

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 11 octobre 2022, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2022-10-574 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2022-0114.

Ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à autoriser la construction de deux bâtiments distincts sur un seul lot pour un usage communautaire et de logements sociaux, sur le lot existant 1 700 202 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 1-H-27, lequel est hachuré au croquis ci-après.

- Le bâtiment #1 serait une construction d'un bâtiment multifamilial (logements sociaux) d'une superficie de 392 mètres carrés sur deux étages, comportant douze (12) logements, des aires communes et un espace bureau (196, rue Rochon);
- Le bâtiment #2 serait une construction d'un bâtiment communautaire (maisons de chambres et pensions) d'une superficie de 263 mètres carrés sur deux étages, comportant six (6) chambres, des aires communes et un espace bureau (191, rue de la Forge);

Une séance d'information se tiendra le mardi 25 octobre 2022, à 18 h 30, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 14 novembre 2022, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Veuillez-vous référer au croquis ci-après:

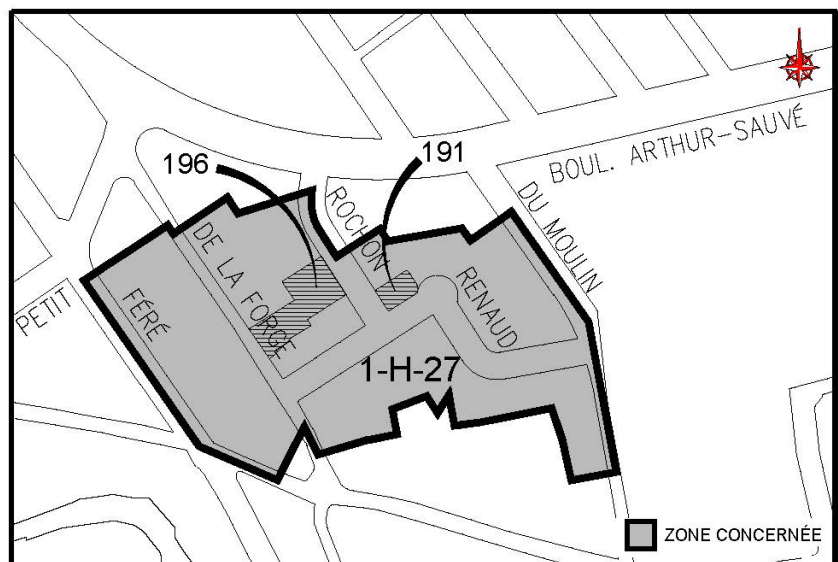
Ce premier projet de résolution concernant un PPCMOI contient des dispositions propres susceptibles d'approbation référendaire, lesquelles seront plus amplement détaillées dans un avis public ultérieur.

Le projet de résolution peut être consulté au Service du greffe, à la mairie de Saint-Eustache, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section mairie / avis publics et également disponible à la section mairie / conseil municipal / séances du conseil / projets – résolutions (PPCMOI) / règlements – séance ordinaire du 11 octobre 2022.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du conseil du 11 octobre dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/mairie-conseil-municipal-seances-du-conseil/webdiffusion-des-seances-du-conseil-municipal>.

Fait à Saint-Eustache, ce 12^e jour d'octobre 2022.

La greffière,
Isabelle Boileau



EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **11 octobre 2022** à **19 heures**.

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

Résolution 2022-10-574

4.2.1. Adoption d'un premier projet de résolution

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - PPCMOI 2022-0114 – lot 1 700 202 – 196, rue Rochon et 191, rue de la Forge

À la demande du maire, le directeur 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 2022-0114.

Monsieur le maire mentionne que ce projet sera soumis à une consultation publique le 14 novembre prochain quant à ce projet de PPCMOI.

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro PPCMOI 2022-0114 vise à autoriser la construction de deux bâtiments distincts sur un seul lot pour un usage communautaire et de logements sociaux, sur le lot existant 1 700 202 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 1-H-27 :

- Le bâtiment #1 serait une construction d'un bâtiment multifamilial (logements sociaux) d'une superficie de 392 mètres carrés sur deux étages, comportant douze (12) logements, des aires communes et un espace bureau (196, rue Rochon);
- Le bâtiment #2 serait une construction d'un bâtiment communautaire (maisons de chambres et pensions) d'une superficie de 263 mètres carrés sur deux étages, comportant six (6) chambres, des aires communes et un espace bureau (191, rue de la Forge);

CONSIDÉRANT qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée, celle-ci consiste en la construction de deux bâtiments sur le lot numéro 1 700 202 identifié au cadastre du Québec et plus amplement identifié sur les plans VSE 2022-063 soumis au soutien de la demande;

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 la construction de logements sociaux est souhaitée;

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

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme à l'affectation M2 mixte centre-ville prévue au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que le plan d'aménagement paysager intègre diverses essences végétales et contribuera à mettre en valeur le site, à le végétaliser et à réduire les îlots de chaleur;

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

CONSIDÉRANT que les usages proposés sont compatibles avec les usages présents dans le milieu;

CONSIDÉRANT que le nombre de cases de stationnements proposé est suffisant pour l'usage projeté;

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 neuf (9) cases de stationnements au lieu de vingt (20);
- La catégorie d'usage « résidence en commun » et le type d'usage « maison de chambre et pension »;
- Autoriser une distance minimale de 15 mètres en marge arrière entre deux (2) bâtiments situés sur le même lot;

CONSIDÉRANT que seul l'élément suivant est dérogatoire à la réglementation de zonage et qu'il n'est 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 deux (2) bâtiments distincts construits sur le même lot;

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 plans VSE 2022-063 produits par Groupe Leclerc architecture + design inc., reçus le 17 août 2022, les plans d'aménagement paysager VSE 2022-063 produits par Gaïa Art aménagement paysager et architecture de paysage, reçus le 17 août 2022 et le plan projet d'implantation VSE 2022-063 produit par Cusson Létourneau arpenteurs-géomètres inc., reçu le 17 août 2022, font partie intégrante du projet et de cette résolution;

En conséquence;

Sur proposition de Michèle Labelle, appuyée par Patrice Paquette, il est à l'unanimité des voix exprimées résolu d'adopter, en vertu du règlement numéro 1698, un premier 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 2022-0114, pour autoriser la construction de deux bâtiments distincts sur un seul lot pour un usage communautaire et de logements sociaux au 196, rue Rochon et 191, rue de la Forge, sur le lot existant 1 700 202 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 1-H-27, avec les conditions suivantes :

- Que l'avant de l'escalier extérieur menant à l'étage soit protégé par un mur-écran composé des mêmes matériaux que le bâtiment principal, de façon à ne pas être visible de la voie publique;
- Que tous les éléments d'éclairages extérieurs soient munis de paralume assurant une coupure parfaite des faisceaux lumineux pour tout point situé au-delà des limites du terrain;
- Qu'advenant que des appareils mécaniques soient installés sur le toit des bâtiments, ceux-ci ne soient pas visibles des voies publiques ou qu'ils soient munis d'un écran visuel et munis d'écrans anti-bruit;

- Qu'une bordure de béton soit coulée en continu de façon à séparer les aires asphaltées des bandes de gazon et des aires d'aménagement paysager, et ce, sur l'ensemble du terrain;
- Qu'il y ait l'installation de supports à vélos;
- Il est suggéré qu'une borne de recharge électrique de niveau 2 soit installée;

De tenir une consultation publique le 14 novembre 2022 et de publier l'avis public en conséquence;

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

PPCMOI 2022-0114

196, rue Rochon et 191, rue de la Forge

Autoriser la construction de deux bâtiments sur un seul lot (1 X 12 log. Sociaux et 1 X 6 chambres avec bureaux).

Recommandation favorable



PPCMOI 2022-0114

196, rue Rochon et 191, rue de la Forge

Autoriser la construction de deux bâtiments sur un seul lot (1 X 12 log. Sociaux et 1 X 6 chambres avec bureaux).

Recommandation favorable

Rue Rochon



Rue de la Forge

