AVIS PUBLIC

Premier projet de résolution numéro 2023-11-609
PPCMOI 2023-0038

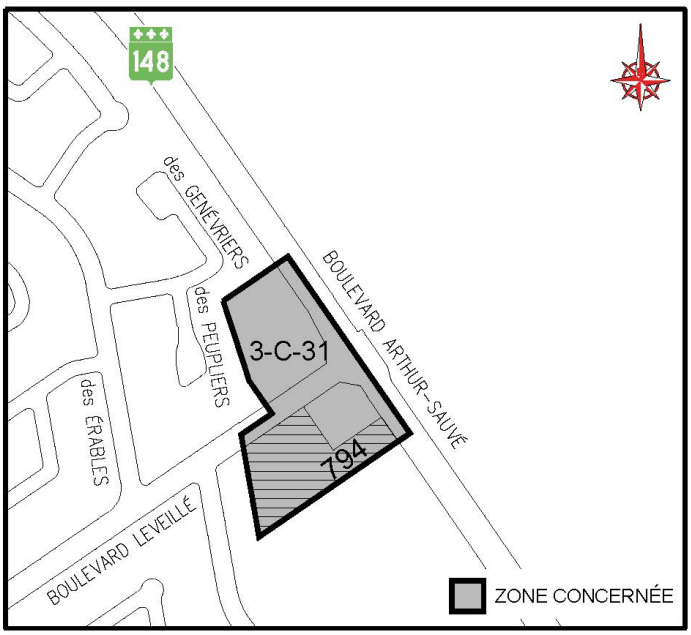
Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache 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, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2023-0038.

Ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) 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 :

Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 11 décembre 2023, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Veuillez-vous référer au croquis ci-après:



Ce premier projet de résolution concernant un PPCMOI contient des dispositions propres susceptibles d'approbation référendaire, lesquelles seront plus amplement détaillées dans un avis public ultérieur.

Le projet de résolution peut être consulté au Service du greffe, à la mairie de Saint-Eustache, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section mairie / avis publics et également disponible à la section mairie / conseil municipal / séances du conseil / projets – résolutions (PPCMOI) / règlements – séance ordinaire du 13 novembre 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/mairie-conseil-municipal-seances-du-conseil/webdiffusion-des-seances-du-conseil-municipal.

Fait à Saint-Eustache, ce 14e jour de novembre 2023.

La greffière,
Isabelle Boileau

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 **13 novembre 2023 à 19 heures**.

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

Est absente la conseillère Sylvie Mallette.

Résolution 2023-11-609
3.1.1. Adoption d'un premier 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

À la demande du maire, la directrice du Service de l'urbanisme effectue une présentation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) portant le numéro PPCMOI 2023-0038.

Monsieur le maire mentionne que ce projet sera soumis à une consultation publique le 11 décembre prochain quant à ce projet de PPCMOI.

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;

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 premier 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;

De tenir une consultation publique le 11 décembre 2023 et de publier l'avis public en conséquence;

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