

## SÉANCE ORDINAIRE DU 13 MAI 2024

### PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

*(Cliquez sur le numéro du PPCMOI pour le visualiser)*

Numéro du PPCMOI	Numéro de résolution	Description
<a href="#">PPCMOI 2024-0024</a> <a href="#">Lot 5 627 778</a> <a href="#">564, boulevard Arthur-Sauvé</a>	<a href="#">2024-05-216</a> (2 <sup>e</sup> projet de résolution)	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant 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.

### PROJETS - RÈGLEMENTS

*(Cliquez sur le numéro du règlement pour le visualiser)*

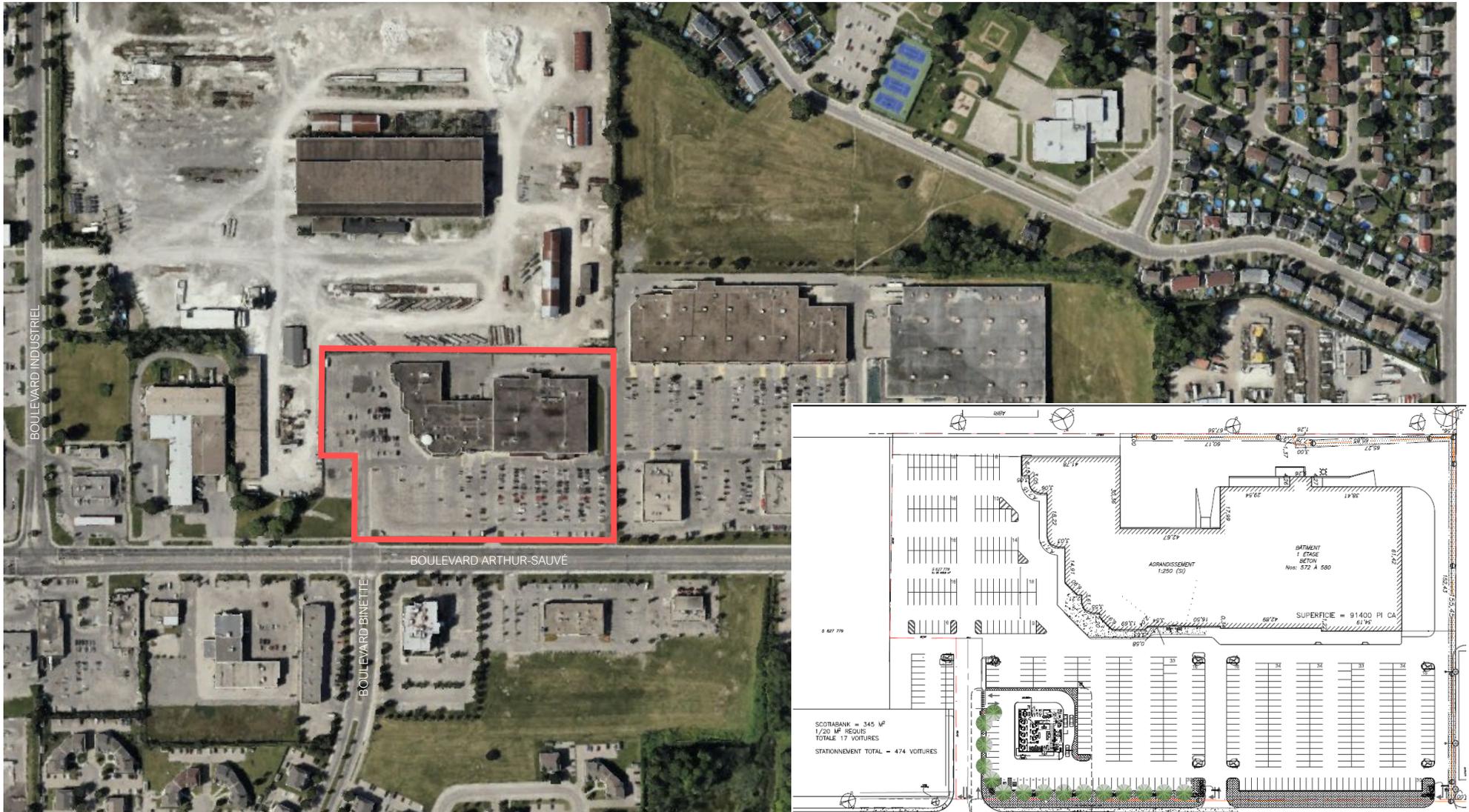
Numéro du règlement	Titre du règlement	Objet
<a href="#">1675-412</a>	Règlement modifiant le règlement numéro 1675 de zonage	Règlement dans le but d'acquitter les frais pour l'abattage d'un arbre, son essouchement et la plantation d'un nouvel arbre par la Ville lorsque celui-ci doit être abattu pour procéder à la réfection d'une conduite souterraine d'aqueduc, d'égout pluvial ou sanitaire située sur une propriété privée.
<a href="#">1976</a>	Règlement décrétant une dépense et un emprunt de 2 010 000 \$ pour l'acquisition de matériel roulant, d'équipements, d'accessoires et d'autres frais connexes	Règlement dans le but de décréter une dépense et un emprunt de 2 010 000 \$ pour l'acquisition de matériel roulant, d'équipements, d'accessoires et d'autres frais connexes.

# 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**





## 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;

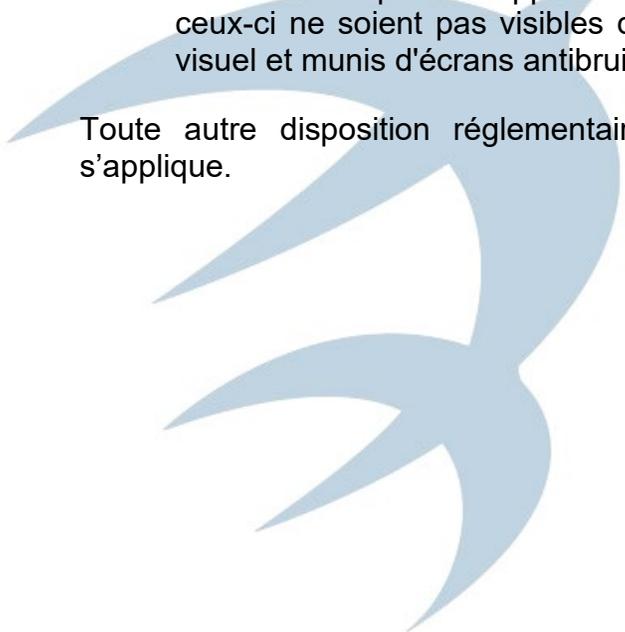
CONSIDÉRANT que lors de la séance du conseil municipal tenue le 15 avril 2024, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de résolution numéro 2024-04-153 pour le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro PPCMOI 2024-0024;

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.





PROJET DU 2024-05-13

**RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 6 7 5 – 4 1 2**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO  
1675 DE ZONAGE**

CONSIDÉRANT que le présent règlement n'est pas sujet à l'approbation référendaire en vertu de l'alinéa 12.1 de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1675 de zonage;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le paragraphe g) de l'alinéa 1 de l'article 13.4.1.4 (Abattage) de la section 4 (Protection des arbres et plantations) du chapitre 13 (Dispositions applicables à la protection de l'environnement) du règlement numéro 1675 est remplacé par le paragraphe g) suivant :

« g) Sur une emprise publique, aucun arbre, peu importe son diamètre, ne peut être abattu à moins que cet abattage ne soit autorisé et justifié par l'autorité compétente.

Dans le cas où une autorisation est émise par un représentant de la Ville pour permettre l'abattage d'un arbre situé sur la propriété publique, le propriétaire foncier qui formule la demande dont la propriété est localisée devant cet arbre est responsable de l'abattage de l'arbre, de son essouchement, de la réparation du terrain et de la plantation d'un nouvel arbre, et ce, dans les 60 jours suivant la date d'émission du certificat d'autorisation. Pour les certificats d'autorisation émis après le 15 août d'une année, le remplacement de l'arbre devra s'effectuer avant le 1<sup>er</sup> juin de l'année suivante.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas où la demande d'autorisation d'abattage concerne un arbre situé sur la propriété publique devant être abattu pour procéder à la réfection d'une conduite souterraine d'aqueduc ou d'égout pluvial ou sanitaire située sur une propriété privée et qu'il est impossible de la réparer par toutes autres méthodes sans procéder à l'abattage de l'arbre, les travaux et les frais concernant l'abattage de l'arbre, de même que son essouchement et la plantation d'un nouvel arbre sont effectués exclusivement par la Ville. Par conséquent, le requérant de la demande d'autorisation doit, notamment, fournir un rapport d'un professionnel dans le domaine, ainsi qu'une preuve démontrant l'impossibilité de conserver ledit arbre. L'autorité compétente se réserve la possibilité de contrevalider cette expertise. »

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



PROJET - DÉPÔT : 2024-05-13

**RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 9 7 6**

**RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE ET UN EMPRUNT DE 2 010 000 \$ POUR L'ACQUISITION DE MATÉRIEL ROULANT, D'ÉQUIPEMENTS, D'ACCESSOIRES ET D'AUTRES FRAIS CONNEXES**

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables de décréter une dépense et un emprunt de 2 010 000 \$ pour l'acquisition de matériel roulant, d'équipements, d'accessoires et d'autres frais connexes;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été déposé à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Saint-Eustache est autorisée à effectuer l'acquisition de matériel roulant, d'équipements, d'accessoires et autres frais connexes, tels qu'il appert de l'estimation détaillée préparée par Aziz Rahhali, directeur du Service de l'approvisionnement, le 30 avril 2024, laquelle est jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante comme annexe « A ».
2. La Ville est autorisée à dépenser 2 010 000 \$ pour les fins du présent règlement, incluant les taxes, les frais légaux, les frais d'émission et de négociation d'emprunt et les autres dépenses incidentes ou accessoires, le tout tel que plus amplement détaillé à l'annexe « A ».
3. Pour se procurer les fonds estimés nécessaires aux fins du présent règlement, y compris les frais incidents, la Ville est autorisée à emprunter un montant de 2 010 000 \$ pour un terme de quinze (15) ans.
4. Pour pourvoir aux dépenses engagées, relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, une taxe spéciale à un taux suffisant est imposée et doit être prélevée annuellement sur tous les immeubles imposables de la Ville, sur la base de la valeur de ces immeubles telle que portée au rôle d'évaluation en vigueur à chaque année; les propriétaires de ces immeubles sont assujettis au paiement de cette taxe.
5. S'il advient que le coût réel d'une partie des travaux ou dépenses prévues au présent règlement est plus ou moins que celui prévu à l'annexe « A », tout montant, disponible dans un cas, peut être utilisé pour compenser ce qui manque dans un autre cas.
6. Le conseil approprié, aux fins du présent règlement, toute contribution, affectation ou subvention qui pourra être versée pour le paiement des dépenses prévues aux présentes. Dans un tel cas, le montant de l'emprunt et la taxe imposée aux termes du présent règlement sont réduits en conséquence.
7. Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention, sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention lorsqu'il s'agit d'une diminution du terme décrété au présent règlement.
8. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



**ANNEXE A**  
**RÈGLEMENT 1976**  
**TABLEAU RÉSUMÉ**

**RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE ET UN EMPRUNT DE 2 010 000 \$ POUR L'ACQUISITION DE MATÉRIEL ROULANT,  
D'ÉQUIPEMENTS, D'ACCESSOIRES ET D'AUTRES FRAIS CONNEXES**

**Règlement 1976**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

DESCRIPTION DES ACQUISITIONS	Total des acquisitions avant taxes	T.V.Q. 50 % 9,975 %	Financement 10 %	TOTAL BRUT
1. Acquisition d'un camion autopompe pour le Service des incendies, incluant ses équipements et accessoires	1 308 000 \$	65 237 \$	130 800 \$	1 504 037 \$
2. Acquisition d'un balai de rue pour le Service des travaux publics, incluant ses équipements et accessoires	439 500 \$	21 920 \$	43 950 \$	505 370 \$
<b>TOTAL - Acquisitions</b>	<b>1 747 500 \$</b>	<b>87 157 \$</b>	<b>174 750 \$</b>	<b>2 009 407 \$</b> <b>2 010 000 \$</b>

30 avril 2024

Aziz Rahhali, MAP, OMA, P.G.C.A.  
*Directeur service de l'approvisionnement*