

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 6 juillet 2026 à 19h

260706-23

RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LES LOTS 6 380 221 ET 6 359 634 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU 1101, RUE LOUIS-BLÉRIOT, EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR DES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 1231

Cette résolution 260706-23 a été corrigée par le procès-verbal de correction N° PC-2026-02 en date du 11 août 2026, lequel est joint à l'original de la présente résolution modifiée, conformément à l'article 92.1 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19)

CONSIDÉRANT QUE la demande vise l'agrandissement d'un bâtiment industriel accueillant un usage de la classe I-1 « Commerces de gros et industries légères », le tout, selon le concept du promoteur, sur les lots 6 380 221 et 6 359 634 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, soumis pour autorisation à la Ville par Groupe Montoni et son représentant, Nicolas Ghobril (« le Requérant »);

CONSIDÉRANT QUE l'usage existant est un usage dérogatoire de « service de lingerie et de buanderie industrielle » bénéficiant de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le projet concerne un site comprenant un bâtiment existant qui sera agrandi et que certaines non-conformités découlent de l'agrandissement de ce même bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est localisé dans le secteur du PPU du pôle multifonctionnel DOT- Gare de Mascouche et que l'agrandissement des usages dérogatoires est prohibé;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à permettre que le projet déroge à certaines dispositions du *Règlement de zonage numéro 1103* et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

- Autoriser l'usage « service de lingerie et de buanderie industrielle » de la classe d'usage « I-1 Commerces de gros et industries légères », contrairement à la grille de spécification IA 519;
- Autoriser que 2,8 % de la superficie de plancher du bâtiment se trouvent sur un deuxième étage plutôt que le minimum de 15 %, contrairement à l'article 327.1.1;
- Autoriser qu'un espace de chargement et de déchargement ainsi qu'un tablier de manœuvre se trouvent dans la cour avant, contrairement à l'article 181 qui autorise uniquement ces aménagements en cour latérale et arrière;
- Autoriser une aire de stationnement de 85 cases plutôt que 134 cases de stationnement, contrairement au cahier des spécifications de la zone IA 519.

CONSIDÉRANT QUE l'usage actuel utilise une grande quantité d'eau potable et génère des rejets d'eaux usées importants dans le cadre de ses opérations;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement des activités de l'usage actuel engendrera vraisemblablement une augmentation de la consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usées dans les réseaux d'infrastructures de la Ville;

CONSIDÉRANT la capacité résiduelle limitée de la station de pompage Blériot I;

CONSIDÉRANT la nécessité de protéger les infrastructures municipales dans un contexte d'intérêt public et d'éviter tout débordement qui pourrait survenir à la station de pompage Blériot I ou dans les bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a proposé des mesures de mitigation visant à assurer une rétention des eaux usées afin de plafonner les rejets à 10,4 L/s;

CONSIDÉRANT QUE les détails de conception technique des mesures de mitigation n'ont pas été reçus ni validés par le Service du génie de la Ville de Mascouche et que leur réception et leur validation seront nécessaires préalablement à l'émission du permis de construction;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment et l'augmentation des surfaces imperméables entraîneront une hausse des débits d'eaux pluviales devant être gérés par les infrastructures municipales de drainage;

CONSIDÉRANT QU'une note technique confirmant qu'aucune autorisation ministérielle n'est nécessaire dans le cadre du projet a été reçue;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fourni un plan de gestion de camionnage confirmant qu'aucune aire d'attente sur rue n'est requise et que les camions circuleront selon un horaire planifié évitant les périodes d'achalandage;

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement 1077-4 relatif à la circulation des camions, des véhicules de transport d'équipement et des véhicules-outils sur divers chemins et rues du territoire de la Ville de Mascouche* autorise le camionnage dans le secteur et que le projet ne créera pas d'enjeux supplémentaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet viendra consolider les opérations de l'entreprise et permettra la création d'environ 60 nouveaux emplois;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans un ensemble industriel et est approprié et cohérent avec le cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est compatible avec le milieu d'insertion, conforme aux objectifs du plan d'urbanisme et présente une intégration harmonieuse à son environnement, tant par son implantation que par sa volumétrie;

CONSIDÉRANT QUE l'élévation latérale gauche mériterait d'être bonifiée afin de répondre aux objectifs et critères relatifs à l'architecture;

CONSIDÉRANT la compatibilité du projet et l'optimisation des occupations sur le terrain par la constitution d'une propriété foncière plus grande;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une bonification significative des aménagements paysagers et de la canopée contribuant ainsi à l'adaptation aux changements climatiques et à la lutte aux îlots de chaleur;

CONSIDÉRANT les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers favorisant l'accroissement du couvert végétal ainsi que la plantation d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend à limiter les incidences sur l'environnement, notamment en ce qui a trait à l'ensoleillement, aux effets de vents, aux nuisances sonores, aux émanations ainsi qu'à la circulation;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux intérêts généraux de la Ville de Mascouche en matière d'offre industrielle;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une évaluation distincte relative aux objectifs et critères du *Règlement du PIIA numéro 1089*;

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

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° 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 d'un bâtiment principal, situé au 1101, rue Louis-Blériot, sur les lots 6 380 221 et 6 359 634 du cadastre du Québec;

2° De permettre que le projet particulier sur les lots 6 380 221 et 6 359 634 du cadastre du Québec déroge à certaines dispositions prévues au *Règlement de zonage numéro 1103* et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

- Autoriser l'usage « service de lingerie et de buanderie industrielle » de la classe d'usage « I-1 Commerces de gros et industries légères », contrairement à la grille de spécification IA 519;
- Autoriser que 2,8 % de la superficie de plancher du bâtiment se trouvent sur un deuxième étage plutôt que le minimum de 15 %, contrairement à l'article 327.1.1;
- Autoriser qu'un espace de chargement et de déchargement ainsi qu'un tablier de manœuvre se trouvent dans la cour avant, contrairement à l'article 181 qui autorise uniquement ces aménagements en cour latérale et arrière;
- Autoriser une aire de stationnement de 85 cases plutôt que 134 cases de stationnement, contrairement au cahier des spécifications de la zone IA 519.

3° D'ordonner au requérant et tout propriétaire et occupant de respecter les conditions suivantes, à défaut de quoi la présente autorisation sera caduque :

- Que l'élévation gauche du bâtiment soit bonifiée par l'ajout d'un bandeau de fenestration horizontal entre les deux sections de panneaux isolés préfabriqués gris rigel dans la portion la plus près de la rue Louis-Blériot;
- Que des plans accompagnés d'une note de calcul préparée, signée et scellée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) soit déposée, démontrant la capacité et la conformité des infrastructures de distribution d'eau potable incluant, le cas échéant, les raccordements projetés, les débits requis et disponibles, incluant les pointes de consommations et la protection incendie, ainsi que toutes mesures correctives et d'adaptation nécessaire, et ce, préalablement à l'émission du permis de construction;

- Que le projet soit assujetti à l'installation d'un compteur d'eau, comme prévu au *Règlement numéro 1359 relatif aux compteurs d'eau pour les établissements industriels, commerciaux et institutionnels ainsi que pour certains immeubles résidentiels*, de même qu'à la tarification qui en découlera;
- Que des plans accompagnés d'une note technique préparée, signée et scellée membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) soient déposés, démontrant le justificatif technique et les données de conception sanitaires permettant de limiter le débit de rejet sanitaire à 10,4 litres par seconde, et ce, préalablement à l'émission du permis de construction. La note technique devra démontrer le dimensionnement des réservoirs de rétention sanitaires souterrains ou des volumes de rétention sanitaire, les débits de pointe et les plages horaires de pointe projetées, l'ajout de réducteurs de débit afin de plafonner les rejets à 10,4 litres par seconde, l'ajout d'un débitmètre à la sortie afin de garantir le respect du seuil maximal de rejet et le système de surveillance en continu du niveau des bassins de rétention sanitaire;
- Qu'une attestation de conformité aux justificatifs techniques et des données de conception sanitaire de l'étude de gestion des eaux usées soit soumise au plus tard 6 mois après la construction du bâtiment;
- Qu'un rapport annuel sur les rejets sanitaires confirmant le respect du débit maximal de 10,4 litres par seconde en tout temps soit transmis à la Ville de Mascouche conjointement avec le rapport de caractérisation des eaux usées exigé en vertu du *Règlement 2008-47 de la Communauté métropolitaine de Montréal*;
- Que le cahier des procédures d'urgence en cas de défaillance du système de gestion des eaux usées soit déposé au Service de l'urbanisme et du développement durable dans un délai maximal de 6 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution;
- Que des plans accompagnés d'une note technique préparée, signée et scellée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) soit déposés, démontrant la capacité et la conformité des infrastructures de gestion des eaux pluviales, incluant, le cas échéant, les raccordements projetés, les débits pluviaux projetés, ainsi que toute mesure corrective ou d'adaptation nécessaire, et ce, préalablement à l'émission du permis de construction;

- Qu'une attestation de conformité aux recommandations de l'étude de gestion des eaux pluviales soit soumise au plus tard 6 mois après la construction du bâtiment;
- Que tout aménagement intérieur ou extérieur nécessitant la construction de cheminées au toit soit déposé préalablement au Service de l'urbanisme et du développement durable et approuvé par le conseil municipal;
- Que tout projet de modification, transformation ou agrandissement, ultérieurs à l'adoption de la présente résolution, n'excède pas le débit de rejet sanitaire maximale de 10,4 litres par seconde;
- Que le non-respect de l'une ou l'autre des conditions précédemment énoncées entraîne la nullité de la résolution;
- Que les besoins de stationnement générés par les activités de l'entreprise soient entièrement assumés et gérés à même le terrain faisant l'objet du présent projet particulier. Le nombre d'espaces de stationnement prévus sur le site doit donc être suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins générés par ses activités, incluant ceux des employés, des visiteurs et des usagers.

4° 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;

5° La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme, ce 27 août 2026

(Signé)

Greffier ou assistante-greffière ou assistante-greffière adjointe

Adoption du premier projet : 260420-20 / 20 avril 2026
Adoption Second projet : 260608-20 / 8 juin 2026
Personne habile à voter : 10 juin 2025
Adoption : 260706-23 / 6 juillet 2026, PV correction : PC-2026-02
Approbation MRC Les Moulins : 26 août 2026
Entrée en vigueur : 26 août 2026