



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 4 août 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 et Frédéric Lavoie.

Monsieur François Jean, conseiller, est absent de la présente séance.

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 2025-229

Adoption – Second projet de résolution – Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble – Nouvelle construction et aménagement du terrain et du stationnement – Lots 4 494 279 et 4 494 281 – 129 et 143, rue de Bretagne – Zone R-8

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 28 avril 2025;

CONSIDÉRANT QUE la demande porte sur les lots numéros 4 494 279 et 4 494 281 afin de procéder à la construction d'une habitation multifamiliale de 16 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-8);
- à la marge avant minimale (grille des usages et des normes de la zone R-8);
- à la marge arrière minimale (grille des usages et des normes de la zone R-8);
- à la hauteur maximale (grille des usages et des normes de la zone R-8);
- au coefficient d'emprise au sol maximal (grille des usages et des normes de la zone R-8);
- à la présence d'un garage souterrain dans la zone R-8 (article 11.11.1);
- à la distance minimale entre une case de stationnement et une fenêtre en cour avant (article 11.12);

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

- Architecture CBA portant le titre « Plex Bretagne », datés du 20 juin 2025;
- François Lemay, arpenteur-géomètre, portant le numéro 11238 de ses minutes, daté du 22 mai 2025 et reçu le 28 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 QUE le comité de démolition dans ses résolutions CD-2025-03 et CD-2025-04, datées du 26 mai 2025, a autorisé la démolition des bâtiments situés au 129 et au 143, rue de Bretagne, qui doivent être démolis afin de réaliser le présent PPCMOI;

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-2025-30 datée du 13 mai 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 2025-154 lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 2 juin 2025;

CONSIDÉRANT l'avis public d'une assemblée publique de consultation sur le premier projet de résolution numéro 2025-154, le tout conformément à la Loi;

CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée publique le 16 juin 2025, et ce, afin d'expliquer le projet;

CONSIDÉRANT les commentaires reçus durant l'assemblée publique concernant l'importance de préserver l'intimité des résidences voisines;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a modifié le modèle de garde-corps des balcons arrière ainsi que le recul de la terrasse sur le toit par rapport au mur arrière, et ce, afin de mieux préserver l'intimité du voisinage;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est,

PROPOSÉ par monsieur Robert Pelletier

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 accorde 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 sur les lots 4 494 279 et 4 494 281, plus précisément afin d'y permettre :

- un nombre de logements de seize (16) au lieu d'un maximum de deux (2) en plus d'un logement additionnel ou intergénérationnel;
- une marge avant d'au moins 3,14 mètres au lieu d'un minimum de 7,5 mètres;
- une marge arrière d'au moins 6,67 mètres au lieu d'un minimum de 6,97 mètres;

- une hauteur d'au plus 11,72 mètres au lieu d'un maximum de 9 mètres;
- un coefficient d'emprise au sol maximal d'au plus 0,43 au lieu d'un maximum de 0,40;
- un garage souterrain dans la zone R-8 alors que ceux-ci ne sont pas autorisés;
- une case de stationnement située à au moins 0,64 mètre d'une fenêtre au rez-de-chaussée au lieu d'une distance minimale de 1,5 mètre;

Le tout aux conditions suivantes :

- Que les demandes de démolition des bâtiments situés aux 129 et 143, rue de Bretagne, soient autorisées;
- Que la hauteur totale soit d'au plus 11,72 mètres et qu'un suivi soit effectué par un arpenteur-géomètre, aux frais du demandeur, suite au coulage de la fondation ainsi qu'à la fin des travaux;
- Que les arbres prévus au plan d'aménagement paysager projeté aient une tige d'un diamètre minimal de cinq (5) centimètres, mesuré à 1,5 mètre du sol au moment de leur plantation;
- Que la demande de PIIA soit également approuvée;
- Que les travaux soient terminés dans un délai maximal de trente (30) mois suivant la plus tardive des approbations de démolition ou de PPCMOI;
- Que les travaux de démolition, de construction et d'aménagement du terrain et du stationnement aient une durée maximale de vingt-quatre (24) mois à compter de la date de délivrance du permis de démolition;
- 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