

Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts lors de la séance ordinaire tenue le 19 mai 2026 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.

2026-05-251 Adoption – Premier projet de résolution numéro 2026-U59-48 adoptée en vertu du Règlement numéro 2015-U59 – PPCMOI – Partie du lot 5 581 054 – Rue Dazé - Nouvelle construction - Bâtiment multifamilial de 32 logements - Zone Ha-201

Résolution numéro 2026-U59-48 adoptée en vertu du Règlement numéro 2015-U59 – Projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) concernant une partie du lot 5 581 054 du cadastre du Québec - rue Dazé - Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 32 logements - Zone Ha-201

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée, laquelle consiste à la construction d'un bâtiment multifamilial de 32 logements dans la zone Ha-201;

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et ses amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande, n'autorisent pas cette catégorie d'usage;

CONSIDÉRANT QUE certaines dispositions du *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et de ses amendements doivent faire l'objet de dérogations dans le cadre de la réalisation du projet envisagé afin de permettre les éléments suivants :

- Permettre la construction d'un bâtiment multifamilial de 32 logements dans une zone qui permet uniquement de l'habitation unifamiliale isolée (article 6.4.1.3, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre la construction d'un bâtiment de 4 étages plutôt que le 2 étages autorisé à la grille des usages et des normes (article 6.4.1.5, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation du bâtiment principal à une distance de 5,19 mètres de la limite de la ligne avant plutôt que 8 mètres (article 6.4.3.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation du bâtiment principal à une distance de 4,19 mètres de la limite de la ligne latérale plutôt que 6 mètres (article 6.4.3.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'un garage résidentiel d'une superficie de 998,35 mètres carrés plutôt que 651 mètres carrés (article 9.2.3, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation de balcons empiétant de 2,95 mètres dans la marge prescrite en cour avant plutôt que 2 mètres maximum (article 9.6.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation de balcons empiétant de 4,30 mètres dans la marge prescrite dans la cour latérale plutôt que 1,5 mètres maximum (article 9.6.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation de balcons empiétant de 4,30 mètres dans la marge prescrite dans la cour arrière plutôt que 4 mètres maximum (article 9.6.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation d'avant-toit empiétant de 2,95 mètres dans la marge prescrite en cour avant plutôt que 2 mètres maximum (article 9.6.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);

- Permettre l'implantation d'avant-toit empiétant de 4,30 mètres dans la marge prescrite dans la cour latérale plutôt que 2 mètres maximum (article 9.6.10, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'implantation d'avant-toit empiétant de 4,30 mètres dans la marge prescrite dans la cour arrière plutôt que 4 mètres maximum (article 9.6.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement de 49 cases de stationnement plutôt que les 58 cases exigées (article 12.1.2, al. 4, par. 1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre qu'une aire de stationnement desservant un usage multifamilial (h3) soit autorisée en cour avant plutôt qu'uniquement en cour latérale ou arrière, sous réserve du respect des autres dispositions prévues à l'article 12.1.3 (article 12.1.3, par. 2, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre qu'une aire de stationnement desservant l'immeuble soit située sur un terrain adjacent ou distant de moins de 100 m de l'usage desservi pourvu que les dispositions applicables à un usage autre que résidentiel, sous réserve du respect des autres dispositions prévues à l'article 12.1.3, soient respectées (article 12.1.3, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une allée de circulation dans le stationnement au sous-sol d'une largeur de 6 mètres plutôt que 6,50 mètres minimum (article 12.1.6, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement située à une distance de 1 mètre plutôt que de 1,5 mètre de la ligne de l'emprise de la rue Dazé (article 12.1.9, par. 10, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement située à une distance de 0 mètre plutôt que de 1 mètre du mur d'un bâtiment au sous-sol (article 12.1.9, par. 10, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement sans que celle-ci soit séparée par un muret de maçonnerie, une clôture non ajourée ou une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 mètre (article 12.1.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement adjacente à un emplacement servant à un usage exclusivement résidentiel sans qu'elle soit séparée de cet emplacement par un muret de maçonnerie, une clôture non ajourée ou une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 mètre (article 12.1.9, par. 13, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions du *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et du *Règlement de construction numéro 2009-U55* et leurs amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande;

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 présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 24.3 du *Règlement numéro 2015-U59 sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble* et ses amendements;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter ce projet à la résolution CCU 2026-04-072 de ses délibérations, le tout en vertu du *Règlement numéro 2015-U59 sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble* et

ses amendements, pour une partie du lot 5 581 054 du cadastre du Québec, rue Dazé, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 32 logements;

Il est proposé

ET RÉSOLU

1. d'adopter le premier projet de résolution numéro 2026-U59-48, adoptée en vertu du *Règlement numéro 2015-U59 sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI)* concernant une partie du lot 5 581 054 du cadastre du Québec - rue Dazé - Nouvelle construction d'un bâtiment multifamilial de 32 logements - Zone Ha-201, avec les exigences suivantes :

- le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 25 000 \$ pour assurer la conformité des travaux;
- la gestion des eaux de surfaces devra être assurée à l'intérieur des limites du site et sans impact supplémentaire sur les réseaux de la ville;
- l'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques, conformément à l'article 12.1.19 du *Règlement de zonage numéro 2009-U53* en vigueur;
- le dépôt d'un engagement suivant l'entrée en vigueur du présent PPCMOI et confirmant la mise en place d'un service d'autopartage en libre-service au bénéfice des occupants de l'immeuble. Ce service d'autopartage devra avoir une capacité d'une voiture en compensation de cinq cases de stationnement manquantes, dans un délai de six mois suivant l'occupation des logements et devra être maintenu pendant toute la durée de l'usage. Le véhicule en autopartage pourra être stationné dans l'une des cases destinées à cet usage, sans pour autant réduire le nombre de cases destinées à cet usage. Advenant le non-respect de cet engagement ou l'arrêt volontaire du service d'autopartage, un montant de 5 000 \$ pour chaque case de stationnement manquante devra être versé à la Ville en guise de compensation.

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 21 mai 2026



Me Stéphanie Allard, greffière