



## AVIS PUBLIC

Entrée en vigueur  
Résolution 2024-05-269 - PPCMOI 2024-0024

Lors d'une séance extraordinaire tenue le 27 mai 2024, le conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache a adopté la résolution numéro:

**2024-05-269** « **PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – PPCMOI 2024-0024 – LOT 5 627 778 – 564, BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ** ».

La résolution **2024-05-269** a pour objet d'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.

La résolution 2024-05-269, adoptée aux termes du règlement numéro 1698 intitulé « Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble », est en vigueur depuis le 27 juin 2024, date du certificat de conformité du directeur général de la MRC de Deux-Montagnes.

Cette résolution est à la disposition de toute personne qui veut en prendre connaissance aux heures normales de bureau. Elle est également disponible sur le site internet de la Ville, section Ville / Informations / Avis publics / Juillet 2024 / Avis public du 11 juillet 2024 - Entrée en vigueur - résolution 2024-05-269 - PPCMOI 2024-0024.

Fait à Saint-Eustache, ce 11<sup>e</sup> jour de juillet 2024.

La greffière,  
Isabelle Boileau

## EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **27 mai 2024** à **17 h 30**.

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, formant le conseil municipal sous la présidence du maire, ainsi que monsieur François Bélanger, directeur général, et maître Isabelle Boileau, greffière.

### **Résolution 2024-05-269**

#### **3.1.1. Adoption d'une 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**

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 et 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 dérogoire 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 dérogoires 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;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal 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, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0024;

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

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 13 mai 2024, le conseil a adopté, par résolution, le second projet de résolution numéro 2024-05-216 pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0024;

CONSIDÉRANT qu'à la suite de l'adoption du second projet de résolution, les personnes intéressées, ayant le droit de signer une demande pour que la présente résolution soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter, avaient la possibilité de faire une telle demande écrite du 16 mai 2024 au 24 mai 2024 jusqu'à 16 h 30, et qu'aucune demande valide n'a été reçue à cet effet par la greffière;

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, une 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;

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