

Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts lors de la séance ordinaire tenue le 22 septembre 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.

2026-09-426 Adoption - Projet de résolution 2026-PID-01 - Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Lot 5 581 610 du cadastre du Québec - boulevard Norbert-Morin - Nouvelle construction - Zone Ca-309

Résolution numéro 2026-PID-01 adoptée en vertu des articles 145.45 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant le lot 5 581 610 du cadastre du Québec – Boulevard Norbert-Morin - Nouvelle construction d'un bâtiment de type Habitation en commun (h4) - Zone Ca-309

CONSIDÉRANT la résolution cadre numéro 2026-08-385 adoptée par le conseil municipal lors de la séance du 25 août 2026 relativement au pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier dérogatoire à la réglementation d'urbanisme, lequel pouvoir est prévu aux articles 145.45 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée, laquelle consiste à permettre la construction d'un bâtiment principal de type "Habitation en commun (h4)" dans la zone Ca-309 pour l'organisme "Hébergement d'urgence Terrebonne" également connu sous le nom "La Hutte" (le "Projet");

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'habitation en commun (h4) dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE les conditions de la résolution cadre numéro 2026-08-385 peuvent s'appliquer à cette demande et qu'elle répond aux conditions stipulées aux articles 145.45 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE le Projet déroge aux dispositions suivantes relatives à la construction d'une habitation en commun, afin de :

- Permettre l'usage d'habitation en commun (h4) (article 6.4.1.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre d'exempter le projet de l'application d'une contribution à des fins de parcs lors d'un redéveloppement qui vise à ajouter deux logements et plus à l'intérieur d'un bâtiment (article 6.5.2, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'usage de service professionnel à titre d'usage additionnel à l'habitation (article 8.3.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre le fait que l'usage additionnel ne possède pas d'entrée distincte du logement principal (article 8.3.1, al. 1, par. 1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre le fait que la superficie de l'usage additionnel excède 40 mètres carrés (article 8.3.1, al. 1, par. 3, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre le fait que l'usage additionnel ait plus d'un employé résidant à l'extérieur de l'usage principal (article 8.3.1, al. 1, par. 5, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre le fait que l'architecture du bâtiment soit modifiée de manière à ne pas avoir un caractère résidentiel (article 8.3.1, al. 1, par. 10, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre qu'aucune case de stationnement supplémentaire ne soit prévue pour l'usage additionnel (article 8.3.1, al.1, par. 12, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre la présence d'un appareil mécanique en cour avant (article 9.6.8, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);

- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement de 10 cases de stationnement plutôt que les 12 cases exigées (article 12.1.2, al. 4, par. 1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre la présence d'une génératrice en cour avant (article 10.2.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre de réduire le ratio d'un arbre par 8 mètres de frontage pour un usage résidentiel (article 11.1.9, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre la présence de conteneurs à déchets, recyclage et matières organiques en cour avant (article 9.7.4, al. 2, par. 5, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre une superficie inférieure à 50 % d'aménagement paysager en cour avant (article 11.5.1, *Règlement numéro 2009-U53* et ses amendements);

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 est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme de la municipalité;

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*, du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2009-U56* et leurs amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande;

CONSIDÉRANT QUE ce Projet n'est pas assujéti 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 2026-09-173 de ses délibérations, le tout en vertu des articles 145.45 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, pour le lot 5 581 610 du cadastre du Québec, boulevard Norbert-Morin, afin de permettre la construction d'un bâtiment principal d'un usage d'habitation en commun (h4), dans la zone Ca-309;

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 2026-PID-01 adoptée en vertu des articles 145.45 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* concernant le lot 5 581 610 du cadastre du Québec – Boulevard Norbert-Morin - Nouvelle construction d'un bâtiment de type Habitation en commun (h4) - Zone Ca-309, avec les exigences suivantes :

- Que des mesures de protection des arbres matures existants le long des limites latérales et arrières du lot 5 581 610 soient prévues pendant toute la durée des travaux;
- Que des mesures visuelles, telles que la plantation d'arbres et l'ajout de clôtures d'intimité soient prévues au niveau de la galerie arrière afin qu'une intimité soit préservée avec les propriétés résidentielles adjacentes au site;

- Qu'advenant la réalisation d'une opération cadastrale visant l'assemblage des lots 5 581 612 et 5 581 610, le nombre de cases de stationnement devra être d'un minimum de 25 cases pour l'ensemble du site du projet.
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 25 septembre 2026



Me Stéphanie Allard, greffière