

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 13 janvier 2025 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 2025-014

Premier projet de résolution – Projet particulier de construction de modification et d'occupation d'un immeuble – Lots actuels 4 493 160, 4 493 204 et 4 493 206 (lot projeté 6 665 024) – Adresses actuelles 219 à 245, chemin du Richelieu (adresse projetée 235, chemin du Richelieu) – Zone MXT-1

CONSIDÉRANT le *Règlement numéro 441-00-2023 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (ci-après PPCMOI) de la Ville de McMasterville permettant 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 PPCMOI complétée le 10 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE la demande porte sur les lots numéros 4 493 160, 4 493 204 et 4 493 206 (lot projeté 6 665 024) afin de procéder à la construction d'une habitation multifamiliale d'au plus cinquante (50) unités de logement dérogeant au *Règlement de zonage numéro 382*, tel que modifié, plus précisément aux dispositions relatives :

- au nombre de logements autorisés (grille des usages et des normes de la zone MXT-1);
- au nombre d'étages autorisés (grille des usages et des normes de la zone MXT-1);
- à la hauteur du bâtiment (grille des usages et des normes de la zone MXT-1);
- à l'empiètement des balcons en cour arrière (article 4.22);
- aux pentes et au niveau du sol en cour avant (article 4.60);
- aux enseignes attachées dans une zone en bordure de la route 223 (article 10.14);

CONSIDÉRANT les plans préliminaires déposés pour l'étude des demandes de PIIA et de PPCMOI préparés par :

- Atelier 9506 portant le titre « McMasterville 219-235 Richelieu » datés du 29 novembre 2024 et reçus le 3 décembre 2024;
- Vital Roy, arpenteur-géomètre, portant le numéro 60944 de ses minutes, daté du 9 décembre 2024 et reçu le 10 décembre 2024;
- Mathias Beaulieu-Labbé de Conception Paysage Architectes paysagistes, datés et reçus le 4 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires 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 la résolution numéro CCU-2024-10 émise par le CCU agissant à titre de Conseil Local du Patrimoine et recommandant au comité de démolition d'autoriser les demandes de démolition des quatre (4) bâtiments et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagée;

CONSIDÉRANT QUE le Comité de démolition adopté les résolutions numéros CD-2024-03, CD-2024-04, CD-2024-05 et CD-2024-06 autorisant les demandes de démolitions des quatre (4) bâtiments situés aux 219, 235, 235A et 243-245, chemin du Richelieu et le plan de réutilisation du sol dégagé à certaines conditions;

CONSIDÉRANT le comité consultatif d'urbanisme, dans sa résolution CCU-2024-50 datée du 17 décembre 2024, recommande au conseil municipal d'accepter la demande de PPCMOI sous certaines conditions et qu'il suggère certaines améliorations;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont accepté d'insérer des lattes dans la portion de clôture située à l'arrière de l'aire de stationnement afin de bloquer la lumière des phares de véhicules pour les voisins et qu'ils prévoient valoriser le bois des arbres devant être abattus;

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

CONSIDÉRANT le respect de la plupart des critères d'évaluation du règlement numéro 441-00-2023 relatif aux PPCMOI de la Ville de McMasterville;

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 ré cité 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 ainsi que l'aménagement du terrain et du stationnement, et plus précisément d'y permettre :

- Une habitation multifamiliale d'au plus cinquante (50) unités de logement au lieu d'un maximum de dix (10) unités;
- Un nombre d'étages de quatre (4) au lieu d'un maximum de trois (3);
- Une hauteur de bâtiment d'au plus 19 mètres au lieu d'un maximum de 12 mètres;
- Des balcons d'une profondeur maximale de 2,5 mètres dans la cour arrière au lieu du maximum permis de 2 mètres;
- La présence de pentes d'un gradient minimal de - 2 % et maximal de 5 % dans le premier mètre mesuré à partir de l'arrière du trottoir plutôt que d'être au même niveau que le trottoir;
- Une enseigne murale d'une superficie maximale de 9,64 mètres carrés au lieu du maximum permis de 1,5 mètre carré dont le lettrage occupe toutefois une superficie maximale de 1,5 mètre carré;

Le tout aux conditions suivantes :

- Que la demande d'approbation d'un PIIA soit également approuvée;

- Que toute demande de modification significative à l'aménagement du terrain, à l'architecture, à l'implantation, au stationnement ou tout autre élément visé par le règlement sur les PIIA devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation;
- Que les travaux de construction soient terminés dans les trente (30) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution autorisant le PPCMOI;

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

« ADOPTÉE »

Le maire,

La directrice des Services juridiques
et greffière,

Martin Dulac

Me Marie-Josée Bédard