

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 1^{er} décembre 2025 à 19 heures, à laquelle sont présents madame la mairesse Magalie Taillon, mesdames les conseillères Brigitte Aubé, 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 madame la mairesse Magalie Taillon.

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

RÉSOLUTION NUMÉRO 2025-343

Adoption – Projet de résolution – Autorisation d'un projet de construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial – 141, rue de Bretagne – Lots 4 494 279 et 4 494 281 – Zone R-8 – Abrogation des résolutions 2025-154, 2025-229 et 2025-251

CONSIDÉRANT le projet de construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 16 logements sur les lots 4 494 279 et 4 494 281, au 141, rue de Bretagne, impliquant la démolition de deux maisons unifamiliales isolée aux 129 et 143, rue de Bretagne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté comptera deux étages incluant une mezzanine occupant moins de 40 % de la superficie du rez-de-chaussée et un stationnement souterrain, et qu'il comportera cinq logements familiaux, représentant 31 % du nombre total de logements prévus;

CONSIDÉRANT les plans préliminaires déposés pour l'étude de la demande 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;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, c.2), sanctionnée le 21 février 2024 (projet de loi 31) ainsi que la *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux* (L.Q.2025, c.4), sanctionnée le 25 mars 2025 (projet de loi 79) afin d'accélérer l'approbation de projets et la construction de logements;

CONSIDÉRANT QU'en octobre 2024, le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard de l'ensemble du territoire du Québec était de 1,8 % et plus précisément de 0,7 % pour la subdivision de recensement incluant McMasterville;

CONSIDÉRANT la résolution-cadre numéro 2025-317 autorisant l'utilisation des pouvoirs municipaux issus du projet de loi 31 pour accélérer le développement de logements à McMasterville adoptée lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 17 novembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté est admissible en vertu de la Loi et répond aux critères d'évaluation prévus à la résolution 2025-317;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'autoriser ce projet immobilier qui déroge au *Règlement de zonage numéro 382*, tel que modifié;

EN CONSÉQUENCE,

Il est,

PROPOSÉ par monsieur Robert Pelletier

APPUYÉ par madame Tanya Czinkan

ET RÉSOLU UNANIMEMENT PAR LES CONSEILLERS :

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

QUE le conseil municipal adopte un projet de résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 16 logements sur les lots 4 494 279 et 4 494 281, au 141, rue de Bretagne, dans la zone R-8, le tout, selon les plans préliminaires déposés et plus précisément 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;

QUE ce projet de construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements soit autorisé en vertu des pouvoirs prévus par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q.2024, c.2), sous réserve des conditions suivantes :

- Que des permis de démolition et de construction soient délivrés par la Ville de McMasterville;
- Qu'un dépôt de garantie de 10 000 \$ soit exigé afin d'assurer la conformité des travaux aux plans soumis et leur réalisation dans les délais prescrits au permis de construction;
- Que tous les arbres prévus au plan d'aménagement paysager projeté aient une tige d'un diamètre minimal de 5 centimètres, mesuré à 1,5 mètre du sol au moment de leur plantation;
- Qu'une résolution du conseil municipal vienne préciser les modalités de versement de la contribution de 10 % relative aux parcs, aux terrains de jeux et au maintien d'un espace naturel;
- Que toute autre norme de la réglementation d'urbanisme de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet;

QU'une assemblée publique de consultation soit tenue au Centre Communautaire Intégré de McMasterville situé au 255, boulevard Constable, à McMasterville, dont la date et l'heure seront fixées par Me Marie-Josée Bédard, greffière, et ce, afin de présenter le projet résolution et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer;

QUE cette autorisation devienne invalide si aucun permis de construction n'est délivré au plus tard le 20 février 2027;

QUE les résolutions 2025-154, 2025-229 et 2025-251 soient abrogées.

« ADOPTÉE »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Le procès-verbal n'est pas adopté

Le 16 janvier 2026



Me Marie-Josée Bédard
Greffière