

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 16 juin 2025 à 19h

250616-20

RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL SUR LE LOT 4 891 992 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU 100, RUE LOUIS-BLÉRIOT EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 1231

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231* permet au conseil municipal d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, sur demande et aux conditions qu'il détermine, même s'il déroge à un ou plusieurs dispositions des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier vise à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial de la classe d'usage C-5.5 « Vente et location de véhicules domestiques usagées », le tout selon le concept du promoteur du projet « ALBI Occasion.com » (« le Projet ») sur le lot 4 891 992 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption;

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier vise à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial dont l'usage est dérogatoire, mais protégé par droits acquis à l'intérieur de l'aire visée par le Programme particulier d'urbanisme (« PPU ») du secteur multifonctionnel de la gare de Mascouche, ce qui déroge à l'article 333 du *Règlement de zonage numéro 1103*;

CONSIDÉRANT QUE le projet concerne un site existant comprenant un bâtiment existant et que plusieurs non-conformités découleraient de l'agrandissement de ce même bâtiment;

CONSIDÉRANT les résolutions du conseil municipal numéros 140324-20 et 150126-15 accordant des dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans un ensemble commercial lié au commerce automobile, dans un secteur où cet usage est approprié et cohérent avec le cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT QUE l'usage prévu est compatible avec le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la bonification substantielle des espaces de verdure sur le site et contribue à favoriser l'accroissement du couvert végétal et la plantation des arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet représente une amélioration par rapport à la situation actuelle et qu'il répond aux intérêts généraux de Mascouche en matière d'offre commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT la qualité d'intégration du projet au niveau de l'aménagement des lieux;

Il est proposé par monsieur le conseiller Éric Ladouceur appuyé par madame la conseillère Anny Mailloux

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° Que le préambule fait partie intégrante de la présente résolution;

2° D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231*, une résolution visant à autoriser l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment commercial au 100, rue Louis-Blériot, sur le lot 4 891 992 du cadastre du Québec;

3° De permettre que le projet particulier sur le lot 4 891 992 déroge à certaines dispositions prévues dans les règlements d'urbanisme de la Ville et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1103 :

- Autoriser un usage de la classe C-5.5 « Vente et location de véhicules domestiques usagés » aux usages autorisés de la grille de spécification de la zone CV 504 pour ce projet;
- Autoriser l'agrandissement de la superficie de plancher du bâtiment d'un usage dérogatoire situé à l'intérieur de l'aire visée par le PPU du secteur multifonctionnel de la gare de Mascouche, contrairement à l'article 333;
- Autoriser un bâtiment d'un étage plutôt que le minimum de 2 étages prévu à la grille de spécification de la zone CV 504;
- Autoriser une marge avant de 31 mètres plutôt que le maximum de 6 mètres, contrairement au paragraphe a) de l'article 327.1;

- Autoriser une aire de stationnement située à moins de 1 mètre des lignes latérales et arrière du terrain, contrairement à l'article 160;
- Autoriser une aire de stationnement qui n'est pas entourée d'une bordure de béton qui doit se trouver à au moins 1 mètre des lignes de terrain, contrairement à l'article 171;
- Autoriser la présence de sept (7) structures de démonstration, considérées comme des enseignes sur socles au sens du règlement, plutôt que du maximum de 2 prévu à l'article 205;
- Autoriser qu'aucun aménagement paysager ne soit réalisé à la base des enseignes sur socles, contrairement à l'article 205;
- Autoriser une hauteur de 3,05 mètres pour une enseigne sur socle, contrairement à l'article 205;
- Autoriser que le revêtement de toute façade possède moins que 60 % de matériaux de type maçonnerie, verre, revêtement métallique, de bois, de fibre de bois ou tout autre matériau ayant un aspect de bois, autre que le clin de vinyle et le clin d'aluminium, et plus de 40 % d'un seul ou d'une combinaison de revêtement complémentaire, autre que le clin de vinyle et le clin d'aluminium, contrairement à l'article 319;

RÈGLEMENT DE PIIA NUMÉRO 1089 :

- Le grain bâti est compact de façon à soutenir le caractère urbain des lieux et à favoriser les cours intérieures;
- Des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.;
- Le verdissement des toits est encouragé;
- Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics (particulièrement les rez-de-chaussée commerciaux);
- Les bâtiments voisins sont harmonisés en termes de hauteur, sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres, le tout en conformité avec les hauteurs privilégiées indiquées, le cas échéant, au PPU du pôle multifonctionnel DOT - Gare de Mascouche;
- La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades;

- Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires et se raccordent aux liens aménagés sur le domaine public;
- Des aménagements durables minimisent les surfaces imperméables;
- Le cas échéant, les aires d'étalage extérieur sont minimisées pour privilégier des aires de montage intérieure;
- Les aires de stationnement sont préférablement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation (y compris de l'autoroute 640). Le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats;

4° D'ordonner au requérant et tout propriétaire et occupant de respecter les conditions suivantes, à défaut de quoi la présente autorisation sera caduque :

- De laisser libre de toute structure, étalage ou tout autre usage, un triangle de visibilité de 11 mètres à partir du pavage de la rue à l'intersection de l'avenue de la Gare et de la rue Louis-Blériot;
- Toute installation de dispositif d'éclairage extérieur doit posséder la classification IESNA full cut-off ou posséder une lentille plate et un abat-jour camouflant complètement la source lumineuse.

5° D'ordonner que le projet respecte, si aucune dérogation spécifique n'a été accordée par la présente résolution ou par toute résolution antérieure, toutes autres normes prescrites dans un règlement d'urbanisme de la Ville;

6° La présente résolution entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme, ce 23 juin 2025

(Signé)

Greffier ou assistante-greffière ou assistante-greffière adjointe

Adoption du premier projet : 250317-21 / 17 mars 2025

Adoption Second projet : 250505-23 / 5 mai 2025

Approbation par les personnes habiles à voter : 7 mai 2025

Adoption : 250616-20 / 16 juin 2025

Approbation MRC Les Moulins : 18 juin 2025

Entrée en vigueur : 18 juin 2025