

Aux personnes qui, le 13 mai 2024, 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 13 mai 2024, 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, lequel 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, lequel est hachuré au croquis ci-après :

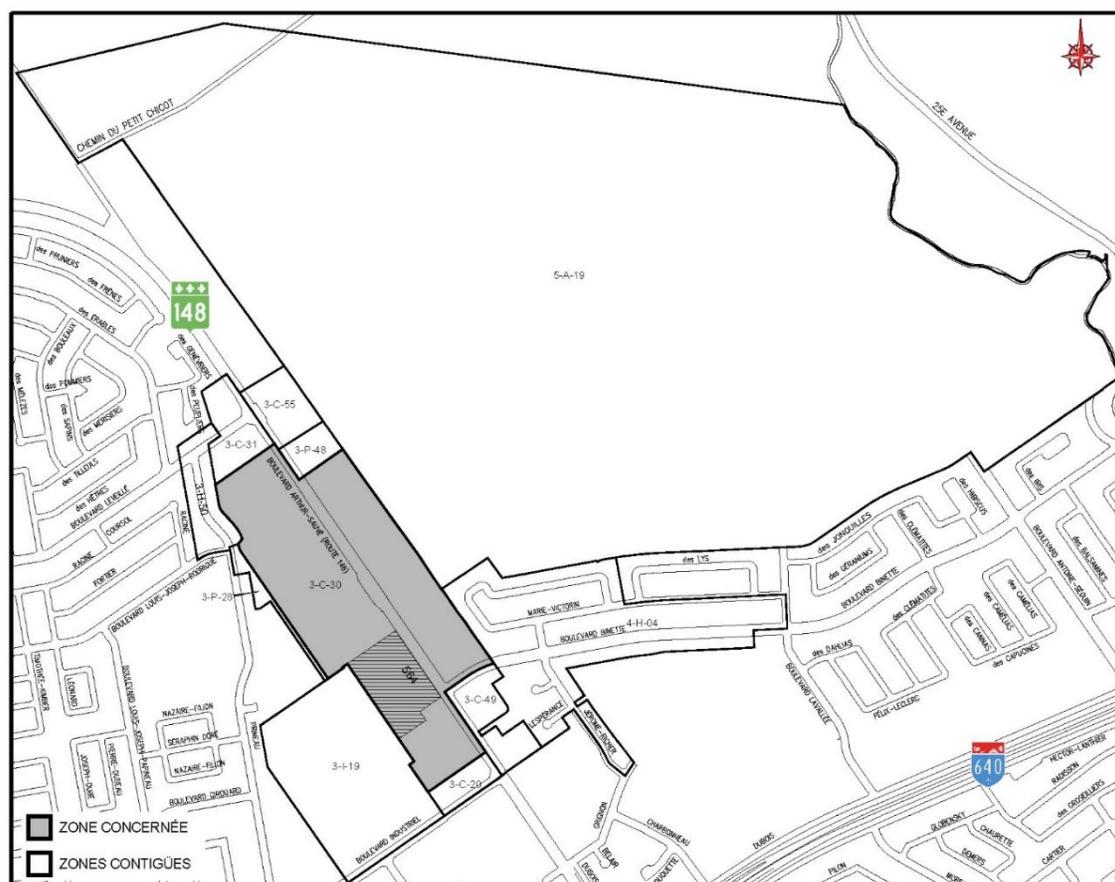
Ce second projet contient une disposition qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës afin que la résolution qui la contient soit soumise à son approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

La disposition susceptible d'approbation référendaire est la suivante :

- 1) 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.;

Ainsi, une demande, relative à cette disposition, peut provenir des personnes intéressées de la zone 3-C-30, et des zones contiguës 3-I-19, 3-C-20, 3-P-28, 3-C-31, 3-P-48, 3-C-49, 3-H-50, 3-C-55, 4-H-04 et 5-A-19.

Veillez-vous référer au croquis ci-après :



Une telle demande vise à ce que la résolution, contenant cette disposition, 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 24 mai 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.

Cette disposition du second projet de résolution, qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide, pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

Le second projet de résolution 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. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section Ville / Informations / Avis public / Mai 2024 / Avis public du 16 mai 2024 - Second projet de résolution numéro 2024-05-216 - 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 13 mai 2024.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors des séances du conseil des 15 avril et 13 mai derniers, lesquelles sont diffusées sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil>.

Fait à Saint-Eustache, ce 14<sup>e</sup> jour de mai 2024.

La greffière,  
Isabelle Boileau



-  ZONE CONCERNÉE
-  ZONES CONTIGÜES

## EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **13 mai 2024 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 (à partie), 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 2024-05-216**

#### **3.1.1. Consultation et adoption d'un second projet de résolution**

[Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble \(PPCMOI\) - PPCMOI 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.

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 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 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;

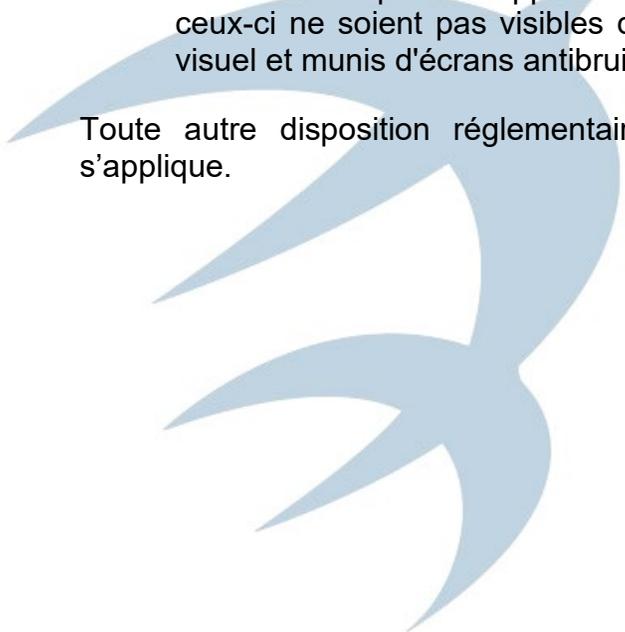
CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 15 avril 2024, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2024-04-153 pour le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0024;

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 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.



# 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**

