

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTMAGNY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL d'une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Montmagny, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 17 juin 2024, à 19h30.

SONT PRÉSENTS :

M. le maire Marc Laurin et les conseillers, M. Marc Lefrançois, M. Jessy Croteau, Mme Michelle Bernard, Mme Mireille Thibault, Mme Sylvie Boulet et Mme Gabrielle Brisebois, formant quorum sous la présidence du maire.

Le directeur général, M^e Félix Michaud et la greffière, M^e Karine Simard sont également présents.

2024-181 Adoption d'une résolution adoptée en vertu du Règlement 1600 (PPCMOI) relatif aux lots 6 624 182 à 6 624 187 (Développement des Écoliers)

CONSIDÉRANT que la Ville de Montmagny possède un *Règlement numéro 1600 sur les projets particuliers de la Ville de Montmagny* relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté en vertu des pouvoirs octroyés par les articles 145.36 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au conseil, lorsqu'une demande est formulée, d'autoriser aux conditions qu'il détermine un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été formulée à l'égard d'un terrain situé sur l'avenue Paul-Henri comprenant les lots 6 624 183, 6 624 182, 6 624 184, 6 624 185, 6 624 186, 6 624 187, anciennement les lots 5 613 000, 3 281 377, 3 813 513 et une partie du lot 3 281 378 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à la construction de six (6) bâtiments de six logements, et d'un (1) bâtiment de neuf logements sur ces lots ciblés, pour un total de 45 logements auxquels des logements de dimension 5 et demi seront aménagés pour des familles;

CONSIDÉRANT qu'un plan d'aménagement ainsi qu'un plan projet de lotissement ont été déposés avec la demande pour localiser les aménagements et l'implantation des bâtiments projetés, et que le plan projet de lotissement a été préparé par Arpéo Arpenteur-Géomètre inc., dossier 2021-589-240188, minute 3238, daté du 26 avril 2024;

CONSIDÉRANT que les lots sur le plan déposé sont identifiés par les numéros 1 à 7, et qu'une nouvelle opération cadastrale aura lieu subséquemment à cette présente demande pour lotir les bâtiments résidentiels projetés;

CONSIDÉRANT que le projet est situé complètement dans la zone Re-1 et dans une partie de la zone Rc-91;

CONSIDÉRANT que le projet fait partie intégrante du développement des écoliers;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement et de développement en vigueur;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les critères d'évaluation énoncés à l'article 18 du *Règlement sur les projets particuliers de la Ville de Montmagny numéro 1600*;

CONSIDÉRANT que le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement de zonage numéro 1100* et ses amendements :

- Aux usages autorisés dans les zones Rc-91 et Re-1 prévues à la grille des spécifications;
- À la hauteur et au nombre d'étages autorisé dans la zone Rc-91 prévus à la grille des spécifications ;
- À certaines dispositions sur les marges d'implantation du bâtiment principal prévues à l'article 5.2.4 du règlement;
- À une disposition sur le nombre de revêtements pour la toiture prévue à l'article 5.11 du règlement;
- À certaines dispositions de l'aménagement des stationnements prévues aux articles 5.23.5 et 5.23.6 du règlement;
- À certaines dispositions concernant les constructions et usages autorisés en cour avant prévues à l'article 5.27.1 du règlement.

CONSIDÉRANT que le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement de lotissement numéro 1200* et ses amendements :

- À certaines superficies et dimensions minimales des lots résidentiels desservis pour un multifamilial prévues à l'article 5.1.1.

CONSIDÉRANT que le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement de construction numéro 1300* et ses amendements :

- À l'aménagement d'un escalier à un autre étage que le rez-de-chaussée prévu à l'article 4.3.9 du règlement

CONSIDÉRANT que toutes les autres dispositions prévues au *Règlement de zonage numéro 1100* et ses amendements, au *Règlement de lotissement numéro 1200* et ses amendements ainsi qu'au *Règlement de construction numéro 1300* et ses amendements qui ne sont pas en contradiction avec la présentation résolution sont applicables pour l'ensemble des lots visés par le PPCMOI;

CONSIDÉRANT que l'outil réglementaire portant sur les projets particuliers s'avère celui le plus approprié pour faciliter le développement d'emplacements problématiques et y autoriser un projet non conforme à la réglementation sans qu'il soit nécessaire de modifier à chaque fois la réglementation, pourvu qu'il respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme a été consulté lors de sa séance régulière du 9 avril 2024 et recommande un avis favorable au projet;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'intégrer quelques conditions pour bonifier le projet, notamment un espace végétalisé entre le projet et les habitations unifamiliales afin d'atténuer les impacts sur les propriétés adjacentes;

CONSIDÉRANT que le premier projet de résolution a été adopté à une séance tenue le 29 avril 2024;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation a été tenue sur ce projet le 27 mai 2024;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article 145.39 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), une affiche a été placée bien en vue sur l'emplacement visé par la demande pour annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir des renseignements relatifs au projet particulier;

Il est proposé par Gabrielle Brisebois

Appuyé par Michelle Bernard

ET RÉSOLU UNANIMEMENT

Que le préambule fasse partie intégrante du présent projet de résolution.

Que le conseil municipal approuve, en vertu du *Règlement numéro 1600 sur les projets particuliers de la Ville de Montmagny*, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation sur les lots 6 624 183 à 6 624 187 du cadastre du Québec situé dans le développement des écoliers, le tout selon le plan projet de lotissement d'Arpéo Arpenteur-Géomètre inc. dossier 2021-589-240188, minute 3238, daté du 26 avril 2024, ci-après désigné « le plan », et ce aux autorisations et aux conditions suivantes :

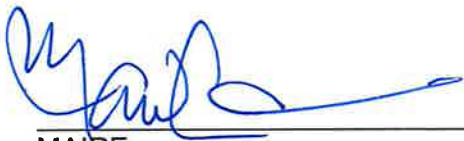
1. Concernant le *règlement de zonage numéro 1100* et ses amendements, les dispositions dérogatoires suivantes sont autorisées :
 - 1.1 L'usage « 6 à 8 logements » ainsi qu'un usage spécifique « 9 logements » pour les lots identifiés sur le plan situés dans la zone Re-1 alors que la grille des spécifications n'autorise qu'un usage spécifique « 12 à 24 logements ».
 - 1.2 L'usage « 6 à 8 logements » pour les lots identifiés sur le plan situés dans la zone Rc-91 alors que la grille des spécifications autorise jusqu'à un usage habitation « trifamiliale ».
 - 1.3 Une hauteur maximale de 12 mètres, et un nombre maximal de trois (3) étages pour le lot ou partie de lot identifié sur le plan situé dans la zone Rc-91 alors que la grille des spécifications n'autorise qu'une hauteur maximale de 9 mètres, et deux étages au maximum.
 - 1.4 Une marge de recul minimale avant de 5.5 mètres pour tous les bâtiments résidentiels projetés du plan alors que le tableau 1 de l'article 5.2.4 du règlement prévoit une marge de recul avant de 6 mètres pour les usages « 3 à 8 logements » et « 9 logements et plus ».
 - 1.5 Une marge de recul arrière de 6 mètres pour le lot projeté numéro 3 du plan alors que le tableau 1 de l'article 5.2.4 du règlement prévoit une marge de recul arrière de 8 mètres.
 - 1.6 Une somme des marges latérales de 10 mètres pour le lot projeté numéro 2 du plan alors que le tableau 1 de l'article 5.2.4 du règlement prévoit une somme des marges de 12 mètres.
 - 1.7 Une aire de stationnement aménagée en façade avant d'un bâtiment résidentiel uniquement pour les lots 2 et 3 alors que l'alinéa 4 de l'article 5.23.5 du règlement n'autorise pas un tel aménagement pour un usage résidentiel.
 - 1.8 Un deuxième revêtement de toiture de type membrane pour les avant-toits, différent de celui prévu pour le toit principal, alors que l'article 5.11 du règlement prévoit qu'un seul type de revêtement pour la toiture.
 - 1.9 Une distance d'implantation à 0,5 mètre entre les lots projetés numéro 4 et 5 du plan pour les bordures de stationnement alors que le deuxième alinéa de l'article 5.23.6 du règlement prévoit une distance séparatrice minimale de 1 mètre.
 - 1.10 Une profondeur de 2,5 mètres pour les balcons en cours avant alors que l'article 5.27.1 du règlement prévoit une profondeur maximale de 2 mètres.
 - 1.11 Des thermopompes situées sur la façade avant donnant dans la cour avant dite « secondaire », soit la cour avant de la plus petite longueur des deux façades, ou situées en cour avant sur les balcons alors que l'article 5.27.1 du règlement n'autorise pas de thermopompes en cour avant.
2. Concernant le *règlement de lotissement numéro 1200* et ses amendements, les dispositions dérogatoires suivantes sont autorisées :
 - 2.1 Permettre la subdivision du lot projeté numéro 3 à une profondeur de 28,99 mètres alors que l'article 5.1.1 du règlement prévoit une profondeur de 30 mètres pour un lot d'intérieur concernant un lot résidentiel pour un type d'habitation multifamiliale 5 à 6 logements.
 - 2.2 Permettre la subdivision du lot projeté numéro 7 à une profondeur de 23,67 mètres, et d'une superficie de 688,5 mètres carrés, alors que l'article 5.1.1 du règlement prévoit respectivement une profondeur de 30 mètres et une superficie minimale de 750 mètres carrés pour un lot d'angle concernant un lot résidentiel pour un type d'habitation multifamiliale 5 à 6 logements.
3. Concernant le *règlement de construction numéro 1300* et ses amendements, la disposition dérogatoire suivante est autorisée :
 - 3.1 Permettre l'aménagement d'escaliers extérieurs pour l'étage supérieur au rez-de-chaussée sur un mur de bâtiment, pour l'ensemble des bâtiments prévus au plan, alors que l'article 4.3.9 du règlement prévoit l'aménagement d'un escalier extérieur uniquement pour le rez-de-chaussée.


4. Conditionnellement à :

- 4.1 Un maximum de six (6) bâtiments de 6 logements, ainsi qu'un seul bâtiment de 9 logements qui est autorisé tel qu'illustré sur le plan.
- 4.2 D'aménager un écran végétal entre les limites des lots projetés 3, 4, 5 et 6, et les lots 3 281 368, 3 813 369, 3 281 378-P, 3 281 376.
- 4.3 D'assurer un traitement architectural recherché des façades avant, notamment par un jeu de textures des revêtements extérieurs.
- 4.4 Dissimuler les conteneurs à déchet et de matière recyclable par un écran architectural ou végétal, s'il y a lieu.
- 4.5 Aucune entrée charretière sur le prolongement de la rue Alphonse-Lebel n'est permis, sauf pour une seule entrée charretière, soit celle pour le stationnement partagé des lots 5, 6 et 7.
- 4.6 Les deux stationnements autorisés en façade doivent avoir une largeur maximale de deux cases de stationnements, soit un total de 5,4 mètres. Elles doivent être distancées le plus possible des intersections tout en respectant les autres dispositions applicables sur les entrées charretières.
- 4.7 Suivant l'assemblée publique de consultation, trois balcons du bâtiment du lot 7 devront faire face vers la rue projetée d'Alphonse-Lebel.

De transmettre copie de la présente résolution au propriétaire de l'immeuble concerné de même qu'à la superviseure aux permis et aux inspections de la Ville de Montmagny.

Adoptée


MAIRE


GREFFIÈRE

Signé à Montmagny, le 18 juin 2024.