

Extrait du livre des délibérations de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de McMasterville tenue au Centre Communautaire Intégré de McMasterville, le lundi 8 avril 2024 à 19 heures, à laquelle sont présents monsieur le maire Martin Dulac, mesdames les conseillères Magalie Taillon et Tanya Czinkan, ainsi que messieurs les conseillers Robert Pelletier, Jean-Guy Lévesque, Frédéric Lavoie et François Jean.

Formant quorum des membres du conseil municipal, sous la présidence de monsieur le maire Martin Dulac.

Monsieur Sébastien Gagnon, directeur général, ainsi que Me Marie-Josée Bédard directrice des Services juridiques et greffière sont également présents.

RÉSOLUTION NUMÉRO 2024-103

Premier projet de résolution – Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble – Lot 4 493 120 – 134, rue de l'École – Zone R-1

CONSIDÉRANT le *Règlement numéro 441-00-2023 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* de la Ville de McMasterville;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement permet au conseil municipal d'autoriser sous certaines conditions, la réalisation d'un projet malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville;

CONSIDÉRANT le dépôt d'une demande relative à un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (ci-après PPCMOI) complétée le 23 février 2024;

CONSIDÉRANT QUE la demande porte sur le lot numéro 4 493 120 afin de procéder à la construction d'une habitation multifamiliale de six (6) logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge au *Règlement de zonage numéro 382*, tel que modifié, plus précisément :

- Aux dispositions relatives à l'aménagement des cases de stationnement (articles 11.2, 11.12, 11.26 et 11.31);
- Aux dispositions relatives à l'empiètement des balcons et de l'escalier en cour arrière (article 4.22);
- Aux dispositions relatives à la hauteur du bâtiment (grille des usages et des normes de la zone R-1);
- Aux dispositions relatives à la présence d'une clôture dans l'emprise municipale (article 4.49);
- Aux dispositions relatives à la distance requise entre une clôture et une limite de terrain avant (article 5.58);
- Aux dispositions relatives au nombre de logements autorisés (grille des usages et des normes de la zone R-1);

CONSIDÉRANT le document « Formulaire de demande de PPCMOI » préparé par Groupe Guilmain inc. et daté du 15 janvier 2024;

CONSIDÉRANT les plans préparés par Groupe PDA Architecte portant le titre « 4 logements rue de l'École/2^{ème} Avenue à McMasterville » datés du 23 février 2024;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation préparé par Vital Roy Arpenteurs Géomètres inc., portant le numéro 4913 de ses minutes, daté du 24 novembre 2020 et révisé le 15 février 2024;

CONSIDÉRANT le plan d'aménagement paysager préparé par Groupe Guilmain inc. et daté du 15 janvier 2024;

CONSIDÉRANT le document explicatif du projet en lien avec les critères du règlement sur les PPCMOI soumis par les demandeurs le 15 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions règlementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur et que le projet est également assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme, dans sa résolution CCU-2024-14 datée du 26 mars 2024, recommande au conseil municipal d'accepter la demande de PPCMOI sous certaines conditions;

EN CONSÉQUENCE,

Il est,

PROPOSÉ par monsieur Jean-Guy Lévesque

APPUYÉ par madame Magalie Taillon

ET RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES CONSEILLERS :

QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution comme si récéité au long;

QUE le conseil municipal approuve cette demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'une habitation multifamiliale de six (6) logements ainsi que l'aménagement du terrain et du stationnement, plus précisément d'y permettre :

- Une habitation multifamiliale d'au plus six (6) logements au lieu d'un maximum de quatre (4) logements;
- Des balcons d'une profondeur maximale de 2,54 mètres et un escalier empiétant d'au plus 3,91 mètres dans la cour arrière au lieu du maximum permis de 2 mètres;
- Trois (3) cases de stationnement qui seront accessibles en déplaçant un autre véhicule afin d'accéder ou de sortir de l'une des cases de stationnement au lieu d'être en tout temps accessibles et de ne pas nécessiter le déplacement d'un autre véhicule;
- Des cases de stationnement situées en cour avant, directement face à une fenêtre d'une pièce habitable située au sous-sol ou au rez-de-chaussée, à une distance minimale de 0,5 mètre de ces fenêtres au lieu du minimum requis de 1,5 mètre;
- Une somme des largeurs des accès charretier d'au plus 10,1 mètres du côté de la rue de l'École au lieu du maximum permis de 6,5 mètres;
- Deux (2) accès charretiers sur la rue de l'École au lieu d'un (1) seul;

Le tout aux conditions suivantes:

- Que la hauteur totale du bâtiment soit corrigée afin d'être au maximum de 10 mètres;

- Que la clôture respecte la distance minimale de 1 mètre de la ligne avant de terrain;
- Que la maçonnerie représente un pourcentage minimal de :
 - 50 % de la façade avant;
 - 42 % de la façade latérale donnant sur la 2^e Avenue;
 - 39 % de la façade arrière; et
 - 41 % de la façade latérale donnant sur le 150, rue de l'École;
- Qu'un aménagement paysager abondant soit réalisé;
- Que la demande de PIIA soit également approuvée;
- QU'un plan de coupe longitudinale et transversale illustrant les niveaux actuels et projetés du terrain visé, incluant les murs de soutènement, les niveaux des terrains voisins immédiats et de la rue ainsi que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions existantes et à ériger sur le terrain visé ainsi que le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions existantes sur les terrains voisins immédiats situés sur une même voie publique que le terrain visé soit dans les meilleurs délais;
- Que les travaux soient terminés dans un délai maximal de dix-huit (18) mois suite à l'approbation du PPCMOI;
- Qu'un dépôt de garantie de 9 000 \$ soit exigé afin d'assurer la conformité des travaux dans les délais accordés;

QUE toutes les dispositions prévues à la réglementation municipale qui ne sont pas en contradiction avec la présente résolution sont applicables au projet.

« ADOPTÉE »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le procès-verbal n'est pas adopté

Le 12 avril 2024

**Me Marie-Josée Bédard
Greffière**