

Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts lors de la séance ordinaire tenue le 27 janvier 2026 à 19 heures, dans la salle de la place Lagny située au 2, rue Saint-Louis à Sainte-Agathe-des-Monts, sous la présidence de monsieur Frédéric Broué.

2026-01-36 Adoption - Second projet de résolution 2025-U59-39 adoptée en vertu du Règlement 2015-U59 - PPCMOI - Lot 6 240 448 - Rue Ouimet - Nouvelle construction commerciale - Zone Ca-943

Résolution numéro 2025-U59-46 adoptée en vertu du Règlement numéro 2015-U59 - Projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) concernant le lot 6 240 448 du cadastre du Québec - rue Ouimet - Nouvelle construction commerciale - Zone Ca-943

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée laquelle consiste à permettre la construction d'un bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et ses amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande, n'autorisent pas cette catégorie d'usage;

CONSIDÉRANT QUE certaines dispositions du *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et de ses amendements doivent faire l'objet de dérogations dans le cadre de la réalisation du projet envisagé afin de permettre les éléments suivants :

- Permettre la catégorie d'usages Commerce en autorisant de manière spécifique les classes d'usages commerciales:
 - Commerce de détail (c1) ne prévoyant que les usages de boucherie, pâtisserie et boulangerie avec une possibilité de procéder à la fabrication sur place de produits alimentaires sur une superficie de l'espace de production dépassant le double de la superficie d'aire de vente, sans toutefois que la superficie de l'aire de vente soit éliminée;
 - Commerce de service en communication (c3) ne prévoyant que l'usage de service de courrier;
 - Atelier artisanal (c4) prévoyant que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);
 - Commerce artériel léger (c5) ne prévoyant que les usages location d'outils et équipement, atelier d'installation d'accessoires pour véhicules, magasin de vente d'articles pour les véhicules et d'articles pour la piscine, services techniques reliés aux bâtiments, imprimerie, atelier de rembourrage et vente de spa/saunas;
 - Commerce artériel lourd (c6) ne prévoyant que les usages ateliers spécialisés et atelier d'usinage, de soudure, de mécanique, d'électricité ou de menuiserie et que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);
 - Commerce de récréation intérieure (c9) ne prévoyant que les usages de type sportifs;
- Permettre la catégorie d'usages Industrie en autorisant de manière spécifique les classes d'usages industrielles:
 - Entreprise à caractère technologique (i1), en excluant les usages liés au cannabis et que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);
 - Entreprise de transport, de camionnage et de distribution (i2), en excluant les garages municipaux et fourrières et que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);

- Entreprise de la construction (i3) et que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);
- Entreprise manufacturière et atelier de fabrication (i4) et que seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination);
- Permettre la construction d'un bâtiment à usage mixte commercial et industriel abritant 10 locaux plutôt qu'un nombre autorisé de 4 locaux (article 8.1.2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire tampon d'une largeur de 6,26 m plutôt que 10 m en bordure de la ligne de propriété sud (article 11.3.2, al. 1, par. 2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire tampon d'une largeur de 2,2 m plutôt que 10 m en bordure de la ligne de propriété est (article 11.3.2, al. 1, par. 2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire tampon d'une largeur de 2,18 m plutôt que 10 m en bordure de la ligne de propriété ouest (article 11.3.2, al. 1, par. 2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);
- Permettre l'aménagement d'une aire tampon de 4,06 m plutôt que 30 m en bordure de l'autoroute des Laurentides (article 11.3.2, al. 1, par. 2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);
- Autoriser l'implantation de conteneurs semi-enfouis dans la cour avant des bâtiment principaux (article 9.7.4, al. 2, par. 2, *Règlement 2009-U53* et ses amendements);

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions du *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et du *Règlement de construction 2009-U55* et leurs amendements, en vigueur lors du dépôt de la demande, et qu'il est également assujéti à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisé en vigueur et ne déroge au *Règlement de zonage numéro 2009-U53* et ses amendements qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 24.3 du *Règlement numéro 2015-U59 sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble* et ses amendements;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil municipal d'accepter ce projet à la résolution CCU 2025-11-239 de ses délibérations, le tout en vertu du *Règlement numéro 2015-U59 sur les projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble* et ses amendements, pour le lot 6 240 448 du cadastre du Québec, rue Ouimet, afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE le premier projet de résolution a été adopté à la séance du 9 décembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE ce premier projet a fait l'objet d'une assemblée publique de consultation tenue le 22 janvier 2026 à 18 heures à la salle Georges-Vanier de l'hôtel de ville, à la suite de la publication d'un avis public l'annonçant;

CONSIDÉRANT le rapport de la tenue de l'assemblée publique de consultation mentionnant que 3 personnes se sont présentées lors de l'assemblée publique de consultation pour poser des questions et émettre des commentaires, lequel est joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante;

CONSIDÉRANT QUE le second projet contient des dispositions propres à une résolution susceptible d'approbation référendaire contenues dans le premier projet;

CONSIDÉRANT QUE l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le conseil adopte, avec ou sans changement, un second projet de résolution;

CONSIDÉRANT QU'il y des changements entre le premier et le second projet de règlement soumis pour adoption, soit la précision suivante "seuls les usages à contraintes limités sont autorisés afin de minimiser les impacts (odeurs, bruit, poussière, contamination)", apportée aux catégories d'usages c4, c6, i1, i2, i3 et i4;

Il est proposé

ET RÉSOLU

1. d'adopter le second projet de résolution numéro 2025-U59-46, adoptée en vertu du Règlement numéro 2015-U59 - Projet particulier de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble (PPCMOI) concernant le lot 6 240 448 du cadastre du Québec - rue Ouimet - Nouvelle construction commerciale - Zone Ca-943, avec les exigences suivantes :
 - L'éclairage du bâtiment et des aires de stationnement devra être de type LED dirigé vers le bas, à défilé absolu et dans des tons de blanc chaud. Une attestation de conformité devra être fournie;
 - Le dépôt d'une proposition alternative pour la gestion des matières résiduelles, de type conteneurs semi-enfouis à chargement frontal, conformément aux exigences de la Ville;
 - La gestion des eaux de surfaces devra être assurée à l'intérieur des limites du site et sans impact supplémentaire sur les réseaux de la Ville;
 - Dépôt d'une garantie financière d'un montant de 50 000 \$ pour assurer la conformité des travaux;
 - Le demandeur doit déposer une demande de certificat d'occupation avant de débiter l'exercice de l'usage;
 - Dépôt d'un plan d'aménagement paysager pour l'aménagement des cours et espaces libres du site en y intégrant des arbres matures ayant un calibre d'au moins 7 centimètres calculé au niveau de la souche au moment de sa plantation;
2. que le conseil mandate la greffière afin de procéder à la publication d'un avis public pour la réception des demandes écrites des personnes intéressées ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

Copie certifiée conforme, sous réserve des approbations
ce 28 janvier 2026



Me Stéphanie Allard, greffière