

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE NUMÉRO PPCMOI 2022-0002
(secteur de Saint-Janvier)

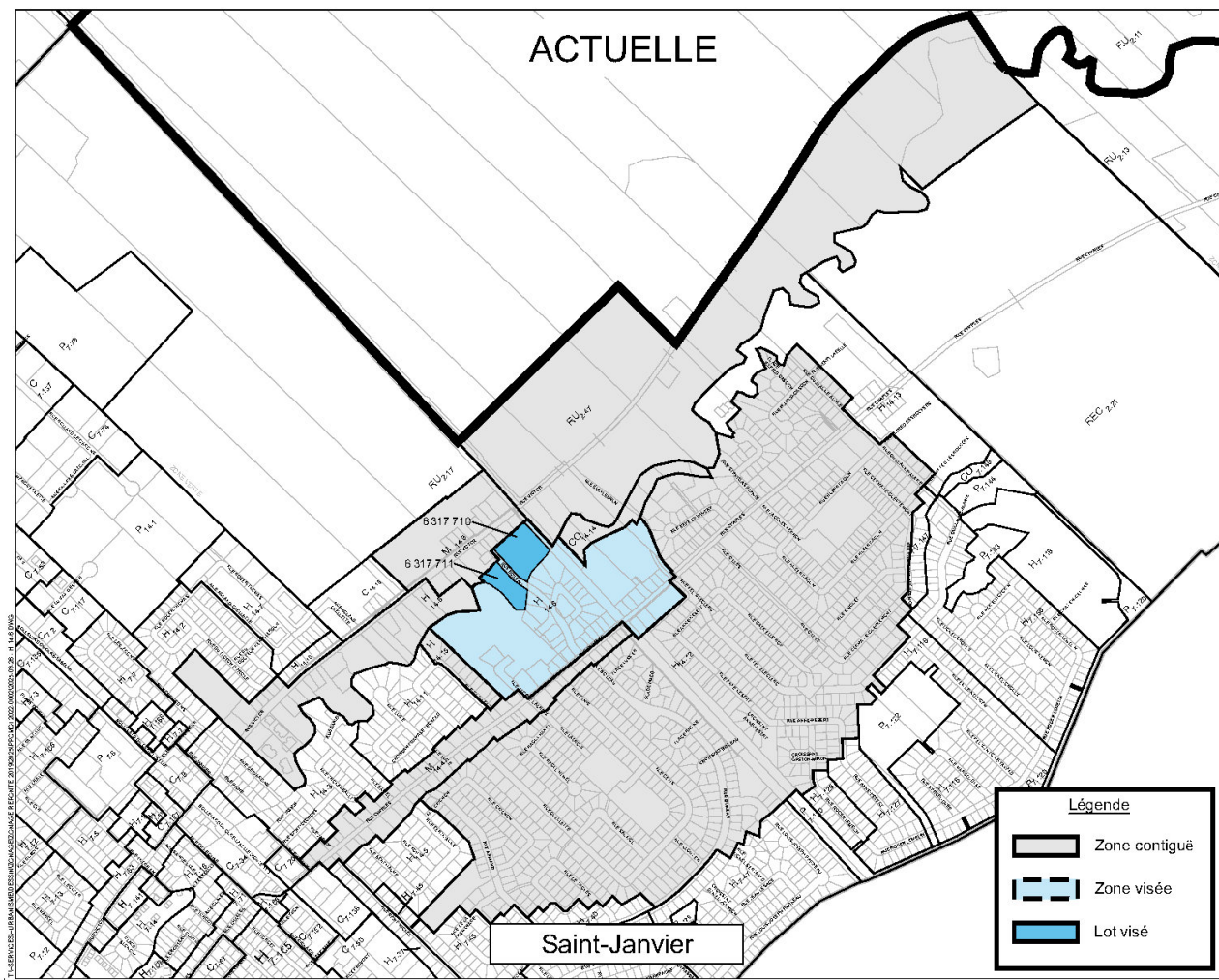
Avis aux personnes intéressées par un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble

QUE le conseil municipal, lors d'une séance tenue le 24 mars 2025 a adopté le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2022-0002, par « Le Tram Urbain », pour permettre la construction d'une habitation comportant 49 logements sur le lot 6 317 711 et de deux habitations comportant 80 logements chacune, sur le lot 6 317 710 pour un total de 209 logements en bordure de la rue Boileau, dans le secteur de Saint-Janvier, dans la zone H 14-6.

QUE le principal objet du projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble est bien décrit dans le titre et est illustré au plan ci-après.

Le projet pour le lot 6 317 710 se situe entre l'adresse civique 18334, rue Victor et le lot 6 466 632 (rue Eldège-Lacroix), dans le secteur de Saint-Janvier.

Le projet pour le lot 6 317 711 se situe entre l'adresse civique 18310, rue Boileau et le lot 6 466 631 (rue Boileau), dans le secteur de Saint-Janvier.



QUE la résolution numéro 188-03-2025, se lit comme suit :

PROVINCE DE QUÉBEC

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MIRABEL TENUE LE 24 MARS 2025

À laquelle étaient présents tous les membres du conseil municipal, à l'exception de M. le maire Patrick Charbonneau et de M. le conseiller Michel Lauzon

La séance fut présidée par M. le maire suppléant Robert Charron

188-03-2025	Premier projet de résolution adopté en vertu du règlement numéro U-2381 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), concernant un projet résidentiel, sur les lots 6 317 710 et 6 317 711 du cadastre du Québec, rue Boileau, dans le secteur de Saint-Janvier (PPCMOI 2022-0002) (X6 500 N10470 #124183)
--------------------	--

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI numéro 2022-0002 a été déposée et qu'elle consiste à permettre la construction d'une habitation comportant 49 logements sur le lot 6 317 711 et de deux habitations comportant 80 logements chacune, sur le lot 6 317 710 pour un total de 209 logements en bordure de la rue Boileau, dans le secteur de Saint-Janvier, dans la zone H 14-6;

CONSIDÉRANT QUE les éléments suivants sont dérogatoires au règlement de zonage :

- Une densité de 150 log/ha sur le lot 6 317 710 et une densité de 155 log/ha sur le lot 6 317 711, alors que le maximum est de 90 log/ha;
- La marge avant est à 4 mètres sur le lot 6 317 711 alors que le règlement exige un minimum de 5 mètres;

CONSIDÉRANT QUE ces lots sont situés dans le secteur TOD de la gare de Saint-Janvier et que le projet respecte les objectifs et les orientations du programme particulier d'urbanisme du secteur grâce aux caractéristiques suivantes :

- le projet présente beaucoup de superficie végétalisée, soit plus de 50 %;
- les terrains visés sont directement face à la gare, ce qui justifie une densité supérieure;
- la présence de terrasses au toit, favorable à la qualité de vie des résidents;
- le faible pourcentage de stationnement extérieur, soit environ 20 %.

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble PPCMOI numéro U-2381;

CONSIDÉRANT la recommandation numéro 62-05-2022 du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal d'accepter ce projet;

Il est proposé par madame la conseillère Guylaine Coursol, appuyé par monsieur le conseiller François Bélanger et résolu unanimement :

D'adopter le premier projet de résolution concernant le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble PPCMOI numéro 2022-0002 concernant un projet résidentiel sur les lots 6 317 710 et 6 317 711 du cadastre du Québec, rue Boileau, dans le secteur de Saint-Janvier, avec les conditions suivantes :

- Fournir, avant l'émission du permis, un plan, réalisé par un professionnel compétent qui montre les murs de soutènement et les remblais ainsi que les méthodes de stabilisation utilisées et qui permet de confirmer qu'aucun ouvrage n'empiètera dans la bande riveraine. Ce plan devra être approuvé par la Ville avant l'émission du permis de construction.
- Fournir, avant l'émission du permis, un plan réalisé par un professionnel compétent, qui précise les mesures de protection de la bande riveraine ainsi qu'un plan de sa remise en état réalisé par un biologiste. Ces plans devront être approuvés par la Ville avant l'émission du permis de construction.
- La bande riveraine et la marge avant devront être piquetées par un arpenteur et ce piquetage devra avoir été constaté par un inspecteur de la Ville avant le début de tous travaux.
- Toutes les mesures nécessaires pour protéger efficacement la bande riveraine et la végétation qui s'y trouve devront avoir été installées et constatées par un inspecteur de la Ville avant le début de tous travaux et maintenues en bon état tout au long de la construction.
- Une garantie financière de 100 000 \$ pour chacun des bâtiments B et C devra être remise à la Ville avant l'émission du permis. Ce dépôt sera remboursé à la réception d'un certificat de localisation qui localise tous les talus et tous les murs de soutènement prévus aux plans approuvés par la Ville et qui démontre qu'ils ont bien été réalisés hors de la bande riveraine et conformément au plan approuvé.

À cet effet, la municipalité tiendra une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution, le 14 avril 2025 à 16 h 30, par l'intermédiaire de la présidente du comité consultatif d'urbanisme et, en son absence, le membre du conseil municipal siégeant sur ce comité.

Certifié copie conforme ce vingt-cinq mars deux mille vingt-cinq

La greffière,


Isabelle Bourcier, avocate

Le projet de construction peut être consulté au bureau du greffe, à l'hôtel de ville de Mirabel, au 14111, rue Saint-Jean, secteur de Sainte-Monique, Mirabel, pendant les heures de bureau en vigueur, soit du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 45 et vendredi de 8 h 30 à 12 h et une copie de la résolution peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande au Service du greffe.

QUE ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble sera soumis à une consultation lors d'une assemblée publique qui sera tenue le **14 avril 2025, à 16 h 30**, à l'hôtel de Ville, au 14111, rue Saint-Jean, secteur de Sainte-Monique, Mirabel, par l'intermédiaire d'un membre du conseil tel que désigné par le maire, soit l'élu municipal désigné comme étant la présidente du comité consultatif d'urbanisme, et, en son absence, le deuxième membre du conseil municipal nommé pour siéger sur ce comité. Au cours de cette assemblée de consultation, celui par l'intermédiaire duquel cette assemblée est tenue expliquera le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Que ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire, soit :

- une densité de 150 log/ha sur le lot 6 317 710 et une densité de 155 log/ha sur le lot 6 317 711, alors que le maximum est de 90 log/ha;
- une marge avant à 4 mètres sur le lot 6 317 711, alors que le règlement exige un minimum de 5 mètres.

Donné à Mirabel, ce 2 avril 2025

La greffière,
Isabelle Bourcier, avocate