

Séance ordinaire du 2 avril 2024

EXTRAIT de la séance ordinaire du conseil municipal, présidée par monsieur Martin Nadon, et tenue le 2 avril 2024 à 19h à la salle du conseil de l'hôtel de ville située au 670, rue Principale. En présence de la directrice générale et greffière-trésorière, madame Caroline Aubertin.

RÉSOLUTION

Présences : Martin Nadon, Maire
Denis Royal, Conseiller siège 1
Charles Daneau, Conseiller siège 2
Bernard Bouclin, Conseiller siège 3
Christian Lefebvre, Conseiller siège 4
Marival Gallant, Conseillère siège 5
Richard Valois, Conseiller siège 6

14877-0424

PPCMOI 2024-0018 - Lots 2 312 963, 2 316 134, 2 316 135 et 2 316 136, boulevard des Laurentides - Construction d'un ensemble de bâtiments multifamiliaux

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI numéro **2024-0018** vise à permettre la construction d'un projet d'habitations multifamiliales sous forme de projet intégré sur les lots 2 312 963, 2 316 134, 2 316 135, 2 316 136, boulevard des Laurentides;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à la construction de quatre bâtiments pour un total de 70 unités de logement;

CONSIDÉRANT QUE le projet contient les éléments dérogatoires suivants :

- Un usage d'habitations multifamiliales sur le terrain alors que la sous-section 2.13.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas l'usage d'habitations multifamiliales à l'intérieur des zones C-4-255 et C-3-258;
- Un projet intégré sur le terrain alors que la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas les projets intégrés à l'intérieur des zones C-4-255 et C-3-258;
- La construction de quatre (4) bâtiments principaux regroupés en projet intégré alors que la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements exigent un minimum de six (6) bâtiments pour la construction de bâtiments regroupés en projet intégré;
- L'implantation d'un garage souterrain, deux bâtiments accessoires, d'une piscine creusée souterraine, de balcons, terrasses et porches qui empiètent dans la marge applicable par rapport à l'accès privé alors que le paragraphe 3 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que lors de la construction de bâtiment ou de construction accessoire pour un bâtiment principal, les marges sont appliquées par rapport à l'accès privé;
- La construction de 2 bâtiments accessoires en cour avant alors que la sous-section 2.5.4 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que ce type de construction ne doit pas être édifié dans la cour avant;
- L'implantation de 2 bâtiments accessoires en cour avant alors que le paragraphe 2.6.7.1.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'une construction accessoire est autorisée dans la cour arrière et dans les cours latérales;
- La construction de 2 bâtiments accessoires pour des habitations multifamiliales alors que l'article 2.6.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que ces constructions accessoires ne sont pas autorisées pour un usage résidentiel et que pour les bâtiments de trois (3) logements et plus, les constructions accessoires sont interdites;
- L'implantation du bâtiment B.1 et B.2 dont la distance entre chacun des bâtiments est de 5,6 mètres alors que le paragraphe 6 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que la distance peut être réduite à 8 mètres minimum;
- Une marge avant de 3,97 mètres alors que le paragraphe 3 de la sous-section 2.9.8 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient une marge avant de 15 mètres qui doit être appliqués pour l'ensemble du projet intégré;
- L'implantation de sept (7) cases de stationnement en cour avant située devant une partie des bâtiments principaux alors que le paragraphe 2.6.1.4.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que les cases de stationnement situées dans la cour avant ne peuvent pas être situées devant une partie du bâtiment principal;

- Un (1) espace de chargement / déchargement pour le projet alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un nombre minimal de quatre (4) espaces de chargement / déchargement pour le projet;
- L'aménagement d'un (1) espace de chargement / déchargement d'une longueur inférieure à 15 mètres et d'une largeur inférieure à 6 mètres alors que l'article 2.6.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un espace de chargement / déchargement doit avoir une longueur minimale de 15 mètres et une largeur minimale de 6 mètres;
- L'aménagement d'un (1) espace de chargement / déchargement, ainsi que du tablier de manœuvre en cour avant alors que l'article 2.6.2.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que l'espace de chargement / déchargement, ainsi que le tablier de manoeuvre doivent être situés dans les cours latérales ou arrière;
- Une entrée charretière d'une largeur de 12,71 mètres alors que le paragraphe 2.6.1.1.3 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'une entrée servant à la fois pour l'entrée et la sortie de véhicules automobiles doit avoir une largeur maximale de 9 mètres.
- Une entrée charretière située à moins de 6 mètres de l'intersection de deux lignes d'emprise de rue ou de leur prolongement alors que le paragraphe 2.6.1.1.1 du règlement de zonage 757-07 prévoit que l'entrée charretière ne doit pas être située à moins de 6 mètres de l'intersection de deux lignes d'emprise de rue ou de leur prolongement.
- Une terrasse de 305 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal A.1, une terrasse de 230 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal A.2, une terrasse de 300 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal B.1, une terrasse de 160 m² aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal B.2 alors que l'article 2.6.3.9 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoit qu'une terrasse peut être aménagée au-dessus d'une partie du bâtiment principal, à la condition que sa superficie n'excède pas 45 m²;
- La construction du bâtiment principal A.1, qui possède une profondeur supérieure à deux (2) fois la largeur de ce bâtiment alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient que la profondeur maximale d'un bâtiment principal ne peut être supérieure à deux (2) fois la largeur de ce bâtiment;
- La construction de quatre (4) bâtiments principaux, qui ne possèdent pas de décroché en façade principale alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'un bâtiment dont la largeur excède 15 mètres doit comprendre un décroché d'un minimum de 1,4 mètre dans sa façade principale sur toute la hauteur du bâtiment et si la largeur du bâtiment excède 30 mètres, le décroché doit être de trois (3) mètres dans sa façade principale sur toute la hauteur du bâtiment. La sous-section 2.7.1 prévoit également que la longueur du décroché doit représenter 30% à 66% de la longueur de la façade principale;
- Des toits plats pour les quatre (4) bâtiments principaux ainsi que pour les porches alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'aucun toit plat n'est autorisé et qu'une pente minimale de six dans douze (6:12) doit être prévue;
- Un porche pour le bâtiment A.1 et un porche pour le bâtiment B.1 dont leur largeur excède le tiers (1/3) de la largeur du bâtiment principal alors que la sous-section 2.7.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient qu'un porche ne doit pas avoir une largeur excédant le tiers (1/3) de la largeur du bâtiment principal;
- Des toits verts pour les quatre (4) bâtiments principaux alors que l'article 2.7.2.1 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements n'autorisent pas ce type de matériaux pour le recouvrement des toits;
- Une hauteur supérieure à 9 mètres pour chacun des 4 bâtiments principaux alors que la sous-section 2.13.4 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient une hauteur maximale de 9 mètres;
- La construction de quatre (4) bâtiments principaux qui possèdent chacun plus de deux (2) étages alors que l'article 2.13.5.2 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un maximum de 2 étages;
- Un rapport plancher/terrain de 80%, incluant la superficie des sous-sols, pour le projet alors que l'article 2.13.5.7 du règlement de zonage 757-07 et ses amendements prévoient un rapport plancher/terrain maximal de 60%;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage numéro 757-07 et ses amendements;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec les critères d'évaluation du règlement 835-15 sur les PPCMOI en autant que les conditions émises à la présente résolution soient respectées.

Il est proposé par Christian Lefebvre, conseiller, et résolu :

D'ACCEPTER la demande de PPCMOI visant à permettre la construction d'un projet d'habitations multifamiliales sous forme de projet intégré sur les lots 2 312 963, 2 316 134, 2 316 135, 2 316 136, boulevard des Laurentides, comme démontré sur les plans et documents préparés par BC2 et SGMT portant le titre S-21061 | Résidences WILNOR II en date du 23 février 2024 et aux conditions suivantes :

1. Le nombre maximal de logements est fixé à 70 pour l'ensemble du projet
2. L'usage de résidence de tourisme est interdit
3. La dimension des arches couvrant 2 entrées charretières devront être ajustées conformément aux exigences du service incendie
4. Un écran visuel végétal doit être aménagé entre la ligne latérale gauche et l'aire de chargement, déchargement afin de dissimuler les conteneurs semi-enfouis
5. La hauteur maximale des bâtiments est de 12.9 mètres mesurés à partir du niveau fini du sol
6. Le nombre d'étages maximal des bâtiments est de 4 étages mesurés à partir du niveau fini du sol
7. La superficie de plancher du dernier étage ne doit pas dépasser 35 % par rapport à l'étage immédiatement en dessous
8. L'implantation du dernier étage doit être en recul de minimum 5 mètres par rapport à l'étage inférieur sur la face donnant sur la rue
9. Les plantations prévues doivent respecter les conditions suivantes à la plantation :
 1. La hauteur minimale des feuillus de 2.5 mètres
 2. La hauteur minimale des conifères de 2 mètres
10. Les arbres existants le long de la ligne latérale droite doivent être conservés et maintenus en bon état
11. Les arbres à préserver doivent être identifiés sur le site et protégés par une clôture tout au long de la durée des travaux
12. Les arbres plantés conformément au plan d'aménagement extérieur devenus morts ou malades doivent être remplacés, et ce, sur une période de 10 ans suivant la fin des travaux de construction et d'aménagement extérieur
13. Une étude doit être effectuée afin de démontrer que les travaux proposés n'auront pas pour effet de nuire à la santé de la bande de conifères matures situés sur le lot 2 312 962
14. Une étude sonore doit être réalisée afin de valider le niveau de bruit ambiant.
 1. Advenant que le bruit ambiant soit supérieur à 55dBA Leq24h, les mesures d'atténuation recommandées à l'étude devront être intégrées aux plans de construction des bâtiments et aux plans d'aménagement extérieur.
15. Une étude de circulation complète adressant la problématique potentielle de l'allée véhiculaire menant au garage souterrain à proximité du chemin Hervé et du terre-plein doit être produite et démontrer que cet aménagement est conforme aux règles de l'art en matière de sécurité routière
 1. À défaut, le rapport doit proposer une configuration alternative conforme aux règles de l'art en matière de sécurité routière et les plans d'aménagement doivent refléter cette configuration alternative
16. Le plan d'aménagement extérieur doit prévoir un emplacement pour l'implantation une piste cyclable
17. Un plan d'éclairage extérieur doit être produit et démontrer que l'éclairage projeté sera dirigé vers le bas et n'aura pas pour effet de diriger de la lumière hors des limites du terrain
18. La marge de recul avant minimale des bâtiments principaux à l'exception de la fondation servant à l'accès au stationnement souterrain est de 14 mètres
19. Une garantie de 100 000 \$ doit être déposée afin de garantir la réalisation des travaux conformément aux plans déposés et aux exigences énoncées à la présente résolution.

M. Bernard Bouclin demande le vote:

Pour: Denis Royal, Charles Daneau, Christian Lefebvre et Martin Nadon

Contre: Bernard Bouclin, Marival Gallant, Richard Valois.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CAROLINE AUBERTIN
Directrice générale et greffière-trésorière

Sous réserve de l'approbation du procès-verbal.