

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 26 MAI 2025

PROJET D'HABITATION (PH)

(Cliquez sur le numéro du projet d'habitation (PH) pour le visualiser)

Numéro du PPCMOI	Résolution	Description
PH 2025-001 Partie de lot 1 699 158 (futur lot 6 639 924) 374, boulevard Pie-XII	2025-05-267	Projet d'habitation (PH) visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage mixte pouvant accueillir minimalement 35 logements abordables, ainsi qu'un local pour un organisme communautaire, sur une partie du lot 1 699 158 (futur lot 6 639 924) identifiée au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, et correspondant à l'adresse actuelle du 374, boulevard Pie-XII, laquelle est située dans la zone 9-P-12.

CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MULTIRÉSIDENTIEL DE 39 LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ABORDABLES

DOMAINE CHÉNIER INC.



ÉLÉVATION AVANT / BOULEVARD PIE-XII

DOMAINE CHÉNIER INC.



EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **26 mai 2025 à 18 heures**.

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

Sont absents la conseillère Michèle Labelle et le conseiller Daniel Goyer.

Madame la conseillère Nicole Carignan-Lefebvre mentionne la nature générale de son intérêt dans le dossier mentionné au point 3.1.1. de l'ordre du jour et en conséquence elle s'abstiendra de participer aux délibérations et de voter sur ce point. Elle quitte en conséquence l'assemblée.

Résolution 2025-05-267

3.1.1. Adoption d'un projet de résolution

Projet d'habitation (PH) - PH 2025-001 - partie du lot 1 699 158 - 374, boulevard Pie-XII

À la demande du maire, le chef de division - aménagement et planification du Service de l'urbanisme effectue une présentation du projet d'habitation (PH) portant le numéro PH 2025-001.

Monsieur le maire mentionne que ce projet sera soumis à une consultation publique le 10 juin 2025 à 17 heures.

CONSIDÉRANT l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (Projet de loi numéro 31, RLRQ, 2024, chapitre 2) qui permet à une municipalité d'autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements, dont la majorité sont des logements sociaux ou abordables;

CONSIDÉRANT que le projet d'habitation numéro PH 2025-001 visant la construction de logements abordables, respecte les critères de l'article 93 précité;

CONSIDÉRANT que par la résolution 2024-07-347, la Ville a accepté une promesse d'achat du Domaine Chénier inc. pour la construction d'un bâtiment pouvant accueillir minimalement au moins 35 logements abordables, ainsi qu'un local pour un organisme communautaire, sur une partie du lot 1 699 158 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, correspondant au 374, boulevard Pie-XII, et que les conditions énoncées à cette promesse font partie intégrante de la présente résolution;

CONSIDÉRANT les résolutions 2024-12-688 et 2025-02-086 lesquelles modifient la promesse d'achat;

CONSIDÉRANT que la partie du lot 1 699 158 visée par le projet d'habitation sera éventuellement désignée comme le lot 6 639 924 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes de la zone 9-P-12, dans laquelle est situé l'immeuble, autorise un usage public P-02 : Service public, qui autorise la présence du local communautaire, et l'usage H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements) d'une hauteur maximale de 4 étages;

CONSIDÉRANT que le projet d'habitation vise la construction d'un bâtiment ayant un usage public, soit un local pour un organisme communautaire et résidentiel au rez-de-chaussée, ainsi qu'un usage résidentiel sur 3 étages formant une hauteur totale du bâtiment de 4 étages;

CONSIDÉRANT que les logements à être construits devront être abordables, pendant toute la durée de la dérogation;

CONSIDÉRANT que la définition du caractère abordable à considérer en vertu de cette résolution est celle de « logements sociaux » au sens du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Saint-Eustache, soit : « un loyer abordable permettant à des personnes à faible revenu d'accéder à un logement adéquat »;

CONSIDÉRANT que ce projet d'habitation est conforme aux affectations identifiées au Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur de la Municipalité régionale de comté de Deux-Montagnes numéro SADR-2019;

CONSIDÉRANT que ce projet d'habitation est conforme aux affectations identifiées au règlement révisant le plan d'urbanisme en vigueur de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que l'église Saint-Esprit a été désacralisée le ou vers le 22 décembre 2022 et que toutes les procédures religieuses et autres requises pour la vente de l'église à la Ville ont été respectées;

CONSIDÉRANT que le bâtiment existant devra être démoli afin de réaliser le projet d'habitation;

CONSIDÉRANT que le projet d'habitation est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que ce projet d'habitation répond à la demande d'avoir plus de logements abordables sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que les éléments suivants du projet d'habitation sont dérogoires au règlement de zonage en vigueur de la Ville de Saint-Eustache :

- Autoriser un bâtiment mixte ayant un usage communautaire et un usage résidentiel (sous-section 6.4.3);
- Autoriser le fait qu'il n'y ait aucune clôture opaque ou haie d'une hauteur de 2 mètres entre le projet d'habitation à l'étude et le terrain résidentiel unifamilial existant situé sur le lot 1 699 062 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes (article 5.8.2.13);

CONSIDÉRANT qu'à l'exception des dispositions réglementaires précitées, le projet est conforme aux autres dispositions réglementaires municipales et devra respecter toute disposition réglementaire qui n'est pas contraire à une disposition de cette résolution;

CONSIDÉRANT que les plans d'architecture datés du 28 mars 2025, portant le numéro de dossier 24-965, produits par la firme d'architecture « Yves Woodrough Architectes inc. » et les plans d'aménagement paysager de la firme « BMA Architecture de paysage inc. » datés du 1^{er} avril 2025, portant le numéro de projet AP24C14, font partie intégrante du projet et de cette résolution;

CONSIDÉRANT que la fin de la dérogation est considérée lorsqu'il n'y aura plus de logements abordables ou à l'occurrence de 50 ans d'exploitation à compter de la date de la signature de la promesse d'achat par le Domaine Chénier inc., soit le 22 juin 2024;

CONSIDÉRANT que l'acte de vente qui sera publié au registre foncier devra faire référence à cette résolution afin que les conditions qui y sont énoncées soient opposables aux tiers;

CONSIDÉRANT qu'une rencontre d'information citoyenne sur ce projet d'habitation a eu lieu le 13 août 2024;

En conséquence;

Sur proposition de Patrice Paquette, appuyé par Sylvie Mallette, il est à l'unanimité des voix exprimées résolu d'adopter, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, un projet de résolution ayant pour effet d'accepter le projet d'habitation, portant le numéro PH 2025-001, visant la construction d'un bâtiment à usage mixte pouvant accueillir minimalement 35 logements abordables sur le futur lot numéro 6 639 924 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, et correspondant à l'adresse actuelle 374, boulevard Pie-XII, lequel est situé dans la zone 9-P-12, avec les conditions suivantes :

- Le projet est autorisé avec les dérogations suivantes au règlement de zonage en vigueur :
 - Autoriser un bâtiment mixte ayant un usage communautaire et un usage résidentiel (sous-section 6.4.3);
 - Autoriser le fait qu'il n'y ait aucune clôture opaque ou haie d'une hauteur de 2 mètres entre le projet d'habitation à l'étude et le terrain résidentiel unifamilial existant situé sur le lot 1 699 062 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes (article 5.8.2.13);
- Le projet devra être réalisé selon les conditions énoncées dans le préambule et prévues à la promesse d'achat du Domaine Chénier inc. qui a été acceptée par la Ville par la résolution 2024-07-347, laquelle promesse et ses conditions font partie intégrante de cette résolution;
- Un permis de construction doit être délivré par le Service de l'urbanisme avant d'ériger ladite construction conformément aux règlements municipaux en vigueur de la Ville de Saint-Eustache;

De tenir une consultation publique le 10 juin 2025 à 17 heures et de publier l'avis public en conséquence;

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

