

Aux personnes qui, le 16 décembre 2024, étaient soit domiciliées dans les limites de la Ville et depuis au moins six (6) mois au Québec, soit depuis douze (12) mois propriétaires d'un immeuble ou occupantes d'une place d'affaires dans lesdites limites et, s'il s'agit de personnes physiques, qui sont majeures, de citoyenneté canadienne et qui ne sont pas en curatelle.

AVIS PUBLIC EST, PAR LES PRÉSENTES, DONNÉ par la soussignée, greffière de la ville, QUE:

Le conseil municipal a adopté, par résolution, lors de la séance ordinaire tenue le 16 décembre 2024, 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, lequel 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, lequel est situé dans la zone 3-C-30, lequel est hachuré au croquis ci-après :

Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës afin que la résolution qui les contiennent soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

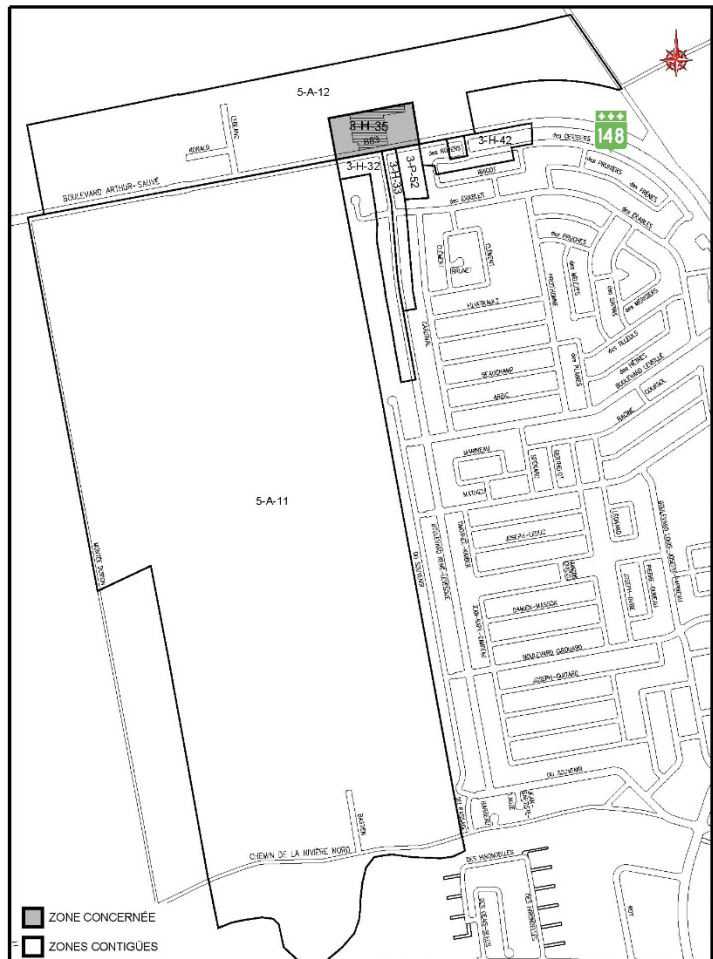
Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sont les suivantes :

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

Ainsi, une demande, relative à l'une ou l'autre de ces dispositions, peut provenir des personnes intéressées de la zone 3-H-35, et des zones contiguës 3-H-32, 3-H-33, 3-H-42, 3-P-52, 5-A-11 et 5-A-12.

Veillez-vous référer au croquis ci-après :

Une telle demande vise à ce que la résolution, contenant ces dispositions, soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle elle s'applique et de celles de toute zone contiguë, d'où provient une demande à l'égard de la disposition.



Pour être valide, toute demande doit:

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être présentée à la soussignée, au greffe de la Ville, à la mairie au plus tard dans les huit (8) jours suivants la publication du présent avis, soit le 3 janvier 2025 à 16 h 30; et
- Être signée par au moins douze (12) personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas vingt et un (21).

Les copropriétaires indivis d'un immeuble et les cooccupants d'une place d'affaires doivent désigner parmi eux, au moyen d'une procuration, une personne pour les représenter à ce titre. Les personnes morales désignent, par résolution, leur représentant. La procuration ou la résolution, le cas échéant, doit avoir été produite avant ou lors du dépôt de la demande.

Toutes les dispositions du second projet de résolution, qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide, pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

Le second projet de résolution ainsi que l'illustration desdites zones peuvent être consultés au Service du greffe et des affaires juridiques de la Ville, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section Ville / Informations / Avis public / Décembre 2024 / Avis public du 19 décembre 2024 - Second projet de résolution numéro 2024-12-659 - projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) 2024-0165 et également disponible à la section Ville / Vie démocratique / Séances du conseil / Projets - résolutions (PPCMOI) / règlements - Séance ordinaire du 16 décembre 2024.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors des séances du conseil des 18 novembre et 16 décembre derniers, lesquelles sont diffusées sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil>.

Fait à Saint-Eustache, ce 17^e jour de décembre 2024.

La greffière,
Isabelle Boileau



5-A-12



3-H-35
889

3-H-42

3-H-32

3-H-33

3-P-52

BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ

RONALD

LEBLANC

des NOYERS

BRICOT

des CERISIERS

des PRUNIER

des FRÈRES

des ÉRABLES

des FRUICHES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

des MÈRES

5-A-11

MONTE DORON

MARNEAU

SPINARD

BETHÉLOT

MATHEU

JOSEPH-LEDUC

LEONARD

PIERRE-DUBÉ

JOSEPH-DUBÉ

BOULEVARD LOUIS-JOSEPH

PARNEAU

BOULEVARD REINE-LEVESQUE

TIMOTHÉE-KAMBER

HENRI-ROUSSEAU

DAMEN-MASSON

JEAN-BAPTISTE-CAMPEAU

BOULEVARD GROUARD

JOSEPH-GUITARD

DU SOUVENIR

DU PASSAGE

BARBEAU

FRANÇOISE-LEVESQUE

DUZÉ

DES HRONDELLES

DES HRONDELLES



DES HRONDELLES

DES HRONDELLES

DES HRONDELLES

DES HRONDELLES

ROY

-  ZONE CONCERNÉE
-  ZONES CONTIGÜES

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **16 décembre 2024 à 19 heures**.

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

Sont absents les conseillères Michèle Labelle et Sylvie Mallette ainsi que le conseiller Yves Roy.

Résolution 2024-12-659

4.1.1. Consultation et adoption d'un second projet de 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 le titre et les documents de présentation pour le premier projet de résolution adopté à une séance antérieure sont différents de ceux apparaissant pour le second projet de résolution, et plus particulièrement par l'ajout pour plus de précision qu'il s'agit d'une partie du lot 1 366 766.

À la demande du maire, la directrice du Service de l'urbanisme effectue une présentation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) portant le numéro PPCMOI 2024-0165.

Aucune des personnes présentes ne formule de commentaire ou de question aux membres du conseil.

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 dérogoires 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 dérogoires 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;

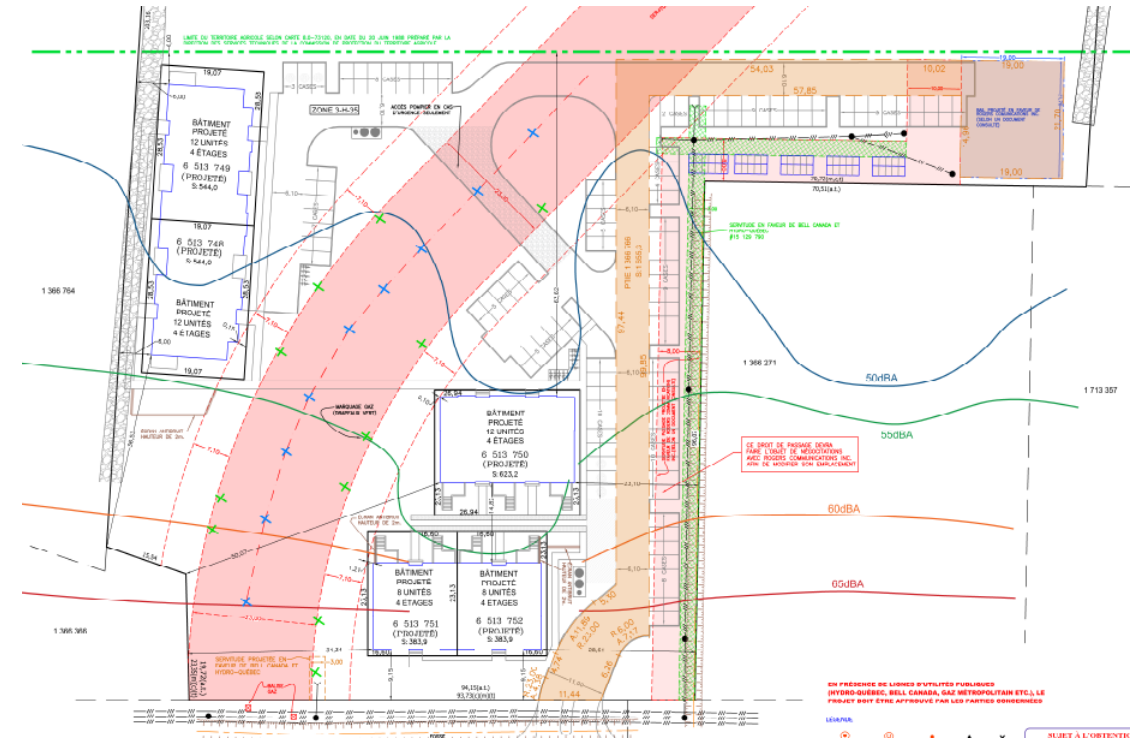
CONSIDÉRANT que, n'eût été la présence des servitudes sur le site, la norme de canopée aurait été atteinte;

PPCMOI 2024-0165

Partie du lot 1 366 766 – 883, boulevard Arthur-Sauvé

Autoriser la construction de trois (3) bâtiments d'habitations sur une partie du lot 1 366 766 pour un total de 52 logements.

Recommandation favorable



PPCMOI 2024-0165

Partie du lot 1 366 766 – 883 boulevard Arthur-Sauvé

Autoriser la construction de trois (3) bâtiments d'habitations sur une partie du lot 1 366 766 pour un total de 52 logements.

Recommandation favorable



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;

En conséquence;

Sur proposition de Patrice Paquette, appuyé par Daniel Goyer, il est à l'unanimité des voix exprimées résolu d'adopter, en vertu du règlement numéro 1698, un second projet de 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;

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

