

Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts lors de la séance ordinaire tenue le 26 août 2025 à 19 heures, dans la salle de la place Lagny située au 2, rue Saint-Louis à Sainte-Agathe-des-Monts, sous la présidence de monsieur Frédéric Broué.

2025-08-430 Adoption - Projet de résolution 2025-PL31-03 - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation - Rue Saint-Vincent - Habitation multifamiliale - 97 logements- Zone Cv-226

Adoption - Projet de résolution numéro 2025-PL31-03 adoptée en vertu de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation et ses amendements concernant le bâtiment situé sur les lots 5 581 297, 5 581 309, 5 581 310, 5 581 311, 5 581 315 et 5 581 319 du cadastre du Québec - Construction d'une habitation multifamiliale (h3) d'un total de 97 logements en complémentarité avec l'usage de commerce de restauration (C12) - Zone Cv-226

CONSIDÉRANT la résolution cadre numéro 2024-06-383 adoptée par le conseil municipal lors de la séance du 18 juin 2024 relativement au pouvoir d'autorisation d'un projet d'habitation dérogeant à la réglementation d'urbanisme, lequel pouvoir a été octroyé par la ministre responsable de l'habitation, conformément à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation et ses amendements* (la "Loi");

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée, laquelle consiste à permettre la construction d'un bâtiment de type "Habitation multifamiliale (h3)" en complémentarité avec l'usage de type commerce de restauration (C12) d'un total de cinq étages;

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement de zonage* numéro 2009-U53 et ses amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande, n'autorisent pas l'usage d'une construction d'un bâtiment de type "Habitation multifamiliale (h3)" de 97 logements en complémentarité avec l'usage de type commerce de restauration (C12) d'un total de cinq étages dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE les conditions de la résolution cadre numéro 2024-06-383 peuvent s'appliquer à cette demande et qu'elle répond aux conditions stipulées à l'article 93 de la Loi;

CONSIDÉRANT QUE le Projet déroge aux dispositions suivantes relatives à la construction d'une habitation multifamiliale (h3) en complémentarité avec l'usage de type commerce de restauration (C12), afin de :

- Autoriser un bâtiment de type "Habitation multifamiliale (h3)" de 5 étages plutôt que la norme permise de 4 étages maximum;
- Autoriser un bâtiment de type "Habitation multifamiliale (h3)" de 97 logements plutôt que les 30 logements autorisés;
- Autoriser une distance minimale de balcons à 0 m d'une ligne de terrain plutôt que 2 m (*Règlement de zonage*, art. 9.6.9, al. 1, par.1) ;
- Permettre que des cases de stationnement soient situées sur un terrain autre que celui où l'usage principal est desservi (*Règlement de zonage*, art. 12.1.3, par.1);
- Permettre qu'une rampe d'accès à l'aire de stationnement ait une pente de 12,75 % sur les 10 premiers mètres de l'emprise de rue plutôt que la pente maximale de 8 % autorisée (*Règlement de zonage*, Art. 12.1.7, al. 4);

CONSIDÉRANT QUE le Projet est situé à l'intérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le Projet n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou du bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE le Projet se situe dans une zone où l'usage résidentiel est autorisé;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par le Projet, celui-ci est conforme aux autres dispositions du *Règlement de zonage numéro 2009-U53*, du *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 2009-U51*, du *Règlement de construction numéro 2009-U55*, et leurs amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande, et qu'il est également assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale contenu au *Règlement numéro 2009-U56*;

CONSIDÉRANT QUE ce Projet n'est pas assujetti aux modalités contenues au *Règlement numéro 2024-U60* concernant les ententes relatives à des travaux municipaux, et ses amendements;

CONSIDÉRANT QUE ce Projet est conforme au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisé en vigueur et ne déroge au *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et ses amendements qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du Projet;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter le Projet à la résolution CCU 2025-08-164 de ses délibérations, le tout en vertu de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* et ses amendements, pour le bâtiment situé sur les lots 5 581 297, 5 581 309, 5 581 310, 5 581 311, 5 581 312, 5 581 315 et 5 581 319 du cadastre du Québec, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale (h3) de 97 logements en complémentarité avec l'usage de type commerce de restauration (C12), dans la zone Cv-226;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de prévoir les conditions de réalisation du Projet;

Il est proposé

ET RÉSOLU

1. d'adopter le projet de résolution numéro 2025-PL31-03 adoptée en vertu de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* et ses amendements concernant le bâtiment situé sur les lots 5 581 297, 5 581 309, 5 581 310, 5 581 311, 5 581 312, 5 581 315 et 5 581 319 du cadastre du Québec - Construction d'une habitation multifamiliale (h3) d'un total de 97 logements en complémentarité avec l'usage de type commerce de restauration (C12) - Zone Cv-226, avec les exigences suivantes :

Pour la gestion des eaux de surfaces :

- La gestion des eaux de surfaces devra être planifiée à l'intérieur des limites du site et sans impact supplémentaire sur les réseaux de la Ville;

Pour l'aménagement paysager :

- Le dépôt d'un plan d'aménagement paysager pour l'aménagement des cours et espaces libres du site en y intégrant des arbres matures ayant un calibre d'au moins 5 centimètres calculé au niveau de la souche au moment de sa plantation;

Éclairage :

- Mise en place d'un éclairage d'ambiance de couleur chaude, dirigé vers le bas, sur le bâtiment.

Pour l'architecture :

- Ajout d'un muret au niveau du rez-de-chaussée sur la façade avant situé en bordure de la rue Saint-Vincent ;
- Continuité du revêtement de tôle et de pierre sur la façade latérale droite situé vis-à-vis la rue Saint-Vincent;
- Retrait du cadrage de revêtement d'acier de type Mac Métal architectural de couleur liège sur la façade avant situé en bordure de la rue Saint-Vincent;
- Le revêtement de brique de couleur blanche situé sur l'une des saillies de la façade avant situé en bordure de la rue Saint-Vincent doit être retiré afin d'harmoniser l'apparence et de rendre cette saillie identique aux autres.

Pour la conformité du projet et le respect des exigences :

- Dépôt d'une garantie financière d'un montant de 40 000 \$ afin de garantir la conformité du projet et le respect des exigences.

Stationnement :

- Dépôt d'une analyse de stationnement afin d'envisager la possibilité d'aménager un espace de stationnement situé en cour arrière.

2. que le conseil mandate la greffière afin de fixer les modalités de l'assemblée publique de consultation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

Copie certifiée conforme, sous réserve des approbations
ce 3 septembre 2025



Me Stéphanie Allard, greffière