AVIS PUBLIC

Second projet de résolution numéro 2023-12-682
PPCMOI 2023-0038

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Aux personnes qui, le 11 décembre 2023, étaient soit domiciliées dans les limites de la Ville et depuis au moins six (6) mois au Québec, soit depuis douze (12) mois propriétaires d'un immeuble ou occupantes d'une place d'affaires dans lesdites limites et, s'il s'agit de personnes physiques, qui sont majeures, de citoyenneté canadienne et qui ne sont pas en curatelle.

AVIS PUBLIC EST, PAR LES PRÉSENTES, DONNÉ par la soussignée, greffière de la ville, QUE:

Le conseil municipal a adopté, par résolution, lors de la séance ordinaire tenue le 11 décembre 2023, le second projet de résolution numéro 2023-12-682 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2023-0038, lequel vise à autoriser de multiples usages et occupation du sol de nature commerciale sur le lot 2 768 046 du cadastre du Québec et correspondant au 794, boulevard Arthur-Sauvé, situé dans la zone 3-C-31, lequel est hachuré au croquis ci-après :

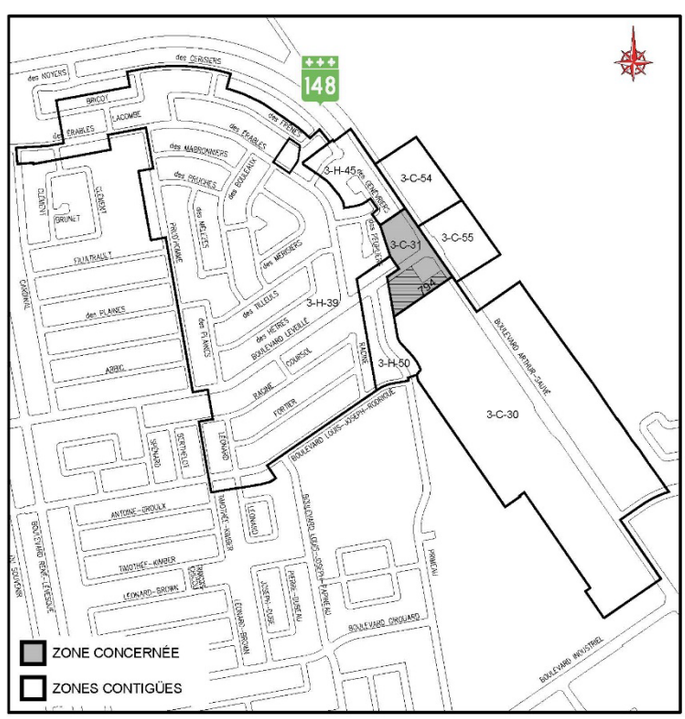
Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës afin que la résolution qui les contienne soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sont les suivantes :

1) Autoriser le code d'usage 4229 - Transport de matériaux par camion appartenant à la classe d'usage C-04 (Commerce régional);
2) Autoriser que les activités de vente au détail de propane soient exercées non pas comme usage complémentaire à un usage principal, mais comme usage principal de vente au détail;
3) Autoriser la présence d'un réservoir de propane devant le mur avant d'un bâtiment principal;
4) Autoriser l'implantation au sol minimale d'un bâtiment de moins de 1000 mètres carrés.

Ainsi, une demande, relative à l'une ou l'autre de ces dispositions, peut provenir des personnes intéressées de la zone 3-C-31, et des zones contiguës 3-C-30, 3-H-39, 3-H-45, 3-C-50, 3-C-54 et 3-C-55.

Veuillez-vous référer au croquis ci-après :



Une telle demande vise à ce que la résolution, contenant ces dispositions, soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle elle s'applique et de celles de toute zone contiguë, d'où provient une demande à l'égard de la disposition.

Pour être valide, toute demande doit:

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être présentée à la soussignée, au greffe de la Ville, à la mairie au plus tard dans les huit (8) jours suivants la publication du présent avis, soit le 3 janvier 2024 à 16 h 30; et
- Être signée par au moins douze (12) personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas vingt et un (21).

Les copropriétaires indivis d'un immeuble et les cooccupants d'une place d'affaires doivent désigner parmi eux, au moyen d'une procuration, une personne pour les représenter à ce titre. Les personnes morales désignent, par résolution, leur représentant. La procuration ou la résolution, le cas échéant, doit avoir été produite avant ou lors du dépôt de la demande.

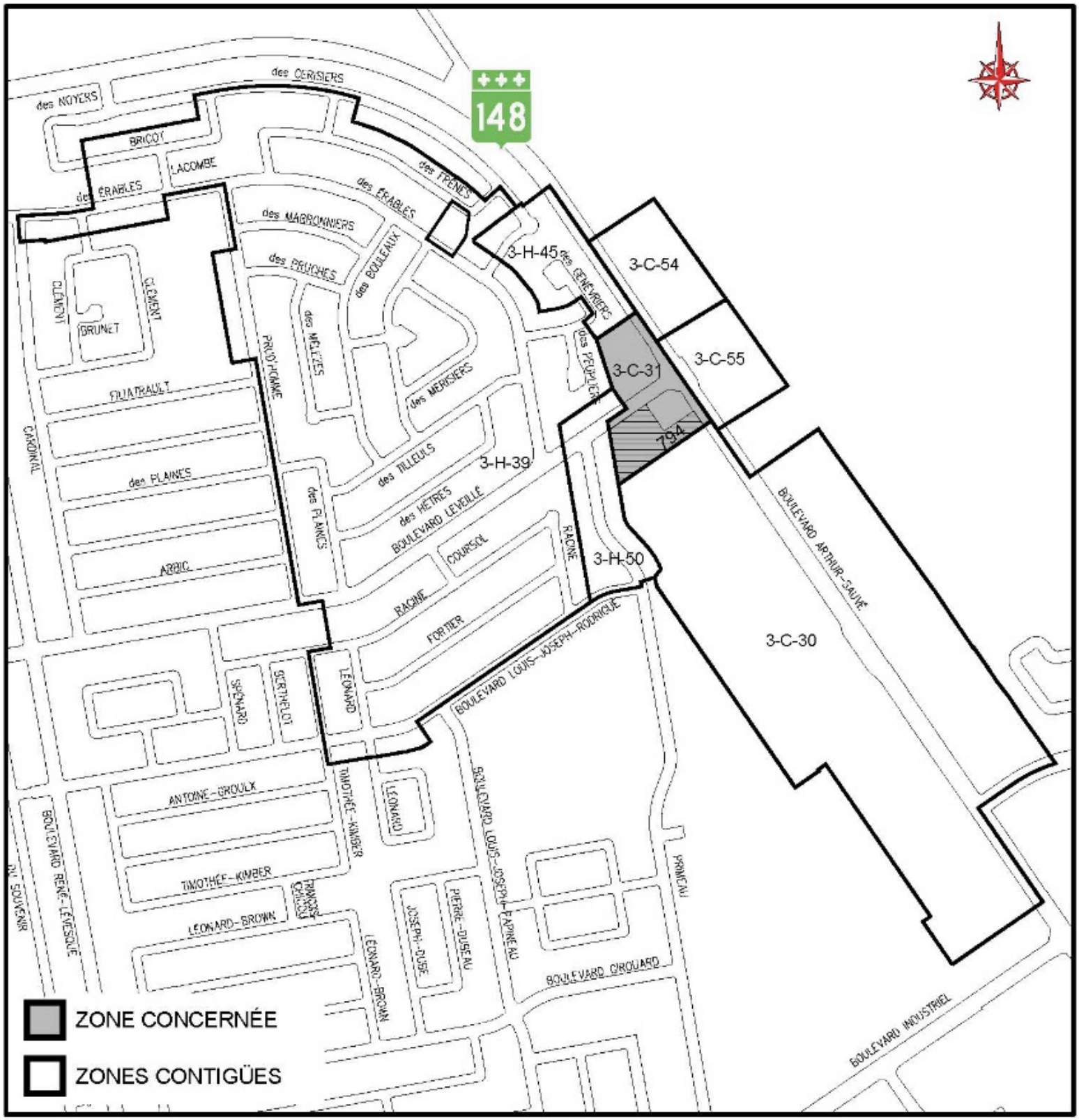
Toutes les dispositions du second projet de résolution, qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide, pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

Le second projet ainsi que l'illustration desdites zones peuvent être consultés au Service du greffe de la Ville, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis, pendant les heures normales de bureau. Le second projet de résolution est également disponible sur le site internet de la Ville, section mairie / conseil municipal / séances du conseil / projets – résolutions (PPCMOI) / règlement – séance ordinaire du 11 décembre 2023.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du conseil du 13 novembre dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil. Le second projet de résolution est également disponible sur le site internet de la Ville, section Ville / Informations / Avis publics / Décembre 2023 / Avis public du 14 décembre 2023 - second projet de résolution numéro 2023-12-682 - PPCMOI 2023-0038.

Fait à Saint-Eustache, ce 12e jour de décembre 2023

La greffière,
Isabelle Boileau


148
des CERISIERS
des NOYERS
BRICOT
LACOMBE
des ÉRABLES
des FRÊNES
des MARRONNIERS
des PRUCHES
des BOULEAUX
des GENÉVRIERS
des PEUPLIERS
des MÉLÈZES
des MERISIERS
PRUD'HOMME
CLÉMENT
GRUNET
FOUATRAULT
CARDINAL
des PLAINES
ARBIC
des TILLEULS
des HÊTRES
BOULEVARD LEVEILLÉ
COURSOL
RACINE
FORTIER
SPENARD
BERTHELOT
LÉONARD
BOULEVARD LOUIS-JOSEPH-RODRIGUE
ANTOINE-GROULX
TIMOTHÉE-KIMBER
BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE
LEONARD-BROWN
JOSEPH-DUSE
PIERRE-DUSEAU
BOULEVARD LOUIS-JOSEPH-PAPINEAU
BOULEVARD GIROUARD
PROMENADE
BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ
BOULEVARD INDUSTRIEL
3-H-45
3-C-54
3-C-55
3-C-31
794
3-H-39
3-H-50
3-C-30
ZONE CONCERNÉE
ZONES CONTIGÜES

Ville de
Saint-Eustache

Service du greffe et des affaires juridiques
145, rue Saint-Louis, Saint-Eustache (Québec) J7R 1X9
Téléphone : 450-974-5000 poste 5105 / Télécopieur : 450-974-5229
iboileau@saint-eustache.ca

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **11 décembre 2023 à 19 heures**.

Sont présents(-es) le maire, monsieur Pierre Charron, les conseillers et conseillères : Michèle Labelle, Sylvie Mallette, Patrice Paquette, Daniel Goyer, Marc Lamarre, Isabel Mattioli, Isabelle Lefebvre, Raymond Tessier, Nicole Carignan-Lefebvre et Yves Roy (à partie), formant le conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que monsieur François Bélanger, directeur général, et maître Isabelle Boileau, greffière.

Résolution 2023-12-682
4.1.1. Consultation et adoption d'un second projet de résolution
Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - PPCMOI 2023-0038 – lot 2 768 046 – 794, boulevard Arthur-Sauvé

Le maire précise que la version proposée pour le premier projet de résolution adopté à une séance antérieure est différente de celle apparaissant au second projet de résolution, et plus particulièrement par l'ajout de la condition suivante : « Que tous les réservoirs souterrains de carburant inutilisés soient retirés conformément aux dispositions applicables à tous les équipements pétroliers du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3) - *Loi sur le bâtiment* ou à toute autre loi ou règlement applicable; ».

Aucune des personnes présentes ne formule de commentaire ou de question aux membres du conseil.

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) portant le numéro PPCMOI 2023-0038 vise à autoriser de multiples usages et occupation du sol de nature commerciale sur le lot 2 768 046 du cadastre du Québec et correspondant au 794, boulevard Arthur-Sauvé;

CONSIDÉRANT qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée, celle-ci consiste à autoriser de multiples usages et occupation du sol de nature commerciale sur le lot numéro 2 768 046 identifié au cadastre du Québec et plus amplement identifié sur les plans VSE 2023-023 soumis au soutien de la demande;

CONSIDÉRANT que cet emplacement fait partie de la zone 3-C-31 laquelle ne permet pas dans leur intégralité les usages et occupations du sol souhaités;

CONSIDÉRANT que le projet est assujetti au règlement numéro 1698 intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble »;

CONSIDÉRANT que la demande soumise constitue à plusieurs égards une bonification quant aux activités et quant aux aménagements prévus par rapport à la situation actuelle sur le site;

CONSIDÉRANT que le projet soumis propose le retrait d'usages nuisibles par rapport au voisinage résidentiel adjacent;

CONSIDÉRANT que le projet soumis propose l'aménagement d'une zone tampon, la plantation de nombreux arbres et le retrait d'un accès véhiculaire donnant sur le boulevard Léveillé;

CONSIDÉRANT que ces aménagements paysagers contribueront à améliorer l'esthétique du secteur en plus de contribuer à la réduction des ilots de chaleur;

CONSIDÉRANT que ce projet de PPCMOI est conforme aux affectations identifiées au règlement numéro 1674 intitulé « Règlement révisant le plan d'urbanisme »;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils sont sujets à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- Autoriser le code d'usage 4229 - Transport de matériaux par camion appartenant à la classe d'usage C-04 (Commerce régional);
- Autoriser que les activités de vente au détail de propane soient exercées non pas comme usage complémentaire à un usage principal, mais comme usage principal de vente au détail;
- Autoriser la présence d'un réservoir de propane devant le mur avant d'un bâtiment principal;
- Autoriser l'implantation au sol minimale d'un bâtiment de moins de 1000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils ne sont pas sujets à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

- Autoriser que les activités associées au code d'usage 4229 - Transport de matériaux par camion, soit exercées sans la présence de bâtiment principal;
- Autoriser que la largeur de la zone tampon soit réduite à 2,0 mètres le long de la ligne arrière des lots 1 363 734 et 1 363 735 du cadastre du Québec;
- Autoriser que la zone tampon soit pourvue d'une haie de cèdres continue le long de la ligne arrière du lot 2 768 046 et d'un total de 10 arbres;
- Autoriser que les activités associées au code d'usage 599 - Autres activités de vente au détail appartenant à la classe d'usage C-02, soit exercées sans la présence de bâtiment principal;

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

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 11 dudit règlement numéro 1698;

CONSIDÉRANT que le plan VSE 2023-023 produits par APUR Créatif, daté du 20 septembre 2023, fait partie intégrante du projet et de cette résolution;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 13 novembre 2023, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2023-11-609 pour le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2023-0038;

CONSIDÉRANT que ce projet de résolution a été soumis à une consultation publique;

En conséquence;

Sur proposition de Patrice Paquette, appuyé par Michèle Labelle, il est à l'unanimité des voix exprimées résolu d'adopter, en vertu du règlement numéro 1698, un second projet de résolution ayant pour effet d'accepter la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), portant le numéro PPCMOI 2023-0038, pour autoriser de multiples usages et occupation du sol de nature commerciale au 794, boulevard Arthur-Sauvé, sur le lot existant 2 768 046 identifié au cadastre du Québec et situé dans la zone 3-C-31, avec les conditions suivantes :

- Que la superficie du bâtiment permettant l'exploitation des activités associées à l'usage C-03 (519 – Autres activités vente en gros) soit limitée à 375 mètres carrés;
- Que l'ensemble des activités associées à l'usage C-03 (519 – Autres activités vente en gros) doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment principal;

- Qu'aucun entreposage extérieur ne soit autorisé sur l'ensemble du lot 2 768 046 du Cadastre du Québec, à l'exception des véhicules associés à l'usage 4229 (Transport de matériaux par camions);

- Que le nombre de véhicules associés à l'usage 4229 (Transport de matériaux par camions) soit limité à cinq (5) camions à benne basculante et à cinq (5) camions citernes;

- Qu'un seul réservoir d'une capacité maximale de 760 litres (200 gallons) soit autorisé sur le lot 2 768 046 du cadastre du Québec;

- Que la plantation d'une haie sur l'emplacement de l'ancienne entrée charretière donne sur le boulevard Léveillé;

- Que l'entrée charretière donnant sur le boulevard Léveillé soit condamnée par le retrait d'asphalte, le rehaussement de la bordure et la végétalisation de l'aire déminéralisée;

- Que l'enseigne sur poteau annonçant l'entreprise Pétrole/Propane Goyer visible du boulevard Arthur-Sauvé soit retirée;

- Que tous les réservoirs souterrains de carburant inutilisés soient retirés conformément aux dispositions applicables à tous les équipements pétroliers du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3) – *Loi sur le bâtiment* ou à toute autre loi ou règlement applicable;

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

indigo

DEMANDE DE PPCMOI

794, BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ
LOT 2 768 046

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE SITE
SAINT-EUSTACHE, QC

LÉGENDE

- Zone d'étude
- Aire gazonée

STATISTIQUES PRÉLIMINAIRES DE DÉVELOPPEMENT		
ÉLÉMENT	VALEUR	%
SUPERFICIE TOTALE	9 968,60 m²	100
SUPERFICIE BÂTIE	371,83 m²	3,73
SUPERFICIE GAZONÉE	3 723,98 m²	37,35
AIRE DE STATIONNEMENT	4 570,57 m²	45,84
CASES DE STATIONNEMENT	34	

RÉFÉRENCES CARTOGRAPHIE DE BASE :

CADASTRE
INFOLOT
17/01/2023

IMAGE SATELLITAIRE
Google Earth
17/01/2023

AMÉNAGEMENT EXISTANT
Plan fourni par le client
17/01/2023

0 5 10 20 50m

Échelle: 1 : 500
Format A1
20/09/2023
P1R4
no.réf: 2212-155

N

apur créatif