

Extrait du procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 18 décembre 2024 à 17h

241218-02

PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 241218-02 EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (L.Q. 2024, CH. 2) POUR AUTORISER UN PROJET D'HABITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UNE PARTIE DU LOT 6 086 289

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitations de logements sociaux sur une partie du lot 6 086 289 visant à créer rapidement 100 nouveaux logements sociaux sur le territoire;

CONSIDÉRANT QUE l'entiereté des logements construits constituera des logements sociaux hors du marché immobilier privé;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra d'offrir des logements à faible coût pour des personnes ayant des besoins impérieux en logement;

CONSIDÉRANT QUE ces logements sociaux, lorsque la construction sera terminée, seront transférés sous la gestion de l'Office municipal d'habitation (OMH) et que l'immeuble sera transféré sous la propriété de la Ville de Mascouche;

CONSIDÉRANT QUE dans ce contexte, ces logements sociaux conserveront une pérennité dans le temps afin de répondre aux besoins impérieux en logements à long terme;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit d'un projet d'intérêt public en réaction à la pénurie de logements;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet est tributaire d'un partenariat et de la disponibilité des fonds et que, pour que ces conditions demeurent réunies et que le projet puisse se concrétiser, celui-ci doit respecter un échéancier d'approbation serré;

CONSIDÉRANT QUE le pouvoir octroyé aux municipalités locales par l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation permet aux Villes d'autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE ce pouvoir permettra d'approuver plus rapidement ce projet d'intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE le présent projet répond aux critères de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2);

CONSIDÉRANT QUE pour permettre d'offrir rapidement et à faible coût des logements sociaux, un projet standardisé a été développé;

CONSIDÉRANT QUE par la nature standardisée du projet, certains éléments ne cadrent pas avec la réglementation d'urbanisme locale en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE parmi les éléments qui dérogent de la réglementation, le projet de construction sera situé sur un terrain non adjacent à une rue;

CONSIDÉRANT QUE les lieux sont physiquement aménagés comme une rue, avec du pavage, du lignage et un trottoir existant, et l'ensemble de l'axe Bohémier, municipalisé ou non, est identifié par ce nom de rue et est perçu comme tel;

CONSIDÉRANT QUE les trois services (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial) sont présents en bordure du terrain et le desserviront;

CONSIDÉRANT QUE l'accès au terrain est sécurisé par deux servitudes, une dans l'axe de la rue Bohémier et une dans l'axe de l'allée de circulation contenant les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire et pluvial, de telle sorte que ces emprises serviront de rue puisqu'aucune construction ne pourra être effectuée dans ces espaces dédiés à la circulation;

CONSIDÉRANT QUE les portions de rue municipalisées de la rue Prudent-Beaudry et de la rue Bohémier ne se terminent pas par un cul-de-sac puisque la planification locale, via le programme particulier d'urbanisme DOT du secteur de la Gare, prévoit le prolongement éventuel de la rue Bohémier entre ces rues, donc devant le terrain;



CONSIDÉRANT QU'en attendant la municipalisation de la rue Bohémier, le projet actuel se situera dans le même contexte qu'un projet intégré, lesquels projets comportent généralement des bâtiments principaux en arrière-lot et accessibles via une allée de circulation;

CONSIDÉRANT QUE la largeur restante entre le lot projeté et le terrain de la Maison des aînées sera conforme au règlement de lotissement, permettant ainsi que lorsque cette partie de la rue Bohémier sera officiellement cadastrée, elle respectera les exigences du règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE parmi les éléments qui dérogent de la réglementation, l'implantation et l'architecture du projet de construction standardisé ne correspond pas à toutes les normes du règlement de zonage et à tous les critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT QUE parmi les éléments qui dérogent de la réglementation, le ratio de cases de stationnement est plus faible que celui exigé pour un projet de logements offerts sur le marché immobilier;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à loger des personnes âgées et défavorisées;

CONSIDÉRANT QUE selon l'Office municipal d'habitation, le ratio de cases prévu dans le projet est convenable pour ce type de clientèle;

CONSIDÉRANT QUE la présente résolution vise à approuver le concept du projet aux fins de construction de cet immeuble de 100 logements;

CONSIDÉRANT l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 11 décembre 2024 portant le numéro de résolution 24-12-186;

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

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° D'autoriser le projet de construction situé sur une partie du lot 6 086 289 par le pouvoir prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, selon la condition suivante :

- L'emprise de la rue Bohémier adjacente au terrain devra être cadastrée dans un horizon maximal de 5 ans.

Et selon les documents préliminaires suivants :

- Plans des élévations et cahier de projet préparés par Yelle Maillé architectes inc., intitulé : Présentation du concept architectural aux municipalités-Option B, datés du 16 avril 2024;
- Plan d'implantation préparé par Yelle Maillé architectes inc., numéro de référence : A23-010.1, daté du 6 décembre 2024;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Hurbain architecture de paysage, numéro de projet 24-2064, daté du 9 décembre 2024.

ADOPTÉE