

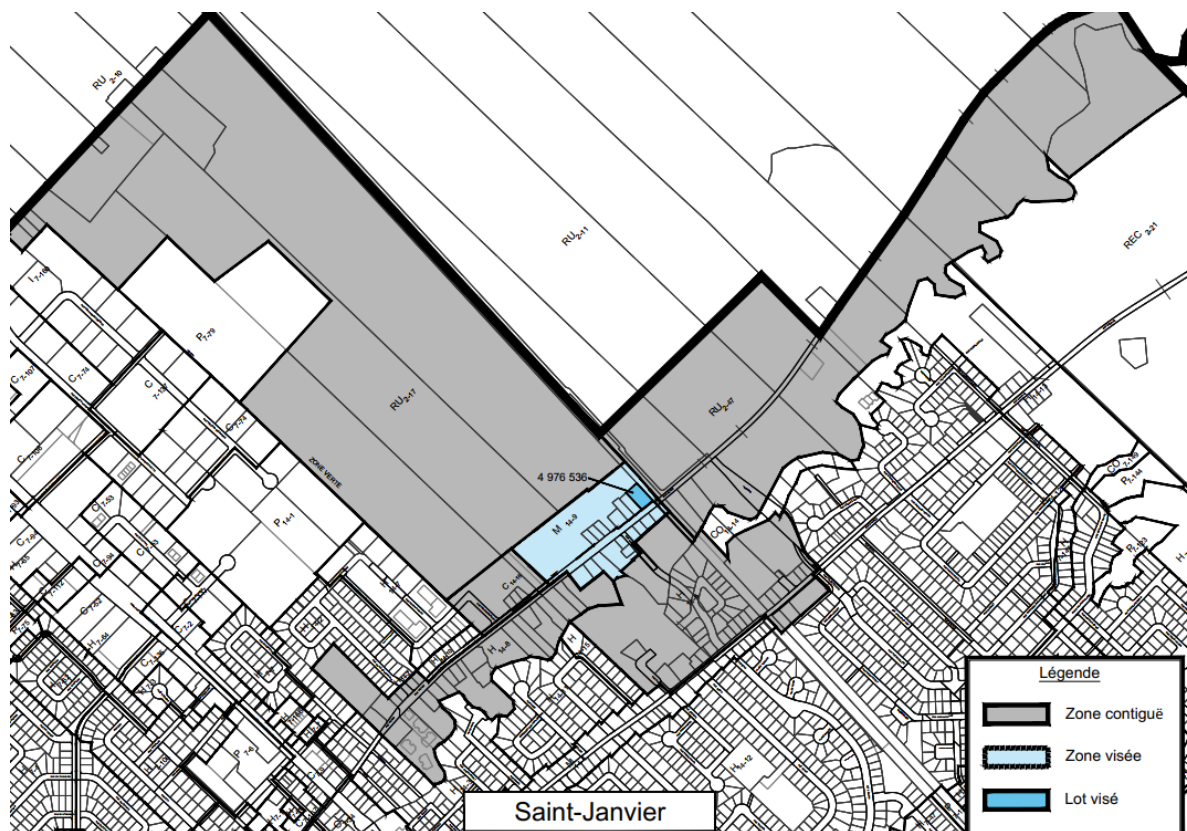
## AVIS PUBLIC

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE NUMÉRO PPCMOI 2023-0001**  
(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 12 mai 2025 a adopté le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2023-0001, concernant un projet mixte, sur le lot 4 976 536 du cadastre du Québec, situé au 18341 rue Victor, dans le secteur de Saint-Janvier

QUE l'emplacement du projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble est illustré au plan ci-après :



Le projet se situe entre l'adresse civique 18321, rue Victor et la gare de Saint-Janvier, dans le secteur de Saint-Janvier.

QUE la résolution numéro 312-05-2025, 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 12 MAI 2025

À laquelle étaient présents tous les membres du conseil municipal, à l'exception de Mmes les conseillères Guylaine Coursol, Francine Charles, Isabelle Gauthier et Catherine Maréchal

La séance fut présidée par M. le maire Patrick Charbonneau

312-05-2025	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 mixte, sur le lot 4 976 536 du cadastre du Québec, situé au 18341 rue Victor, dans le secteur de Saint-Janvier (PPCMOI 2023-0001) (X6 500 N10470 #124380)
-------------	--

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI numéro 2023-0001 a été déposée et qu'elle consiste à permettre la construction d'une habitation mixte comportant 34 logements et un local commercial sur le lot 4 976 536 du cadastre du Québec, situé au 18341 rue Victor, dans le secteur de Saint-Janvier, dans la zone M 14-9;

CONSIDÉRANT QUE les éléments suivants sont dérogoires au règlement de zonage et qu'ils sont sujets à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter en vertu de l'article 13 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- la densité du projet est de 136 logs/ha alors que le maximum est de 90 logs/ha;
- la marquise est localisée à 2,13 mètres de la limite du terrain plutôt que 3 mètres;
- le projet prévoit 53 cases de stationnement pour les 34 logements et le local commercial, peu importe l'usage et la superficie de ce dernier, alors que le projet devrait prévoir 50 cases pour l'usage résidentiel et entre 5 et 19 cases pour le local commercial;
- l'usage commercial occupe 20 % de la profondeur, sur 28 % de la largeur de la façade et 34 % de la profondeur sur 55 % de la façade alors que le commerce devrait occuper 50 % de la profondeur sur la totalité de la largeur de la façade;
- la marge avant est à 4 mètres plutôt que 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 :

- il permet d'amorcer le redéveloppement sur les terrains directement adjacents à la gare avec un projet d'une envergure moyenne comprenant un petit local commercial afin de donner le ton au redéveloppement;
- son architecture est originale et permet de rehausser le secteur;
- il favorise grandement la mobilité durable, vu sa proximité avec la gare et le nombre de cases de stationnement limitées qui sont aménagés à près de 80 % en sous-sol;
- il permet de développer ce terrain de manière harmonieuse malgré la contrainte majeure de la proximité de la voie ferrée.

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 QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter ce projet à la résolution numéro 141-09-2023;

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Lauzon, appuyé par monsieur le conseiller Robert Charron 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 2023-0001 concernant un projet mixte, sur le lot 4 976 536 du cadastre du Québec, 18341 rue Victor, dans le secteur de Saint-Janvier à la condition suivante :

- que le bâtiment à construire comporte un toit blanc.

À cet effet, la municipalité tiendra une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution, le 26 mai 2025 à 16 h 30, par l'intermédiaire du président du comité consultatif d'urbanisme et, en son absence, le membre du conseil municipal siégeant sur ce comité.

Certifié copie conforme ce treize mai 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 **26 mai 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 une ou des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.**

Donné à Mirabel, ce 14 mai 2025

La greffière,

Isabelle Bourcier, avocate