



EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE du Conseil de la Municipalité de Sainte-Barbe, tenue à l'hôtel de ville de Sainte-Barbe, le lundi 19 mars 2025 à 16h15, en conformité avec le Code municipal du Québec.

La présente séance est présidée par la mairesse Mme Louise Lebrun.

Les conseillers suivants sont présents :

Mme Miriam Dubuc-Perras

Mme Johanne Béliveau

M. François Gagnon

M. Denis Larocque

M. Daniel Pinsonneault

Mme Marilou Carrier est absente.

Mme Chantal Girouard, directrice générale et greffière-trésorière, est présente.

2025-03-42

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI 2025-01-0004 POUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ENTRE LA 36E ET LA 38E AVENUE ET ABROGATION RÉSOLUTION 2025-03-19

ATTENDU QU'UNE demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par Mathieu Théorêt, pour et au nom de l'entreprise Construction Jacques Théorêt Inc., concernant les 34 lots (#6 521 302 à #6 521 311 et #6 647 078 à #6 647 101) situés entre la 36^e et la 38^e Avenue, accompagnée du cahier de présentation du projet afin de permettre la construction de bâtiments résidentiels avec des unités d'habitation accessoire attachées (UHAA);

ATTENDU QU'UNE recommandation favorable a été émise par le comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 10 février 2025 à 16h30;

ATTENDU QU'UN projet de résolution a été adopté lors de la séance extraordinaire du conseil du 10 février 2025 à 17h30;

ATTENDU QU'UNE consultation publique a eu lieu le 24 février à 17h00;

ATTENDU QUE la demande comprend les éléments dérogatoires suivants :

1. 34 habitations jumelées avec des UHA alors que le règlement de zonage mentionne que les UHA sont autorisées seulement aux habitations unifamiliales isolée;

Article 10.1 « Les UHA sont autorisées seulement s'il y a une habitation unifamiliale (h1a) de structure isolée dont l'usage est conforme au zonage.»

2. Des UHAA d'une superficie de 106.76 mètres carrés, soit une occupation de plancher de 90.3% tandis que le règlement de zonage mentionne qu'une UHAA doit avoir une superficie maximale de 40% d'occupation de plancher;

Article 10.1.1 « La superficie de plancher de l'UHAA doit occuper 40% maximum de la superficie totale des planchers hors sol du bâtiment principal (excluant le garage) jusqu'à un maximum de 100 mètres² et avec un maximum de 75% de la superficie de plancher d'un même étage;»

3. Largeur à la rue (frontage) de 7.76 mètres et de 8.05 mètres pour les lots 6 647 087 et 6 647 088, conformément aux obligations du MTMD (zone de non-accès), alors que le règlement de lotissement mentionne que la largeur minimale à la rue pour un lot d'usage unifamiliale jumelé doit être de 12 mètres minimum;

Tableau 2 de l'article 3.2.1 :

Type de terrain	Type de construction ou d'usage	Largeur minimale à la rue (m)	Profondeur minimale (m)	Superficie minimale
	Unifamilial jumelé	12 m	27 m	350 m ²

4. Marge avant de 15.86 mètres (+/-0.25 mètres), alors que le règlement de zonage mentionne que la marge avant doit être de maximum 10 mètres;

Article 4.9.2.38.1 (Grilles des spécifications de la zone VA-8a) : « La marge avant maximale est de 10m. »

CONSIDÉRANT QUE le MTMD oblige des pans coupés (zone de non-accès) de 15 mètres par 15 mètres à l'intersection de la Route 132 et de la nouvelle rue pour une question de sécurité routière;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement concernant les PPCMOI #2024-09;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande de PPCMOI vise à permettre que le sous-sol soit occupé à 90.3% par une UHAA au lieu de 40% et que le projet permet de combler un besoin en logements;
CONSIDÉRANT QUE le projet présente une architecture de qualité adaptée au quartier par le recours, notamment, à 1 étage hors-sol;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation à 15,86 mètres des bâtiments permet de grands espaces de stationnement accueillant au minimum 3 véhicules et au maximum 7 véhicules afin d'éviter tout stationnement dans les rues;

CONSIDÉRANT QUE le projet inclus un réseau pluvial avec des exutoires vers le fleuve et le canal;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : François Gagnon

Appuyé par : Daniel Pinsonneault

ET résolu à l'unanimité

QU'UN second projet de résolution- Demande de PPCMOI 2025-01-0004 soit et est adopté AVEC CHANGEMENT et qu'il soit décrété et statué par ce règlement ce qui suit :

D'accepter la demande d'autorisation PPCMOI 2024-01-0004 afin de permettre la réalisation d'un projet de construction résidentiel de 34 habitations jumelées avec UHAA, en dérogation aux dispositions relatives à l'usage et au lotissement des Règlements de zonage #2003-05 et de lotissement #2003-06, le tout tel que présenté sur le Cahier de présentation du projet, et aux conditions suivantes :

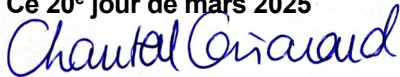
- Ajout d'enseignes aux intersections des rues privées 36^e, 38^e et 37^e afin d'indiquer qu'elles sont des rues privées;

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

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

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ,
LA MAIRESSE S'ABSTENANT DE VOTER

Copie Certifiée Conforme à Sainte-Barbe, Québec
Ce 20^e jour de mars 2025



Chantal Girouard

Directrice générale et greffière-trésorière