

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 26 août 2024 à 19h

240826-26

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION VISANT À MODIFIER UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE PRÉALABLEMENT APPROUVÉ – RÉSOLUTION PORTANT LE NUMÉRO 201013-18 – MON ESPACE ATELIER AU 3305-3321, AVENUE DE LA GARE SUR LES LOTS 6 328 666 ET 6 328 667

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* 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 règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'une demande initiale visant la modification de la résolution portant le numéro 200831-18, « visant à autoriser la construction de deux bâtiments à vocation commerciale et industrielle, en deux phases, sur deux lots distincts, et servant à la location de petits espaces de travail, selon le concept de l'entreprise « Mon Espace Atelier » (« le Projet ») sur les lots 6 328 666 et 6 328 667 du cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption », a été soumis pour autorisation à la Ville par la société Mon Espace Atelier Mascouche (9354-4328 Québec inc.) et son représentant M. Pierre Ratté, urbaniste (« le Requéran ») à titre de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT la résolution du conseil municipal 201013-18 datée du 13 octobre 2020;

CONSIDÉRANT QUE la résolution du conseil municipal 201013-18 datée du 13 octobre 2020 a été modifiée par la résolution 230227-15 adoptée le 27 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire ajouter les usages reliés aux professionnels œuvrant dans le domaine des soins du corps/esthétique/beauté et formations sur le bien-être du corps au projet tel que :

1. Soins du visage
2. Soins du dos
3. Massothérapie
4. Acupuncture

5. Soins énergétiques
6. Manicure
7. Pédicure
8. Teinture des sourcils
9. Peeling
10. Lamination des sourcils
11. Photo rajeunissement
12. Teinture des cils
13. Extension des cils
14. Rehaussement des cils
15. Épilation à la pince des sourcils
16. Épilation au laser
17. Épilation à la cire

CONSIDÉRANT QUE le projet autorise déjà certains usages de type industriel, de commerce de gros, les commerces, les ateliers artisanaux et d'artistes, les bureaux administratifs, professionnels et d'affaires, les entreprises de services et de ventes en ligne ainsi que les ateliers de formation;

CONSIDÉRANT QUE les usages prévus sont compatibles avec le milieu d'insertion dans une optique d'offre de proximité aux résidents et aux travailleurs du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet offre environ 83 espaces de travail modulables en location, favorisant la croissance d'une clientèle variée de petites et microentreprises composées d'entrepreneurs, de professionnels et d'artisans spécialisés;

CONSIDÉRANT QUE par la nature uniquement du projet, la réglementation d'urbanisme en vigueur ne permet pas un encadrement adéquat d'un tel projet, notamment au niveau de la gestion des usages pouvant y être exercés;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à l'intérieur de la zone à prédominance industrielle « IA 519 » et que les usages de la classe d'usage « I-1 » ainsi que plusieurs usages de types bureaux administratifs, professionnels et d'affaires y sont actuellement autorisés;

CONSIDÉRANT QUE la modification des usages autorisés à un projet préalablement approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle résolution, autorisant les changements par le conseil municipal en vertu de l'article 28 du *Règlement numéro 1231*;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement a été déposé et qu'un premier projet a été déposé lors de la séance du 10 juin 2024;

CONSIDÉRANT QUE l'assemblée publique de consultation a eu lieu le 11 juillet 2024 et qu'aucun commentaire n'a été formulé;

CONSIDÉRANT QU'aucun changement n'a été apporté au projet de règlement depuis son adoption;

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

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° D'adopter un second projet de résolution permettant la modification de la résolution portant le numéro 201013-18 visant à autoriser la construction de deux bâtiments à vocation commerciale et industrielle, en deux phases, sur deux lots distincts, et servant à la location de petits espaces de travail, selon le concept de Mon Espace Atelier sur les lots 6 328 666 et 6 328 667 du cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231*;

2° De permettre que les usages suivants puissent être ajoutés aux usages permis du projet :

1. Soins du visage
2. Soins du dos
3. Massothérapie

Résolution
240826-26
4

4. Acupuncture
5. Soins énergétiques
6. Manicure
7. Pédicure
8. Teinture des sourcils
9. Peeling
10. Lamination des sourcils
11. Photo rajeunissement
12. Teinture des cils
13. Extension des cils
14. Rehaussement des cils
15. Épilation à la pince des sourcils
16. Épilation au laser
17. Épilation à la cire

3° De respecter l'ensemble des conditions énumérées à la résolution du conseil municipal numéro 201013-18 en vigueur pour le projet.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme, ce 28 août 2024



Greffier ou assistante-greffière ou assistante-greffière adjointe

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 27 février 2023 à 19h

230227-15

RÉSOLUTION VISANT À MODIFIER UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE PRÉALABLEMENT APPROUVÉ - RÉSOLUTION PORTANT LE NUMÉRO 200831-18 - MON ESPACE ATELIER MASCOUCHE - AVENUE DE LA GARE - LOTS 6 328 666 ET 6 328 667 - ZONE IA 519 - DISTRICT 2

CONSIDÉRANT la résolution du conseil municipal 200831-18 datée du 31 août 2020;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire ajouter les usages reliés aux professionnels œuvrant dans le domaine de la médecine thérapeutique ou médecine douce et de la santé mentale au projet, tel que :

1. Acuponcteur;
2. Chiropraticien;
3. Homéopathe;
4. Kinésithérapeute;
5. Ludothérapeute;
6. Massothérapeute;
7. Musicothérapeute;
8. Naturopathe;
9. Orthothérapeute;
10. Ostéopathe;
11. Physiothérapeute;
12. Réflexologue;
13. Sage-femme;
14. Zoothérapeute;
15. Psychologue;
16. Psychiatre.

CONSIDÉRANT QUE le projet autorise déjà certains usages de type industriel, de commerce de gros, les commerces, les ateliers artisanaux et d'artistes, les bureaux administratifs, professionnels et d'affaires, les entreprises de service et de ventes en ligne ainsi que les ateliers de formation;





CONSIDÉRANT QUE le projet offre environ 83 espaces de travail modulables en location, favorisant la croissance d'une clientèle variée de petites et microentreprises composées d'entrepreneurs, de professionnels et d'artisans spécialisés;

CONSIDÉRANT QUE par la nature unique du projet, la réglementation d'urbanisme en vigueur ne permet pas un encadrement adéquat d'un tel projet, notamment au niveau de la gestion des usages pouvant y être exercés;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à l'intérieur de la zone à prédominance industrielle « IA 519 » et que les usages de la classe d'usage « I-1 » ainsi que plusieurs usages de types bureaux administratifs, professionnels et d'affaires y sont actuellement autorisés;

CONSIDÉRANT QUE la modification des usages autorisés à un projet préalablement approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle résolution, autorisant les changements par le conseil municipal en vertu de l'article 28 du règlement numéro 1231;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification du projet déroge à la disposition suivante du Règlement numéro 1103 sur le zonage :

- À l'exercice de certains usages non autorisés au cahier des spécifications de la zone IA 519;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (règlement 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 règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la Ville se réserve le droit de modifier les usages autorisés à la présente résolution, suivant un délai minimal de 12 mois et sans délai maximal suivant son adoption;



Résolution
230227-15
3

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

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° De modifier la résolution portant le numéro 200831-18 afin de permettre l'ajout des usages reliés aux professionnels œuvrant dans le domaine de la médecine thérapeutique ou médecine douce et de la santé mentale selon les conditions déjà établies pour le groupe d'usage « Bureaux et les ateliers de formation », sur les lots 6 328 666 et 6 328 667, cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, à titre de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

2° De permettre que le projet déroge à certaines dispositions prévues dans les règlements d'urbanisme de la Ville et, à cette fin, d'autoriser le requérant à :

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1103 :

- Procéder à l'exercice des usages respectant les conditions de la présente résolution;

3° D'ordonner que le projet respecte, si aucune dérogation spécifique n'a été accordée par la présente résolution, toutes autres normes prescrites dans un règlement d'urbanisme de la Ville.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme, ce 1er mars 2023

Greffier ou assistante-greffière ou assistante-greffière adjointe

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 13 octobre 2020 à 19h

201013-18

ADOPTION DE LA RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER LA CONSTRUCTION DE DEUX BÂTIMENTS SERVANT À LA LOCATION D'ESPACES DE TRAVAIL POUR PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES SUR L'AVENUE DE LA GARE, RÉALISÉ EN DEUX PHASES PAR LE PROMOTEUR DU PROJET « MON ESPACE ATELIER » À TITRE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (règlement 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 règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de deux bâtiments à vocations commerciales et industrielles, en deux phases, sur deux lots distincts et servant à la location de petits espaces de travail, selon le concept de l'entreprise « Mon Espace Atelier » (« le Projet ») sur les lots 6 328 666 et 6 328 667 du cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, a été soumis pour autorisation à la Ville par la société Mon Espace Atelier Mascouche (9354-4328 Québec inc.) et son représentant Pierre Ratté, urbaniste (« le Requéant »);

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à offrir environ 83 espaces de travail modulables en location, favorisant la croissance d'une clientèle variée de petites et microentreprises composées d'entrepreneurs, de professionnels et d'artisans spécialisés;

CONSIDÉRANT QUE par la nature uniquement du projet, la réglementation d'urbanisme en vigueur ne permet pas un encadrement adéquat d'un tel projet, notamment au niveau de la gestion des usages pouvant y être exercés;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à l'intérieur de la zone à prédominance industrielle « IA 519 » et que les usages de la classe d'usage « I-1 » ainsi que plusieurs usages de types « Bureaux administratifs, professionnels et d'affaires » y sont actuellement autorisés;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à autoriser certains usages de type industriel, de commerce de gros, les commerces, les ateliers artisanaux et d'artistes, les bureaux administratifs, professionnels et d'affaires, les entreprises de service et de ventes en ligne ainsi que les ateliers de formation;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge aux dispositions suivantes du Règlement numéro 1103 sur le zonage :

- Au rapport plancher/terrain minimal de 40 % fixé au cahier des spécifications de la zone IA 519;
- À la marge avant minimale de 6 m fixée au cahier de la spécification de la zone IA 519;
- Au rapport bâti/terrain minimal de 30 % fixé au cahier des spécifications de la zone IA 519;
- Au pourcentage minimal de verre sur la façade avant de 25 % fixé au cahier des spécifications de la zone IA 519;
- Au paragraphe 5 de l'article 160 concernant la distance minimale de 1,5 m à respecter entre un bâtiment et une aire de stationnement;
- Aux dispositions sur l'affichage en vitrines d'une porte piétonne pour un établissement industriel;
- Aux dispositions qui prohibent l'aménagement d'une aire de stationnement dans la cour avant adjacente à la rue Louis-Blériot;
- À l'exercice de certains usages non autorisés au cahier des spécifications de la zone IA 519;
- À la largeur minimale des cases de stationnement pour personnes handicapées;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge au tableau 1 de l'article 19 du Règlement numéro 1190 sur les permis et certificats, puisque ce tableau prévoit notamment qu'un certificat d'occupation distinct doit être émis pour chaque place d'affaires d'un bâtiment et qu'il doit être renouvelé à chaque changement d'occupant;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet, sous réserve que certaines conditions soient imposées au requérant, d'une recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 28 juillet 2020 (résolution 20-07-142);

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

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux objectifs et critères d'évaluation énumérés au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1089;

CONSIDÉRANT QUE le projet est plus amplement détaillé dans les documents suivants :

- Plan concept d'implantation dans sa version révisée du 13 août 2020, se trouvant à l'Annexe A de la présente résolution;
- Plan d'aménagement paysager dans sa version révisée du 13 août 2020 se trouvant à l'Annexe B de la présente résolution;
- Plans présentant les élévations architecturales datés du 13 août 2020, se trouvant à l'Annexe C de la présente résolution;
- Liste concernant l'emploi de matériaux de revêtement extérieur, se trouvant à l'Annexe D de la présente résolution;
- Coupes présentant les niveaux du sol fini projetés, l'arrimage aux rues adjacentes et les hauteurs des bâtiments hors-sol révisées le 13 août 2020, se trouvant à l'Annexe E de la présente résolution;
- Vues axonométriques du projet, se trouvant à l'Annexe F de la présente résolution;
- Plan de l'enseigne détachée, se trouvant à l'Annexe G de la présente résolution;

CONSIDÉRANT QUE la Ville se réserve le droit de modifier les usages autorisés à la présente résolution, suivant un délai minimal de 12 mois et sans délai maximal suivant son adoption;

CONSIDÉRANT QU'une copie de la résolution a été remise aux membres du conseil au plus tard 72 heures avant la présente séance et que tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

CONSIDÉRANT QUE des copies de la résolution ont été mises à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte de la pandémie du COVID-19 (coronavirus) l'arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du 7 mai 2020 propose une procédure alternative aux procédures faisant partie du processus décisionnel municipal qui impliquent le déplacement ou le rassemblement de citoyens;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit la tenue d'une assemblée publique de consultation lors du processus d'adoption d'une résolution de projet particulier;

CONSIDÉRANT les mesures de distanciation sociale et les directives gouvernementales;

CONSIDÉRANT QUE la procédure normale de consultation publique peut être remplacée par une consultation écrite, annoncée 15 jours au préalable, par un avis public;

CONSIDÉRANT QUE la procédure alternative proposée permet aux citoyens et entreprises concernés de poser toutes questions ou de manifester toutes préoccupations;

CONSIDÉRANT QUE pour les dispositions susceptibles d'approbation référendaire, la procédure d'enregistrement se fait à distance et le vote, par correspondance;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier visant la location de petits espaces de travail pour les PME représente un important potentiel de développement économique;

Il est proposé par monsieur le conseiller Don Monahan appuyé par monsieur le conseiller Roger Côté

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

2° D'adopter, en vertu du règlement numéro 1231, la résolution visant à permettre la construction de deux bâtiments à vocation commerciale et industrielle, en deux phases, sur deux lots distincts et servant à la location de petits espaces de travail, selon le concept de l'entreprise « Mon Espace Atelier » sur les lots 6 328 666 et 6 328 667, cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption, à titre de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

3° De permettre que le projet déroge à certaines dispositions prévues dans les règlements d'urbanisme de la Ville et, à cette fin, d'autoriser le requérant à :

RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1103 :

- Construire chacun des bâtiments principaux avec un rapport plancher/terrain minimal de 31 % plutôt que de 40 %, tel qu'exigé au cahier des spécifications pour la zone IA 519;
- Construire chacun des bâtiments principaux avec une marge avant minimale de 4 mètres plutôt que de 6 mètres, tel qu'exigé au cahier des spécifications pour la zone IA 519;
- Construire chacun des bâtiments principaux avec un rapport bâti/terrain de 25 % plutôt que de 30 %, tel qu'exigé au cahier des spécifications pour la zone IA 519;
- Construire chacun des bâtiments principaux avec une proportion de verre sur la façade avant équivalente à 22 % plutôt que de 25 %, tel qu'exigé au cahier des spécifications pour la zone IA 519;
- Construire les aires de stationnement attenantes aux bâtiments principaux plutôt qu'à 1,5 m, tel qu'exigé au paragraphe 5 de l'article 160;
- Construire une aire stationnement dans la cour avant adjacente à la rue Louis-Blériot à une distance minimale de 4 mètres de la ligne de rue;
- Autoriser une enseigne autocollante sur vitrage par établissement, d'une superficie maximale de 0,15 mètre carré, apposée dans la partie supérieure des portes vitrées localisées sur les murs latéraux et dont le message identifie le nom, le logo, les coordonnées ainsi que le détail des activités de l'établissement;

- D'autoriser des cases de stationnement pour personnes handicapées d'une largeur de 2,75 mètres (ces cases doivent être adjacentes à une allée de circulation piétonne d'une largeur minimale de 1,5 m libre de tout obstacle) plutôt que 3,9 mètres, tel qu'exigé à l'article 170;
- Procéder à l'exercice des usages respectant les conditions de la présente résolution;

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS NUMÉRO 1090 :

- Déposer à la Ville, une fois par année, une liste complète des locataires présents dans les locaux de chacun des bâtiments;
- Obtenir de la Ville un seul certificat d'autorisation annuel pour les deux bâtiments plutôt que de faire une demande pour chacun des locaux loués, et ce, tel qu'exigé au tableau 1 de l'article 19.

4° D'ordonner au requérant de respecter les conditions suivantes :

a) Que les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments sont ceux respectant les dispositions suivantes :

Industriels et de commerces de gros

Soit les établissements industriels, d'entreprises et de commerces de gros qui génèrent des incidences faibles sur son environnement. De plus, la vente au détail des produits fabriqués ou usinés dans le même établissement est autorisée de façon complémentaire, à condition que la superficie de plancher servant à la vente au détail des produits manufacturés n'excède pas quinze (15 %) de la superficie totale de plancher du local.

Les usages autorisés doivent répondre aux conditions suivantes :

- i. l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain;
- ii. aucune poussière ou cendre de fumée n'est émise;
- iii. aucune émission d'odeurs ou de gaz n'est permise;
- iv. aucun éclat de lumière n'est permis;

- v. aucune émanation de chaleur n'est permise;
- vi. aucune vibration n'est permise.

Commerces et ateliers créatifs artisanaux

Soit les établissements servant à un ou des artisans ou artistes faisant un travail manuel et/ou mécanique, non répétitif, qui génèrent des incidences faibles sur son environnement, et ce, pour faire la vente au détail ou la réparation d'un bien ou d'une œuvre produite.

Les usages autorisés doivent répondre aux conditions suivantes :

- i. l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain;
- ii. aucune poussière ou cendre de fumée n'est émise;
- iii. aucune émission d'odeurs ou de gaz n'est permise;
- iv. aucun éclat de lumière n'est permis;
- v. aucune émanation de chaleur n'est permise;
- vi. aucune vibration n'est permise.

Bureaux et les ateliers de formation

Soit les établissements qui ne génèrent aucune incidence sur son environnement.

Les usages autorisés doivent être assimilables à l'un des usages suivants :

- i. Bureaux administratifs, professionnels, de service, de ventes en ligne, d'affaire et d'administration publique;
- ii. Atelier de formation professionnelle d'un maximum de 12 personnes (excluant toute activité liée au culte).

- b) Que, pour fins de clarification, s'ajoute aux usages prohibés par le fait qu'ils ne sont pas spécifiquement autorisés à l'intérieur d'un bâtiment, les types d'usages suivants :
- i. les commerces de vente au détail;
 - ii. les commerces de soins de santé et de beauté (coiffure, manucure, spa, soins de la peau, etc.);
 - iii. les établissements de services d'un professionnel de la santé (dentiste, médecin, physiothérapeute, etc.);
 - iv. les commerces d'hébergement;
 - v. les commerces de restauration;
 - vi. les commerces liés à la réparation et à l'entretien des véhicules;
 - vii. les commerces de gaz et de produits pétroliers;
 - viii. les commerces de culture hydroponique;
 - ix. les industries générant des incidences fortes sur l'environnement;
 - x. les entrepôts;
- c) Qu'aucune activité ou entreposage ne soit effectué à l'extérieur des bâtiments;
- d) Que le requérant dépose, au plus tard le 31 janvier de chaque année, la liste complète des locataires et usages présents dans les locaux de chacun des bâtiments;
- e) Que le requérant obtienne un certificat d'autorisation validant la conformité de l'ensemble des usages effectués à l'intérieur des deux bâtiments composant le projet, au plus tard le 1^{er} mars de chaque année, pour l'usage;
- f) Que les bâtiments respectent le plan concept d'implantation dans sa version révisée du 13 août 2020, se trouvant à l'Annexe A de la présente résolution;
- g) Que l'aménagement et la plantation de végétaux sur le site respectent le plan d'aménagement paysager dans sa version du 13^e août 2020, se trouvant à l'Annexe B de la présente résolution;

h) Que les bâtiments respectent les plans des élévations d'architecturales datés du 13^e août 2020, se trouvant à l'Annexe C de la présente résolution;

i) Que les matériaux de revêtement extérieur respectent ceux présentés à l'Annexe D de la présente résolution;

j) Que les niveaux de sol finis ainsi que l'arrimage aux rues et lots adjacents respectent les coupes de niveaux révisés le 13 août 2020, se trouvant à l'annexe E de la présente résolution;

k) Que les aires visées par des travaux de modification de la nature actuelle du sol et étant visées par la réalisation de travaux lors d'une phase subséquente fassent l'objet de mesures d'aménagement temporaires afin d'assurer une couverture végétale au sol en tout temps permettant de limiter la propagation de poussière;

l) Que l'ajout de toute enseigne supplémentaire (non autorisé par la présente résolution) fasse l'objet d'une demande de certificat d'autorisation distincte;

m) Que les arbres feuillus à planter pour l'ensemble du projet aient un diamètre minimal de 70^e mm (mesure prise à 30 cm du sol ou du collet de l'arbre);

n) Que les arbres conifères à planter pour l'ensemble du projet aient une hauteur minimale de 225 cm (mesure prise à partir du collet);

o) Que l'enseigne détachée respecte le plan daté du 13 août 2020 se trouvant à l'Annexe G de la présente résolution;

5° D'ordonner au requérant, à titre de condition à la délivrance du premier permis de construction nécessaire à la réalisation du projet :

De remettre à la Ville une garantie financière d'un montant de 50 000 \$ visant à assurer la réalisation de l'ensemble des constructions et des travaux d'aménagements paysagers dans les délais requis et dans la bonne et due forme. Ce dépôt peut être transférable d'une phase à l'autre et à préséance sur toutes autres formes de garanties financières pouvant être exigées en vertu des règlements d'urbanisme;

6° D'ordonner au requérant d'obtenir un permis de construction spécifique à chacune des deux phases de construction du projet;

7° D'ordonner au requérant, quant au délai de réalisation du projet :

- a) de débiter les travaux de construction de la première phase dans les douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution;
 - b) de compléter les travaux d'aménagement paysager prévus à chaque phase de réalisation dans les six (6) mois suivant la fin des travaux de construction de chaque bâtiment. En cas d'impossibilité de compléter les travaux à cause des conditions climatiques, un délai supplémentaire pourra être accordé jusqu'au 15 juin suivant;
 - c) Que le projet, tel que présenté aux documents en annexes, soit réalisé en totalité dans un délai de 48 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution;
- 8° D'ordonner que le projet respecte, si aucune dérogation spécifique n'a été accordée par la présente résolution, toutes autres normes prescrites dans un règlement d'urbanisme de la Ville;
- 9° La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE

**Extrait du livre des délibérations d'une séance ordinaire du
Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche
tenue le 15 mai 2024**

24-05-085 Demande de modification à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble préalablement approuvé – PG 2024-20070 – Mon Espace Atelier Mascouche – 3305- 3321, avenue de la Gare – Lots 6 328 666 et 6 328 667 – Zone IA 519 – District 2

Projet de résolution visant la modification de la résolution portant le numéro 200831-18, « *visant à autoriser la construction de deux bâtiments à vocation commerciale et industrielle, en deux phases, sur deux lots distincts, et servant à la location de petits espaces de travail, selon le concept de l'entreprise « Mon Espace Atelier» (« le Projet ») sur les lots 6 328 666 et 6 328 667 du cadastre du Québec, circonscription foncière de l'Assomption* », a été soumis pour autorisation à la Ville par la société Mon Espace Atelier Mascouche (9354-4328 Québec inc.) et son représentant M. Pierre Ratté, urbaniste (« le Requérant ») à titre de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT la résolution du conseil municipal 201013-18 datée du 13 octobre 2020;

CONSIDÉRANT QUE la résolution du conseil municipal 201013-18 datée du 13 octobre 2020 a été modifiée par le résolution 230227-15 et adoptée le 27 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire ajouter les usages reliés aux professionnels œuvrant dans le domaine des soins du corps/esthétique/beauté et formations sur le bien-être du corps au projet tel que :

1. Soins du visage
2. Soins du dos
3. Massothérapie
4. Acupuncture
5. Soins énergétiques
6. Manicure
7. Pédicure
8. Teinture des sourcils
9. Peeling
10. Lamination des sourcils
11. Photo rajeunissement
12. Teinture des cils
13. Extension des cils
14. Rehaussement des cils
15. Épilation à la pince des sourcils
16. Épilation au laser
17. Épilation à la cire

CONSIDÉRANT QUE le projet autorise déjà certains usages de type industriel, de commerce de gros, les commerces, les ateliers artisanaux et d'artistes, les bureaux administratifs, professionnels et d'affaires, les entreprises de services et de ventes en ligne ainsi que les ateliers de formation ;

CONSIDÉRANT QUE les usages prévus sont compatibles avec le milieu d'insertion dans une optique d'offre de proximité aux résidents et aux travailleurs du secteur ;

CONSIDÉRANT QUE le projet offre environ 83 espaces de travail modulables en location, favorisant la croissance d'une clientèle variée de petites et microentreprises composées d'entrepreneurs, de professionnels et d'artisans spécialisés ;

**Extrait du livre des délibérations d'une séance ordinaire du
Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche
tenue le 15 mai 2024**

CONSIDÉRANT QUE par la nature uniquement du projet, la réglementation d'urbanisme en vigueur ne permet pas un encadrement adéquat d'un tel projet, notamment au niveau de la gestion des usages pouvant y être exercés ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à l'intérieur de la zone à prédominance industrielle « IA 519 » et que les usages de la classe d'usage « I-1 » ainsi que plusieurs usages de types bureaux administratifs, professionnels et d'affaires y sont actuellement autorisés ;

CONSIDÉRANT QUE la modification des usages autorisés à un projet préalablement approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle résolution, autorisant les changements par le conseil municipal en vertu de l'article 28 du Règlement numéro 1231 ;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme ;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT :

Que le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accorder la demande de modification à un PPCMOI ci-haut décrite sous réserve :

- D'ordonner que le projet respecte, si aucune dérogation spécifique n'a été accordée par la présente résolution, toutes autres normes prescrites dans un règlement d'urbanisme de la ville ;

ET en référence au projet particulier illustré par les documents suivants :

- Lettre explicative préparée par le Mouton Rose datée du 25 mars 2024;
- Plan des locaux, préparé par MEA Mascouche, révisé en date du 18 mars 2024.

ADOPTÉE

