



## AVIS PUBLIC

**Premier projet de résolution numéro 2024-04-153  
PPCMOI 2024-0024**

**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 15 avril 2024, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2024-04-153 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0024.

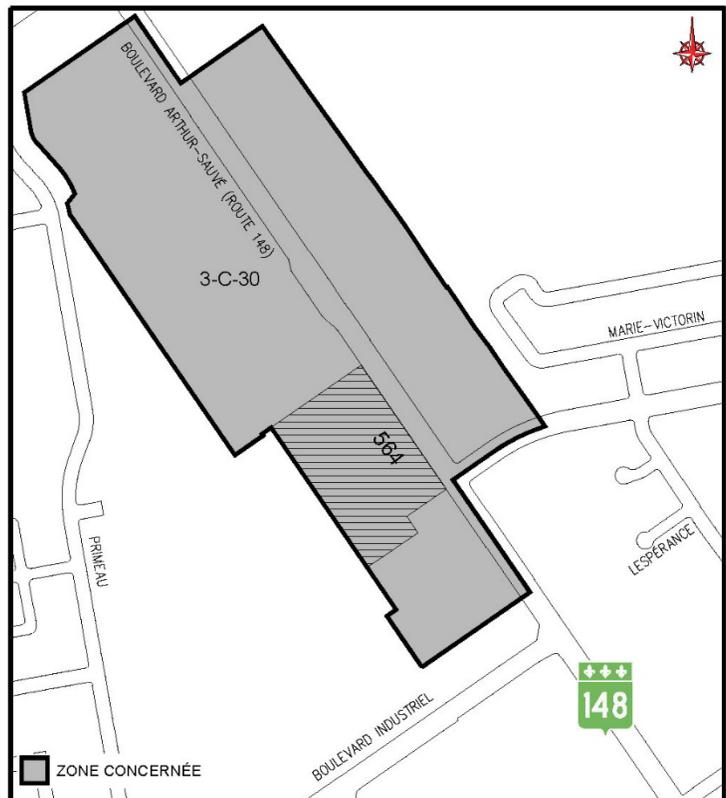
Ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à autoriser la construction d'un second bâtiment commercial (564, boulevard Arthur-Sauvé) sur le site du Complexe 640 sur le lot existant numéro 5 627 778 identifié au cadastre du Québec et correspondant au 572, boulevard Arthur-Sauvé et situé dans la zone 3-C-30, lequel est hachuré au croquis ci-après :

Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 13 mai 2024, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Veillez-vous référer au croquis ci-après:

Ce premier projet de résolution concernant un PPCMOI contient une disposition propre susceptible d'approbation référendaire, laquelle sera plus amplement détaillée 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 Ville / Informations / Avis public / Avril 2024 / Avis public du 18 avril 2024 – Premier projet de résolution numéro 2024-04-153 – projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) 2024-0024 et également disponible à la section Ville / Vie démocratique / Séances du conseil / Projets – résolutions (PPCMOI) / règlements – Séance ordinaire du 15 avril 2024.



Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du conseil du 15 avril dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville : <https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil>.

Fait à Saint-Eustache, ce 16<sup>e</sup> jour d'avril 2024.

La greffière,  
Isabelle Boileau

## EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **15 avril 2024 à 19 heures**.

Sont présents(-es) le maire, monsieur Pierre Charron, les conseillers et conseillères : Michèle Labelle (à partie), Sylvie Mallette, Daniel Goyer, Marc Lamarre, Isabel Mattioli, Isabelle Lefebvre (à partie), Raymond Tessier 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.

Sont absents le conseiller Patrice Paquette et la conseillère Nicole Carignan-Lefebvre.

### **Résolution 2024-04-153**

Adoption d'un premier projet de résolution

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - PPCMOI 2024-0024 - lot 5 627 778 - 564, 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 2024-0024.

Monsieur le maire mentionne que ce projet sera soumis à une consultation publique le 13 mai 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 2024-0024 vise à autoriser la construction d'un second bâtiment commercial (564, boulevard Arthur-Sauvé) sur le site du Complexe 640 sur le lot existant numéro 5 627 778 identifié au cadastre du Québec et correspondant au 572, boulevard Arthur-Sauvé, lequel est situé dans la zone 3-C-30;

CONSIDÉRANT qu'une demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui consiste en la construction d'un second bâtiment commercial sur le lot numéro 5 627 778 identifié au cadastre du Québec a été déposée;

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

CONSIDÉRANT que le projet est assujéti au règlement numéro 1795 intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale »;

CONSIDÉRANT qu'il est souhaité de revitaliser le boulevard Arthur-Sauvé et d'offrir une offre commerciale;

CONSIDÉRANT que la construction de ce nouveau bâtiment contribuera à créer un paysage de la rue et un environnement urbain cohérent;

CONSIDÉRANT que le plan d'aménagement paysager intègre diverses essences végétales et contribuera à mettre en valeur le site, à le végétaliser et à réduire les îlots de chaleur, comme démontré aux plans VSE 2024-026 produits par le Groupe Architex, folio 2328, reçus et révisés le 16 février 2024 (pages A090 et A091);

CONSIDÉRANT que le projet contribuera à rehausser le cadre bâti du secteur;

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme aux affectations du projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Deux-Montagnes;

CONSIDÉRANT que le projet de PPCMOI est conforme à l'affectation commerciale C1 prévue au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT que seul l'élément suivant est dérogatoire à la réglementation de zonage et qu'il est sujet 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 une marge avant minimale de 19,72 mètres au lieu de 45,0 mètres pour le lot numéro 5 627 778 identifié au cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que seuls les éléments suivants sont dérogatoires à la réglementation de zonage et qu'ils ne sont pas sujet 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 plus d'un bâtiment sur un lot;
- Autoriser un indice de canope à 23,5 % au lieu de 40 %;
- Autoriser qu'un usage commercial n'ait pas de zone de chargement;

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 les plans VSE 2024-026 produits par le Groupe Architex, folio 2328, reçus et révisés le 16 février 2024 et le plan VSE 2024-027 produit par AG 360 Arpenteurs-géomètres, reçu le 7 février 2024, portant la minute 9504, font partie intégrante du projet et de cette résolution;

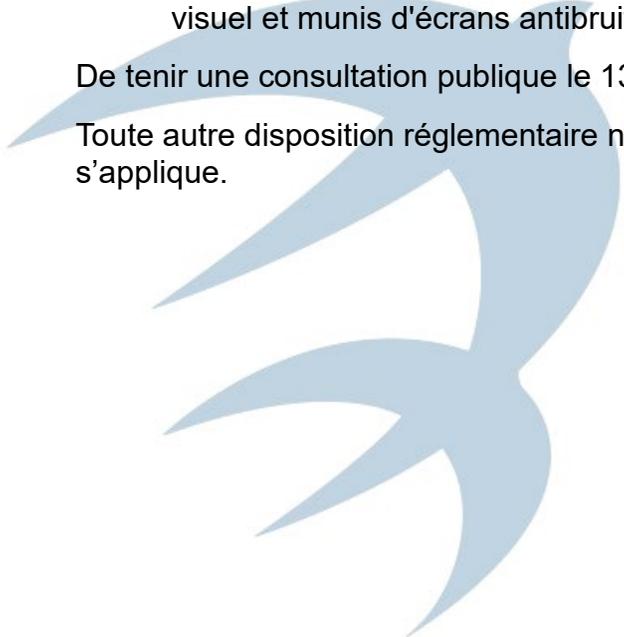
En conséquence;

Sur proposition de Daniel Goyer, 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 2024-0024, pour autoriser la construction d'un second bâtiment commercial (564, boulevard Arthur-Sauvé) sur le site du Complexe 640 sur le lot existant numéro 5 627 778 identifié au cadastre du Québec et correspondant au 572, boulevard Arthur-Sauvé, lequel est situé dans la zone 3-C-30, avec les conditions suivantes :

- Qu'un dépôt d'une garantie financière de 20 000 \$ soit déposé, lequel est remboursable à la fin des travaux;
- Que des îlots de verdure soient aménagés au bout de chacune des rangées de plus de 10 cases de stationnement et qu'un arbre à grand déploiement soit planté dans chacun des îlots situés en cour avant du bâtiment, sis au 572/580, boulevard Arthur-Sauvé;
- Qu'advenant que des appareils mécaniques soient installés sur le toit des bâtiments, ceux-ci ne soient pas visibles des voies publiques ou qu'ils soient munis d'un écran visuel et munis d'écrans antibruit;

De tenir une consultation publique le 13 mai 2024 et de publier l'avis public en conséquence;

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



# PPCMOI 2024-0024

## LOT 5 627 778 – 564, boulevard Arthur-Sauvé

Autoriser la construction d'un 2e bâtiment (564, boulevard Arthur-Sauvé) sur le site du Complexe 640 sur le lot 5 627 778 du cadastre du Québec et correspondant au 572, boulevard Arthur-Sauvé.

**Recommandation favorable**

