exiger la présence ou la plantation d'au moins 1 arbre par bâtiment jumelé pour les habitations C1 à C4 faisant front au chemin Bellerive, et donc au moins 4 arbres en cour avant du terrain du projet intégré;
- 4. Exiger la présence ou la plantation d'une haie de conifères le long de toutes les limites du terrain du projet intégré, à l'exception de la ligne avant longeant le chemin Bellerive. Toute haie devra être implantée à au moins 3 mètres de la ligne avant du terrain longeant le chemin Bellerive, et ce de sorte que la visibilité soit assurée et sécuritaire aux entrées et sorties du terrain et des terrains voisins;
- 5. Exiger, devant les espaces paysagers des habitations B1 à B4, que du marquage au sol soit effectué pour implanter 4 cases de stationnement sur l'allée d'accès commune, que ces cases soient réservées aux visiteurs, et que ces cases aient des dimensions d'au moins 2,4 mètres de largeur et d'au moins 6 mètres de longueur;
- 6. Exiger qu'un espace de virage d'une largeur minimale de 7,2 mètres soit aménagé au bout de l'allée d'accès commune afin de permettre aux véhicules d'effectuer des manœuvres de changement de direction sur l'allée;
- 7. Exiger, le long de la limite Nord de l'allée d'accès commune sur toute sa longueur, le long de la limite Sud de l'allée d'accès commune du chemin Bellerive jusqu'au stationnement commun, ainsi que dans l'espace de virage au bout de l'allée d'accès commune, que du marquage au sol et de l'affichage soit effectué pour interdire le stationnement de véhicules, et ce de sorte que le stationnement sur l'allée d'accès commune soit permis uniquement sur les cases réservées aux visiteurs et que la libre circulation des véhicules d'urgence et de collecte des matières résiduelles soit assurée;
- 8. Les normes applicables aux bâtiments et constructions accessoires seront appliquées en considérant chaque lot privatif de copropriété comme étant un terrain distinct.

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le propriétaire d'obtenir tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

<i>Adoption du premier projet de résolution :</i>	<i>1^{er} octobre 2025</i>
<i>Avis public de l'assemblée publique de consultation</i>	<i>24 novembre 2025</i>
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	<i>3 décembre 2025</i>
<i>Adoption du second projet de résolution:</i>	<i>2025</i>
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	<i>2025</i>
<i>Adoption de la résolution :</i>	<i>2025</i>
<i>Approbation MRC/Entrée en vigueur :</i>	<i>2025</i>
<i>Avis public/Certificat de publication de l'entrée en vigueur :</i>	<i>2025</i>