

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 2 juin 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 2025-155

Adoption – Second projet de résolution – Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble – Lot 4 493 330 – 176, rue de l'Église – Zone R-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 en date du 12 mars 2025;

CONSIDÉRANT QUE la demande porte sur le lot numéro 4 493 330 afin de procéder à la construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements et à l'aménagement du terrain et du stationnement 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 R-1);
- à la marge arrière minimale (grille des usages et des normes de la zone R-1);
- à l'empiètement des avant-toits dans la marge latérale gauche (article 4.21);
- à l'empiètement d'un escalier en cour latérale gauche (article 4.21);
- à l'empiètement d'un escalier en cour latérale droite (article 4.21);
- à l'allée d'accès non perpendiculaire à la voie publique (article 4.49);
- aux pentes du terrain (article 4.60);
- à la largeur de l'accès charretier (article 11.26);
- à la largeur de l'allée d'accès (article 11.26);

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

- Architecture CBA portant le titre « 176 rue de l'Église » datés et reçus le 10 avril 2025;
- Vital Roy, arpenteur-géomètre, portant le numéro 61616 de ses minutes, daté du 14 avril 2025 et reçu le 15 avril 2025;

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-2024-41 du comité consultatif d'urbanisme (CCU) donnant un avis préliminaire défavorable ainsi que les ajustements qui ont été apportés au projet par le demandeur par la suite;

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;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme, dans sa résolution CCU-2025-15 datée du 15 avril 2025, recommande au conseil municipal d'accepter la demande de PPCMOI sous certaines conditions;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution portant le numéro 2025-127 lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 5 mai 2025;

CONSIDÉRANT l'avis public d'une assemblée publique de consultation sur le premier projet de résolution numéro 2025-127, le tout conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée publique le 26 mai 2025, et ce, afin d'expliquer le projet;

CONSIDÉRANT les commentaires reçus durant l'assemblée publique;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter le second projet de résolution;

EN CONSÉQUENCE,

Il est,

PROPOSÉ par monsieur Jean-Guy Lévesque

APPUYÉ par madame Tanya Czinkan

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 accorde cette demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements ainsi que l'aménagement du terrain et du stationnement sur le lot numéro 4 493 330, plus précisément afin d'y permettre :

- un nombre de logements de six (6) au lieu de quatre (4);
- une marge arrière de 6,22 mètres au lieu de 10,06 mètres;
- trois (3) avant-toits empiétant de plus de 1,2 mètre dans la marge latérale gauche;
- un escalier donnant accès au rez-de-chaussée empiétant de plus de 2 mètres dans la cour latérale gauche;
- un escalier donnant accès au rez-de-chaussée empiétant de plus de 2 mètres dans la cour latérale droite;
- une allée d'accès aménagée dans l'emprise municipale n'étant pas perpendiculaire à la voie publique;

- un terrain ne comportant pas une pente minimale de 1 % et maximale de 10 % sur le terrain;
- un accès charretier à double sens d'une largeur de 4,4 mètres au lieu d'un minimum de 5 mètres;
- une allée d'accès à double sens d'une largeur de 4,4 mètres au lieu d'un minimum de 5 mètres;

Le tout aux conditions suivantes :

- Qu'une mesure permettant d'empêcher l'écoulement des eaux de ruissellement sur les terrains voisins, mesure recommandée par un ingénieur, tels qu'un jardin de pluie, un réservoir ou un puits sec, soit aménagée à l'arrière du terrain si l'étude de gestion des eaux pluviales démontre que cela s'avère nécessaire;
- Que la hauteur totale du bâtiment, incluant les fondations, soit d'au plus 10 mètres et que des suivis soient effectués par un arpenteur-géomètre, aux frais du demandeur, suite au coulage de la fondation et à la fin des travaux;
- Que les arbres prévus au plan d'aménagement paysager aient une tige d'un diamètre minimal de cinq (5) centimètres, mesuré à 1,5 mètre du sol pour les feuillus et que les conifères soient d'une hauteur minimale de 1,5 mètre, au moment de leur plantation;
- Que la demande de PIIA soit également approuvée;
- Que les travaux soient terminés dans un délai maximal de 24 mois suite à l'approbation du PPCMOI;
- Qu'un dépôt de garantie de 10 000 \$ 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 »

Le maire,

La directrice des Services juridiques
et greffière,

Martin Dulac

Me Marie-Josée Bédard