



## VILLE DE MASCOUCHE

### Règlement de plan d'urbanisme no 1085

---



Juin 2007

Version administrative



## **VERSION ADMINISTRATIVE**

Ce document constitue une compilation administrative du règlement # **1085**. Il est destiné à des fins de référence uniquement. Pour une interprétation légale, veuillez consulter le texte officiel des règlements.

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE  
VILLE DE MASCOUCHE**

Résolution  
06-03-196

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1085  
RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME**

Séance du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue à l'endroit ordinaire des séances, au 3038, chemin Sainte-Marie à Mascouche le 20 mars 2006 à 20 h 00, à laquelle sont présents madame la conseillère LISE GAGNON, messieurs les conseillers GUILLAUME TREMBLAY, DONALD MAILLY, PIERRE VILLENEUVE, mesdames les conseillères DENISE CLOUTIER, LOUISE FOURTANÉ BORDONADO et DENISE PAQUETTE formant quorum sous la présidence de monsieur RICHARD MARCOTTE, maire.

**ATTENDU QUE** le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

**ATTENDU QUE** suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la Ville de Mascouche doit adopter un plan d'urbanisme conforme aux objectifs du schéma d'aménagement révisé;

**ATTENDU QUE** la Ministre des Affaires municipales et des Régions a accordé à la Ville de Mascouche une prolongation de délai pour réviser son plan d'urbanisme et l'ensemble de ses règlements d'urbanisme;

**ATTENDU QU'**une assemblée de consultation publique fut tenue le 27 février 2006;

**CONSIDÉRANT QU'**avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné à une séance du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 20 février 2006 et inscrit au livre des délibérations sous le numéro 06-02-111;

**EN CONSÉQUENCE,**

il est proposé par madame la conseillère Louise Fourtané Bordonado appuyé par madame la conseillère Denise Cloutier

**ET RÉSOLU UNANIMEMENT :**

**QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ,** par le règlement numéro 1085, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
1.1	HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME .....	2
1.2	CONTENU DU PLAN D'URBANISME .....	2
<b>2.</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>3</b>
2.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	4
2.1.1	Titre du règlement .....	4
2.1.2	Territoire assujetti.....	4
2.1.3	But.....	4
2.1.4	Documents annexes.....	4
2.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
2.2.1	Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement.....	4
<b>3.</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>5</b>
3.1	ORIENTATION 1 : OFFRIR DES MILIEUX DE VIE DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ.....	7
3.1.1	Enjeux .....	9
3.1.2	Objectifs et moyens de mise en oeuvre .....	9
3.2	ORIENTATION 2 : CONSOLIDER LE SECTEUR URBAIN .....	11
3.2.1	Enjeux .....	12
3.2.2	Objectifs et moyens de mise en oeuvre .....	13
3.3	ORIENTATION 3 : DIVERSIFIER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	15
3.3.1	Enjeux .....	17
3.3.2	Objectifs et moyens de mise en oeuvre .....	17
3.4	ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT .....	20
3.4.1	Enjeux .....	21
3.4.2	Objectifs et moyens de mise en oeuvre .....	21
<b>4.</b>	<b>CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....</b>	<b>23</b>
4.1	QUATRE AXES D'INTERVENTION .....	24
4.2	HIÉRARCHIE ROUTIÈRE ET PROJETS DE TRANSPORT .....	26
<b>5.</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>29</b>
5.1	AFFECTATION «HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ » (H1).....	31
5.2	AFFECTATION «HABITATION DE MOYENNE ET FORTE DENSITÉ » (H2).....	32

5.3	<b>AFFECTATION «MULTIFONCTIONNELLE » (M1) (NOYAU VILLAGEOIS).....</b>	<b>33</b>
5.4	<b>AFFECTATION « COMMERCIALE ET DE SERVICES DE DESSERTE LOCALE » (C1).....</b>	<b>33</b>
5.5	<b>AFFECTATION « COMMERCIALE ET DE SERVICES DE DESSERTES LOCALE ET ARTÉRIELLE » (C2).....</b>	<b>34</b>
5.6	<b>AFFECTATION « COMMERCIALE ET DE SERVICES DE DESSERTE RÉGIONALE ET D’AFFAIRES» (PÔLE COMMERCIAL RÉGIONAL ET D’AFFAIRES) (C3).....</b>	<b>34</b>
5.7	<b>AFFECTATION « INDUSTRIELLE » (I1).....</b>	<b>34</b>
5.8	<b>AFFECTATION « PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE» (P1).....</b>	<b>35</b>
5.9	<b>AFFECTATION « ESPACE VERT ET CONSERVATION » (P2).....</b>	<b>35</b>
5.10	<b>AFFECTATION « VALORISATION ENVIRONNEMENTALE » (P3).....</b>	<b>36</b>
5.11	<b>AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE » (A1).....</b>	<b>37</b>
6.	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE.....</b>	<b>40</b>
6.1	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU SARR (SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE REMPLACEMENT) VERSION 2 DE LA MRC LES MOULINS.....</b>	<b>41</b>
6.2	<b>PLAN D’ACTION.....</b>	<b>43</b>
7.	<b>PROGRAMME PARTICULIER D’URBANISME (PPU) DU NOUVEAU CENTRE-VILLE.....</b>	<b>47</b>
7.1	<b>PRÉSENTATION.....</b>	<b>48</b>
7.1.1	Territoire du P.P.U.....	49
7.1.2	Milieu physique.....	50
7.1.3	Utilisation du sol.....	50
7.1.4	Milieu bâti.....	53
7.1.5	Circulation, équipements et infrastructures.....	53
7.1.6	Synthèse des potentiels et des contraintes.....	53
7.2	<b>CONCEPT D’AMÉNAGEMENT PROPOSÉ.....</b>	<b>55</b>
7.2.1	Grandes orientations d’aménagement.....	55
7.2.2	Éléments du concept d’aménagement.....	55
7.3	<b>AFFECTATION DÉTAILLÉE DU SOL ET DENSITÉ D’OCCUPATION.....</b>	<b>58</b>
7.3.1	Pôle institutionnel.....	58
7.3.2	Corridor commercial Masson.....	58
7.3.3	Pôle commercial régional et d’affaires.....	59
7.3.4	Secteur résidentiel.....	59
7.4	<b>VOIES DE CIRCULATION, RÉSEAUX DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION.....</b>	<b>61</b>
7.4.1	Voies de circulation.....	61
7.4.2	Réseau de transport en commun.....	63

7.4.3	Réseau de transport et de distribution d'électricité .....	64
7.4.4	Réseau de gaz .....	64
7.4.5	Réseaux de télécommunication et de câblodistribution .....	64
<b>7.5</b>	<b>ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DESTINÉS À L'USAGE DE LA VIE COMMUNAUTAIRE .....</b>	<b>65</b>
7.5.1	Équipements publics municipaux .....	65
7.5.2	Équipements publics autres que municipaux .....	65
7.5.3	Infrastructures d'aqueduc et d'égouts .....	65
<b>7.6</b>	<b>TRAVAUX À RÉALISER .....</b>	<b>66</b>
<b>7.7</b>	<b>PROGRAMMES PARTICULIERS DE RÉAMÉNAGEMENT, DE RESTAURATION ET DE DÉMOLITION .....</b>	<b>69</b>
<b>7.8</b>	<b>PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES .....</b>	<b>69</b>
7.8.1	Équipements publics municipaux .....	69
<b>7.9</b>	<b>RÈGLES DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION PROPOSÉES .....</b>	<b>74</b>
7.9.1	Règles de zonage .....	74
7.9.2	Règles de construction .....	77
7.9.3	Règles de lotissement .....	77
<b>7.10</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>78</b>

---

***Section 1******INTRODUCTION***

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 Historique du Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il permet au conseil municipal :

- de déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire; de préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire et ce, en tenant compte des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes ainsi que des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures en tenant compte des besoins et de la situation financière de la municipalité;
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux. Il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement régional;
- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

En novembre 2002, le Conseil de la MRC Les Moulins adoptait son Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR 2). En vertu de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil de toute municipalité dont le territoire est compris dans celui de la MRC doit, dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance. Le plan d'urbanisme doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement révisé et aux dispositions de son document complémentaire. Dans un tel contexte, la Ville de Mascouche a entrepris la révision de son plan afin que cet outil de planification soit adapté au contexte et aux réalités actuelles et futures de son territoire.

## 1.2 Contenu du Plan d'urbanisme

La première partie du Plan établit quatre grandes orientations d'aménagement et de développement pour son territoire. Celles-ci expriment une volonté d'action, un énoncé de politiques et de lignes directrices générales qui contribuent à définir une vision d'ensemble et à fixer des objectifs et interventions précis. La seconde partie du document présente le concept d'organisation spatiale, illustré au plan 1, devant guider le développement de la municipalité. La troisième partie expose les grandes affectations et les densités d'occupation du sol illustrées sur le plan 2. Cette partie spécifie également, par aire d'affectation, les activités susceptibles de s'y retrouver. Enfin, la quatrième partie identifie les dispositions particulières à l'égard des sites de contraintes, les outils de mise en œuvre et le Programme Particulier d'Urbanisme du Nouveau Centre-Ville.



---

***Section 2******DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES***

## **2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **2.1 Dispositions déclaratoires**

#### **2.1.1 Titre du règlement**

Ce règlement s'intitule «Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche». Un Plan d'urbanisme constitue un règlement municipal adopté et mis en vigueur en vertu des articles 97 et subséquents de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### **2.1.2 Territoire assujéti**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

#### **2.1.3 But**

Les dispositions de ce règlement ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions futures qui façonnent ce territoire.

#### **2.1.4 Documents annexes**

Les documents suivants font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

- Le plan 1 - Concept d'organisation spatiale, daté de février 2006, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.
- Le plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol, daté de février 2006, préparé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.
- Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) Nouveau Centre-Ville de la Ville de Mascouche.

### **2.2 Dispositions interprétatives**

#### **2.2.1 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement**

L'entrée en vigueur du règlement du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

***Section 3***

---

***GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT***

### 3. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement du territoire de la municipalité, traduisant ainsi une vision d'ensemble ou une décision majeure quant à son territoire.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à faciliter les choix en ce qui concerne les différents moyens qui s'offrent à la municipalité pour encadrer les différentes interventions publiques ou privées sur son territoire.

Les enjeux pour la Ville de Mascouche sont abordés selon les thèmes : milieux de vie, secteur urbain, secteur d'emplois et paysage/environnement. Le plan d'urbanisme identifie quatre grandes orientations d'aménagement et de développement auxquelles se greffent des objectifs spécifiques et des moyens de mise en œuvre :

#### **ORIENTATION 1**

*Offrir des milieux de vie diversifiés et de qualité.*

#### **ORIENTATION 2**

*Consolider le secteur urbain.*

#### **ORIENTATION 3**

*Diversifier et renforcer les activités économiques.*

#### **ORIENTATION 4**

*Préserver le paysage et la qualité de l'environnement.*

### 3.1 Orientation 1 : Offrir des milieux de vie diversifiés et de qualité

En 2005, la Ville de Mascouche constitue le lieu de résidence de plus de 32 044 personnes (selon le décret 1248-2005). Les données du recensement de 2001 révèlent que sa population se distinguait du contexte québécois par sa forte proportion de jeunes (23 % de moins de 15 ans contre 2 % de plus de 75 ans), par son faible taux de chômage (5,4 % de la population active), par la taille plus importante des ménages (2,9 personnes en moyenne) ainsi que par un revenu moyen des ménages plus élevé (57 471 \$). Comme le démontre le tableau ci-contre, le profil démographique de la Ville en 2001 s'apparentait grandement à celui de la MRC Les Moulins.

Le parc résidentiel de la Ville regroupait en 2001 9 940 logements, constituant un poids régional de 26 %. Fort similaire à celui de la MRC, le contexte résidentiel de Mascouche se caractérisait par la plus faible valeur des logements (96 056 \$), par une dominance de logements unifamiliaux (89 %) et tenus en propriété (85 %) ainsi que par un cadre bâti plus récent (seulement 20% des logements ont été construits avant 1971). Traditionnellement axée

sur l'habitation unifamiliale, on observe depuis les dernières années une diversification des typologies d'habitations et une certaine densification de l'occupation du sol. Le projet domiciliaire « Les Cours de l'étang » en constitue un exemple éloquent.

Au delà des traits globaux que révèlent les données sociodémographiques, la lecture du territoire de la Ville de Mascouche permet de cerner différents milieux de vie ou ensembles homogènes.

#### Lecture des milieux de vie homogènes

La délimitation de secteurs homogènes repose sur différents critères, notamment la typologie résidentielle, la période de construction, la qualité du cadre bâti, le couvert végétal et le niveau de desserte en infrastructures (aqueduc et égout sanitaire). D'emblée, deux ensembles résidentiels se distinguent sur le territoire : le Bas-Mascouche et le Haut-Mascouche, liés par le corridor vert du Grand Coteau.

À l'intérieur du Bas-Mascouche, le **secteur de la basse-terrasse** regroupe la première génération de résidences de la Ville. D'une typologie essentiellement composée d'habitations unifamiliales isolées d'un étage, cet ensemble a pour pôle central le noyau villageois qui présente une certaine concentration de bâtiments d'intérêt patrimonial. Les terrains, de dimensions similaires, y sont tous entièrement desservis.

2001	Ville de Mascouche	MRC des Moulins	Province du Québec
Population	29 556	110 087	7 237 479
0-14 ans	23 %	23 %	18 %
30-44 ans	27 %	28 %	24 %
75 ans et plus	2 %	2 %	6 %
Ménage	9 940	38 310	983 960
Nombre moyen de personnes par ménage	2,9	2,9	2,4
Revenu moyen des ménages	57 471 \$	57 495 \$	49 998 \$
Taux de chômage	5,4 %	5,4 %	8,2 %
Logements	9 940	38 310	2 978 115
Valeur moyenne des logements	96 056 \$	101 539 \$	110 668 \$
Typologie unifamiliale	89 %	81 %	54 %
Typologie multifamiliale	21 %	20 %	46 %
Logement en propriété	85 %	79 %	58 %
Logement en location	15 %	21 %	42 %
Construction après 1971	80 %	83 %	50 %
Réparation majeure	7 %	6 %	8 %

Source : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec, recensement de 2001.

#### MILIEU DE VIE

La notion de milieu de vie s'apparente à celle d'un quartier, regroupant un secteur résidentiel relativement homogène, desservi par un ensemble d'activités pouvant être commerciales, de services, récréatives ou institutionnelles.

Le **secteur nouveau Mascouche**, situé de part et d'autre du Grand Coteau, réunit deux projets résidentiels majeurs, les Cours de l'Étang ainsi que le secteur en développement de La Seigneurie du Chêne. Ces projets conjuguent divers principes du nouvel urbanisme en privilégiant une mixité des typologies résidentielles et une trame urbaine à l'échelle humaine par la réduction de l'emprise de la rue ainsi que par l'aménagement de trottoirs et de pistes cyclables. Ces quartiers situés à proximité du parc du Grand Coteau proposent un environnement résidentiel de qualité intégré au cadre naturel exceptionnel. Qualifiés de « projets à architecture contrôlée », ils se développent selon des îlots autonomes dont l'homogénéité repose sur l'atteinte de différents critères architecturaux (gabarit des bâtiments, revêtement extérieur, implantation, etc.). Enfin, il importe de souligner que ce milieu de vie fait partie intégrante du « Nouveau Centre-Ville » de Mascouche, dont la planification est régie par un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Le Haut-Mascouche comporte également un quartier bien établi, soit le **secteur haute-terrasse**. Constituant l'un des premiers développements résidentiels de la Ville, ce secteur est constitué majoritairement d'habitations unifamiliales sur des terrains partiellement desservis (aqueduc). La desserte commerciale et de services de proximité est assurée par diverses activités implantées sur les chemins des Anglais et Gascon. Le **secteur champêtre**, situé en zone périurbaine (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente) n'est desservi que par le service d'aqueduc. La grande superficie des terrains (entre 1500 et 3000 m<sup>2</sup>) ainsi que l'abondance et la maturité de la foresterie urbaine confèrent à ce milieu de vie un cachet particulier, en symbiose avec la nature. La proximité du Grand Coteau contribue également en ce sens. Enfin, le maintien d'une certaine harmonie architecturale est assuré par un encadrement strict des constructions.

Le Plan d'urbanisme privilégie le maintien du caractère particulier de chacun des milieux de vie. Il exige, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'établissement des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ainsi qu'une densité moyenne minimale de 14 logements à l'hectare.

Le milieu agroforestier, qui s'étend essentiellement au nord de la rivière Mascouche, comporte une vocation résidentielle significative. Il accueille de nombreux **regroupements d'habitations**, tels le Lac-Samson et le Domaine Guilbeault, dont certains présentent un cadre bâti et des infrastructures sanitaires de moindre qualité. Ces regroupements forment une partie des îlots agricoles déstructurés du territoire que le Plan d'urbanisme illustre de façon sommaire au plan 2 – Grandes affectations et densités d'occupation du sol. Leur délimitation est précisée au règlement de zonage. D'autre part, on retrouve des habitations isolées implantées le long des **chemins ruraux et patrimoniaux** qui parcourent le territoire (ex. : chemin Sainte-Marie, chemin de la Côte-Georges, chemin de la Cabane-Ronde). À quelques endroits, on y observe des bâtiments isolés, commerciaux ou de type industriel, qui altèrent le caractère champêtre du paysage, par la mauvaise qualité de leur cadre bâti ou par les nuisances générées par leurs activités (circulation lourde, entreposage extérieur, etc.).

#### ÎLOT AGRICOLE DÉSTRUCTURÉ

Ce secteur situé à l'intérieur de la zone agricole permanente rassemble des usages non agricoles, rendant l'activité agricole impraticable.

Le Plan d'urbanisme compte limiter les insertions résidentielles dans la zone agricole permanente à l'intérieur des îlots déstructurés, favoriser l'encadrement de la rénovation résidentielle des milieux de moindre qualité et préserver l'ambiance champêtre le long des parcours ruraux.

### Desserte en équipements

La notion de qualité des milieux de vie repose sur de nombreux éléments parmi lesquels on distingue : une typologie résidentielle qui correspond aux divers besoins de la population, la proximité de pôles commerciaux, de services, institutionnels et récréatifs, un environnement urbain convivial et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

À ce titre, les milieux de vie de la Ville de Mascouche répondent dans une large mesure à un bon nombre de ces éléments, notamment au chapitre de la desserte de proximité des milieux de vie. En effet, la quasi totalité des milieux de vie comportent un pôle institutionnel de proximité (école et parc) et dispose d'un tronçon commercial et de services de première nécessité. La centralité du parc de l'Étang-du-Grand-Coteau et l'émergence de projets résidentiels offrant divers types d'habitations contribuent à bonifier la qualité de vie qu'offre la Ville de Mascouche. Néanmoins, certains éléments demeurent à améliorer tel que l'identifie le Plan directeur des parcs et espaces verts (1997) quant au déséquilibre dans la répartition des parcs. Certains quartiers possèdent un nombre suffisant (exemple : secteur Soleil-Levant) alors que d'autres sont déficients (secteur École Quatre-Vents).

Le Plan d'urbanisme entend maintenir la diversité et la qualité de ses milieux de vie, sur l'ensemble du territoire.

### 3.1.1 Enjeux

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mise en valeur du noyau villageois et la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire.</li> <li>▪ La rénovation des secteurs résidentiels plus anciens (secteurs insérés dans la zone agricole et sur les chemins ruraux).</li> <li>▪ La confirmation des îlots déstructurés en zone agricole permanente.</li> <li>▪ La réduction des nuisances liées à certaines activités commerciales et industrielles.</li> <li>▪ L'amélioration de la desserte et de la qualité des parcs, espaces verts et équipements récréatifs (sportifs, de loisirs, culturels).</li> </ul>

### 3.1.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre

La planification locale de la Ville de Mascouche contribue à l'atteinte des orientations et des objectifs du Schéma d'aménagement révisé de remplacement version 2 (SARR 2). Ces orientations visent à :

- Favoriser l'intégration harmonieuse des nouveaux développements aux richesses patrimoniales, culturelles et esthétiques du territoire.
- Favoriser une grande mixité de typologies des habitations et des fonctions urbaines.
- Privilégier une plus forte densité près des corridors de transport en commun et des équipements structurants.

OBJECTIFS	Moyens de mise en oeuvre
<b>Objectif 1.1</b> Préserver la diversité et l'homogénéité des milieux de vie (urbain, périurbain, agricole)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir des dispositions normatives d'encadrement par milieu résidentiel homogène.</li> <li>▪ Élaborer un programme d'entretien de la forêt urbaine et de plantation d'arbres.</li> </ul>
<b>Objectif 1.2</b> Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en oeuvre les recommandations du programme particulier d'urbanisme (PPU) du nouveau Centre-Ville pour le noyau patrimonial.</li> <li>▪ Mettre à jour l'inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire et identifier des stratégies de préservation.</li> </ul>

OBJECTIFS	Moyens de mise en oeuvre
<b>Objectif 1.2 (suite)</b> Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adopter des outils de contrôle réglementaire tel qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour préserver la qualité de certains milieux de vie (ex. : noyau villageois).</li> </ul>
<b>Objectif 1.3</b> Encourager la rénovation du parc de logements dans les secteurs plus anciens	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre sur pied des mesures (programmes d'intervention et de promotion) afin de soutenir la rénovation du parc de logements.</li> </ul>
<b>Objectif 1.4</b> Limiter les insertions résidentielles en zone agricole permanente à l'intérieur des îlots déstructurés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préciser les limites des îlots déstructurés et les activités autorisées.</li> </ul>
<b>Objectif 1.5</b> Favoriser la conversion des activités nuisibles et/ou désuètes insérées à l'intérieur de milieux de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restreindre les usages nuisibles dans les milieux de vie et assurer la gestion de la transition des activités.</li> <li>▪ Adopter des mesures (programme de relocalisation) favorisant la conversion ou le redéveloppement des bâtiments commerciaux ou industriels insérés dans les milieux de vie.</li> </ul>
<b>Objectif 1.6</b> Améliorer la desserte et la qualité du réseau récréatif (parcs, espaces verts et équipements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actualiser et mettre en oeuvre les principaux objectifs spécifiques du Plan directeur des parcs et espaces verts :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaborer un concept de parcs et terrains de jeux, incluant les activités cyclables, de ski de fond et équestres ainsi qu'un ensemble de recommandations qui traitent de la planification et de l'aménagement à l'intérieur de ces réseaux.</li> <li>- Favoriser l'implantation d'équipements adaptés aux besoins des secteurs.</li> <li>- Favoriser une distribution des infrastructures qui minimise les coûts d'opération.</li> <li>- Améliorer la qualité des aménagements existants.</li> </ul> </li> <li>▪ Réaliser l'aménagement du Récréopôle localisé au nord du chemin Sainte-Marie à l'intersection de la montée du Domaine (ex. : terrains de soccer).</li> </ul>



### 3.2 Orientation 2 : Consolider le secteur urbain

Le secteur urbain de la Ville de Mascouche est circonscrit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il s'étend essentiellement entre le chemin Gascon (route 337) à l'ouest, la rivière Mascouche au nord, le corridor ferroviaire du CP à l'est et l'autoroute 640 au sud. Le Grand Coteau, important parc et corridor vert de la Ville, constitue l'élément unificateur des deux entités territoriales que sont le Haut-Mascouche et le Bas-Mascouche. La trame urbaine du Bas-Mascouche est davantage continue. En plus des diverses fonctions urbaines qu'on y retrouve, ce secteur accueille un pôle structurant : le nouveau Centre-ville. Le Haut-Mascouche présente une trame plus morcelée en raison de la présence de nombreux secteurs soustraits du périmètre d'urbanisation. Le secteur agroforestier occupe la partie restante du territoire municipal.

Selon les projections démographiques établies à partir du recensement de 2001, la Ville de Mascouche devrait regrouper 33 473 habitants en 2021, soit une variation de 12,4 % en vingt ans. Cette augmentation démographique est en lien intrinsèque avec les projets de développement importants qu'a accueilli récemment le territoire. D'une part, entre 2000 et 2005, plus de 2 582 unités de logements ont été créées. D'autre part, le développement du MégaCentre Mascouche, pôle commercial de rayonnement régional, a également contribué à accroître l'attractivité de la Ville. Une telle croissance requiert une gestion diligente de l'urbanisation du territoire. À cet égard, l'émergence du nouveau Centre-ville ainsi que la consolidation et l'expansion des milieux développés devront faire l'objet d'interventions particulières.

2001	Ville de Mascouche	MRC Les Moulins	Province du Québec
<b>Population</b>	<b>29 556</b>	<b>110 087</b>	<b>7 237 479</b>
<b>Croissance de la population (2001-2021)</b>	<b>12,4 %</b>	<b>20,8 %</b>	<b>-</b>
<b>Densité de l'occupation du sol (hab./km<sup>2</sup>)</b>	<b>277,2</b>	<b>421,7</b>	<b>4,8</b>

Source : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec, recensement de 2001.

#### Le nouveau Centre-ville

Répondant à une ferme volonté municipale de développer et de consolider son centre tout en y intégrant des espaces à vocation résidentielle en voie d'urbanisation, le centre-ville de Mascouche fait l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Sous l'appellation de « Nouveau Centre-Ville », la Ville a revu ses limites afin qu'il se situe de part et d'autre de l'axe majeur de la montée Masson. En plus d'englober le noyau villageois et le pôle commercial régional « MégaCentre Mascouche », il permettra à la Ville de répartir plus adéquatement les fonctions urbaines et de mieux articuler la mise en place des équipements et des infrastructures sur son territoire.

Le concept d'aménagement retenu pour le nouveau Centre-ville met en évidence le rôle unificateur de la montée Masson. Dans l'axe nord-sud, ce corridor de commerces et de services artériel et local permet de relier le noyau villageois et le pôle commercial régional et d'affaires. Dans l'axe est-ouest, ce même boulevard urbain constitue la jonction entre deux secteurs résidentiels distincts, l'un mature (secteur de la basse-terrasse) et l'autre en développement (secteur nouveau Mascouche). Cette structuration illustre la volonté de créer un pôle où convergent les multiples activités tels les services administratifs, les commerces et les diverses activités professionnelles, éducatives et récréatives.

À l'égard du réseau de circulation, le nouveau Centre-ville comporte deux intersections hautement stratégiques, l'une au croisement de la montée Masson et du chemin Sainte-Marie, et l'autre au carrefour des autoroutes 25 et 640. En dépit de la proximité au réseau routier supérieur, le sud du territoire présente un problème d'accessibilité, freinant le développement du secteur.

En plus des sommes déjà consenties à l'amélioration du réseau de circulation, d'importants travaux devront être mis en œuvre afin d'assurer l'émergence et la fonctionnalité du nouveau Centre-Ville.

Le Plan d'urbanisme intègre à la section 7 le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du nouveau Centre-Ville de la Ville de Mascouche, au sens des articles 84-6° et 85° de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

### La consolidation et l'expansion des milieux développés

Le secteur urbain de la Ville de Mascouche comporte de nombreux terrains vacants, disséminés dans la trame construite. Afin d'optimiser et de rentabiliser les infrastructures municipales du territoire, le Plan d'urbanisme préconise la consolidation de son tissu urbain par l'urbanisation des terrains vacants viabilisés ou situés à proximité des services de première ligne.

L'expansion urbaine du territoire est cependant régie par une démarche établie par la MRC Les Moulins. Cet exercice identifie à l'échelle régionale des secteurs prioritaires de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que des zones de réserve, localisés en continuité avec le secteur urbain existant. Plus précisément, le territoire mascouchois comporte **deux secteurs prioritaires d'aménagement** où l'on privilégie l'expansion urbaine pour les dix prochaines années ainsi que **cinq zones de réserve** qui sont elles, vouées au développement urbain à plus long terme, soit uniquement lorsque les zones prioritaires d'aménagement auront été comblées ou dans l'éventualité d'une modification de la demande de marché. À cet effet, la Ville peut formuler une demande à la MRC Les Moulins pour procéder au transfert d'une zone de réserve en zone prioritaire d'aménagement. Les critères devant être respectés sont identifiés à la *section 6 - Dispositions particulières et outils de mise en œuvre* du Plan d'urbanisme. Les secteurs prioritaires et les zones de réserve apparaissent au plan 2 – Grandes affectations et densités d'occupation du sol.

#### SECTEURS PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT

1. **Les Cours de l'étang** : environ 1 500 unités de logement sur un site d'une superficie brute de 99 hectares;
2. **Le secteur de La Seigneurie du Chêne** : environ 2 950 unités de logements sur une superficie brute de 108 hectares.

#### ZONES DE RÉSERVE

Trois d'entre elles sont situées en zone périurbaine alors que deux se trouvent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3.2.1 Enjeux

#### Enjeux

- L'émergence du nouveau Centre-Ville de Mascouche :
  - consolidation du noyau villageois;
  - consolidation d'un corridor commercial à caractère artériel et local (montée Masson);
  - complétion du pôle commercial régional et d'affaires à l'intersection des autoroutes 25 et 640.
- La consolidation de la trame urbaine par le développement prioritaire des terrains vacants résiduels.
- La planification des secteurs d'expansion urbaine (secteurs résidentiels de développement prioritaire et des zones de réserve).
- L'amélioration de la desserte de transport .

### 3.2.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre

La planification locale de la Ville de Mascouche contribue à l'atteinte des orientations et des objectifs du Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR 2). Ces orientations visent à :

- Consolider la zone urbaine et orienter l'extension urbaine en continuité du pôle central existant.
- Optimiser l'utilisation des équipements et infrastructures existants et rationaliser les besoins et les coûts des nouveaux équipements et infrastructures municipaux et gouvernementaux.
- Favoriser l'efficacité des services de transport en commun (autobus, train de banlieue, etc.).

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p><b>Objectif 2.1</b> Promouvoir et développer le nouveau Centre-Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en oeuvre la stratégie d'intervention du Programme particulier d'urbanisme (PPU) élaborée pour le nouveau Centre-ville et visant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en place des équipements et infrastructures requis pour desservir les secteurs à urbaniser en priorité;</li> <li>- la consolidation du MégaCentre et la mise en place du pôle commercial régional et d'affaires Les Moulins;</li> <li>- le maintien et la promotion de la diversité des fonctions compatibles avec l'organisation d'un centre-ville;</li> <li>- la construction progressive des terrains vacants à l'intérieur du périmètre à urbaniser en priorité;</li> <li>- la réorganisation du réseau routier majeur de manière à appuyer la structuration du nouveau Centre-ville;</li> <li>- l'utilisation maximale des infrastructures routières en place afin d'optimiser l'accès au secteur.</li> </ul> </li> <li>▪ Favoriser l'implantation des équipements régionaux à proximité du pôle commercial régional et d'affaires Les Moulins.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.2</b> Consolider les secteurs résidentiels urbains établis et assurer la qualité et l'intégration des projets d'insertion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compléter l'urbanisation des terrains vacants viabilisés ou situés à proximité des services de première ligne dans la trame urbaine existante.</li> <li>▪ Établir des dispositions d'encadrement des projets d'insertion (volumétrie, gabarit, implantation, matériaux, etc.).</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.3</b> Encadrer le développement des secteurs prioritaires de développement résidentiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assujettir ces secteurs au dépôt d'un plan d'ensemble et adopter des outils de contrôle réglementaire particuliers.</li> <li>▪ Diversifier les typologies d'habitations et favoriser une densité plus importante à proximité des axes plus structurants de transport et près des équipements publics.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 2.4</b> Planifier à moyen et long terme le développement des zones de réserve</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entreprendre les études préliminaires de viabilisation des zones de réserve et de conversion en secteurs prioritaires d'aménagement.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2.5</b> Améliorer la desserte de transport sur le territoire de façon à mieux desservir les milieux de vie et les pôles d'emplois</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre les prolongements routiers privilégiés au (PPU) du nouveau Centre-Ville, tels que :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation de l'avenue de l'Esplanade permettant de relier la future gare de train de banlieue aux secteurs résidentiels (impliquant l'aménagement d'un viaduc au dessus de l'autoroute 25);</li> <li>- le réaménagement de l'intersection du chemin des Anglais et de l'autoroute 640 à laquelle se joindra l'avenue de l'Esplanade;</li> <li>- le prolongement de l'avenue Bourque;</li> <li>- le prolongement du boulevard Mascouche.</li> </ul> </li> <li>▪ Prolonger le chemin des Anglais jusqu'à la rue des Érables.</li> <li>▪ Collaborer à la planification intégrée de réaménagement du corridor routier de la route 337 afin de :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la fluidité de la circulation et de favoriser un meilleur encadrement des abords du corridor (harmonisation des implantations, de l'affichage et de l'aménagement paysager).</li> <li>- Exiger l'obtention d'un avis du ministère des Transports pour tout projet comprenant dix lots et plus situés en bordure de l'emprise de la route 337 ou pour tout projet de subdivision de terrain dont les accès éventuels se feront directement à partir de la route 337.</li> </ul> </li> <li>▪ Améliorer la desserte de transport collectif de surface et assurer les liaisons avec la future gare de train de banlieue Mascouche/Montréal.</li> <li>▪ Planifier l'aménagement d'un réseau récréatif polyvalent et utilitaire (aménagement de trottoirs notamment en bordure des artères et collectrices, de passages piétonniers, de réseaux cyclables, de liens piétonniers, de sentiers de ski de fond, etc.) dans les nouveaux développements et lors de la réfection des infrastructures existantes.</li> <li>▪ Désigner des corridors pour usage par les motoneiges et/ou VTT selon les critères définis à la <i>section 6 - Dispositions particulières et outils de mise en œuvre</i>, afin d'assurer la cohérence du réseau récréatif et la protection de l'environnement.</li> </ul>

### 3.3 Orientation 3 : Diversifier et renforcer les activités économiques

Les activités économiques du territoire se répartissent entre les secteurs institutionnels structurants, commerciaux, industriels et agricoles, contribuant à l'attractivité de la Ville.

#### L'activité institutionnelle structurante

Le noyau villageois de la Ville, localisé à la jonction du chemin Sainte-Marie et de la montée Masson comporte un pôle civique où se concentrent les équipements publics et institutionnels structurants de la Ville : l'hôtel de Ville, les services de sécurité publique, le centre récréatif René-Lévesque, la bibliothèque municipale et le Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) Yves-Blais.

Outre ce pôle d'importance, l'acquisition du Domaine seigneurial de Mascouche par l'Université du Québec à Montréal (UQAM) permet d'envisager l'émergence d'un pôle générateur d'achalandage. Ce vaste site de 25 000 000 pieds carrés comporte un manoir datant de 1830, une école (1959) ainsi qu'une forêt domaniale. Bénéficiant d'un cadre patrimonial et environnemental exceptionnel, de nombreux aménagements sont prévus afin d'y conférer un Centre d'études universitaires de calibre international destiné à accueillir des cours et des activités de recherche et de création. La tenue d'événements spéciaux et d'«Universités d'été» est également prévue.

Le Plan d'urbanisme préconise un partenariat entre la Ville et l'UQAM afin de planifier la requalification du pôle institutionnel structurant émergent du Domaine seigneurial.

#### L'activité commerciale

La récente mise en place du MégaCentre Mascouche a contribué à compléter la desserte commerciale de la Ville. Celle-ci couvre dorénavant divers marchés et comporte un rayonnement régional, local, et de quartier.

Un **pôle commercial mixte** est défini au cœur du noyau villageois, plus précisément à l'intersection des chemins fondateurs de la Ville que sont Sainte-Marie, Saint-Henri et Saint-Pierre. Ce secteur d'intérêt par son caractère historique et patrimonial, comprend des commerces plus spécialisés dont le rayonnement s'avère tant local que régional. La Ville privilégie la consolidation de ce secteur d'ambiance où convergent diverses fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, institutionnelle, etc.).

L'**activité commerciale locale** se concentre essentiellement au sud du chemin des Anglais ainsi que sur le chemin Sainte-Marie, à l'ouest du pôle commercial mixte. Les établissements y offrent des biens et services courants qui permettent de combler les besoins de première nécessité de la population. À certains endroits sur ces tronçons, les activités présentent un faible dynamisme et on observe une détérioration de la qualité du cadre bâti.

La montée Masson et le chemin Gascon, comportent des typologies commerciales distinctes. Ces axes de circulation structurants, sont identifiés comme **corridors de commerce artériel et local**, offrant aux établissements commerciaux une visibilité accrue. Le pôle commercial situé à l'intersection du chemin Sainte-Marie et de l'autoroute 25 présente une typologie similaire.

Les **activités à caractère régional** sont concentrées à l'intérieur du nouveau Centre-Ville. Les pôles et axes commerciaux qui y sont définis font l'objet d'une attention particulière à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme (PPU). Le MégaCentre Mascouche, localisé avantageusement à l'intersection des autoroutes 25 et 640, couvre une superficie de 125 000 m<sup>2</sup>.

Ce « pôle commercial régional et d'affaires » s'inscrit dans la lignée de la nouvelle génération de centres commerciaux en accueillant des commerces de grande surface. Son rayonnement dépasse largement les limites municipales. Ce pôle est destiné à faire partie du « centre structurant multifonctionnel d'intérêt métropolitain » localisé immédiatement au sud de l'autoroute 640 au projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Le Plan d'urbanisme préconise la consolidation de la desserte commerciale et de services de la municipalité en privilégiant la complétion du développement du pôle commercial régional et d'affaires, la consolidation du corridor commercial artériel et local de la montée Masson, la valorisation du noyau villageois et la requalification de certaines activités commerciales de dessertes locale et artérielle.

### **L'activité industrielle**

Le parc industriel de Mascouche est localisé au centre de l'agglomération de la MRC Les Moulins, au carrefour des autoroutes 640 et 25. D'une superficie d'environ 200 hectares, dont 45 hectares viabilisés demeurent disponibles, il accueillait 70 entreprises en 2003 et offrait une totalité de 988 emplois<sup>1</sup>. Ayant fait l'objet d'un Plan stratégique de positionnement en 2000, le parc industriel de Mascouche se caractérise par les éléments suivants :

- une configuration spatiale problématique en forme de « L » dont la profondeur moyenne est d'environ 500 mètres;
- la présence de l'aéroport de Mascouche, établi le long de l'autoroute 640, destiné uniquement à des activités de loisirs, ayant atteint sa maturité et ne pouvant prendre de l'expansion sans nécessiter des investissements (aménagement d'une tour de contrôle) et engendrer des contraintes pour le milieu environnant;
- une accessibilité contraignante puisque l'accès au parc via l'autoroute 25 se fait par le chemin Sainte-Marie, lequel borde des secteurs résidentiels. Le parc est également divisé en deux secteurs par le passage de la voie ferrée, aucune route ne lie ces deux secteurs. Le secteur Sud n'est présentement accessible que par la rue Louis-Hébert, ce qui en limite également l'accessibilité;
- une image industrielle négative ponctuée par la présence d'entreprises opérant avec de grands espaces d'entreposage extérieur et dont la qualité architecturale des bâtiments est très faible.

Le Plan stratégique de positionnement du parc industriel de Mascouche privilégie une approche axée sur l'offre plutôt que sur la demande. La stratégie retenue cible la structuration de trois entités industrielles distinctes: un **parc manufacturier léger** dans la portion nord, un **parc d'affaires** bénéficiant de la vitrine autoroutière au centre et un **parc lié aux activités industrielles (grossiste) et para-industrielles** dans la partie sud. Offrant des terrains de grande superficie, ce dernier secteur voit actuellement l'émergence d'un « pôle de l'automobile » avec la présence de multiples concessionnaires. Par ailleurs, la partie sud du parc industriel constitue l'un des pôles stratégiques du parc industriel : en prolongement du pôle commercial régional et d'affaires, il deviendra l'un des secteurs d'accès à la future gare de train de banlieue. L'achalandage projeté implique un encadrement particulier des activités (exemple : limiter l'impact visuel de l'entreposage extérieur) et de la qualité du cadre bâti.

Le Plan d'urbanisme supporte les vocations ciblées du secteur industriel et souhaite provoquer l'amélioration de l'accessibilité du pôle, notamment par la complétion de la desserte de transport routier (prolongements routiers proposés) et collectif (train de banlieue).

---

<sup>1</sup> MRC Les Moulins, Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR 2).

### **L'activité agricole**

Considérée comme un espace structurant, la zone agricole permanente occupe une grande superficie du territoire de la Ville de Mascouche. Cependant, à l'instar d'une majorité de villes québécoises, aux cours des années, on observe à Mascouche une diminution du nombre d'établissements et du revenu agricole. Le territoire de la Ville comportait 76 fermes en 1995, alors qu'on en comptabilisait 86 en 1990. Les revenus agricoles générés sont passés de 6 345 379 \$ en 1990 à 5 503 426 \$ en 1995<sup>2</sup>. Or, le milieu agricole constitue une composante identitaire de la Ville dont les potentiels demeurent à exploiter davantage, et ce au bénéfice de tous les résidents. Afin d'intégrer davantage ce territoire à la planification d'ensemble de la Ville, le Plan d'urbanisme entend soutenir le dynamisme du territoire agricole en favorisant la protection et la mise en valeur de ses activités.

#### **3.3.1 Enjeux**

<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La consolidation des pôles institutionnels du territoire.</li><li>▪ Le maintien d'une desserte commerciale régionale, artérielle, locale et de quartier diversifiée.</li><li>▪ La désuétude de certains bâtiments commerciaux de dessertes locale et artérielle.</li><li>▪ Le positionnement et le développement du pôle industriel.</li><li>▪ L'amélioration de l'image du pôle industriel et de la vitrine autoroutière.</li><li>▪ Le désenclavement du pôle industriel.</li><li>▪ La mise en valeur du territoire et des activités agricoles.</li></ul>

#### **3.3.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre**

La planification locale de la Ville de Mascouche contribue à l'atteinte des orientations et des objectifs du Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR 2) de la MRC Les Moulins. Ces orientations visent à :

- Mettre en valeur les différents potentiels de la municipalité en matière d'emplois.
- Optimiser les retombées des investissements publics et privés consentis et le niveau de services, par la planification des espaces industriels et commerciaux et la requalification de bâtiments vétustes.
- Améliorer les conditions de transport entre la municipalité et les pôles d'attraction régionaux.
- Préserver la capacité et la fonctionnalité du réseau routier existant et améliorer la fluidité des voies de circulation qui présentent des problèmes de fonctionnalité.
- Assurer la préservation et l'intégrité du milieu rural.

---

<sup>2</sup> MRC Les Moulins, Schéma d'aménagement révisé de remplacement - version 2 (SARR 2).

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p><b>Objectif 3.1</b> Établir une approche concertée entre la Ville et l'institution universitaire de l'UQAM pour le développement du site du Domaine seigneurial de Mascouche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assujettir le développement et l'aménagement du pôle universitaire au dépôt d'une planification d'ensemble (Plan directeur concerté avec la Ville) visant à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en valeur le site du manoir seigneurial;</li> <li>- protéger l'intégrité du domaine seigneurial et de la Grace Anglican Church;</li> <li>- préserver et mettre en valeur le potentiel environnemental et naturel;</li> <li>- confirmer et préserver le potentiel archéologique.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectif 3.2</b> Compléter le développement du pôle commercial régional et d'affaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre les recommandations du PPU du nouveau Centre-Ville.</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.3</b> Encadrer le développement et l'aménagement de l'artère commerciale principale du nouveau Centre-Ville (montée Masson)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir le plan d'aménagement du corridor routier de manière à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcer l'encadrement urbain de l'artère commerciale et de rehausser son image;</li> <li>- sécuriser les parcours routier, de transport collectif et récréatif/utilitaire;</li> <li>- limiter les entrées charretières;</li> <li>- favoriser un affichage de qualité et intégré;</li> <li>- favoriser l'aménagement des domaines privés et publics.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectif 3.4</b> Valoriser les rues commerçantes d'ambiance du noyau villageois</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre les recommandations du PPU du nouveau Centre-Ville.</li> <li>▪ Élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation du tronçon du chemin Sainte-Marie intégré au noyau villageois de façon à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la desserte commerciale et de services;</li> <li>- préserver le cadre bâti d'intérêt patrimonial;</li> <li>- favoriser la rénovation du cadre bâti de moindre qualité par l'application de programmes spécifiques;</li> <li>- favoriser l'aménagement des domaines privés et publics.</li> </ul> </li> <li>▪ Adopter des outils de contrôle réglementaire tel qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.5</b> Requalifier certains pôles et axes de desserte commerciale moins valorisés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Caractériser les pôles et axes commerciaux présentant un faible dynamisme et réaliser un plan de développement ou de requalification (intensification des activités ou conversion des activités).</li> </ul>



Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p><b>Objectif 3.6</b> Encadrer le développement du pôle industriel selon ses vocations distinctes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Déterminer des dispositions d'encadrement et d'aménagement pour chacun des secteurs industriels (parc manufacturier léger, parc d'affaires et parc lié aux activités industrielles et para-industrielles).</li> <li>▪ Réviser, le cas échéant, les fonctions autorisées au pourtour de la future gare de train de banlieue et des installations de transport collectif de manière à optimiser l'occupation du sol selon les principes du <i>Transit Oriented Development (TOD)</i>.<sup>3</sup></li> <li>▪ Adopter des outils de contrôle réglementaire tel qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour soigner la vitrine industrielle.</li> </ul>
<p><b>Objectif 3.7</b> Compléter la desserte de transport (routier et collectif) en support au pôle industriel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Susciter et promouvoir la réalisation des projets de transport structurants pour le pôle industriel :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction du nouvel échangeur (viaduc et bretelles d'accès).</li> <li>- Réaménagement des bretelles de l'échangeur (autoroute 25 nord, sortie 28, chemin Sainte-Marie).</li> <li>- Réaménagement des bretelles de l'échangeur (autoroute 640 ouest, sortie 44, rue Louis-Hébert).</li> <li>- Construction de l'avenue de l'Esplanade.</li> <li>- Prolongement du boulevard Industriel.</li> <li>- Implantation d'un train de banlieue sur la ligne Mascouche / Montréal (en collaboration avec la MRC et l'Agence métropolitaine de transport (AMT)).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectif 3.8</b> Dynamiser les activités agricoles et favoriser la mise en valeur du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Collaborer à la mise en oeuvre du plan de mise en valeur de la zone agricole élaboré par la MRC Les Moulins, dans une perspective de développement durable des activités et des entreprises agricoles.</li> <li>▪ Préciser la délimitation des îlots déstructurés et les activités autorisées.</li> </ul>

<sup>3</sup> Définition du TOD : Collectivité intégrée comprenant un mélange compact et plurifonctionnel d'usages urbains articulés autour d'une infrastructure lourde de transport collectif, dans un design favorisant l'activité piétonne, la convivialité, la protection de l'environnement, l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics. Source : Agence métropolitaine de Transport (AMT).

### 3.4 Orientation 4 : Préserver le paysage et la qualité de l'environnement

La Ville de Mascouche bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel. De nombreux éléments d'intérêt parcourent le territoire, dont certains s'intègrent aux milieux de vie. Essentiellement issus du milieu naturel, ces éléments façonnent l'identité mascouchoise et contribuent à créer un environnement de qualité.

Le **Grand Coteau** figure parmi les espaces boisés significatifs du territoire. Il correspond à une lanière d'une largeur moyenne de 150 mètres, insérée à l'intérieur des milieux de vie. On y observe un sol de nature instable, un couvert végétal mature ainsi qu'une grande richesse des essences végétales. Cette coulée verte est sillonnée de sentiers récréatifs et accueille le **parc de l'Étang-du-Grand-Coteau**, l'un des fleurons de la Ville de Mascouche. D'une superficie de 24 hectares, cet ancien lieu de villégiature offre une forêt mature où sont aménagés des sentiers piétonniers, cyclables, de ski de fond et de raquettes. On y retrouve le parc Hydro-Québec, l'un des postes de transformation les mieux aménagés du Québec.

Le **Domaine seigneurial de Mascouche** représente la plus grande étendue boisée de la MRC. Il présente un grand intérêt relié à sa topographie, son couvert forestier ainsi qu'à son potentiel esthétique, écologique, historique et archéologique. Véritable attrait régional, ce pôle récréatif extensif offre 30 km de sentiers de randonnée pouvant potentiellement être reliés au réseau du Grand Coteau.

La **rivière Mascouche** traverse le territoire de la municipalité. Son parcours sinueux et parfois escarpé crée des paysages saisissants. Ses rives sont néanmoins peu mises en valeur à des fins récréatives bien qu'elle soit reconnue par la Fédération québécoise de canot-camping comme rivière canotable seulement lors de la crue printanière. Le Plan d'urbanisme favorise l'amélioration de l'accessibilité et la mise en valeur des abords de la rivière.

La zone agricole permanente et les chemins anciens offrent des **paysages champêtres d'intérêt**. À titre d'exemple, le Domaine Guilbeault comporte d'importantes **percées visuelles** sur le milieu rural environnant. De nombreux secteurs sur le territoire bénéficient d'un relief vallonné, offrant des points de vue sur d'importants massifs boisés. Cette particularité naturelle constitue une plus-value pour les milieux de vie et devrait être davantage prise en considération dans le cadre des projets d'aménagement et de développement.

Le Plan d'urbanisme reconnaît la portée patrimoniale et identitaire de son paysage et favorise sa préservation et sa mise en valeur. Il privilégie la conservation du couvert forestier et des boisés d'intérêt et l'intégration de dispositions d'encadrement, notamment pour la coupe d'arbres. L'identification des espaces boisés d'intérêt figure au plan 1 – Concept d'organisation spatiale.

Par ailleurs, la Ville de Mascouche comprend certaines zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes pour des raisons de sécurité publique. Les contraintes naturelles comprennent les plaines inondables ainsi que les zones sujettes à des mouvements de terrain. Quant aux éléments de contraintes anthropiques, ils sont disséminés sur le territoire comme le démontre le plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol.

#### CONTRAINTES ANTHROPIQUES AU SEIN DU TERRITOIRE MASCOUCHOIS :

- les sites de déchets dangereux;
- les anciens dépotoirs;
- les terrains situés à proximité des autoroutes et routes de contraintes en matière de bruit;
- les cimetières d'automobiles;
- les terrains situés à proximité des étangs aérés d'un système d'épuration des eaux;
- les dépôts à neiges usées;
- les prises d'eau communautaires;
- l'aéroport de Mascouche;
- les corridors de transport d'énergie;
- les installations d'élevage en milieu agricole.

On observe toutefois un regroupement d'infrastructures reliées à la gestion environnementale au sud-est du territoire, au sein de l'Écopôle. Il comprend le site de dépôt de neiges usées, un site de déchets dangereux ainsi que des étangs aérés. Sensibilisée par les enjeux environnementaux qu'impliquent ces activités, la Ville entend revaloriser ce pôle par une planification et des aménagements intégrant les principes de développement durable.

Le Plan d'urbanisme privilégie la gestion adéquate des contraintes naturelles et anthropiques du territoire. Les dispositions d'encadrement qui devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme de la municipalité figurent à la *section 6 - Dispositions particulières et outils de mise en œuvre*.

### 3.4.1 Enjeux

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La valorisation du patrimoine paysager et naturel de Mascouche.</li> <li>▪ La mise en valeur des chemins anciens et patrimoniaux.</li> <li>▪ La gestion des contraintes naturelles et anthropiques.</li> </ul>

### 3.4.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

La planification locale de la Ville de Mascouche contribue à l'atteinte des orientations et des objectifs du Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR 2) de la MRC Les Moulins. Ces orientations visent à :

- Exploiter le potentiel touristique du patrimoine.
- Protéger et mettre en valeur les paysages et les attraits naturels.
- Identifier et contrôler les sources de contraintes (immeubles, ouvrages, activités) qui font en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectif 4.1</b> Mettre en valeur les éléments identitaires de la Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élaborer une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager visant à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les milieux naturels et les paysages forestiers en limitant le plus possible les interventions humaines.</li> <li>- favoriser la mise en valeur de la forêt du Domaine seigneurial de Mascouche.</li> <li>- améliorer l'accessibilité visuelle et physique de la rivière Mascouche, particulièrement dans ses parties urbanisées, tout en respectant les composantes naturelles et écologiques.</li> <li>- préserver et valoriser le paysage champêtre de la zone agricole permanente.</li> </ul> </li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p><b>Objectif 4.1 (suite)</b> Mettre en valeur les éléments identitaires de la Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les points de vues (perspectives visuelles) et définir les mesures de préservation et de mise en valeur.</li> <li>▪ Déterminer des dispositions d'encadrement pour les activités (activité agricole, sylvicole, etc.) nécessitant du déboisement en zone agroforestière.</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.2</b> Développer un réseau récréatif qui favorise l'intégration des diverses composantes d'intérêt du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les parcours significatifs (ex. rang du Grand Coteau que constitue le chemin Saint-Henri au nord du chemin Saint-Philippe, faubourg du Petit Coteau situé à l'intersection des chemins Saint-Philippe et Saint-Henri) et préciser les mesures de mise en valeur afin de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir leur caractère pittoresque, rural et traditionnel;</li> <li>- préserver le patrimoine architectural et le paysage naturel et agricole.</li> </ul> </li> <li>▪ Prolonger le réseau cyclable de façon à assurer la desserte des milieux de vie et des composantes d'intérêt (actualiser le Plan directeur des parcs et espaces verts).</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.3</b> Gérer les nuisances engendrées par les contraintes naturelles et anthropiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions normatives d'encadrement de la <i>section 6</i> du Plan d'urbanisme afin d'atténuer les impacts liés aux contraintes naturelles et anthropiques.</li> </ul>
<p><b>Objectif 4.4</b> Favoriser la valorisation environnementale des déchets générés par l'occupation humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adhérer aux objectifs énoncés en 1998 dans le Plan d'action québécois sur la gestion des matières résiduelles en favorisant la mise en valeur de 65 % des matières résiduelles récupérables d'ici l'an 2008.</li> <li>▪ Adhérer à différents programmes de financement (ex. : programme VERRR 2008 - Visons l'Éducation à la Réduction, au Réemploi et au Recyclage géré par RECYC-QUÉBEC).</li> <li>▪ Constituer un Écopôle favorisant entre autres le traitement et/ou la valorisation des matières résiduelles (ex. : déchets dangereux, étangs aérés, dépôt de neiges usées, etc.).</li> </ul>

---

***Section 4******CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE***

## 4. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale vise à structurer le territoire municipal en répondant aux orientations et objectifs de développement et d'aménagement urbains de la Ville de Mascouche. Le plan 1 - Concept d'organisation spatiale illustre schématiquement l'organisation générale projetée des différentes fonctions de la municipalité et les interrelations entre celles-ci.

### 4.1 Quatre axes d'intervention

#### **La qualité et la diversité des milieux de vie**

L'activité résidentielle du territoire mascouchois se distingue en cinq milieux de vie homogènes : le secteur de la basse-terrasse, le secteur du nouveau Mascouche, le secteur de la haute-terrasse, le secteur champêtre et le secteur agroforestier. Le Plan d'urbanisme privilégie le maintien de la qualité et de la diversité des environnements résidentiels. À cet égard, l'intégration des éléments naturels et récréatifs aux milieux de vie et la desserte de pôles institutionnels de proximité constituent des plus-values importantes que la Ville souhaite préserver et perpétuer dans la planification de ses secteurs résidentiels. Des problématiques plus spécifiques à certains milieux de vie requièrent des interventions particulières. Ainsi, le noyau patrimonial doit être préservé et mis en valeur, les secteurs périurbains de moindre qualité doivent être rénovés et les insertions résidentielles en milieu agroforestier doivent être limités aux îlots agricoles déstructurés. Enfin, conformément aux recommandations du Plan directeur des parcs et espaces verts, la desserte des équipements récréatifs doit être améliorée.

#### **La consolidation du secteur urbain**

La consolidation du secteur urbain constitue un enjeu fondamental pour la planification et le développement de la Ville de Mascouche. Plusieurs actions et projets d'intervention favoriseront cette consolidation. À cet effet, le Plan d'urbanisme reconduit la stratégie d'intervention privilégiée par le Programme particulier d'urbanisme du nouveau Centre-ville de Mascouche. Ce dernier comporte une mixité de fonctions urbaines et se structure selon deux pôles majeurs, soit le noyau villageois et le pôle commercial régional et d'affaires. Ceux-ci sont reliés par le corridor de commerces de desserte locale et artérielle de la montée Masson. Par ailleurs, les terrains vacants viabilisés ou situés à proximité des services de première ligne dans la trame urbaine existante doivent être consolidés afin de rentabiliser les infrastructures et équipements existants de la municipalité. Les secteurs d'expansion urbaine quant à eux (secteurs prioritaires et zones de réserve de développement résidentiel) nécessiteront une gestion appropriée. L'intégration de ces divers projets urbains repose sur la mise en œuvre d'interventions visant l'amélioration des réseaux de circulation de la Ville. Ces travaux impliquent de nouvelles infrastructures routières (construction d'un viaduc, aménagement de l'avenue de l'Esplanade dans l'axe est-ouest, prolongement du boulevard Mascouche, etc.), de transport collectif (future gare de train de banlieue et nouveaux circuits d'autobus) ainsi que l'aménagement et la désignation de corridors récréatifs, notamment destinés à être utilisés à des fins utilitaires.

#### **La diversification et le renforcement des activités économiques**

Comportant un pôle civique intégré au noyau villageois, un pôle institutionnel structurant (Centre d'études universitaires de l'UQAM sur le site du Domaine seigneurial), des pôles de services de proximité au sein des milieux de vie, de même qu'un récréopôle (parc du Domaine) constitué de plateaux multisports axés essentiellement sur le soccer, la Ville de Mascouche offre donc une diversité d'équipements et de services en soutien à sa population.

En terme d'activités commerciales, elle bénéficie également d'une desserte de portée locale et régionale. Ses différentes composantes soulèvent des enjeux qui impliquent des interventions particulières telles que la mise en œuvre des recommandations du plan d'aménagement de la montée Masson et la requalification de certains tronçons commerciaux locaux et artériels présentant des signes de désuétude. Les recommandations du Programme particulier d'urbanisme du nouveau Centre-ville contribueront également à poursuivre le développement du pôle commercial régional et d'affaires ainsi qu'à mettre en valeur les rues commerciales d'ambiances du noyau villageois.

Le pôle industriel de la Ville de Mascouche s'avère hautement stratégique. Par sa localisation avantageuse au nord-est de l'intersection des autoroutes 640 et 25, de nombreuses entreprises bénéficient d'une visibilité accrue. En termes d'infrastructures de transport, le pôle comprend l'aéroport de Mascouche et accueillera prochainement une gare de train de banlieue. À cet effet, il y aura lieu de réviser les orientations de développement du secteur au pourtour de la gare de manière à optimiser l'occupation du sol selon les principes du *Transit Oriented Development* (TOD) qui privilégient notamment un mélange compact et plurifonctionnel d'usages urbains articulés autour d'une infrastructure lourde de transport collectif, dans un design favorisant l'activité piétonne, la convivialité, la protection de l'environnement, l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics. Afin d'assurer le développement et l'accessibilité optimale du secteur, d'autres projets de parachèvement du réseau routier sont prévus. L'augmentation anticipée de l'achalandage du pôle industriel implique des dispositions d'encadrement, particulièrement pour la vitrine autoroutière qui devra faire l'objet d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Enfin, le secteur agroforestier occupe une superficie significative du territoire. La dynamisation des activités agricoles repose sur la mise en œuvre du plan de valorisation de la zone agricole, en respect des principes de développement durable, ainsi que sur la délimitation des îlots agricoles déstructurés où sont concentrées les activités autres qu'agricole.

### **La préservation du paysage et de la qualité de l'environnement**

La Ville de Mascouche comporte un cadre paysager d'une grande valeur, associé principalement à la présence de vastes espaces boisés qualifiés de « milieux naturels et récréatifs d'intérêt » (Grand Coteau et Domaine Seigneurial) ainsi que de la rivière Mascouche. Ces éléments identitaires, favorisant l'intégration des milieux de vie doivent être préservés. À cet effet, le Plan d'urbanisme privilégie notamment l'élaboration d'une Politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager de même que l'identification, la préservation et la mise en valeur des percées visuelles. Par ailleurs, la qualité de l'environnement constitue une préoccupation importante pour la Ville. Dans le cadre de sa gestion des nuisances engendrées par les contraintes naturelles et anthropiques, elle souhaite intégrer une stratégie de valorisation environnementale pour l'Écopôle.

## 4.2 Hiérarchie routière et projets de transport

La Ville de Mascouche se situe au nord de l'autoroute 640 et à l'est de la route régionale (provinciale) 337 (chemin Gascon). Son territoire est traversé dans l'axe nord-sud par l'autoroute 25 ainsi que par la route nationale 125 (montée Masson), considérée comme une artère au réseau local. La hiérarchie routière municipale est complétée par les collectrices urbaines ainsi que par les collectrices rurales.

En terme de transport collectif, la Ville de Mascouche est desservie par un réseau d'autobus. À cet égard, tout nouveau secteur est planifié de façon à être desservi par le réseau de transport collectif.

La voie de chemin de fer du CP, à l'est de l'autoroute 25, complète le réseau de transport de la Ville.

Le Plan d'urbanisme préconise la réalisation à court terme de projets de transport structurants pour la consolidation de ses principaux pôles. Parmi les plus significatifs, on trouve le prolongement du réseau de train de banlieue jusqu'à la gare prévue en continuité du pôle commercial régional et d'affaires ainsi que la construction d'un nouveau viaduc et de l'avenue de l'Esplanade.

### Réseau routier

- Construction du nouvel échangeur (viaduc au dessus de l'autoroute 25 et bretelles d'accès).
- Réaménagement des bretelles de l'échangeur (autoroute 25 nord, sortie 28, chemin Sainte-Marie).
- Réaménagement des bretelles de l'échangeur (autoroute 640 ouest, sortie 44, rue Louis-Hébert).
- Prolongement du boulevard Industriel à l'intérieur du secteur industriel.
- Prolongement de l'avenue de l'Esplanade permettant de relier la future gare de train de banlieue aux secteurs résidentiels.
- Aménagement de l'intersection du chemin des Anglais et de l'autoroute 640 à laquelle se joindra l'avenue de l'Esplanade.
- Prolongement de l'avenue Bourque.
- Collaboration à la planification intégrée de réaménagement du corridor routier de la route 337.
- Prolongement du chemin des Anglais jusqu'à la rue des Érables.
- Prolongement du boulevard Mascouche jusqu'au chemin Pincourt.

### Réseau de transport collectif

- Implantation d'une gare de train de banlieue reliant Mascouche à Montréal.
- Amélioration de la desserte de transport collectif de surface et planification de nouvelles liaisons avec la future gare de train de banlieue Mascouche/Montréal.

#### HIÉRARCHIE ROUTIÈRE DE LA VILLE DE MASCOCHE

##### Autoroute

Autoroute 25

Autoroute 640

##### Route régionale

Chemin Gascon (route 337)

##### Artère

Montée Masson (route 125)

Avenue de l'Esplanade

##### Collectrice urbaine

- Chemin des Anglais
- Boulevard Mascouche
- Chemin Sainte-Marie (tronçon)
- Chemin Pincourt (tronçon)
- Chemin Saint-Henri (tronçon)

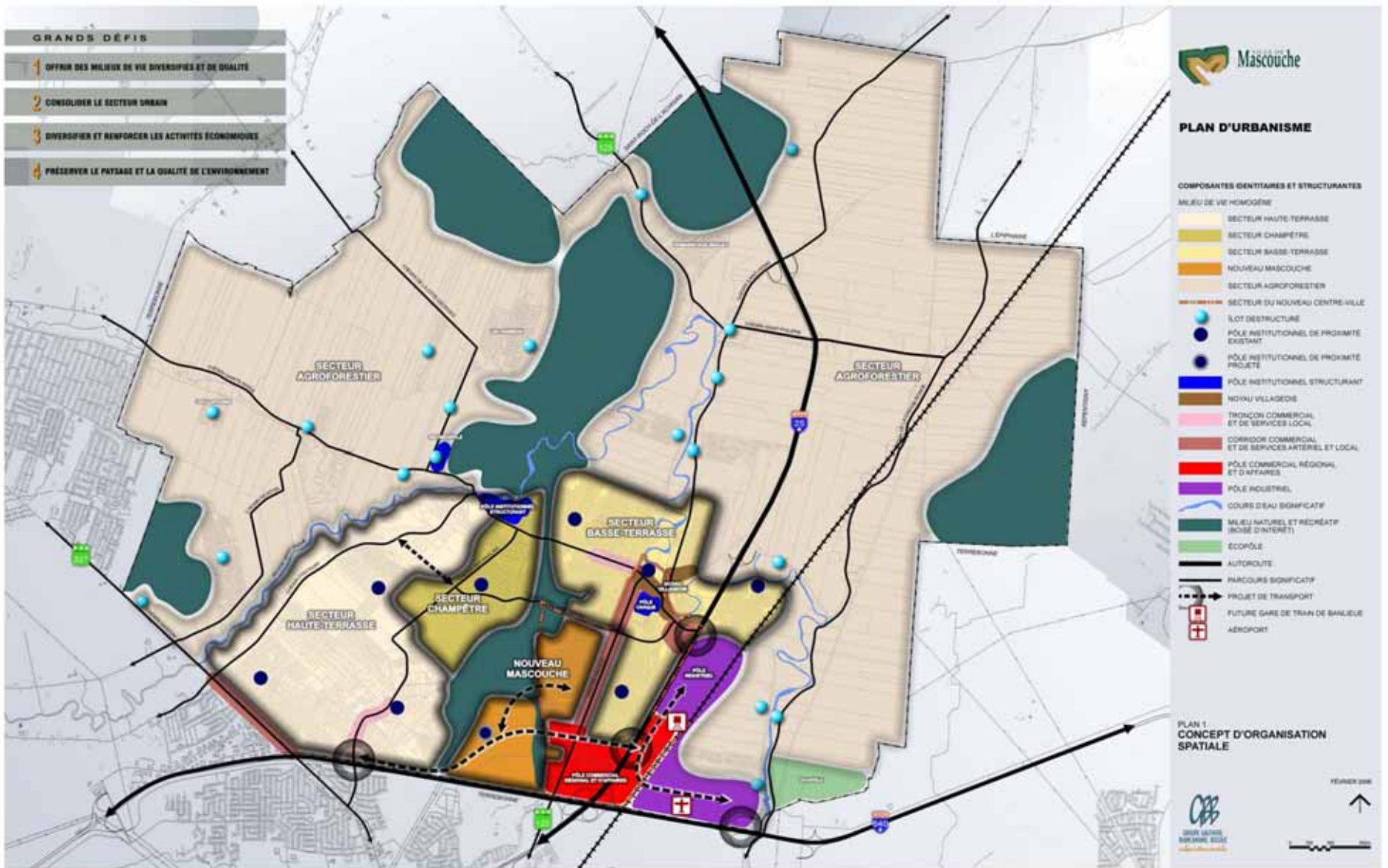
##### Collectrice rurale

- Chemin Newton
- Chemin Sainte-Marie (tronçon)
- Montée du Domaine
- Chemin de la Côte-Georges
- Chemin Saint-Henri (tronçon)
- Chemin Saint-Philippe



**Réseau récréatif**

- Planification de l'aménagement d'un réseau récréatif polyvalent et utilitaire (aménagement de trottoirs notamment en bordure des artères et collectrices, de passage piétonniers, de réseaux cyclables, de sentiers piétonniers, de sentiers de ski de fond, etc.) et lors de la réfection des infrastructures existantes.
- Désignation des corridors pour usage par les motoneiges et/ou VTT selon les critères définis à la section 6 – Dispositions particulières et outils de mise en œuvre du Plan d'urbanisme.



***Section 5***

---

***GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL***

## 5. GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs se concrétisent dans le plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol par la délimitation d'aires d'affectation. Les activités privilégiées pour chacune d'entre elles ainsi que les dispositions particulières s'appliquant à certaines activités sont spécifiées.

### Nomenclature des aires d'affectation

Chacune des aires d'affectation délimitée au plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol est identifiée par une lettre indiquant la fonction dominante ainsi que par un chiffre (par exemple H1).

<b>Affectations</b>	
<b>H1</b>	<b>Habitation de faible densité</b> L'aire d'affectation couvre les secteurs résidentiels localisés à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation mais hors de la zone agricole permanente au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .
<b>H2</b>	<b>Habitation de moyenne et forte densité</b> L'aire d'affectation couvre les secteurs résidentiels localisés à l'intérieur du noyau d'urbanisation central.
<b>M1</b>	<b>Multifonctionnelle</b> L'aire d'affectation comprend le noyau villageois de la municipalité.
<b>C1</b>	<b>Commerciale et de services de desserte locale</b> L'aire d'affectation longe les tronçons routiers commerciaux et de services de desserte locale.
<b>C2</b>	<b>Commerciale et de services de dessertes locale et artérielle</b> L'aire d'affectation longe les tronçons routiers commerciaux et de services de dessertes locale et artérielle.
<b>C3</b>	<b>Commerciale et de services de desserte régionale et d'affaires</b> L'aire d'affectation couvre le pôle commercial régional et d'affaires.
<b>I1</b>	<b>Industrielle</b> L'aire d'affectation correspond au parc industriel.
<b>P1</b>	<b>Publique et institutionnelle</b> L'aire d'affectation couvre le pôle institutionnel structurant du site du manoir du domaine seigneurial de Mascouche, le pôle civique de la municipalité dans le noyau villageois.
<b>P2</b>	<b>Espace vert et de conservation</b> L'aire d'affectation fait essentiellement référence au Grand Coteau, au parc de l'Étang et au Domaine seigneurial de Mascouche.
<b>P3</b>	<b>Valorisation environnementale</b> L'aire d'affectation correspond de l'Écopôle.
<b>A1</b>	<b>Agroforestière</b> L'aire d'affectation couvre la zone agricole permanente au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> et comprend de grands boisés d'intérêt. L'on y retrouve également les îlots déstructurés délimitant les secteurs où sont regroupées les activités autres qu'agricoles dont le Récréopôle de la montée du Domaine.

**Densité d'occupation du sol**

La densité d'occupation du sol est prescrite par un nombre minimal ou maximal de logements à l'hectare net. La densité nette correspond au rapport d'une unité de mesure (nombre de logements) avec la superficie du terrain sur lequel l'usage est implanté.

**5.1 Affectation « Habitation de faible densité » (H1)**

<b>Affectation « Habitation de faible densité » (H1)</b>	
<b>Activités privilégiées</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Commerce et services <sup>(2)</sup></li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif <sup>(3)</sup></li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<p><sup>(1)</sup> La densité moyenne de construction s'établit de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À l'intérieur des périmètres d'urbanisation : minimum de 10 à 20 logements / hectare net;</li> <li>- À l'extérieur des périmètres d'urbanisation : maximum de 1 logement / 5 hectares net, en bordure des rues existantes seulement et sur des terrains d'une superficie minimale de 8 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs résidentiels : « champêtre », Lac-Samson et Domaine Guilbeault où la densité peut excéder 5 logements / hectare. Une délimitation précise de ces secteurs figure au Règlement de zonage de la Ville.</li> </ul> <p><sup>(2)</sup> À l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les activités commerciales et de services visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux. Ces commerces et services de support sont compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière. De manière non limitative, les usages visés sont de types : dépanneur, buanderie, garderie d'enfant, service postal, salon de coiffure et autres.</p> <p>Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Commerce d'alimentation : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Édifice à bureaux : 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<b>Affectation « Habitation de faible densité » (H1)</b>	
<b>Activités privilégiées</b>	<b>Dispositions particulières</b>
	<p><sup>(3)</sup> À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, la récréation intensive (à l'exception des golfs) est interdite.</p> <p>Récréation intensive : Activité récréative qui utilise de façon intensive un territoire et qui nécessite des aménagements artificiels qui mènent, la plupart du temps, à la dénaturation d'un site.</p>

## 5.2 Affectation « Habitation de moyenne et forte densité » (H2)

<b>Affectation « Habitation de moyenne densité » (H2)</b>	
<b>Activités privilégiées</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Commerce et services <sup>(2)</sup></li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<p><sup>(1)</sup> La densité moyenne de construction est supérieure à 20 logements / hectare net.</p>
	<p><sup>(2)</sup> Les activités commerciales et de services visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux. Ces commerces et services de support sont compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière. De manière non limitative, les usages visés sont de types : dépanneur, buanderie, garderie d'enfant, service postal, salon de coiffure et autres.</p> <p>Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Commerce d'alimentation : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Édifice à bureaux : 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

### 5.3 Affectation « Multifonctionnelle » (M1) (noyau villageois)

Affectation « Multifonctionnelle » (M1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Commerce et services <sup>(2)</sup></li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<sup>(1)</sup> La densité moyenne de construction de ce secteur entièrement développé est inférieure à 20 logements / hectare net.  Des dispositions d'encadrement quant à la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs devront y être appliquées.
	<sup>(2)</sup> Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Commerce d'alimentation : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Édifice à bureaux : 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

### 5.4 Affectation « Commerciale et de services de desserte locale » (C1)

Affectation « Commerciale et de services de desserte locale » (C1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce et services <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<sup>(1)</sup> Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Commerce d'alimentation : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Édifice à bureaux : 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## 5.5 Affectation « Commerciale et de services de dessertes locale et artérielle » (C2)

Affectation « Commerciale et de services de dessertes locale et artérielle » (C2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce et services <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<sup>(1)</sup> Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Commerce d'alimentation : 7 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Édifice à bureaux : 3 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## 5.6 Affectation « Commerciale et de services de desserte régionale et d'affaires » (pôle commercial régional et d'affaires) (C3)

Affectation « Commerciale et de services de desserte régionale » (C3)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce et services <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Industrielle</li> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<sup>(1)</sup> Aucune superficie de plancher maximale.

## 5.7 Affectation « Industrielle » (I1)

Affectation « Industrielle » (I1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrielle</li> <li>▪ Commerce de gros et activités para-industrielles</li> <li>▪ Institutionnelle <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Équipement récréatif intérieur</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	Les activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation, particulièrement en vitrine du réseau autoroutier, devront faire l'objet de dispositions d'encadrement quant à la qualité du cadre bâti et des aménagements ainsi qu'à l'entreposage extérieur.
	<sup>(1)</sup> L'activité institutionnelle reconnaît la présence du centre de formation professionnelle localisé sur la rue Bombardier.



## 5.8 Affectation « Publique et institutionnelle » (P1)

Affectation « Institutionnelle » (P1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Institutionnelle</li> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<p>Assujettir le développement et l'aménagement du site du Domaine seigneurial de Mascouche (pôle institutionnel structurant) au dépôt d'une planification d'ensemble (Plan directeur concerté avec la Ville) visant le développement du potentiel institutionnel des constructions existantes, la mise en valeur du patrimoine bâti que constitue le Manoir et la conservation du patrimoine naturel de la forêt domaniale.</p>

## 5.9 Affectation « Espace vert et conservation » (P2)

Affectation « Espace vert et de conservation » (P2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parc, espace vert et équipement récréatif <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Sylviculture <sup>(2)</sup> et acériculture</li> <li>▪ Agriculture <sup>(3)</sup></li> <li>▪ Coupe sanitaire</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<p><sup>(1)</sup> L'activité parc, espace vert et équipement récréatif doit être de nature extensive et ne doit pas nécessiter un déboisement supérieur à 10 % de la superficie du lot.</p> <p>Récréation extensive : Activité récréative qui exploite généralement de vastes territoires et ne nécessite que des aménagements légers, en harmonie avec la nature.</p> <p><sup>(2)</sup> Au moins 75 % des tiges de 10 cm et plus doivent être conservées. La récolte de matière ligneuse doit de plus s'appuyer sur un plan d'aménagement forestier (PAF), produit pour le propriétaire du terrain et approuvé par l'Agence de mise en valeur de la forêt privée. Ce plan doit notamment comprendre des objectifs d'exploitation, une description et une cartographie du boisé et une identification des travaux de cueillette et de protection à effectuer, en conformité avec les objectifs du Plan d'urbanisme en matière de protection de la faune, des paysages, de l'eau et des sols forestiers.</p>

<b>Affectation « Espace vert et de conservation » (P2)</b>	
<b>Activités privilégiées</b>	<b>Dispositions particulières</b>
	(3) Le déboisement à des fins de mise en culture est autorisé dans la zone agricole permanente, sur présentation d'une étude agronomique qui démontre la rentabilité du terrain à des fins agricoles. Le déboisement doit être effectué par le propriétaire de l'exploitation agricole et celui-ci doit prévoir des mesures de mitigations afin de préserver le potentiel écologique des secteurs adjacents.
<b>Activités interdites</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coupe à blanc</li> <li>▪ Coupe de conversion</li> <li>▪ Construction résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle</li> <li>▪ Récréation intensive <sup>(4)</sup></li> <li>▪ Terrain de golf</li> </ul>	(4) Récréation intensive : Activité récréative qui utilise de façon intensive un territoire et qui nécessite des aménagements artificiels qui mènent, la plupart du temps, à la dénaturation d'un site.

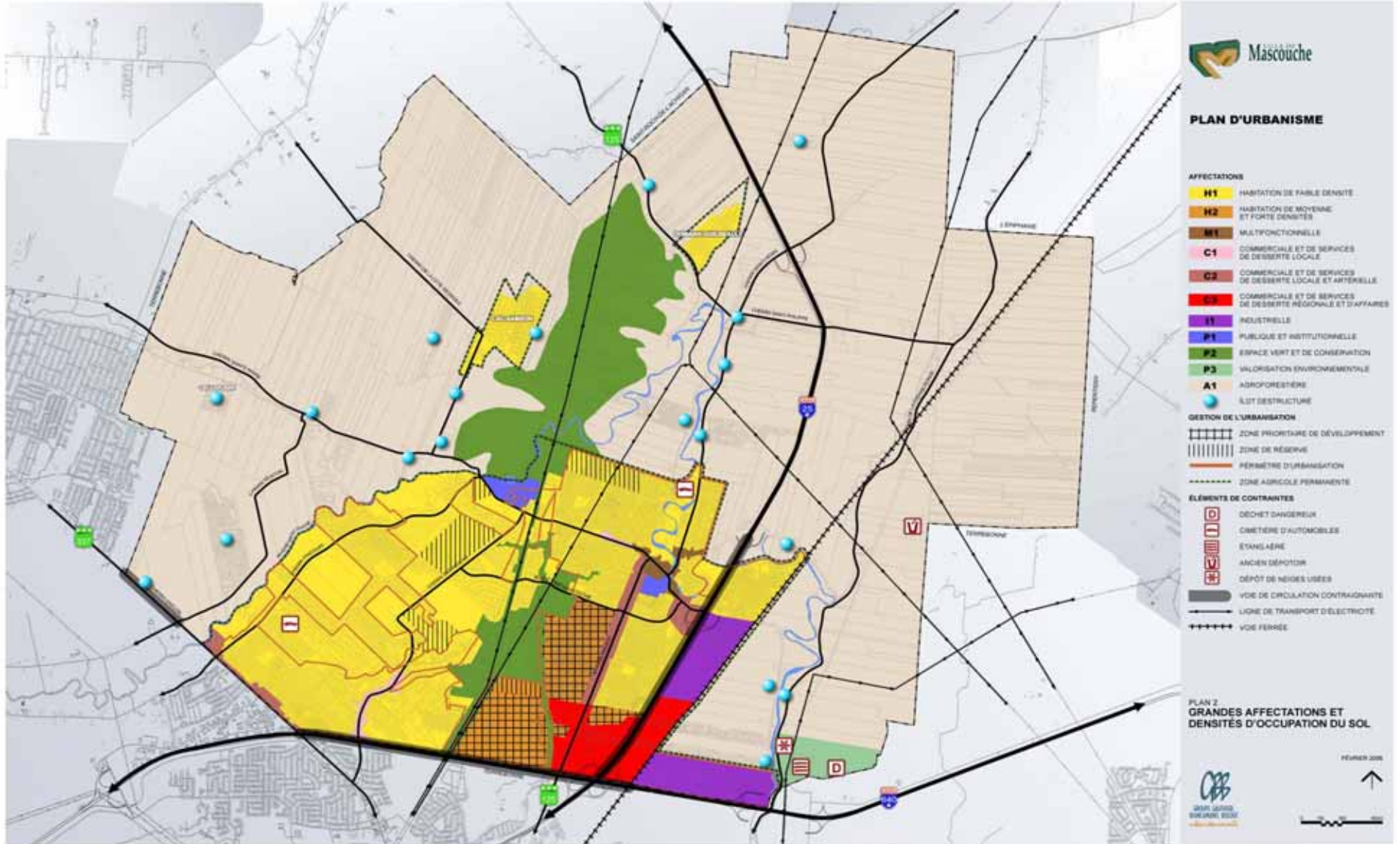
## 5.10 Affectation « Valorisation environnementale » (P3)

<b>Affectation « Valorisation environnementale » (P3)</b>	
<b>Activités privilégiées</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sites et équipements de neiges usées et de matières résiduelles</li> <li>▪ Sites et équipements de valorisation environnementale</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	Les dispositions de la section 6 (articles 6.1.5, 6.1.10 et 6.1.12) du Plan d'urbanisme s'appliquent à l'aire d'affectation « Valorisation environnementale ».

## 5.11 Affectation « Agroforestière » (A1)

Affectation « Agroforestière » (A1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agriculture au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> <sup>(1)</sup></li> <li>▪ Sylviculture <sup>(2)</sup> et acériculture</li> <li>▪ Habitation <sup>(3)</sup></li> <li>▪ Agrotouristique (table champêtre, gîte, dégustation de produits du terroir)</li> <li>▪ Récréative extensive <sup>(4)</sup></li> <li>▪ Coupe sanitaire</li> <li>▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> </ul>	<sup>(1)</sup> Le déboisement à des fins agricoles dans la zone agricole permanente est permis sur présentation d'une étude agronomique qui démontre la rentabilité du terrain à des fins agricoles.
	<sup>(2)</sup> La récolte de la matière ligneuse doit s'appuyer sur un plan d'aménagement forestier (PAF), produit par le propriétaire du terrain et approuvé par l'Agence de mise en valeur de la forêt privée. Ce plan doit notamment comprendre des objectifs d'exploitation, une description et une cartographie du boisé et une identification des travaux de cueillette et de protection à effectuer, en conformité avec les objectifs du Plan d'urbanisme en matière de protection de la faune, des paysages, de l'eau et des sols forestiers. Pour tout prélèvement de la matière ligneuse sur plus d'un hectare d'un seul tenant, le propriétaire du terrain doit fournir une prescription sylvicole préparée par un ingénieur forestier.
	<sup>(3)</sup> Les résidences liées à l'exploitation agricole en vertu de l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .  Les résidence sur un terrain dont la superficie est d'au moins 100 hectares en vertu de l'article 31.1 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .  Les résidence sur un terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101, 102, 103 et autres de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .  Les résidences unifamiliales selon les dispositions de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> sont permises.  La densité résidentielle à l'intérieur des boisés d'intérêt est d'un (1) logement par cinq (5) hectares.  Les habitations sont également autorisées à l'intérieur des îlots déstructurés en fonction de leur nature et de leur vocation.

<b>Affectation « Agroforestière » (A1)</b>	
	<p><sup>(4)</sup> L'activité récréative extensive ne doit pas nécessiter un déboisement supérieur à 10 % de la superficie du lot.</p> <p>Récréation extensive : Activité récréative qui exploite généralement de vastes territoires et ne nécessite que des aménagements légers, en harmonie avec la nature.</p> <p>À l'intérieur des boisés d'intérêt, la superficie minimum d'un terrain est de 8 000 mètres carrés.</p> <p>L'identification des boisés d'intérêt apparaît au plan 1 – Concept d'organisation spatiale.</p>
<b>Activités interdites</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<p>Les activités suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coupe à blanc sur plus d'un hectare d'un seul tenant sans prescription sylvicole</li> <li>▪ Coupe de conversion</li> <li>▪ Activité commerciale, industrielle, institutionnelle et récréative intensive <sup>(5)</sup></li> <li>▪ Terrain de golf</li> <li>▪ Décapage du sol</li> </ul>	<p><sup>(5)</sup> Les activités autres qu'agricoles sont toutefois autorisées à l'intérieur des îlots déstructurés en fonction de leur nature et de leur vocation.</p>



***Section 6***

---

***DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE***

## 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE

### 6.1 Dispositions particulières du SARR (Schéma d'aménagement révisé de remplacement) version 2 de la MRC Les Moulins

Outre les normes générales prévues au Schéma d'aménagement révisé de remplacement version 2 de la MRC Les Moulins (SARR 2), le Plan d'urbanisme et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Mascouche intègrent les dispositions particulières suivantes :

- 6.1.1 Dispositions relatives au mécanisme de transfert de superficies de territoire de la zone de réserve à la zone prioritaire via une modification au Schéma (article 1.4.1.1.3.3 du SARR 2).
- 6.1.2 Zones de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (article 3.1 du document complémentaire et plans d'accompagnement\* du SARR 2).
- 6.1.3 Dispositions relatives aux zones à risque de mouvement de terrains (article 3.2 du document complémentaire et plans d'accompagnement\* du SARR 2).
- 6.1.4 Dispositions relatives aux sites de déchets dangereux (article 3.3 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.5 Dispositions relatives aux anciens dépotoirs (article 3.4 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 - Les aires d'affectation du sol et les densités de son occupation du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.6 Dispositions relatives aux terrains potentiellement contaminés (article 3.5 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.7 Dispositions relatives aux terrains situés à proximité des autoroutes et des routes contraintes en matière de bruit (article 3.6 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.8 Dispositions relatives aux cimetières d'automobiles (article 3.9 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.9 Dispositions relatives aux terrains situés à proximité des étangs aérés d'un système d'épuration des eaux (article 3.10 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.10 Dispositions relatives aux maisons mobiles et roulotte (article 3.13 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.11 Dispositions relatives aux dépôts à neiges usées (article 3.14 du document complémentaire et plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).

- 6.1.12 Dispositions relatives aux prises d'eau communautaires (article 3.15 du document complémentaire et plans d'accompagnement\* du SARR 2).
- 6.1.13 Dispositions relatives aux corridors de transport d'énergie (article 3.16 du document complémentaire du SARR 2 et plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche).
- 6.1.14 Dispositions relatives aux installations d'élevage en milieu agricole (article 3.17 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.15 Dispositions relatives aux réseaux de véhicules tout-terrain et/ou de motoneiges (article 3.22 du document complémentaire du SARR 2).

\* Les Plans d'accompagnement du SARR 2 réfèrent :

- Aux cartes des zones de contraintes naturelles (présentant les zones à risque de mouvement de terrain et les plaines inondables de la rivière Mascouche) portant les numéros: ZC-98-B1, ZC-98-B2, ZC-98-H1, ZC-98-H2 produites par la MRC Les Moulins.



## 6.2 Plan d'action

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
Orientation 1 Offrir des milieux de vie diversifiés et de qualité	<b>Objectif 1.1</b> Préserver la diversité et l'homogénéité des milieux de vie	Dispositions normatives d'encadrement par milieu résidentiel homogène	Ville de Mascouche			•
		Programme d'entretien de la forêt urbaine et de plantation d'arbres	Ville de Mascouche			•
	<b>Objectif 1.2</b> Préserver et mettre en valeur la patrimoine bâti du paysage	Suivi des recommandations du PPU pour le noyau patrimonial	Ville de Mascouche	•		
		Mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'intérêt patrimonial et identification de stratégies d'intervention	Ville de Mascouche	•		
		Outils de contrôle réglementaire (PIIA)	Ville de Mascouche			•
	<b>Objectif 1.3</b> Encourager la rénovation du parc de logements dans les secteurs plus anciens	Mesures de soutien à la rénovation des parcs de logements concernés	Ville de Mascouche		•	
	<b>Objectif 1.4</b> Limiter les insertions résidentielles en zone agricole permanente à l'intérieur des îlots déstructurés	Précision de la délimitation des îlots déstructurés et des activités autorisées	Ville de Mascouche	•		
	<b>Objectif 1.5</b> Favoriser la conversion des activités nuisibles et/ou désuètes insérées à l'intérieur des milieux de vie	Restriction des usages nuisibles et gestion de la transition des activités	Ville de Mascouche	•		
	<b>Objectif 1.6</b> Améliorer la desserte et la qualité du réseau récréatif	Actualisation et mise en œuvre des objectifs du Plan directeur des parcs et espaces verts	Ville de Mascouche	•		
		Aménagement du parc du Domaine	Ville de Mascouche, partenaires privés	•		
Orientation 2 Consolider le secteur urbain	<b>Objectif 2.1</b> Promouvoir et développer le nouveau Centre-ville	Suivi de la stratégie du PPU	Ville de Mascouche	•		
	<b>Objectif 2.2</b> Consolider les secteurs résidentiels urbains établis et assurer la qualité et l'intégration des projets d'insertion	Urbanisation des terrains vacants dans la trame urbaine existante	Ville de Mascouche	•		

\* Court terme: 0-5 ans, moyen et long termes 5-10 ans.

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
<b>Orientation 2 (suite) Consolider le secteur urbain</b>	Objectif 2.2 (suite) Consolider les secteurs résidentiels urbains établis et assurer la qualité et l'intégration des projets d'insertion	Dispositions d'encadrement des projets d'insertion	Ville de Mascouche			•
	Objectif 2.3 Encadrer le développement des secteurs prioritaires de développement résidentiel	Outils de contrôle réglementaire (plan d'aménagement et PIA, zonage)	Ville de Mascouche			•
	Objectif 2.4 Planifier à moyen et long termes le développement des zones de réserve	Viabilisation des zones de réserve et conversion en secteurs prioritaires de développement	Ville de Mascouche, MRC Les Moulins		•	
	Objectif 2.5 Améliorer la desserte de transport sur le territoire de façon à mieux desservir les milieux de vie et les pôles d'emplois	Mise en œuvre des prolongements routiers privilégiés au PPU (avenue de l'Esplanade, etc.)	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MTQ) et privés	•		
		Prolongement du chemin des Anglais jusqu'à la rue des Érables	Ville de Mascouche, partenaires privés		•	
		Prolongement du boulevard Mascouche	Ville de Mascouche, partenaires privés		•	
		Collaboration à la planification intégrée du réaménagement de la route 337	Ville de Mascouche, Ville de Terrebonne partenaires publics (ex. MTQ) et privés		•	
		Amélioration de la desserte de transport collectif (future gare de train de banlieue)	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MTQ, AMT) et privés	•		
		Aménagement d'un réseau récréatif polyvalent et utilitaire	Ville de Mascouche et partenaires privés		•	
		Désignation des corridors pour l'usage des motoneiges et/ou VTT	Ville de Mascouche	•		
<b>Orientation 3 Diversifier et renforcer les activités économiques</b>	Objectif 3.1 Établir une approche concertée entre la Ville et l'UQAM pour le développement du site de Domaine seigneurial de Mascouche	Planification d'ensemble (Plan directeur concerté avec la Ville)	Ville de Mascouche, UQAM	•		
	Objectif 3.2 Compléter le développement du pôle commercial régional et d'affaires	Suivi des recommandations du PPU	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 3.3 Encadrer le développement et l'aménagement de la montée Masson	Plan d'aménagement (encadrement urbain et rehaussement de l'image)	Ville de Mascouche, partenaires privés (ex. commerçants)	•		

\* Court terme: 0-5 ans, moyen et long termes 5-10 ans.

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
Orientation 3 (suite) <b>Diversifier et renforcer les activités économiques</b>	Objectif 3.4 Valoriser les rues commerçantes d'ambiance du noyau villageois	Suivi des recommandations du PPU	Ville de Mascouche, partenaires privés	•		
		Programme de revitalisation du tronçon du chemin Sainte-Marie	Ville de Mascouche, partenaires privés	•		
		Outils de contrôle réglementaire (PIIA)	Ville de Mascouche			•
	Objectif 3.5 Requalifier certains pôles et axes de desserte commerciale moins valorisés	Caractérisation des secteurs visés et réalisation d'un plan de développement ou de redéveloppement	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 3.6 Encadrer le développement du pôle industriel selon ses vocations distinctes	Dispositions d'encadrement et d'aménagement spécifiques à chacun des secteurs	Ville de Mascouche			•
		Outils de contrôle réglementaire (PIIA)	Ville de Mascouche			•
	Objectif 3.7 Compléter la desserte de transport en support au pôle industriel	Réalisation de projets de transport structurants (viaduc, prolongement boul. Industriel)	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MTQ) et privés	•		
	Objectif 3.8 Dynamiser les activités agricoles et favoriser la mise en valeur du territoire	Élaboration et mise en œuvre d'un plan de valorisation de la zone agricole	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MAPAQ)	•		
Précision des limites des îlots agricoles déstructurés et des activités autorisées		Ville de Mascouche et partenaires privés	•			
Orientation 4 <b>Préserver le paysage et la qualité de l'environnement</b>	Objectif 4.1 Mettre en valeur les éléments identitaires de la Ville	Élaboration d'une Politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager	Ville de Mascouche		•	
		Identification des points de vue et définition de mesures de préservation et de mise en valeur	Ville de Mascouche	•		
		Dispositions d'encadrement des activités nécessitant du déboisement	Ville de Mascouche			•
	Objectif 4.2 Développer un réseau récréatif qui favorise l'intégration des diverses composantes d'intérêt du territoire	Identification des parcours significatifs et précision des mesures de mise en valeur	Ville de Mascouche	•		
		Prolongement du réseau cyclable	Ville de Mascouche, partenaires privés		•	
	Objectif 4.3 Gérer les nuisances engendrées par les contraintes naturelles et anthropiques	Dispositions d'encadrement réglementaire	Ville de Mascouche			•

\* Court terme: 0-5 ans, moyen et long termes 5-10 ans.

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
<b>Orientation 4 (suite)</b> <b>Préserver le paysage et la qualité de l'environnement</b>	<b>Objectif 4.4</b> Favoriser la valorisation environnementale des déchets générés par l'occupation humaine	Souscription aux objectifs du Plan d'action québécois sur la gestion des matières résiduelles	Ville de Mascouche	•		
		Adhésion à différents programmes de financement	Ville de Mascouche et partenaires publics (ex. MEV)	•		

\* Court terme: 0-5 ans, moyen et long termes 5-10 ans.

*Section 7*

---

***PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOUVEAU CENTRE-VILLE***

## 7. PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU NOUVEAU CENTRE-VILLE

### 7.1 Présentation

Le « Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Nouveau Centre-Ville de la Ville de Mascouche » fait partie intégrante du Plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Mascouche, au sens des articles 84-6° et 85° de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il complète le plan d'urbanisme en élaborant une planification particulière d'une partie du territoire de manière à indiquer avec plus de précision des éléments d'intervention (comme les travaux et programmes municipaux à réaliser) et des éléments de contrôle (règles d'urbanisme proposées) spécifique à certains secteurs.

Le programme particulier d'urbanisme traduit une triple volonté municipale de développer et de consolider le centre-ville de Mascouche, en plus d'intégrer des espaces à vocation résidentielle en voie d'urbanisation.

Dans cette perspective, le centre-ville élargi se situe de part et d'autre de l'axe majeur que constitue la montée Masson. En plus d'englober le centre-ville traditionnel et un pôle commercial régional, il permettra à la ville de Mascouche de répartir plus adéquatement les fonctions urbaines et de mieux articuler la mise en place des équipements et des infrastructures sur son territoire.

La Ville de Mascouche a connu une transformation accélérée et profonde pendant les années 60 et 70. Elle a obtenu le statut de ville en 1970. La population a augmenté considérablement dans cette période et cette croissance se poursuit. L'urbanisation dont elle a été témoin a transformé non seulement ses paysages mais également sa composition sociale et son niveau d'organisation collective. Au centre-ville, cette évolution s'est manifestée par l'émergence de nouveaux secteurs résidentiels et commerciaux ainsi que par la consolidation des équipements publics, principalement à caractère municipaux, de même que par l'élargissement de la montée Masson depuis la rue Grande-Allée à Terrebonne jusqu'au chemin Sainte-Marie au cœur du noyau villageois de la ville de Mascouche.

Le centre-ville traditionnel de Mascouche était adapté au contexte d'une municipalité de taille réduite axée sur la desserte de la basse terrasse. Ce centre-ville ne peut répondre aux besoins changeants et croissants d'une population de l'ampleur de celle qu'il doit desservir principalement au niveau commercial et institutionnel. Le programme particulier d'urbanisme est donc élaboré, et il s'agit là de sa préoccupation fondamentale, dans la perspective de la constitution d'un nouveau centre-ville englobant de vastes terrains vacants, un espace d'urbanisation récent ainsi que le noyau villageois existant. Il doit également composer avec des infrastructures routières organisées en fonction d'un réseau majeur amélioré et de voies de circulation à construire, notamment l'avenue de l'Étang, l'avenue de l'Esplanade et le viaduc au dessus de l'autoroute 25 donnant accès à la rue Blériot. Il se démarque donc clairement d'un programme traditionnel de revitalisation d'un centre-ville existant, il s'agit d'un programme de développement.

Le nouveau centre-ville de Mascouche visé par le présent programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) est globalement délimité à l'est par l'autoroute 25, au nord par la rivière Mascouche, à l'ouest par le Grand Coteau et au sud par l'autoroute 640. Il couvre une superficie d'environ 460 hectares et est habité actuellement par une population d'environ 7,000 personnes comptant pour le quart de la population de la ville. Cette population devrait presque doubler lorsque la construction dans les secteurs résidentiels compris dans le plan particulier d'urbanisme sera terminée.

Le P.P.U. établit les modalités de l'urbanisation et de la mise en place des infrastructures requises. Il propose des réalisations qui devraient s'échelonner sur une période d'environ cinq ans. Toutefois, son adoption et ultérieurement son entrée en vigueur ne crée aucune obligation de respecter ses échéances et modalités. Il s'agit donc d'un guide d'intervention qui permettra non seulement d'orienter l'aménagement du territoire de cette partie de la ville, mais également d'inscrire son contenu dans la planification financière et budgétaire de la Ville de Mascouche, par le biais notamment du programme triennal d'immobilisations.

Il faut également considérer que la mise en application des mesures indiquées dans le programme particulier d'urbanisme implique la participation de nombreux intervenants, que ce soit, entre autres, les autorités gouvernementales responsables des infrastructures majeures que sont les autoroutes, la municipalité régionale de comté avec laquelle la ville de Mascouche constitue un partenaire privilégié dans le schéma d'aménagement du territoire, ou la ville de Mascouche par la mise en place des équipements et des infrastructures de base, enfin les promoteurs privés, qu'ils soient intéressés dans la construction d'établissements commerciaux, l'implantation de services à caractère privé ou la construction domiciliaire.

Le défi est d'envergure, mais avec la collaboration de tous les intéressés, la ville de Mascouche manifeste l'intention, notamment par le biais de ce programme particulier d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme qui l'accompagne, de relever ce défi. Elle pourra ainsi pleinement jouer un rôle de première importance au plan régional en plus d'offrir à ses citoyens actuels et futurs une gamme adéquate de services dans un environnement unique et de qualité.

### **7.1.1 Territoire du P.P.U.**

Le territoire du programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) encadrant le nouveau centre-ville se situe dans la partie sud de la ville et occupe environ 25% du périmètre urbain de Mascouche. Il forme un quadrilatère irrégulier mesurant environ 3,6 kilomètres dans l'axe nord-sud et atteignant près de 1,5 kilomètres dans l'axe est-ouest, ce qui donne une superficie approximative de 460 hectares (1140 acres), dont près de la moitié est actuellement urbanisé.

Tout le territoire du P.P.U. est à l'extérieur de la zone agricole permanente en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole. Il est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation indiqué au schéma d'aménagement de la Municipalité régionale du comté Les Moulins. Il est également localisé au centre du pôle prioritaire de développement identifié au schéma d'aménagement révisé. Il s'agit du seul secteur qui permette une ouverture réelle sur l'espace régional en assurant une continuité avec le territoire urbanisé de la ville Terrebonne qui est situé au sud ainsi qu'avec la MRC de l'Assomption, et la ville de Laval.

La périphérie nord du centre-ville traditionnel présente un caractère résidentiel à faible densité et elle s'appuie sur la zone agricole. L'autoroute 25, le parc industriel et la voie ferrée s'imposent comme limites à l'est. À l'ouest, de vastes terrains vacants peuvent accueillir une urbanisation progressive principalement en misant sur la vocation résidentielle et la présence du parc de l'Étang-du-Grand-Coteau qui a été créé par la ville justement pour servir de déclencheur du développement résidentiel dans ce secteur. La construction du pôle commercial régional et

d'affaires et l'émergence du nouveau centre-ville auront pour effet d'accélérer la construction résidentielle près du parc municipal.

Le vaste secteur résidentiel en développement à l'ouest de la montée Masson fait l'objet d'une planification rationnelle intégrant des préoccupations environnementales, d'intégration architecturale et d'optimisation des infrastructures en place.

En somme, le secteur situé au sud du centre-ville traditionnel est celui qui présente le meilleur potentiel pour la construction d'un nouveau centre-ville englobant celui existant. En effet, ce secteur permet de tirer le meilleur parti possible de la présence des équipements et infrastructures tout en disposant de terrains qui se prêtent bien à l'urbanisation.

### **7.1.2 Milieu physique**

Le territoire du P.P.U. est situé sur la terrasse riveraine à la rivière des Mille-Îles. Cette terrasse présente un profil uniforme. Il s'agit en effet d'un terrain relativement plat dont l'altitude moyenne varie entre 19,0 et 21,0 mètres au-dessus du niveau de la mer. Le sol superficiel y est principalement constitué d'argile mais offre néanmoins de façon générale une bonne capacité portante. De nombreux travaux réalisés entre 1993 et 1996 ont permis d'y garantir un drainage adéquat. Les terrains sont déboisés partout sauf en bordure de la rivière Mascouche et pour quelques bosquets sur les terrains situés à la jonction des deux autoroutes ( 25 et 640).

### **7.1.3 Utilisation du sol**

Les espaces urbanisés occupent près des deux tiers de la superficie totale du secteur du territoire couvert par le P.P.U. et sont essentiellement répartis en zones résidentielles à faible densité et en espaces commerciaux ou institutionnels.

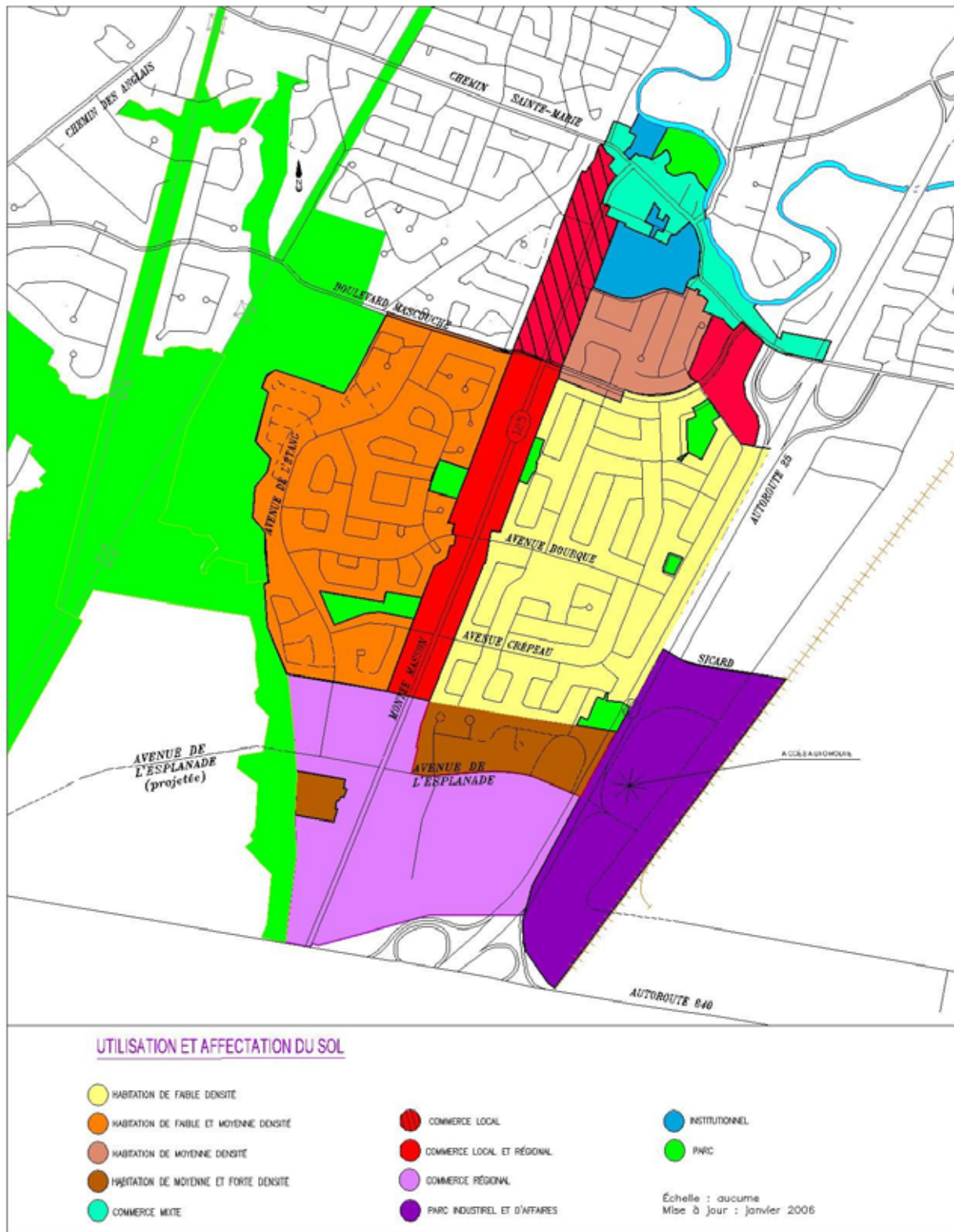
Le noyau traditionnel du centre-ville de Mascouche est principalement dominé par des fonctions de services publics et privés, par des commerces ainsi que par l'habitation. En fait, les aires commerciales et institutionnelles sont essentiellement localisées en bordure du boulevard Sainte-Marie alors que les aires résidentielles de construction récente sont situées en bordure du boulevard Mascouche et du réseau de rues locales qui s'y greffe.

Ainsi, le centre-ville traditionnel a été ceinturé par des zones résidentielles ainsi que par des petits noyaux commerciaux notamment aux intersections du boulevard Sainte-Marie avec le boulevard Mascouche et avec la montée Masson. Le tissu urbain de ce centre-ville traditionnel est continu. Il est marqué par la coexistence de toutes sortes d'activités. Par ailleurs, la fonction commerciale y est très diversifiée. La plupart des terrains situés en bordure de la montée Masson ainsi que dans le sud du territoire font présentement l'objet d'une mise en valeur commerciale.





Figure 2 : Utilisation et affectation du sol



#### **7.1.4 Milieu bâti**

La condition du milieu bâti est bonne en général bien que certains édifices mériteraient des rénovations et une meilleure intégration à l'intérieur du centre-ville traditionnel. Ce dernier présente par ailleurs des caractéristiques intéressantes au niveau patrimonial. L'église et l'hôtel de ville sont sans contredit ses principaux édifices d'intérêts. A cela s'ajoute quelques résidences en bordure du boulevard Sainte-Marie et des monuments comme la statue du Sacré-Cœur et la statue de Le Gardeur de Repentigny.

#### **7.1.5 Circulation, équipements et infrastructures**

Le centre-ville existant de Mascouche est un lieu de convergence historique entre la route 125 (la montée Masson) et le chemin Sainte-Marie. Ces deux axes nouvellement rénové (1993-1997) réussissent à l'heure actuelle, à canaliser la circulation automobile. Il faut souligner que le prolongement récent du boulevard Mascouche qui relie le haut et le bas Mascouche (2001) ainsi que l'avenue des Ancêtres (1997) ont permis de mieux contrôler la situation et de garantir la fluidité de la circulation véhiculaire et cela même aux heures de pointes.

Le noyau traditionnel de la ville de Mascouche est relativement bien doté en équipements publics et en infrastructures. Il concentre notamment des services très variés autant sur les plans éducatifs que culturels, religieux et administratifs, ainsi que des résidences pour personnes en perte d'autonomies. Plusieurs de ces équipements desservent l'ensemble du territoire de la ville.

Dernièrement, s'y sont ajoutés une bibliothèque municipale (2001), un centre pour personnes âgées de 96 lits (2000) ainsi que des appartements pour personnes âgées le long de la montée Masson (1999 et 2000). De plus, de nombreux appartements locatifs et en condominium y ont été érigés.

#### **7.1.6 Synthèse des potentiels et des contraintes**

L'urbanisation du nouveau centre-ville mise sur des potentiels de premier ordre mais elle doit également composer avec certaines contraintes.

Parmi les potentiels à mettre particulièrement en évidence, il importe de souligner la qualité naturelle de sols qui se prêtent bien à l'urbanisation en raison de l'absence de fortes pentes ou d'affleurements rocheux coûteux à viabiliser.

Par ailleurs, la trame urbaine y est continue de sorte que l'urbanisation peut se faire de manière progressive. L'implantation des réseaux collecteurs et de desserte (1994-1996) a été réalisée rationnellement avec un minimum de coûts accessoires (par exemple, les expropriations).

Le milieu bâti est constitué par un stock de logements et de bâtiments qui est en général de bonne qualité et de facture récente, ce qui contribue à l'amélioration de l'image du centre-ville tout en permettant de consacrer les fonds publics à d'autres fins que la rénovation du cadre bâti.

La présence des équipements et des services publics dans le noyau villageois traditionnel constitue un atout indéniable dans la mesure où ils permettent de consacrer l'identité mascouchoise. De plus, il s'agit d'un facteur d'attraction de clientèle tout en répondant aux besoins de la population de l'ensemble de la ville.

La localisation demeure néanmoins le potentiel le plus intéressant du nouveau centre-ville. C'est en effet une localisation stratégique d'abord au niveau de l'ensemble de la ville de Mascouche, ensuite sur le plan régional car elle est au cœur du pôle prioritaire de développement de la MRC Les Moulins. Enfin, la présence des deux autoroutes 25 et 640, d'une voie ferrée et du MégaCentre de Mascouche ainsi que l'axe de la montée Masson en font un site idéal à plusieurs points de vue.

Bien que situé au carrefour de deux autoroutes, le sud du territoire présente un problème d'accessibilité. Les lacunes du réseau routier sont particulièrement marquées et handicapent l'évolution de l'urbanisation. C'est pourquoi la ville de Mascouche et les autres partenaires intéressés ont consacré des sommes importantes à ces travaux, tel que l'élargissement de la montée Masson dans son tronçon de Terrebonne, l'installation de feux de circulation synchronisés. De plus, la construction d'un viaduc reliant la montée Masson à l'échangeur Louis-Hébert par la rue Blériot est une intervention nécessaire à la réalisation du nouveau centre-ville visé par ce règlement.

Enfin, la présence du gazoduc constitue une forme de contrainte à la construction puisqu'elle impose entre autres le respect de normes minimales de sécurité.

Ces problèmes exigent des solutions qui doivent être conçues à l'intérieur d'une planification d'ensemble, ce qui est le rôle principal du programme particulier d'urbanisme.

## 7.2 Concept d'aménagement proposé

### 7.2.1 *Grandes orientations d'aménagement*

La principale raison d'être du P.P.U. est d'articuler une stratégie d'intervention pour créer un nouveau centre-ville et ce, en intégrant la plus grande partie du centre-ville traditionnel.

La définition des grandes orientations d'aménagement s'inscrit dans cette perspective et peut se traduire dans une série d'objectifs, également prioritaires, soit :

- La mise en place des équipements et infrastructures requises pour desservir les secteurs à urbaniser en priorité;
- La consolidation du pôle commercial régional et la mise en place du pôle commercial et d'affaires Les Moulins;
- Le maintien et la promotion de la diversité des fonctions compatibles avec l'organisation d'un centre-ville;
- La construction progressive des terrains vacants à l'intérieur du périmètre à urbaniser en priorité;
- La réorganisation du réseau routier majeur de manière à appuyer la structuration du nouveau centre-ville.
- L'utilisation maximale des infrastructures routières en place afin d'optimiser l'accès au secteur.

Afin d'atteindre ces objectifs, la ville compte assumer le leadership qui lui permettra d'une part de réaliser un centre-ville apte à répondre aux besoins locaux et régionaux et, d'autre part, d'effectuer une urbanisation rationnelle et équilibrée de son territoire.

Elle veut donc jouer le rôle de catalyseur et de partenaire en encadrant, en incitant et en donnant une impulsion dans la mise en œuvre de projets comme le pôle commercial régional et d'affaires. La ville de Mascouche veut également faire preuve de souplesse de manière à ce que l'urbanisation corresponde à la capacité de l'entreprise privée de réaliser ses projets tout en s'assurant de la qualité de l'aménagement.

La stratégie d'intervention consistera en une négociation avec le ou les promoteurs du pôle commercial régional, avec les entrepreneurs privés devant urbaniser les secteurs vacants (secteur résidentiel particulièrement) et le ministère des transports du Québec qui est un partenaire essentiel à la mise en place de l'infrastructure nécessaire qu'est le viaduc au dessus de l'autoroute 25 pour la réalisation et l'atteinte de nos objectifs.

### 7.2.2 *Éléments du concept d'aménagement*

Le concept d'aménagement retenu pour le nouveau centre-ville met essentiellement en évidence la nécessité de promouvoir le développement d'un pôle institutionnel et de commerce local dans le noyau villageois de Mascouche et complète l'émergence du pôle commercial régional et d'affaires à l'intersection des autoroutes 25 et 640. Ces deux pôles sont reliés entre eux par une artère majeure, soit la montée Masson. De part et d'autre de la montée Masson, s'étire un corridor commercial. Des artères secondaires tel que les avenues Crépeau et Bourque complètent la structuration du territoire du nouveau centre-ville en se greffant à la montée Masson et donnent accès à des zones résidentielles ( plus de 1800 unités d'habitation en voie de construction), construites en arrière de la partie commerciale ainsi qu'au secteur industriel et d'affaires auquel s'ajoutera un accès à l'autoroute 25.

L'illustration du concept met notamment en évidence les quatre grandes composantes du nouveau centre-ville soit le pôle institutionnel, le corridor commercial de la montée Masson, le secteur résidentiel et le pôle commercial régional et d'affaires.

Ainsi, le pôle institutionnel est marqué par la présence d'un noyau de service administratif, religieux, éducatif, récréatif et communautaire. Ce noyau central est appuyé par deux petits noyaux institutionnels, l'un à l'ouest (école La Mennais et parc Gilles Forest), l'autre à l'est (centre récréatif), ainsi que par deux petits noyaux commerciaux de voisinage récents. Le tissu urbain est complété par des fonctions mixtes.

Il est donc un lieu de rencontre et de vie permanent. Il ne connaîtra pas d'expansion majeure comme c'est le cas des trois autres composantes du nouveau centre-ville, mais il devra néanmoins être raffermi en consolidant son identité.

Le pôle institutionnel aura un défi de taille à relever, celui de faire contrepoids au pôle commercial régional et d'affaires. Pour ce faire, il possède des avantages comparatifs indéniables puisqu'il est doté d'une base institutionnelle solide qui a sans cesse progressé au cours des dernières années et il concentrera une bonne partie des bureaux et des services professionnels. De plus, il bénéficiera d'une animation et d'une circulation continue.

Le corridor commercial Masson est composé de trois éléments: un axe de circulation, des carrefours en nombre limité permettant la communication avec l'ensemble du territoire et une bande commerciale à caractère artériel et local.

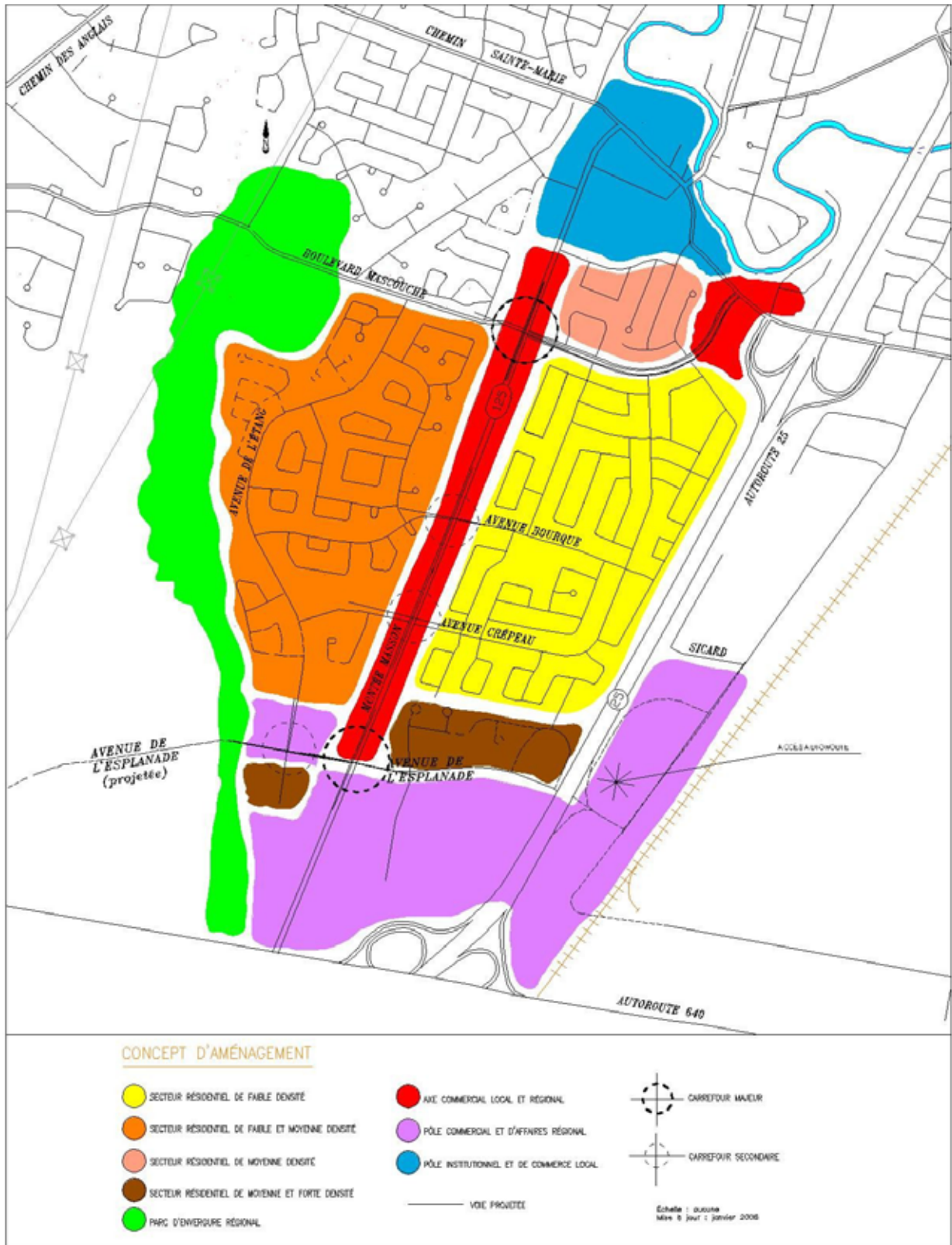
Le secteur résidentiel est drainé par des rues collectrices. Il est composé d'un secteur au nord-est, construit et desservi, et d'un secteur en développement accéléré du côté ouest de la montée Masson.

Enfin, le pôle commercial régional et d'affaires mise déjà sur la présence de près d'une quinzaine de commerces de grande envergure et qui sont générateurs d'achalandage.

Le nouveau centre-ville ne doit pas être uniquement un pôle commercial, il doit constituer la rencontre des multiples activités qui forment une ville. Les services, les commerces, l'administration, l'habitation, tout comme les diverses activités professionnelles, éducatives et récréatives doivent pouvoir coexister. C'est pourquoi, bien que l'objectif principal de la planification soit la création d'un nouveau centre-ville, il y a lieu de consolider et d'intégrer celui existant. Enfin, le nouveau centre-ville en plus de devenir le centre principal des activités de la ville de Mascouche, il devra également constituer un centre d'identification et d'appartenance municipal et régional.

Le nouveau centre-ville doit donc demeurer un lieu de rassemblement tout en mettant en évidence ses éléments distinctifs et en effectuant la promotion d'une image représentative de la communauté mascouchoise. Le concept d'aménagement proposé s'inscrit dans cette perspective.

Figure 3 : Concept d'aménagement



### **7.3 Affectation détaillée du sol et densité d'occupation**

L'affectation du sol et la répartition des densités de son occupation se situent à une étape intermédiaire entre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation qui apparaissent au plan d'urbanisme et les prescriptions normatives détaillées contenues dans le plan et le règlement de zonage.

Le texte relatif à l'affectation du sol et à la répartition des densités de son occupation doit être lu avec l'illustration du concept d'aménagement qui accompagne ce texte et qui traduit les intentions d'aménagement d'une manière plus visuelle tout en prenant en considération les autres aspects structurants de la trame urbaine.

Le nouveau centre-ville doit cependant être adapté au contexte d'une ville comme Mascouche qui possède un vaste territoire. Ainsi, le nouveau centre-ville sera composé d'espaces occupés plus densément, comme le pôle institutionnel et le pôle commercial régional et d'affaires, et d'espaces résidentiels de faible, moyenne et forte densité. La hauteur et l'implantation au sol des bâtiments seront régies par des mécanismes stricts qui assureront des espaces dégagés.

#### **7.3.1 Pôle institutionnel**

La plus grande partie du noyau villageois de Mascouche apparaît à l'intérieur du périmètre du programme particulier d'urbanisme. Il s'agit de la partie située au sud de la rivière Mascouche entre les rues Saint-Jean et Longpré. Ce secteur inclut les terrains à caractère institutionnel situés autour de l'hôtel de ville.

Aux deux extrémités du pôle institutionnel se retrouvent deux petits noyaux d'activités institutionnelles, soit l'ensemble École La Mennais – Parc Gilles Forest au nord du chemin Sainte-Marie et le centre récréatif (aréna) en bordure de la rue Brien.

Par ailleurs, la fonction institutionnelle marquée par la présence de l'église, de l'hôtel de ville et de la résidence (96 lits) sera complétée par une vocation mixte commerciale et résidentielle. Des petits commerces de détails et de services ainsi que des bureaux pourront donc côtoyer les habitations unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales dans des bâtiments distincts ou dans le même bâtiment. Enfin, les deux centres commerciaux de quartier (Terrasses Mascouche et Carrefour Mascouche) complètent et encadrent le décor commercial du secteur.

En somme, les objectifs visés dans le noyau traditionnel sont le maintien de la diversité des fonctions selon le principe de compatibilité ainsi que la mise en valeur des bâtiments communautaires, le tout, dans une perspective de consolidation de l'habitat.

#### **7.3.2 Corridor commercial Masson**

Le corridor commercial accueille des établissements qui nécessitent une superficie de terrain et de bâtiment relativement grande mais qui ne génèrent pas en soi une clientèle abondante comme c'est le cas, par exemple, des magasins de meubles, des concessionnaires automobiles, des centres de jardins ou des établissements hôteliers. Sont également permis les usages complémentaires comme les restaurants, les postes d'essence, etc.

Plusieurs des usages autorisés concernent des activités satellites périphériques à un pôle commercial accueillir. Ainsi, bien que les normes d'implantation et la nature des usages permis s'inscriront dans le cadre d'un espace commercial à caractère artériel et local, il faut demeurer conscient que beaucoup d'établissements viseront et accueilleront une clientèle régionale.



En effet, la nature des établissements et leur localisation par rapport au pôle commercial régional et d'affaires font dans les faits, de la montée Masson, une artère commerciale où le caractère artériel local se confond au sud, avec le caractère régional.

L'aménagement des sites doit être effectué notamment en mettant un accent particulier sur l'accessibilité au boulevard, sur la disponibilité de stationnement, sur l'affichage commercial, sur l'entreposage et sur l'aménagement des espaces extérieurs ainsi que sur la fluidité du transport pour y accéder et en sortir.

### **7.3.3 Pôle commercial régional et d'affaires**

Situé à l'extrême sud du territoire du nouveau centre-ville, le pôle commercial régional et d'affaires vise à tirer le meilleur parti possible d'une localisation exceptionnelle à la rencontre des deux artères de desserte régionale, que sont les autoroutes 25 et 640. La clientèle fréquentant les établissements commerciaux et d'affaires qui y sont construits provient donc non seulement de l'ensemble de la ville de Mascouche mais également des villes voisines, voire de certaines parties des Basses-Laurentides et de la région de Lanaudière rendues accessibles par ces autoroutes.

Il s'agit donc d'un vaste carrefour commercial et d'affaires qui est et sera intégré au réseau routier existant et à venir. À cet égard, l'avenue de l'Esplanade permettra un désenclavement et une ouverture réelle sur l'espace régional.

Bien que l'éventail des activités commerciales et des services qui est permis dans ce pôle soit relativement vaste, il faut néanmoins éviter la présence d'usages qui, à raison d'une consommation excessive d'espace ou de nuisances, s'intègrent mal avec un environnement commercial et d'affaires de prestige.

### **7.3.4 Secteur résidentiel**

Le territoire situé globalement dans le secteur circonscrit par l'avenue des Ancêtres, le boulevard Mascouche et les avenues Crépeau et Bourque, a été marqué pendant les quinze dernières années par une construction résidentielle à faible densité avec quelques zones à moyenne et forte densité. L'ensemble des infrastructures requises au développement de l'ensemble du secteur visé, a été établi dans une partie du secteur mais le réseau doit être complété localement afin de permettre l'occupation de l'ensemble du territoire. L'urbanisation qui a été amorcée dans ce secteur doit être poursuivie et réalisée en y prévoyant une superficie à des fins résidentielles de faible et moyenne densité et des concentrations à densité plus élevée de manière à former un «croissant» résidentiel plus dense à l'extrémité sud du secteur, soit en bordure des zones commerciales prévues à l'intersection de la montée Masson et de l'avenue de l'Esplanade.

Dans les aires à moyenne et à forte densité, il faudra également être ouvert à l'implantation de logements de différentes catégories de manière à permettre, par exemple, des édifices à logement locatif, des coopératives, des immeubles en copropriété et des habitations à loyer modique. Une gamme diversifiée de logements permettrait en effet de répondre aux besoins et d'intégrer dans la communauté tous les types de citoyens.

Aux deux extrémités de ce secteur résidentiel, il y a lieu de consacrer la vocation commerciale. En effet, au nord, près de l'intersection du chemin Sainte-Marie et du boulevard Mascouche, il est opportun de maintenir la zone commerciale existante alors qu'au sud, soit en bordure de l'avenue de l'Esplanade, les activités commerciales permises s'inscriront en périphérie du pôle commercial régional et d'affaires, de la même manière que le long de la montée Masson. Ces zones commerciales situées au nord établissent une sorte de trait d'union avec le noyau institutionnel. Elles ne connaîtront pas d'expansion et il n'y aura pas d'autres intrusions commerciales dans les rues résidentielles.

Enfin, cette vocation résidentielle prédominante est et sera complétée par les services essentiels que constituent l'école primaire francophone existante en bordure de l'avenue Bourque, l'école élémentaire projeté dans l'axe de l'avenue de l'Esplanade, différents services gouvernementaux, les parcs locaux et terrains de jeux dont le parc de la Détente et le plus important, soit le parc des Ancêtres sur la rue Brien et le parc de l'Étang-du-Grand-Coteau centré à l'intersection du boulevard Mascouche et de l'avenue de l'Étang ainsi que des nombreux secteurs de conservation délimitant entre autres la haute et la basse terrasse.

La trame des rues et des lotissements du secteur situé à l'ouest de la montée Masson est planifiée à l'intérieur d'un plan directeur (résolution #01-07-363 du conseil de la ville de Mascouche) de manière à éviter la circulation de transit (sauf sur les rues collectrices) et à mettre en valeur le caractère résidentiel familial de faible et moyenne densité du secteur.

L'aménagement des secteurs résidentiels s'effectue donc par étapes, en prenant en considération les projets présentés par les promoteurs et les entrepreneurs, dans le respect des plans directeurs d'aménagement, d'aqueduc et d'égouts, tout en évitant la construction d'infrastructures en bordure de terrains vacants.

Densité	Types d'habitation
Faible	▪ Unifamilial isolé ou jumelé
Moyenne	▪ Maison en rangée bi et trifamilial
Forte	▪ Multifamilial

Fonction	Indice – rapport plancher / terrain	
	Variation optimale	Maximal
Commerce local	0,40 – 0,80	2.00
Commerce régional et affaires	0,20 – 0,50	3.00
Institutionnel	0,40 – 1,20	2.00
Service	0,40 – 0,80	2.00

## **7.4 Voies de circulation, réseaux de transport et de communication**

Les principales composantes de l'ossature de ces réseaux apparaissent aux illustrations de l'utilisation et de l'affectation du sol et du concept d'aménagement parce qu'elles forment un tout intimement lié avec les autres éléments que sont, par exemple, l'affectation de sol et l'implantation des équipements.

### **7.4.1 Voies de circulation**

#### **7.4.1.1 Le réseau routier**

Le territoire du programme particulier d'urbanisme comporte tous les types de voies de la hiérarchie routière.

Les autoroutes 25 et 640 délimitent le territoire à l'est et au sud. Ces autoroutes sont en excellent état et elles donnent actuellement accès au nouveau centre-ville en développement via l'échangeur du chemin Sainte-Marie (accès au pôle institutionnel) et indirectement par la montée Masson (route 125) via l'échangeur entre les deux autoroutes.

Les deux autoroutes appartiennent au gouvernement du Québec et sont protégées par des servitudes de non-accès.

L'avenue de l'Esplanade est également prévu pour donner accès non seulement au pôle commercial au sud du nouveau centre-ville mais également au parc industriel et à l'aéroport situés à l'est de l'autoroute 25, se qui constitue le pôle commercial régional et d'affaires. Un protocole d'entente liant la municipalité et le ministère des transports du Québec a été paraphé à cet égard. Il fait partie de l'annexe « A » du présent document et prévoit également la construction d'un nouvel accès à l'autoroute 25.

La montée Masson, pour sa part, est une route numérotée (route 125) de propriété municipale et dont l'entretien relève de la ville de Mascouche.

Le boulevard Mascouche permet de relier toute la partie ouest de la ville de Mascouche au nouveau centre-ville. Il constitue une route alternative au chemin Sainte-Marie et reçoit une partie de la circulation en provenance de la montée Masson et en direction de l'échangeur autoroutier sur le chemin Sainte-Marie.

Hiérarchie routière						
	Type	Fonction	Vitesse * (km/h)	Caractéristiques	Emprise (m)	Classification
<b>Réseau Majeur</b> (forte capacité)	Autoroute <b>A</b>	Circulation de transit entre les régions  Trafic très important  Raccordement de A & B	70-100	4 voies (servitude de nonaccès)	100	Autoroute 25  Autoroute 640
	Artère majeure <b>B</b>	Circulation de transit entre les quartiers et de desserte  Trafic très important  Raccordement à A, B, C & D	50-70	4 voies	25 et +	Boul. Ste-Marie **  Montée Masson Boul. Mascouche  Avenue de l'Esplanade
<b>Réseau Local</b> (faible capacité)	Rue collectrice <b>C</b>	Circulation de transit au niveau du quartier et de desserte  Trafic moyen  Raccordement à B, C & D	40-50	2 voies	19,5	Avenue de l'Étang  Avenue Bourque  Avenue Crépeau
	Rue locale <b>D</b>	Circulation de desserte  Trafic faible  Raccordement à B, C & D	30-40	2 voies	13 à 15	Rues résidentielles

\* Il s'agit d'un critère de design et non nécessairement d'une limite de vitesse.

\*\* En raison de son insertion dans le noyau urbain, ce boulevard ne peut aspirer à posséder les caractéristiques de la catégorie à laquelle il appartient.

L'avenue de l'Esplanade constituera également une voie de circulation établissant un lien entre la partie ouest de la ville (la haute terrasse) et le secteur est (le parc industriel) tout en desservant le site du pôle commercial régional et d'affaires. L'accès principal à ce pôle se fera d'ailleurs sur le tronçon entre la montée Masson et l'autoroute 25. La circulation sur ce tronçon devrait être très importante particulièrement les jeudis, vendredis et samedis, en raison de l'achalandage que génère le pôle commercial régional et d'affaires. Il importe donc de mettre la priorité sur la réalisation du tronçon entre la montée Masson et l'autoroute 25 tout en prévoyant les mesures nécessaires pour faciliter la circulation dans ce secteur (élargissement pour voies de sortie, carrefours avec feux de circulation, accès limité au secteur résidentiel, etc.)

L'assiette du boulevard Mascouche, de l'avenue de l'Esplanade ainsi que des autres voies collectrices situées dans le secteur, soit l'avenue Crépeau et l'avenue Bourque relèvent également de l'autorité municipale, l'avenue Bourque, l'avenue Crépeau et l'avenue de l'Étang constituent des rues collectrices pour les parties résidentielles du quartier. Elles ne doivent donc pas accueillir une circulation extrêmement dense mais le trafic y est plus prononcé que dans les rues strictement résidentielles qu'elles sont appelées à desservir.

Le tracé des voies résidentielles à circulation strictement locale est également présenté aux illustrations de l'utilisation et de l'affectation du sol et du concept d'aménagement, comme c'est déjà le cas pour le secteur déjà construit. Afin d'éviter la circulation de transit, il comporte donc de nombreuses boucles. Un aménagement particulier sera également nécessaire sur l'avenue de l'Étang qui sert d'embranchement à la future avenue de l'Esplanade afin d'éviter qu'elle soit une voie alternative à la montée Masson (contrôle d'accès, signalisation routière).

Certaines de ces voies de circulation sont aménagées avec une piste cyclable hors rue et un trottoir ou avec uniquement un trottoir et d'autres, principalement les rues locales, ne comporteront qu'une chaîne de rue. Il n'existe pas de ruelle de desserte à l'arrière des lots et aucune rue de ce type n'est prévue.

#### **7.4.1.2 Le réseau cyclable**

La ville de Mascouche compte poursuivre le travail amorcé dans la réalisation d'un réseau cyclable.

Une partie de ce réseau cyclable sera caractérisé par une démarcation sur les voies publiques (que ce soit une voie publique cyclable signalisée ou une bande cyclable formée par un espace réservé aux cyclistes sur la voie publique) alors que des tronçons de pistes cyclables seront aménagés sur les terrains publics hors rue.

Un lien récréatif polyvalent (cyclable, piétonnier, ski de fond, etc.) est également prévu à la limite de la haute et de la basse terrasse afin d'intégrer les différents secteurs au parc de l'Étang-du-Grand-Coteau.

#### **7.4.1.3 Les sentiers piétonniers**

Des sentiers piétonniers sont essentiellement prévus dans le cadre des normes de lotissement de manière à permettre une communication entre des rues voisines lorsque les îlots sont trop longs. Ces sentiers piétonniers serviront, à certains endroits, par un aménagement adéquat, à assurer la continuité du réseau de pistes cyclables.

#### **7.4.1.4 Les places et aires publiques de stationnement**

Comme la plus grande partie du territoire constituant le nouveau centre-ville est d'aménagement récent ou à venir, les normes de stationnement qui ont été prescrites dans la réglementation antérieure ou qui le seront par la nouvelle, ont permis ou permettront d'éviter des problèmes en matière de stationnement, ce qui réduit d'autant le besoin d'une création de places ou d'aires de stationnement publiques. Cependant, la partie du pôle institutionnel constituant le noyau villageois traditionnel nécessitera une attention particulière pour de tels sites. Dans ce secteur, il faudra effectuer un contrôle du stationnement sur les rues publiques, appliquer lors de nouveaux aménagements privés, les normes inscrites au règlement de zonage et favoriser l'aménagement d'aires communes de stationnement en arrière lot.

### **7.4.2 Réseau de transport en commun**

Le chemin Sainte-Marie, le boulevard Mascouche, les avenues Crépeau et Bourque ainsi que la montée Masson sont desservis par un réseau d'autobus.

L'aménagement progressif du nouveau centre-ville, particulièrement dans le secteur du pôle commercial régional et d'affaires au sud du territoire du P.P.U., nécessitera une augmentation du nombre de circuits et des modifications aux circuits existants de manière, par exemple, à effectuer un passage sur les futures collectrices et à augmenter la fréquence du service et garantir le rabattement vers la future gare du train de banlieue Mascouche/Montréal à être localisée dans l'axe de l'avenue de l'Esplanade.

### **7.4.3 Réseau de transport et de distribution d'électricité**

Aucune ligne de transport d'énergie ne traverse actuellement le territoire du P.P.U. Seul le réseau de distribution locale doit être pris en considération. À l'heure actuelle, les principales lignes du réseau de distribution sont localisées en bordure du chemin Sainte-Marie et le long de la montée Masson, à la limite de la zone commerciale et résidentielle. La ville a privilégié une alimentation en arrière lot, plus compatible avec le développement à long terme de la zone couverte par le P.P.U.

L'aménagement de la nouvelle partie résidentielle a été réalisé ces dernières années avec une localisation du réseau de distribution à l'arrière des lots, ce qui a contribué à la qualité de l'espace visuel de cet environnement. La ville de Mascouche compte resserrer la politique établie et demander aux promoteurs ainsi qu'à Hydro-Québec que les nouvelles lignes de distribution et les raccordements soient souterrains dans la partie du quartier résidentiel à être construite.

Des raccordements souterrains sont par ailleurs exigés pour desservir le pôle commercial régional et d'affaires notamment dans les portions ayant façade sur la montée Masson et l'avenue de l'Esplanade.

### **7.4.4 Réseau de gaz**

Le territoire du P.P.U. est traversé par le gazoduc de la compagnie Trans-Québec et Maritimes (dont l'emprise est de 23 mètres) sur des terrains destinés à accueillir la phase d'expansion du pôle commercial régional et d'affaires. La présence de cette infrastructure majeure pose des contraintes particulières pour l'aménagement de ce site.

En effet, il faudra s'assurer que l'utilisation des espaces au-dessus du gazoduc soit compatible avec sa présence et qu'aucune construction ou usage ne comporte un risque indu pour la sécurité du public.

Encore ici, une entente entre les propriétaires du corridor du gazoduc, les promoteurs du pôle commercial régional et d'affaires et la ville de Mascouche devra être conclue.

### **7.4.5 Réseaux de télécommunication et de câblodistribution**

La compagnie Bell Canada possède à l'heure actuelle sur la rue Dupras un bâtiment servant de poste d'échanges téléphoniques.

Par ailleurs, cette compagnie collabore avec les autres autorités publiques, incluant Hydro-Québec et la ville de Mascouche, afin que le réseau des lignes téléphoniques respecte une localisation qui s'intègre dans l'environnement comme c'est le cas dans la politique d'utilisation commune des poteaux, de localisation des fils à l'arrière des lots et d'enfouissement

Des aménagements spéciaux seront requis pour desservir le pôle commercial régional et d'affaires mais encore une fois, comme en matière des réseaux d'électricité, une négociation entre les intéressés permettra de solutionner le problème particulier posé par les établissements qui y seront construits.

Par ailleurs, la compagnie de câblodistribution qui dessert déjà le centre-ville continuera à participer à la politique de localisation des câbles comme c'est le cas en matière de lignes de distribution d'électricité et de lignes téléphoniques.

## **7.5 Équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire**

### **7.5.1 Équipements publics municipaux**

La ville de Mascouche s'est donnée, pendant la dernière décennie, un ensemble d'équipements publics apte à répondre aux besoins de ses citoyens. Ces équipements sont constitués de bâtiments neufs ou restaurés qui devraient être suffisants, sauf exception, pour répondre à la demande des cinq prochaines années. La localisation de l'hôtel de ville, du centre communautaire (comprenant une salle municipale, un gymnase et des salles communautaires), de la bibliothèque municipale, de l'aréna, de la caserne d'incendie et du poste de police à l'intérieur du pôle institutionnel contribue à la mise en valeur du centre-ville.

### **7.5.2 Équipements publics autres que municipaux**

Un bureau de poste ainsi qu'un poste de facteurs sont actuellement localisés en bordure de la montée Masson. Cette localisation est compatible avec les objectifs visés par le P.P.U.

La ville de Mascouche verra à coordonner avec la Société canadienne des postes la localisation des super-boîtes postales dans les nouveaux secteurs, à défaut par cette dernière d'offrir un service à domicile comme pour les autres usagers.

Quoique le P.P.U., tout comme le plan d'urbanisme, ne peut lier les autorités gouvernementales, la ville invite tout de même les autorités compétentes à localiser leurs points de services locaux et régionaux à l'intérieur du nouveau centre-ville.

Deux écoles primaires et une école secondaire sont actuellement localisées à l'intérieur du périmètre du nouveau centre-ville, soit pour le primaire, l'école La Mennais près du parc Gilles Forest et l'école Aux 4 Vents en bordure de l'avenue Bourque et pour le secondaire, l'école Le Prélude près de l'hôtel de ville. Une école élémentaire est également projetée dans le secteur résidentiel en développement à proximité de l'avenue de l'Esplanade.

### **7.5.3 Infrastructures d'aqueduc et d'égouts**

Le réseau d'alimentation en eau potable est actuellement la responsabilité de la Régie de l'aqueduc inter-municipale des Moulins. L'eau provient de la rivière des Milles-Îles et est transportée par une conduite de 510 millimètres de diamètre située sous la montée Masson.

Deux postes de pompage sont localisés en bordure de la montée Masson, le premier est relié à un réservoir d'emmagasinement près du viaduc de l'autoroute 640, alors que le second est sur le site où a été construit l'école polyvalente.

Un plan directeur d'aqueduc et d'égouts encadre l'implantation des conduites pour desservir l'ensemble du territoire à urbaniser. Globalement, il faut noter que les conduites maîtresses sont situées dans l'assiette des rues collectrices ou des artères majeurs. Aucuns travaux majeurs n'est prévu au niveau de l'aqueduc. Le réseau de ramification à l'intérieur des rues locales permet, pour sa part, de desservir chacune des constructions.

L'aménagement progressif des aires résidentielles à construire ainsi que l'extension du centre commercial régional et d'affaires devra être conçu de manière à canaliser dans le réseau pluvial les eaux qui se déversent actuellement dans les fossés de drainage. Ces derniers suivent, pour la plupart, les canaux d'égouttement creusés en fonction de la délimitation des lots originaires.

La réalisation progressive des travaux prévus dans ce plan directeur d'aqueduc et d'égouts permettra, non seulement la construction dans les secteurs actuellement vacants, mais également une élimination adéquate des eaux usées domestiques.

## 7.6 Travaux à réaliser

L'élaboration d'un P.P.U. implique nécessairement une identification des principales caractéristiques des interventions requises afin de réaliser le concept d'aménagement retenu.

Il importe donc de présenter un inventaire des travaux prévus, les organismes concernés, la durée approximative des travaux ainsi que la séquence de construction des équipements et des réseaux qui structureront l'organisation du nouveau centre-ville. La séquence de construction des projets et de réalisation des travaux est traduite en terme de priorité. En effet, plusieurs interventions seront menées concurremment et l'ordre de priorité vise à indiquer les projets qui devraient normalement être réalisés de préférence.

La mention des organismes concernés permet d'identifier les autorités responsables des projets, principalement pour agir à titre de maître d'œuvre mais cela ne signifie pas que seuls ces organismes seront appelés à défrayer les coûts de réalisation.

Il faut cependant rappeler que ce programme de travaux ne crée pas d'obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des infrastructures et équipements prévus.

C'est sous la forme d'un tableau avec notes explicatives complémentaires que sont présentées les informations pertinentes aux travaux à réaliser qui sont également sommairement illustrés.

La mise en application des propositions contenues au P.P.U. s'échelonne globalement sur une période d'environ 5 ans.

La construction de l'avenue de l'Esplanade jusqu'à la montée Masson a été entreprise en 2005.

Parallèlement, il sera possible de discuter avec les promoteurs intéressés dans l'extension du pôle commercial régional et d'affaires, des modalités d'implantation des bâtiments et de raccordement aux réseaux d'utilités publiques.

La ville de Mascouche ne peut par ailleurs qu'inciter les propriétaires et les promoteurs concernés par l'aménagement des terrains vacants situés dans le secteur résidentiel à procéder aux investissements nécessaires à la construction domiciliaire. Or, ces derniers sont sensibles à la situation économique et aux lois du marché. Il n'est pas possible de prévoir quelle sera la tendance annuelle de la demande en nouveaux logements bien qu'elle sera probablement prononcée, notamment si le pôle commercial régional et d'affaires se complète à court terme. La tendance de 2006 en demande résidentielle dépasse de beaucoup les prévisions les plus optimistes de l'administration municipale et cela même si la ville compte maintenir sa politique de réalisation des infrastructures financé par les promoteurs. Il ne peut être question que la ville établisse un calendrier



d'ouverture des rues et d'installation des infrastructures dans les parties du secteur résidentiel encore vacantes sans que les intéressés soient en mesure de conclure les ententes appropriées et d'initier leurs projets de construction. Ces projets devront cependant être réalisés dans la continuité du réseau de rues et d'infrastructures existantes jusqu'à ce que l'urbanisation du secteur soit complétée.

Enfin, selon les investissements déjà réalisés dans le pôle commercial régional et d'affaires, les travaux de construction devraient se réaliser d'ici 5 ans.

#### Le pôle institutionnel

Intervention	Intervenant(s)	Priorité	Durée des travaux
<b>Resurfacement de la rue Dupras + trottoir</b>	Ville de Mascouche	2007	3 mois
<b>Aménagement d'un stationnement dans l'îlot Dupras/Sainte-Marie</b>	Ville de Mascouche	2007	2 mois

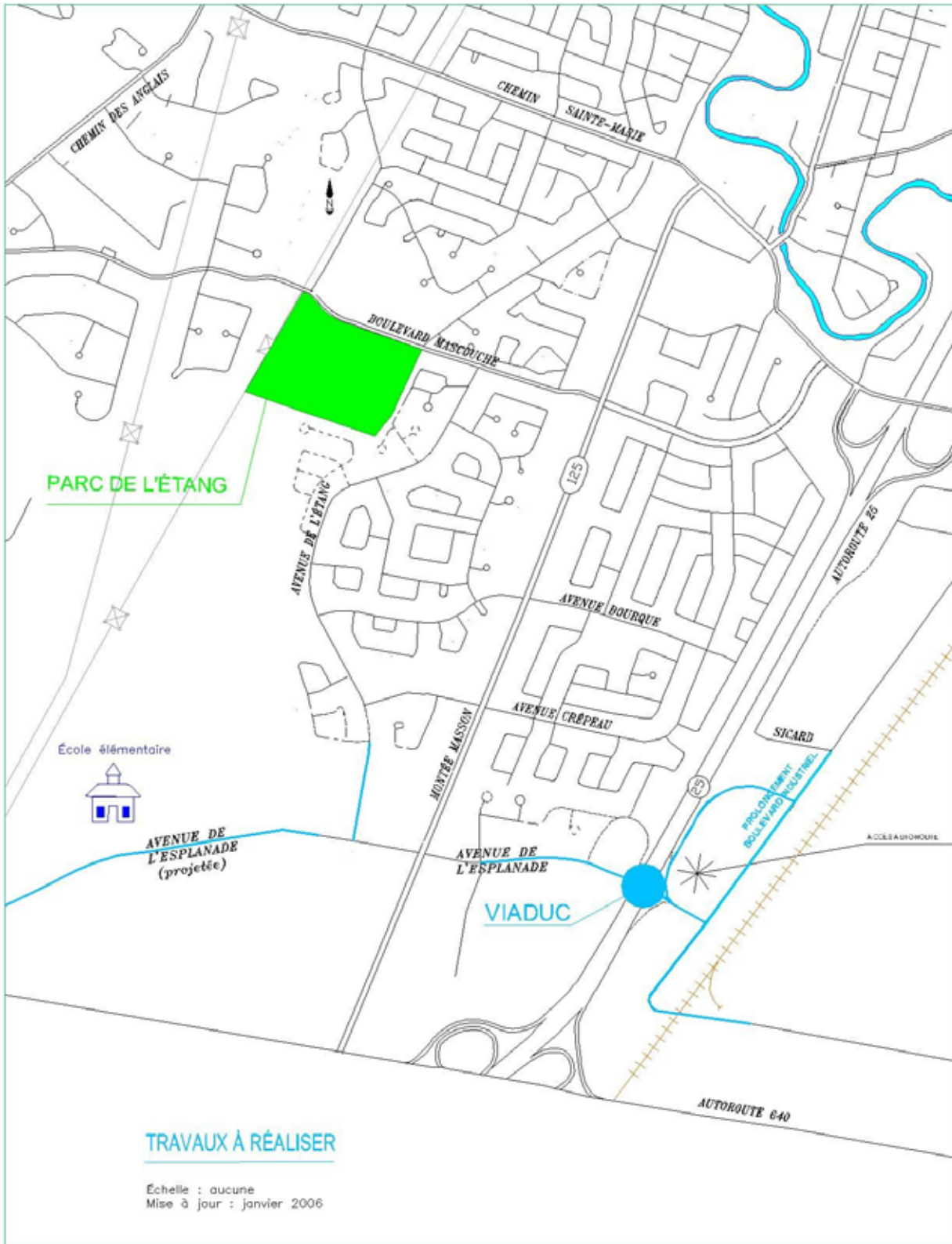
#### Le secteur résidentiel

Intervention	Intervenant(s)	Priorité	Durée des travaux
<b>Construction et pavage des rues résidentielles</b>	Ville de Mascouche et promoteurs	2006	2 ans
<b>Construction de l'avenue de l'Étang</b>	Ville de Mascouche et promoteurs	2006	1 an
<b>Aménagement du parc du Grand Coteau</b>	Ville de Mascouche	2007	2 ans
<b>Construction d'un centre communautaire</b>	Ville de Mascouche et partenaires	2006	1 an
<b>Construction d'une école élémentaire</b>	Commission scolaire	2008	1 an

#### Le pôle commercial régional et d'affaires

Intervention	Intervenant(s)	Priorité	Durée des travaux
<b>Construction d'un viaduc et d'un accès autoroutier</b>	Ville de Mascouche et Ministère des transports	2006	1 an
<b>Construction de l'avenue de l'Esplanade Tronçon Masson-Viaduc</b>	Ville de Mascouche	2006	3 mois
<b>Construction de l'avenue de l'Esplanade Tronçon Masson-Coteau</b>	Ville de Mascouche	2006	3 mois
<b>Prolongement du boulevard Industriel</b>	Ville de Mascouche	2006	1 an
<b>Construction d'une gare pour le train de banlieue</b>	Ville de Mascouche	2007	6 mois

Figure 4 : Travaux à réaliser



## 7.7 Programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition

L'objectif principal visé dans la préparation du P.P.U. est la création d'un nouveau centre-ville de manière à compléter et à renforcer celui existant. Par ailleurs, le noyau du centre-ville actuel est relativement en bon état de conservation et d'entretien. Même s'il comporte des bâtiments et monuments âgés ou de qualité architecturale intéressante, ce milieu bâti n'est pas détérioré et n'exige pas de travaux particuliers de mise en valeur.

En somme, la ville de Mascouche n'écarte pas la possibilité de réaliser un programme complémentaire de revitalisation du noyau traditionnel du centre-ville en y prévoyant une mise en valeur des éléments de l'ensemble patrimonial, des mesures de rénovation, l'amélioration du mobilier urbain ainsi que la révision des aspects concernant son image (affichage, signalisation, poteaux, etc.).

## 7.8 Programme d'acquisition d'immeubles

### 7.8.1 Équipements publics municipaux

La ville de Mascouche peut, à l'intérieur d'un programme particulier d'urbanisme applicable au centre-ville, inclure un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le P.P.U.

Un tel programme n'est pas nécessaire pour l'acquisition de l'assiette des rues, du tracé des sentiers piétonniers et des parcs et terrains de jeux puisque les règles habituelles de cession indiquées dans le règlement de lotissement permettent d'atteindre l'objectif de municipalisation et de destination à des fins publiques. Par conséquent, l'identification des équipements et infrastructures proposée aux illustrations du concept d'aménagement et des travaux à réaliser constitue le plan directeur devant guider nos interventions.

La poursuite du développement du pôle commercial régional et d'affaires dans la portion sud du nouveau centre-ville nécessite cependant l'acquisition d'un ensemble de propriétés. En effet, le secteur du pôle commercial régional et d'affaires occupe une vaste superficie dont une partie est constituée d'un grand nombre de parcelles de petite superficie et de propriétaires distincts. Afin de favoriser la terminaison du développement de ce pôle, la ville de Mascouche se propose de se prévaloir de son pouvoir exceptionnel d'acquisition d'immeubles pour remembrer les superficies restantes et les céder aux entreprises qui agiront comme maître d'œuvre de ce secteur commercial et d'affaires.

Plus précisément, la ville de Mascouche compte se porter acquéreur de gré à gré ou, à défaut d'entente avec les propriétaires, par voie d'expropriation de l'ensemble ou d'une partie des terrains situés à l'intérieur du périmètre indiqué sur les illustrations qui suivent. Une telle intervention est nécessaire principalement en raison du fait qu'il s'agit d'une grande quantité de petits terrains vacants non subdivisés et non desservis dont la superficie moyenne est d'environ 7 000 pieds carrés (650 m<sup>2</sup>).

L'aliénation s'inscrira dans le cadre d'une entente globale où seront également prévues l'implantation des infrastructures (aqueduc, égouts, routes, éclairage public, etc.), la cession à la ville des servitudes ou des terrains requis afin de bien desservir l'ensemble du secteur ainsi que la participation du promoteur aux coûts de mise en place des infrastructures requises.

Une période d'environ un année sera requise pour effectuer ces acquisitions et conclure une entente. Cette démarche a été entreprise en 2005. D'autres immeubles, localisés au nord du P.P.U., sont également identifiés

pour fin d'acquisition d'immeubles afin d'en garantir le développement intégré ou le redéveloppement.

Figure 5 : Acquisition d'immeubles

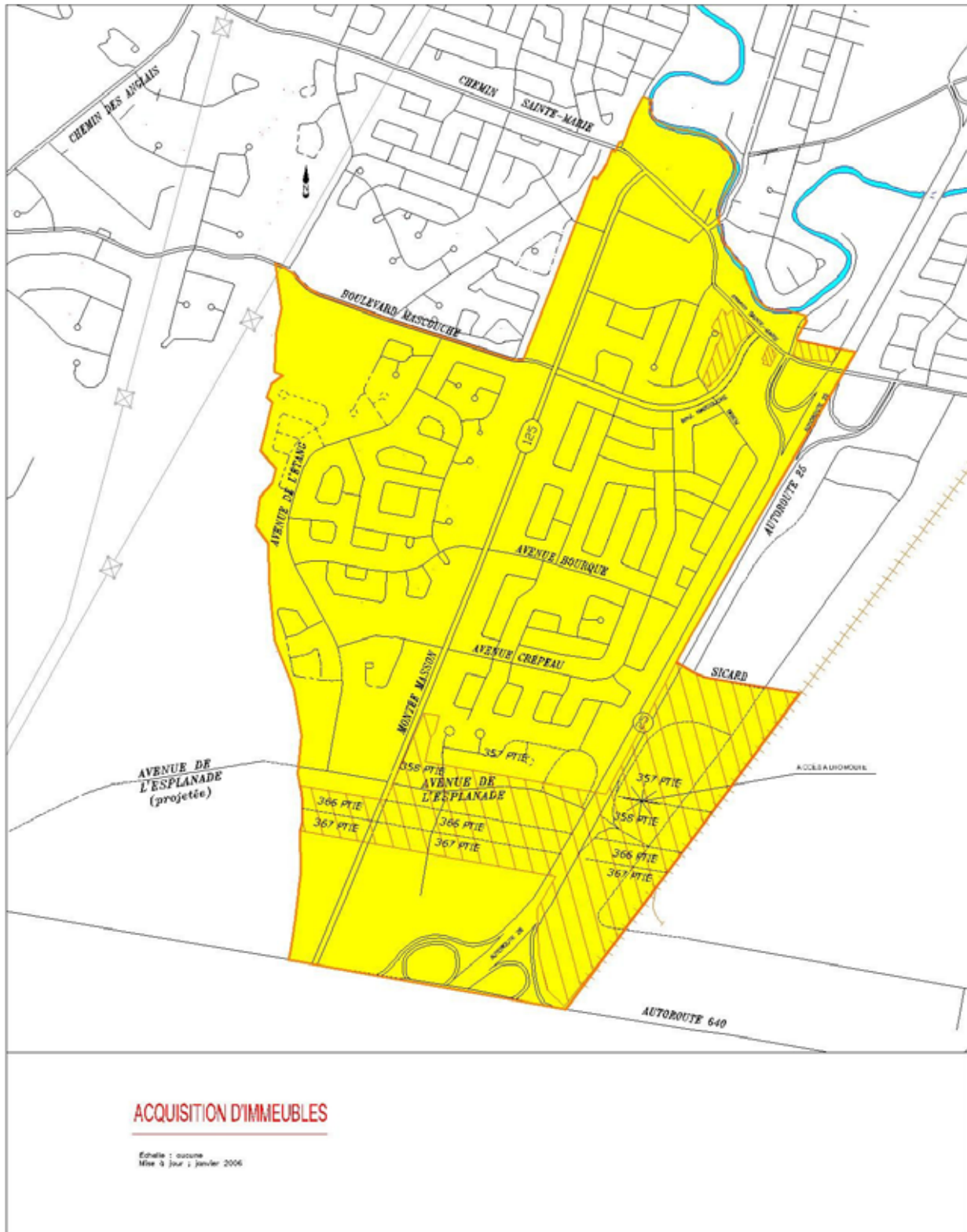


Figure 6 : Acquisition d'immeubles

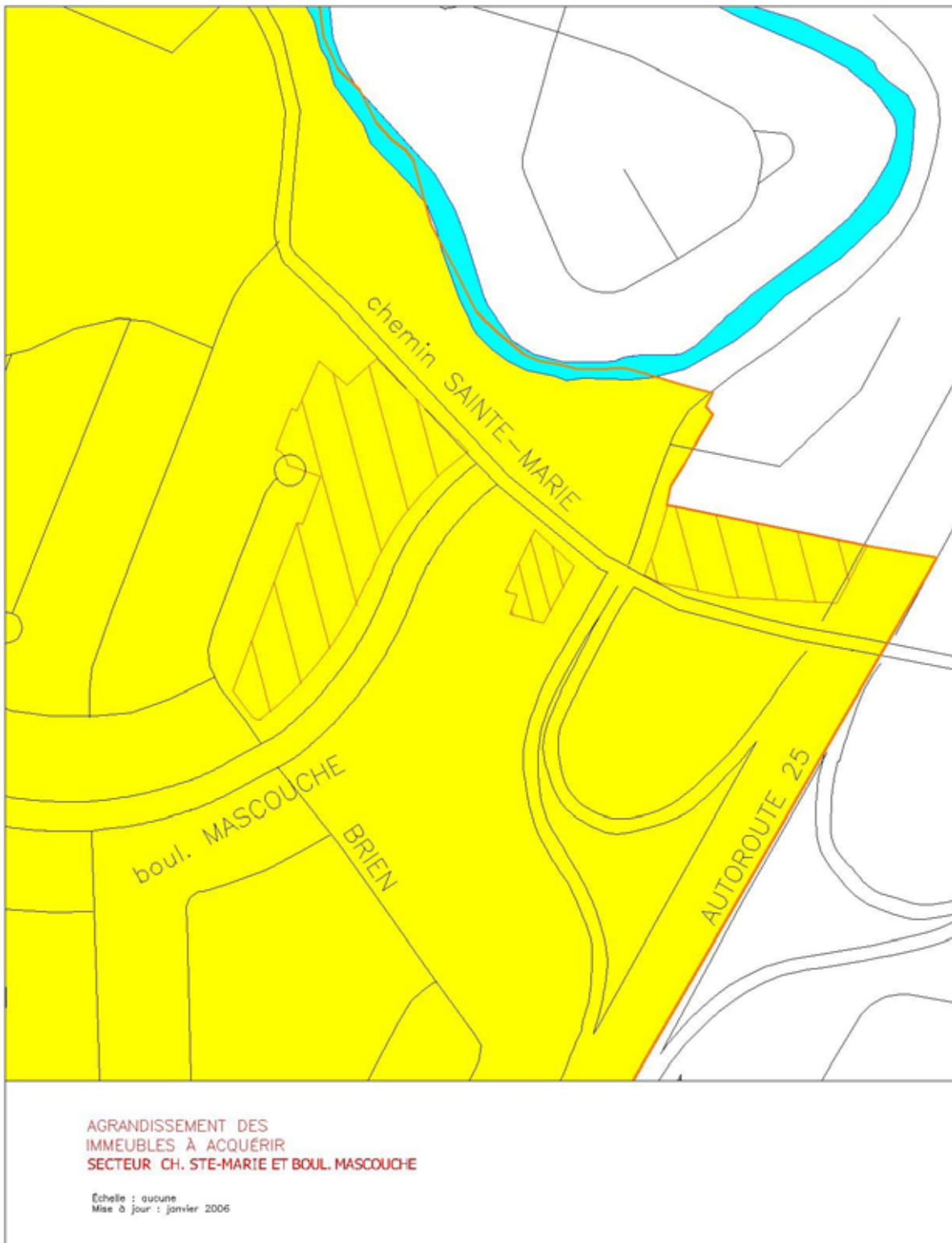


Figure 7 : Acquisition d'immeubles



## 7.9 Règles de zonage, de lotissement et de construction proposées

Les règles indiquées dans le présent chapitre reflètent les grandes lignes des mesures proposées et doivent être distinguées du contenu réglementaire. En effet, les normes détaillées qui complètent et traduisent en terme juridique les règles applicables sont inscrites dans les règlements pertinents.

### 7.9.1 Règles de zonage

Le règlement de zonage a essentiellement pour objet de diviser le territoire en zones aux fins d'y prescrire les usages et les constructions permises et celles qui sont prohibées, ainsi que les autres exigences quant à l'occupation et à l'aménagement des terrains, à l'implantation des bâtiments, etc. À cet effet, le territoire du nouveau centre-ville est divisé en zones identifiées par des lettres et des chiffres. Les lettres indiquent l'affectation dominante de la zone alors que les chiffres correspondent au numéro de la zone, respectant ainsi l'individualité propre à chaque zone.

#### 7.9.1.1 Les usages autorisés et le plan de zonage

La division du territoire du nouveau centre-ville apparaissant au plan de zonage reflète les affectations et la densité d'occupation du sol illustrées précédemment. Le plan de zonage en vigueur est présenté à l'annexe « B » du règlement de zonage.

Pour les fins du règlement de zonage, les usages sont classifiés et groupés dans des catégories établies en fonction de la compatibilité de leurs caractéristiques physiques, leur degré d'interdépendance, leurs effets sur les équipements et services publics et semi-publics, ainsi que sur la sécurité des personnes et la salubrité de la propriété et de l'environnement.

Groupe	Classe	Usages
<b>Habitation</b>	<b>H1</b>	Habitation unifamiliale
	<b>H2</b>	Habitation bifamiliale
	<b>H3</b>	Habitation trifamiliale et multifamiliale (6 log et moins)
	<b>H5</b>	Habitation multifamiliale et collective
<b>Commerce et service</b>	<b>C1</b>	Commerce de détail et service à caractère local et de petite superficie
	<b>C2</b>	Commerce de détail, bureau et service desservant plus d'une unité de voisinage et de superficie moyenne
	<b>C3</b>	Commerces et services régionaux
	<b>C4</b>	Commerces liés à l'hébergement et aux débits de boissons
	<b>C5</b>	Commerces et services destinés ou reliés aux véhicules motorisés



Groupe	Classe	Usages
	<b>C6</b>	Commerces et services liés à la récréation ou loisir et au sport
	<b>C10</b>	Commerces et services régionaux de grande surface
<b>Public et institution</b>	<b>P1</b>	Usages liés aux espaces verts, aux parcs et aux terrains de sport
	<b>P2</b>	Usages à caractère local notamment liés à l'éducation, à la santé, et à l'activité communautaire
	<b>P3</b>	Usages notamment liés à l'éducation, à la santé, et à l'activité communautaire
	<b>P4</b>	Infrastructures publiques
<b>Industrie</b>	<b>I1</b>	Industriel léger et commerce de gros

Chacune des zones témoigne donc d'une affectation dominante qui tiens compte de l'affectation proposée dans le P.P.U., dans le respect des objectifs visés pour chacune des quatre grandes composantes du nouveau centre-ville.

Les affectations dominantes des zones peuvent être traduites en termes de classes d'usages. Le tableau suivant représente une synthèse des classes d'usages rencontrant l'affectation dominante des diverses zones.

Affectation dominante	Classes d'usages *
<b>RA (habitation de faible densité)</b>	H1
<b>RB (habitation de moyenne densité)</b>	H3 – H4
<b>RC (habitation de forte densité)</b>	H4 – H5
<b>RD (habitation de densité mixte)</b>	H1 – H2 – H3 – H4 – C1 – C2
<b>CM (commerce mixte)</b>	H1 – C1 – C2
<b>CA (commerce de quartier)</b>	C1
<b>CB (commerce artériel et local)</b>	C1 – C2 – C4 – C5 – C6
<b>CC (commerce régional)</b>	C3 – C4 – C5 – C6 – C10
<b>PA (parcs et espaces verts)</b>	P1 – P4
<b>PB (équipements à caractère local)</b>	P1 – P2
<b>PC (équipement à caractère régional)</b>	P1 – P2 – P3
<b>IB (industrie légère et commerce de gros)</b>	C4 – C6 – I1

\* Les classes d'usages autorisées peuvent varier selon les zones.

Tous les usages principaux qui sont jugés peu ou pas compatibles avec l'affectation dominante de la zone sont interdits. De plus, le règlement de zonage comporte des dispositions relatives aux usages complémentaires ou accessoires ainsi que pour les usages temporaires acceptables dans les diverses zones.

Il convient de souligner que la gamme des usages permis dans les zones résidentielles et institutionnelles est très restreinte. Toutefois, les zones commerciales situées le long de la montée Masson, au nord de l'avenue de l'Esplanade et du boulevard Mascouche, près du chemin Sainte-Marie, ainsi que les zones mixtes le long du chemin Sainte-Marie, accueillent un plus grand éventail d'activités.

Ainsi, dans le pôle institutionnel, le zonage confirme essentiellement la situation existante et cherche à éviter l'intrusion d'usages «irritants». La stratégie retenue consiste à fixer une superficie maximale par bâtiment et par établissement dans les secteurs d'usage mixte tout en respectant le gabarit des constructions existantes. Le zonage des deux petits centres commerciaux reflète aussi la situation actuelle (zones CB). Dans les zones résidentielles ceinturées par l'autoroute 25, les deux pôles institutionnel et commercial, au nord et au sud, ainsi que la montée Masson, le zonage consacre l'affectation résidentielle à faible densité (zones RA) avec des secteurs à plus forte densité (zones RB, RC et RD).

Le long de la montée Masson, le choix des usages est plus sélectif et les normes retenues vise à privilégier la qualité de l'architecture et de l'environnement. Le zonage y est essentiellement de type CB. Finalement, la zone du pôle commercial régional et d'affaires fait l'objet d'un zonage de type CC qui met en évidence la présence de nombreuses entreprises d'envergure régionale. Un cadre réglementaire particulier y assure la qualité et l'intégration architecturale.

### ***7.9.1.2 Les normes d'implantation***

Les normes d'implantation existantes relativement aux marges et aux cours sont dans l'ensemble conservées pour s'appliquer dans les zones résidentielles et mixtes ainsi que dans les zones commerciales déjà construites. Les normes d'implantation sont cependant adaptées en fonction de la vocation attribuée aux zones commerciales le long de la montée Masson et de l'avenue de l'Esplanade ainsi qu'au pôle commercial régional et d'affaires. Dans ces cas, il faut tenir compte des plus grandes superficies de terrain requises. Plus particulièrement, dans le cas du corridor commercial le long de la montée Masson, les marges de recul sont réduites au minimum afin que les bâtiments s'insèrent dans la perspective du boulevard sans être trop dispersés.

### ***7.9.1.3 L'aménagement paysager***

Les normes relatives à l'aménagement paysager (clôtures, haies, gazonnement et plantation, piscines) continuent à promouvoir l'établissement ou le maintien d'un environnement de qualité, notamment en matière d'esthétisme, d'environnement et de sécurité.

Le déboisement et la construction d'ouvrages en bordure de la rivière Mascouche sont sévèrement contrôlés de manière à maintenir la stabilité des rives et à favoriser le rétablissement de l'équilibre écologique de cette rivière. Des normes spécifiques s'appliquent aussi aux constructions dans les zones à risque de glissement de terrain, comme le long de cette rivière.

Enfin, il est obligatoire de construire un espace tampon entre les diverses catégories de zones principalement sous forme de clôtures et d'espaces verts entre les zones commerciales et les zones résidentielles.

#### **7.9.1.4 L'affichage**

Le règlement de zonage maintient les normes existantes relatives à l'affichage en insistant sur la nécessité de faire preuve de sobriété et d'esthétisme. Ainsi, par exemple, les panneaux-réclames, les enseignes «clignotantes» permanentes ou à feux clignotants sont interdits et un contrôle sévère est prévu pour toutes les formes d'affichage. Il est en effet possible de mettre en évidence et de publiciser la présence des établissements, des produits et des services offerts tout en respectant les exigences qu'imposent la sécurité publique et l'intégration à l'environnement bâti. Une attention particulière doit être accordée à l'affichage sur la montée Masson.

#### **7.9.1.5 Le stationnement**

Les normes de stationnement visent d'une part, à prévoir que les clients fréquentant les établissements et les usagers des services à caractère public puissent y avoir accès sans être obligés de se garer sur la voie publique, ce qui permet d'éviter la congestion des voies de circulation. D'autre part, il faut s'assurer que des unités suffisantes sont disponibles en milieu résidentiel pour éviter le stationnement sur la rue. À cet égard, le règlement de zonage comporte essentiellement les normes habituellement reconnues en cette matière.

Il prévoit notamment que des espaces soient réservés aux handicapés dans les stationnements des établissements commerciaux et publics.

Ce sont également les normes généralement applicables en la matière qui ont été retenues pour s'appliquer à l'égard des espaces de chargement et de déchargement.

#### **7.9.1.6 Les droits acquis**

Les usages et constructions dérogatoires se retrouvent essentiellement dans le noyau traditionnel du centre-ville.

Le règlement de zonage prévoit que l'agrandissement ou le déplacement d'une construction dérogatoire est autorisé, bien qu'il soit assujéti à certaines restrictions. Il est également possible d'étendre ou de changer un usage dérogatoire dans certaines limites de manière à ne pas aggraver les situations difficilement acceptables.

### **7.9.2 Règles de construction**

Le règlement de construction établit les modalités applicables aux demandes de permis et certificats et au rôle des fonctionnaires désignés pour veiller à son application.

Les règles de construction applicables au territoire du centre-ville visé par le programme particulier d'urbanisme sont les mêmes qui s'appliquent partout dans le territoire de la ville.

### **7.9.3 Règles de lotissement**

Le règlement de lotissement comporte les règles relatives à l'émission des permis de lotissement lorsque sont effectuées les opérations cadastrales. À cet effet, il établit les modalités applicables aux demandes de permis et au rôle des fonctionnaires désignés pour veiller à son application.

Il édicte les normes applicables lors du tracé des voies de circulation et rend obligatoire la localisation indiquée au plan d'urbanisme. Il précise la classification des rues et prescrit la largeur d'emprise en fonction de cette classification. Ainsi, à l'égard du centre-ville, la montée Masson a le statut d'artère et son emprise est de 30

mètres. Cette norme s'applique également aux artères que sont le boulevard Mascouche et l'avenue de l'Esplanade qui présente toutefois une emprise réduite. Dans les approches du viaduc l'emprise pourra atteindre 80 mètres. Les avenues Bourque, Crépeau et de l'Étang ont pour leur part le statut de rues collectrices avec une largeur d'emprise de 19,5 mètres.

Quant aux autres rues à être construites, ce seront des rues locales dont l'emprise devra être de 13 à 15 mètres. Il prévoit la cession de l'assiette des rues et de terrains pour fins de parcs et de terrains de jeux.

Les normes relatives au morcellement des terrains varieront selon la zone apparaissant au règlement de zonage et le type de construction ou d'usage, considérant que la superficie et la dimension minimale des terrains sera établie en fonction de la présence des services d'aqueduc et d'égouts.

Sauf pour ce qui a trait aux normes particulières de superficie et de dimension qui peuvent être différentes selon les zones, les autres dispositions du règlement de lotissement applicables dans le centre-ville sont celles qui régiront le lotissement dans l'ensemble du territoire.

## 7.10 Conclusion

Le P.P.U. constitue un trait d'union entre le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme (zonage, construction, lotissement) en plus de présenter des politiques et des intentions d'aménagement qui peuvent prendre la forme de réalisations concrètes au niveau des infrastructures et des équipements.

Le ville de Mascouche souhaite vivement que le nouveau centre-ville puisse se finaliser à court et moyen terme selon les secteurs. Ce défi exige la collaboration de nombreux intervenants tant publics que privés. Le travail à accomplir est immense mais il faut avoir la détermination de relever le défi si l'on veut permettre à la ville de Mascouche de jouer un rôle de première importance sur le plan régional tout en offrant à ses citoyens une qualité de vie à laquelle ils ont droit. Il faut également savoir que le dit développement du nouveau centre-ville est en accord avec le schéma d'aménagement de la MRC Les Moulins et s'inscrit dans le cadre provincial de développement. Avec les nouveaux critères de développement il restera un des rares centre régional qui peut encore être développé dans la couronne Nord de la ville de Montréal et inclus dans la CMM.

Signatures :

\_\_\_\_\_  
Richard Marcotte, maire

\_\_\_\_\_  
Danielle Lord, greffière

Ce règlement est entré en vigueur le 16 août 2006 lors de l'émission du certificat de conformité par la MRC Les Moulins.