



AVIS PUBLIC

Entrée en vigueur
Résolution 2025-01-003 - PPCMOI 2024-0165

Lors d'une séance ordinaire tenue le 20 janvier 2025, le conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache a adopté la résolution numéro:

2025-01-003 « PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) - PPCMOI 2024-0165 - PARTIE DU LOT 1 366 766 - 883, BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ ».

La résolution **2025-01-003** a pour objet d'autoriser la construction de trois (3) bâtiments d'habitations sur un même lot, soit plus précisément, la partie du lot 1 366 766 identifiée au cadastre du Québec, laquelle est exclusivement située dans la seule zone concernée 3-H-35 et correspondant au 883, boulevard Arthur-Sauvé.

La résolution 2025-01-003, adoptée aux termes du règlement numéro 1698 intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble », est en vigueur depuis le 28 janvier 2025, date du certificat de conformité du directeur général et greffier-trésorier de la MRC de Deux-Montagnes.

Cette résolution est à la disposition de toute personne qui veut en prendre connaissance aux heures normales de bureau. Elle est également disponible sur le site internet de la Ville, section Ville / Informations / Avis publics / Février 2025 / Avis public du 13 février 2025 - Entrée en vigueur - résolution 2025-01-003 - PPCMOI 2024-0165.

Fait à Saint-Eustache, ce 7^e jour de février 2025.

La greffière,
Isabelle Boileau

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **20 janvier 2025 à 19 heures**.

Sont présents(-es) le maire, monsieur Pierre Charron, les conseillers et conseillères : Michèle Labelle, Patrice Paquette, Daniel Goyer, Marc Lamarre, Isabel Mattioli, Isabelle Lefebvre, Raymond Tessier, Nicole Carignan-Lefebvre et Yves Roy, formant le quorum du conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que monsieur François Bélanger, directeur général, et maître Isabelle Boileau, greffière.

Est absente la conseillère Sylvie Mallette.

Résolution 2025-01-003

3.1.1. Adoption d'une résolution

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - PPCMOI 2024-0165 – partie du lot 1 366 766 - 883, boulevard Arthur-Sauvé

Le maire précise que les versions proposées pour le premier projet de résolution et le second projet de résolution adoptés à des séances antérieures sont différentes de celle apparaissant pour l'adoption d'une résolution, et plus particulièrement par l'ajout de la troisième condition.

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) portant le numéro PPCMOI 2024-0165 vise à autoriser la construction de trois (3) bâtiments d'habitations sur un même lot, soit plus précisément, la partie du lot 1 366 766 identifiée au cadastre du Québec, laquelle est exclusivement située dans la seule zone concernée 3-H-35 et correspondant au 883, boulevard Arthur-Sauvé;

CONSIDÉRANT qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui consiste en la construction de trois (3) bâtiments d'habitations sur un même lot, soit plus précisément, la partie du lot 1 366 766 identifié au cadastre du Québec et comprise entièrement dans la zone 3-H-35, a été déposée;

CONSIDÉRANT que le projet est assujéti au règlement numéro 1698 intitulé : « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble »;

CONSIDÉRANT que le projet est assujéti au règlement numéro 1795 intitulé : « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale »;

CONSIDÉRANT que le projet contribuera à bonifier le cadre bâti du secteur;

CONSIDÉRANT que le projet contribue à augmenter l'offre de logements dans la ville;

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme aux affectations du projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Deux-Montagnes;

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme à l'affectation résidentielle R prévue au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils sont sujet à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- Autoriser une marge latérale minimale de 6,0 mètres au lieu de 7,0 mètres pour le bâtiment C;
- Autoriser une marge arrière minimale de 6,0 mètres au lieu de 10,0 mètres pour le bâtiment C;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils ne sont pas sujet à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- Autoriser plus d'un bâtiment principal sur un lot;
- Autoriser plus d'un bâtiment accessoire sur un lot;
- Autoriser l'aménagement de cases de stationnement devant une façade principale;
- Autoriser un ratio de stationnement de 1,8 case au lieu de 2 cases par logement incluant les cases pour visiteurs situées à l'extérieur et identifiées, pour un total de 94 cases au lieu de 104;
- Autoriser que les cases de stationnement pour visiteur soient à une distance de plus de 75 mètres de rayon des bâtiments;
- Autoriser une entrée charretière et une allée d'accès ayant 11,44 mètres de largeur au lieu de 10,0 mètres;
- Autoriser une entrée charretière à angle au lieu d'être perpendiculaire à la rue;
- Autoriser une remise ayant une longueur de mur de 7,2 mètres au lieu de 6 mètres;
- Autoriser un indice de canopée 31 % au lieu de 40 % et permettre de ne pas respecter l'alignement d'arbres au 7,0 mètres aux endroits indiqués au plan;

CONSIDÉRANT qu'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 11 dudit règlement numéro 1698;

CONSIDÉRANT que les frais de parc de 10 % devront être payés;

CONSIDÉRANT que des arbres matures seront préservés, intégrés et mis en valeur par les aménagements paysagers;

CONSIDÉRANT que le pourcentage d'espace végétalisé sur le site s'élève à 56 %;

CONSIDÉRANT que l'aménagement paysager proposé permettra de limiter les nuisances pouvant être attribuées aux usages commerciaux adjacents, de sécuriser la zone résidentielle par rapport à une zone commerciale limitrophe et d'agrémenter le milieu de vie par des aménagements composés d'une façon prédominante d'arbres, d'arbustes ou autres végétaux;

CONSIDÉRANT que l'éclairage devra être confiné au site et devra essentiellement être dirigé vers le sol;

CONSIDÉRANT que les aires de stationnement seront agrémentées d'aménagements paysagers et d'îlots de verdure contribuant à la réduction des îlots de chaleur;

CONSIDÉRANT que des inscriptions « non-stationnement » devront être prévues dans les allées d'accès pour faciliter la circulation des véhicules d'urgence, le cas échéant;

CONSIDÉRANT que, n'eût été la présence des servitudes sur le site, la norme de canopée aurait été atteinte;

CONSIDÉRANT que le pourcentage de canopée est respecté lorsqu'on retire du calcul les espaces où la plantation n'est pas permise;

CONSIDÉRANT qu'un très grand nombre d'arbres seront plantés sur le site;

CONSIDÉRANT que l'aménagement d'arbustes et de vivaces prévu en dessous des lignes électriques permettra de dissimuler les cases de stationnement et d'offrir un écran visuel avec l'usage commercial voisin;

CONSIDÉRANT que les plans d'architectures Espace Terra - GBD - dossier 19250 produits par DKA et le plan d'implantation projeté produit par Cusson Létourneau arpenteurs-géomètres inc., portant le numéro de dossier 33 253, font partie intégrante du projet et de cette résolution;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 18 novembre 2024, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2024-11-592 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0165;

CONSIDÉRANT que ce projet a été soumis à une consultation publique;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 16 décembre 2024, le conseil a adopté, par résolution, le second projet de résolution numéro 2024-12-659 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0165;

CONSIDÉRANT qu'à la suite de l'adoption du second projet de résolution, les personnes intéressées, ayant le droit de signer une demande pour que la présente résolution soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter, avaient la possibilité de faire une telle demande écrite du 19 décembre 2024 au 3 janvier 2025 jusqu'à 16 h 30, et qu'aucune demande valide n'a été reçue à cet effet par la greffière;

En conséquence;

Sur proposition de Patrice Paquette, appuyé par Michèle Labelle, il est à l'unanimité des voix exprimées résolu d'adopter, en vertu du règlement numéro 1698, une résolution ayant pour effet d'accepter la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), portant le numéro PPCMOI 2024-0165, pour autoriser la construction de trois (3) bâtiments d'habitation sur une partie du lot existant numéro 1 366 766 identifiée au cadastre du Québec, laquelle est entièrement située dans la zone concernée 3-H-35, et correspondant au 883, boulevard Arthur-Sauvé, avec les conditions suivantes :

- Qu'un dépôt d'une garantie financière de 50 000 \$ soit déposé, lequel est remboursable à la fin des travaux;
- Que des écrans antibruit soient aménagés au sol et que la qualité et les caractéristiques des matériaux de revêtement extérieur et des fenêtres réduisent les risques de transmission du bruit à l'intérieur des bâtiments et offrent une insonorisation conforme au règlement de contrôle intérimaire RCI-2005-01 de la MRC de Deux-Montagnes;
- Que l'installation de deux bancs extérieurs, d'une poubelle et d'une balançoire soit réalisée dans l'aire d'agrément du site ou ailleurs, créant ainsi une animation et invitant les résidents à s'y rendre. Cette installation doit respecter les normes du règlement d'urbanisme de la Ville ainsi que celles des différentes instances présentent sur ce site;

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

