



Lors d'une séance ordinaire tenue le 22 janvier 2024, le conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache a adopté la résolution numéro:

2024-01-003 « PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – PPCMOI 2023-0038 – LOT 2 768 046 – 794, BOULEVARD ARTHUR-SAUVÉ ».

La résolution **2024-01-003** a pour objet d'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.

La résolution 2024-01-003, 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 février 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 / Mars 2024 / Avis public du 14 mars 2024 - Entrée en vigueur - résolution 2024-01-003 - PPCMOI 2023-0038.

Fait à Saint-Eustache, ce 12^e jour de mars 2024.

La greffière,
Isabelle Boileau

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCÈS-VERBAUX

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **22 janvier 2024** 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, 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.

Sont absents la conseillère Sylvie Mallette et le conseiller Raymond Tessier.

Résolution 2024-01-003

3.1.1. Adoption d'une 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

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 assujéti 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 îlots 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 dérogoires 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;

CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 11 décembre 2023, le conseil a adopté, par résolution, 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;

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 14 décembre 2023 au 3 janvier 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 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.