

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 31 août 2026 à 19h

260831-20

RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 891 983, SITUÉ AU 3280, AVENUE DE LA GARE, EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI NUMÉRO 1231

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231* (PPCMOI) 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 QU'une demande initiale visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial accueillant un usage de la classe I-2 « Travaux de mécanique spécialisée » et C-5.6 « Garages spécialisés dans l'entretien de véhicule », le tout, selon le concept du promoteur du projet « Agrandissement Atelier 360 » (« le Projet »), sur le lot 4 891 983 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, soumis pour autorisation à la Ville par la compagnie « Construction Guimond » et son représentant, Sébastien Labelle (« le Requérant »);

CONSIDÉRANT QUE l'usage existant est un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis;

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

CONSIDÉRANT QUE l'application des critères actuels à un bâtiment existant peut présenter certaines contraintes d'adaptation;

CONSIDÉRANT QUE la partie arrière du site est peu visible de la rue et que le présent projet vise à régulariser une situation existante;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite diversifier ses activités et que celles-ci nécessitent davantage d'espace de travail à l'intérieur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet représente une amélioration par rapport à la situation actuelle;

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

- Autoriser un usage de la classe I-2 « Travaux de mécanique spécialisée » et C-5.6 « Garages spécialisés dans l'entretien de véhicule » contrairement aux usages autorisés dans la zone IA 506;
- Autoriser qu'une partie du site à l'arrière du bâtiment soit recouverte de gravier, contrairement à l'article 171;
- Autoriser qu'une aire de stationnement ne soit qu'en partie entourée d'une bordure de béton qui doit se trouver à au moins 1 mètre des lignes de terrain, contrairement à l'article 171;

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

CONSIDÉRANT QUE le requérant a soumis une étude de caractérisation des rejets d'eaux usées conformément au *Règlement 2008-47 de la Communauté métropolitaine de Montréal*;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'affichage fera l'objet d'une demande de PIIA distincte et sera évalué à une séance de CCU subséquente;

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 commerciale;

CONSIDÉRANT QU'aucune demande d'approbation référendaire n'a été reçue suite à la publication de l'avis public le 8 juillet 2026;

CONSIDÉRANT QUE la résolution est adoptée sans modification;

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

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*, la résolution visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment principal, situé au 3280, avenue de la Gare, sur le lot 4 891 983 du cadastre du Québec;

2° De permettre que le projet particulier sur le lot 4 891 983 du cadastre du Québec déroge à certaines dispositions prévues par les règlements d'urbanisme de la Ville et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1103 :

- Autoriser un usage de la classe I-2 « Travaux de mécanique spécialisée » et C-5.6 « Garages spécialisés dans l'entretien de véhicule », contrairement aux usages autorisés dans la zone IA 506;
- Autoriser qu'une partie du site à l'arrière du bâtiment soit recouverte de gravier, contrairement à l'article 171;
- Autoriser qu'une aire de stationnement ne soit qu'en partie entourée d'une bordure de béton qui doit se trouver à au moins 1 mètre des lignes de terrain, contrairement à l'article 171;

3° 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;

4° La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE

(Signé)

Adoption du premier projet : 260511-09 / 6 juillet 2026
Consultation publique : 21 mai 2026
Adoption du second projet : 260706-22 / 6 juillet 2026
Personne habile à voter : 8 au 18 juillet 2026
Adoption : 260831-20 / 31 août 2026
Approbation MRC Les Moulins : 23 septembre 2026
Entrée en vigueur : 23 septembre 2026