



AVIS PUBLIC

**Entrée en vigueur
Résolution 2021-08-461 - PPCMOI 2021-0052**

Lors d'une séance ordinaire tenue le 16 août 2021, le conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache a adopté la résolution numéro:

2021-08-461 « PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – PPCMOI 2021-0052 – LOT 2 522 998 – 320, CHEMIN DE LA GRANDE-CÔTE ».

La résolution **2021-08-461** a pour objet d'accepter la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), portant le numéro 2021-0052, visant à autoriser la construction d'un projet résidentiel de 31 unités de logements au 320, chemin de la Grande-Côte, sur le lot existant numéro 2 522 998 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 7-C-15.

La résolution 2021-08-461, 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 21 septembre 2021, date du certificat de conformité du directeur général 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 mairie / avis publics / avis publics du 6 octobre 2021 – entrée en vigueur – résolution 2021-08-461 - PPCMOI 2021-0052.

Fait à Saint-Eustache, ce 28^e jour de septembre 2021.

La greffière,
Isabelle Boileau

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue à huis clos le **16 août 2021 à 18 heures**.

Sont présents par vidéo conférence le maire, monsieur Pierre Charron, les conseillers et conseillères : Michèle Labelle, Sylvie Mallette, Marc Lamarre, Isabelle Mattioli, Raymond Tessier et Nicole Carignan-Lefebvre, formant le quorum du conseil municipal sous la présidence du maire.

Sont également présents par vidéo conférence monsieur Christian Bellemare, directeur général, et madame Isabelle Boileau, greffière.

Sont absents les conseillères Janique-Aimée Danis et Isabelle Lefebvre, et les conseillers Patrice Paquette et Yves Roy.

Résolution 2021-08-461

4.1.1. Adoption d'une résolution

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - PPCMOI 2021-0052 – lot 2 522 998 – 320, chemin de la Grande-Côte

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro PPCMOI 2021-0052 vise à autoriser la construction d'un projet résidentiel de 31 unités de logements au 320, chemin de la Grande-Côte, sur le lot existant numéro 2 522 998 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 7-C-15;

CONSIDÉRANT qu'il a été déposé une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), qui consiste en la démolition d'un bâtiment vacant d'usage commercial d'une superficie d'environ 287 mètres carrés afin de faire place à un bâtiment d'usage résidentiel d'environ 946 mètres carrés;

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 plusieurs terrains du chemin de la Grande-Côte ont été requalifiés pour faire place à des bâtiments plus denses;

CONSIDÉRANT que les gestes de planification récents ont voulu consolider l'axe commercial à l'angle de la 25^e Avenue, et qu'un projet d'usage résidentiel à cet endroit vient en tout point en cohérence avec ce geste;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un projet de requalification d'un site commercial de faible densité et de faible qualité par un projet résidentiel de haute densité et à forte valeur architecturale;

CONSIDÉRANT la qualité de l'intégration du projet dans le cadre bâti par sa volumétrie pyramidale, ayant ainsi un faible impact sur les propriétés voisines;

CONSIDÉRANT que l'implantation du projet est conforme à la réglementation normative;

CONSIDÉRANT que l'aménagement paysager contribuera à rehausser la valeur du lieu, la réduction des îlots de chaleur et l'augmentation de l'indice de canopée;

CONSIDÉRANT que le projet de démolition de la construction existante contribuera à donner une seconde vocation au site et mettra ce dernier en valeur;

CONSIDÉRANT que l'étude d'ensoleillement déposée confirme que les propriétés voisines ne seront que peu impactées par le projet;

CONSIDÉRANT que l'accès au stationnement souterrain ne sera pas visible depuis le chemin de la Grande-Côte et que la rampe d'accès en pente d'environ 28 mètres dissimulera la porte de garage depuis la 36^e Avenue;

CONSIDÉRANT que les 20 cases du stationnement extérieur, donnant sur la 35^e Avenue, seront dissimulées par une plantation d'arbres à 1,5 mètre de la ligne de lot;

CONSIDÉRANT que le projet permet d'ajouter 31 logements d'usage résidentiel de haute qualité sur le territoire;

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

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 prévue au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache et que le coefficient d'occupation au sol proposé est de 1.14 alors que le maximum autorisé par ledit plan d'urbanisme est de 2;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils sont sujets 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 la classe d'usage multifamiliale + de 12 logements de structure isolée et un bâtiment d'un maximum de 31 unités de logement (LAU, art. 113, al. 1, par. 1);
- Autoriser une hauteur maximale du volume le plus haut du bâtiment à 13,92 mètres (LAU, art. 113, al. 1, par. 5);
- Autoriser un empiètement des perrons et des balcons de plus de 1,75 mètre en marge de recul avant (LAU, art. 113, al. 1, par. 6);
- Autoriser les dimensions minimales de cases de stationnement de 2,59 mètres X 5,48 mètres (LAU, art. 113, al. 1, par. 10);

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI ne répond pas à tous les objectifs et critères prévus au règlement numéro 1795 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, soit :

- Le gabarit des constructions permet de définir une échelle urbaine relativement homogène par rapport au secteur;
- Le gabarit des bâtiments ou des agrandissements à insérer dans un cadre bâti existant reflète les caractéristiques volumétriques du milieu;
- Sur un même bâtiment, les toitures sont diversifiées et les pentes de toit peuvent varier;
- L'espace compris entre l'alignement des constructions et l'emprise publique est aménagé afin d'effectuer une transition entre le domaine privé et le domaine public;

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 le projet a été présenté au comité consultatif d'urbanisme du 20 mai 2021 et qu'une recommandation favorable a été formulée;

CONSIDÉRANT que les plans VSE 2021-037 produit par TLÄ Architectes inc., daté du 18 mai 2021 (numéro de dossier 20-303), VSE 2021-038 produit par Legault Trudeau, arpenteurs-géomètres inc., daté du 28 avril 2021 (numéro de dossier 91 605-S-1 sous ses minutes 7 682) et VSE 2021-039 produit par Rousseau Lefebvre inc., reçu le 20 mai 2021, font partie intégrante du projet et de cette résolution;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 14 juin 2021, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2021-06-333 pour le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2021-0052;

CONSIDÉRANT que ce projet de résolution a été soumis à une consultation écrite et que, suite à la possibilité pour les citoyens d'acheminer leurs questions ou commentaires par courriel aux membres du conseil quant à ce projet de résolution, des personnes ont formulé des questions ou des commentaires aux membres du conseil;

Cette consultation écrite a remplacé la procédure habituelle, conformément à l'arrêté numéro 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 2 octobre 2020 et le décret numéro 735-2021 du gouvernement du Québec en date du 26 mai 2021 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 12 juillet 2021, le conseil a adopté, par résolution, le second projet de résolution numéro 2021-07-408 pour le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2021-0052;

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 21 au 29 juillet 2021 jusqu'à 16 h 30, et qu'aucune demande valide n'a été reçue par la greffière;

En conséquence;

Sur proposition de Raymond Tessier, 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 2021-0052, pour autoriser la construction d'un bâtiment de 31 unités de logements sur le lot existant numéro 2 522 998 identifié au cadastre du Québec, avec les conditions suivantes :

- Dépôt d'un plan de drainage du stationnement conformément à la réglementation en vigueur;
- Ajout de colonnes de part et d'autre du trottoir menant à la porte d'entrée principale afin de souligner celle-ci;

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

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Isabelle Boileau, greffière