



## **VILLE DE MASCOUCHE**

### **Règlement numéro 1321 sur le contrôle intérimaire visant une partie du secteur DOT**

---



**Janvier 2025**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1321  
SUR le contrôle intérimaire visant une partie du secteur TOD**

- CONSIDÉRANT QUE** le secteur TOD a été établi par la Communauté métropolitaine de Montréal dans le plan métropolitain d'aménagement et de développement, entré en vigueur en mars 2012, et que ce type de secteur vise à articuler le développement urbain à la présence d'un équipement ou d'une infrastructure lourde de transport collectif;
- CONSIDÉRANT QUE** le programme particulier d'urbanisme du secteur TOD, entrée en vigueur en juillet 2015, a été planifié suite à la mise en service du train de banlieue à la fin de l'année 2014, alors que la fréquence de passage du train de banlieue et le temps de parcours étaient plus structurants pour le secteur;
- CONSIDÉRANT QUE** la fréquence de passage du train de banlieue est en diminution depuis les dernières années et que cette diminution engendre des impacts sur le fondement de la planification du secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** le plan métropolitain d'aménagement et de développement est en révision et que, dans ce processus, s'inscrira une réflexion sur la planification régionale des modes de transport en commun structurant, ce qui pourrait influencer la réflexion municipale sur la vision du secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** le contexte du secteur TOD a évolué considérablement depuis l'entrée en vigueur du programme particulier d'urbanisme en 2015, notamment au niveau de la fréquence de desserte du train de banlieue et du temps de parcours, des changements de vocation plus rapide qu'anticipés dans le secteur et de la situation des infrastructures (capacité de l'égout sanitaire, enjeux de circulation sur les voies publiques, etc.);
- CONSIDÉRANT QUE** la planification de la capacité du réseau d'égout sanitaire est interreliée à la planification du développement et du redéveloppement du secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** l'intensité des activités urbaines planifiées dans le secteur dépend notamment de la capacité du réseau d'égout sanitaire à desservir ces activités;
- CONSIDÉRANT QUE** plusieurs places publiques et parcs doivent être planifiés et aménagés dans les prochaines années dans le secteur;
- CONSIDÉRANT QUE** la planification doit tenir compte des besoins en logement social et familial, lesquels sont exacerbés par la récente crise du logement;

- CONSIDÉRANT QUE** la Ville reconnaît la participation essentielle du développement économique industriel et commercial à la création d'un milieu de vie complet dans le secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville ne prévoit pas modifier substantiellement les orientations de planification relatives aux objectifs du développement économique industriel et commercial;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville pourrait lever le contrôle intérimaire partiellement, en priorisant le développement économique, si les enjeux relatifs à la capacité du réseau d'égouts sanitaires et aux impacts de ce développement dans un secteur précis sont adressés au cours du processus de planification;
- CONSIDÉRANT QUE** le développement s'est concrétisé conformément à la vision de planification du programme particulier d'urbanisme du secteur TOD entré en vigueur en 2015 et conformément avec la capacité des infrastructures existantes selon les informations dont la Ville disposait en mars 2022;
- CONSIDÉRANT QUE** le développement réalisé jusqu'à présent dans le secteur TOD respecte les capacités du réseau d'égout sanitaire, mais que des travaux sont requis pour que le réseau d'égout sanitaire puisse supporter le développement à venir;
- CONSIDÉRANT QUE** dans une optique de saine gestion du réseau d'égout sanitaire et de diligence par rapport aux impacts du développement réalisé depuis 2015, la Ville a validé l'adéquation entre les débits réels du réseau d'égouts sanitaires de la station de pompage Industriel, située près de la gare de train, et les débits résiduels pour le développement à venir ainsi que les impacts probables de l'ajout de débits supplémentaires dans la situation actuelle;
- CONSIDÉRANT QUE** la validation, à la suite des développements récents, conclut à un enjeu de capacité de la conduite gravitaire de l'égout sanitaire entre la station de pompage Industriel et la station de pompage Blériot II, qui constitue un obstacle pour le développement à venir;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville est en processus de planification des seuils de débits à rendre disponible et pour augmenter à court terme la capacité du réseau d'égouts sanitaires du secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QU'** en se basant sur la planification du développement projeté dans le secteur TOD, la Ville souhaite répartir équitablement les débits disponibles dans le secteur TOD, en fonction d'une planification globale de la capacité de l'égout sanitaire;
- CONSIDÉRANT QUE** des travaux sont prévus en 2025 sur l'avenue de la Gare, notamment pour prendre en compte les besoins d'accroissement de la capacité routière et pour augmenter la capacité de la conduite d'égout sanitaire;
- CONSIDÉRANT QUE** des travaux sont prévus en 2025 pour prolonger la rue Sicard afin qu'elle débouche sur l'avenue de la Gare pour boucler la rue locale du secteur à prédominance résidentielle;
- CONSIDÉRANT QUE** des travaux sont prévus en 2024 pour aménager le parc « Boisé de la cité de la Gare »;

- CONSIDÉRANT QUE** des travaux sont prévus en 2025 pour aménager la place publique au coin de l'avenue de la Gare et de la rue Sicard, au cœur du secteur à prédominance résidentielle;
- CONSIDÉRANT QUE** des travaux sont prévus en 2025 pour aménager un parc au coin de l'avenue de la Gare et du prolongement de la rue Sicard, en transition entre le secteur à prédominance résidentielle et du secteur industriel;
- CONSIDÉRANT QUE** des travaux d'aménagement sont prévus au boisé Jean-Marie Cossette, dans le secteur du CentrOparc;
- CONSIDÉRANT QU'** il est opportun de réfléchir la planification du secteur en tant que milieu de vie complet en lien avec tous les travaux projetés à court terme dans le secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville est diligente dans sa gestion des débits sanitaires résiduels et projetés, en lien avec la planification à venir, afin d'éviter des conséquences néfastes pour l'environnement et pour les immeubles existants;
- CONSIDÉRANT QUE** conformément à l'article 109.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville a débuté le processus de modification du plan d'urbanisme par l'adoption d'un projet de règlement, le 20 mars 2023, visant à remplacer le programme particulier d'urbanisme du secteur TOD, adopté initialement en 2015;
- CONSIDÉRANT QUE** les articles 111 à 112.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à la Ville d'instaurer un contrôle intérimaire pour limiter le développement d'une partie du secteur TOD, le temps de réaliser un exercice de planification visant à remettre à jour, selon le contexte actuel, le programme particulier du secteur TOD;
- CONSIDÉRANT QUE** la réalisation des projets visés par la présente résolution, en l'absence de contrôle intérimaire, pourrait compromettre les efforts de planification consentis dans le secteur TOD, notamment pour préciser les grandes orientations d'aménagement et fixer les moyens à prendre afin de concrétiser les choix effectués;
- CONSIDÉRANT QUE** le présent règlement vise à remplacer la résolution de contrôle intérimaire adopté le 20 mars 2023;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

---

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES .....</b>	<b>1-1</b>
ARTICLE 1	OBJET .....	1-1
ARTICLE 2	TERRITOIRE ASSUJETTI .....	1-1
ARTICLE 3	VALIDITÉ.....	1-1
ARTICLE 4	RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT .....	1-1
ARTICLE 5	DÉFINITIONS .....	1-2
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>SECTEURS D'APPLICATION ET RÈGLES RELATIVES AU CONTRÔLE INTÉrimAIRE .....</b>	<b>2-3</b>
	<b>SECTION 1 – RÈGLES DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE VISANT LE SECTEUR A .....</b>	<b>2-3</b>
ARTICLE 6	DÉLIMITATION DU SECTEUR A – VERS LA STATION DE POMPAGE INDUSTRIEL .....	2-3
ARTICLE 7	INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS .....	2-3
ARTICLE 8	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS .....	2-3
ARTICLE 9	INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL .....	2-4
ARTICLE 10	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS .....	2-5
	<b>SECTION 2 – RÈGLES DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE VISANT LE SECTEUR B .....</b>	<b>2-5</b>
ARTICLE 11	DÉLIMITATION DU SECTEUR B – VERS LA STATION DE POMPAGE SAINTE-MARIE.....	2-5
ARTICLE 12	INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS .....	2-5
ARTICLE 13	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS .....	2-6
ARTICLE 14	INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL .....	2-6
ARTICLE 15	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS .....	2-7
	DÉLIMITATION DU SECTEUR C – VERS LA STATION DE POMPAGE BLÉRIOT I .....	2-7
ARTICLE 16	2-7	
ARTICLE 17	INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS .....	2-7
ARTICLE 18	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS .....	2-8
ARTICLE 19	INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL .....	2-8

---

---

ARTICLE 20	LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS .....	2-9
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>3-1</b>
ARTICLE 21	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	3-1
<b>ANNEXE A – SECTEURS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT .....</b>		<b>3-2</b>
<b>ANNEXE B – ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMOTEUR.....</b>		<b>3-3</b>

## **CHAPITRE 1      DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

### **ARTICLE 1              OBJET**

Le présent règlement a pour objet d’instaurer un contrôle intérimaire afin d’éviter de compromettre les efforts de planification consentis dans le secteur de l’aire DOT, notamment pour préciser les grandes orientations d’aménagement et fixer les moyens à prendre afin de concrétiser les choix effectués.

### **ARTICLE 2              TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s’applique aux secteurs de l’aire DOT de la gare de Mascouche identifiés à l’annexe A.

### **ARTICLE 3              VALIDITÉ**

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et annexe par annexe, de manière que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s’appliquer.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l’application d’une loi ou d’un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu’à tout autre règlement municipal.

### **ARTICLE 4              RESPONSABLE DE L’APPLICATION DU RÈGLEMENT**

1321-2  
25-01-29

L’autorité compétente est chargée de l’administration et de l’application du présent règlement.

L’autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de l’urbanisme et du développement durable désignés dans le Règlement numéro 1238 concernant l’organisation administrative de la Ville de Mascouche, ou toute autre personne désignée par le conseil.

ARTICLE 5

DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, les termes ont le sens suivant :

Bâtiment :

Une construction ayant une toiture supportée par des murs construits d'un ou plusieurs matériaux, quel que soit l'usage pour lequel il peut être occupé. Ces murs peuvent comporter ou non des ouvertures. Une toiture supportée par des poteaux constitue un bâtiment.

Bâtiment complémentaire :

Bâtiment situé sur le même terrain que le bâtiment principal et destiné à un usage complémentaire et subsidiaire ; synonymes : dépendances, bâtiments secondaires, bâtiments accessoires, constructions accessoires, aménagements accessoires.

## **CHAPITRE 2      SECTEURS D'APPLICATION ET RÈGLES RELATIVES AU** **CONTRÔLE INTÉrimAIRE**

### Section 1 – Règles de contrôle intérimaire visant le secteur A

#### ARTICLE 6                      DÉLIMITATION DU SECTEUR A - VERS LA STATION DE POMPAGE INDUSTRIEL

Le secteur A est délimité sur la carte à l'annexe A.

#### ARTICLE 7                      INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur A, sont interdits :

- a) toute nouvelle construction de bâtiment principal;
- b) tout agrandissement de bâtiment principal;
- c) toute construction de bâtiment complémentaire muni d'équipement de plomberie.

Pour les fins de la présente section, est considéré comme un nouveau bâtiment principal tout bâtiment dans l'une ou l'autre de ces situations :

- a) Un bâtiment maître érigé sur un terrain;
- b) Un bâtiment dans lequel prend place l'usage principal du terrain;
- c) Chacune des tours ou portions de bâtiment d'un immeuble d'habitation multifamiliale comportant plusieurs tours ou plusieurs portions de bâtiment réunies par un stationnement souterrain, une passerelle aérienne, un rez-de-chaussée ou toute autre structure similaire et située sur un même terrain.
  - I. Le renouvellement d'un permis de construction visant un bâtiment principal dont la structure des étages hors-sol n'est pas érigée est donc interdit lorsque la construction d'un bâtiment principal est interdite par le présent règlement.

#### ARTICLE 8                      LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS

1321-2  
25-01-29

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal d'usage autre que résidentiel peut être levée à la condition suivante :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire par rapport au débit d'eaux usées attribuable à l'utilisation, l'exploitation, l'occupation, l'activité ou la destination de l'immeuble.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal d'usage résidentiel peut être levée à la condition suivante :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant qu'il n'y aura aucun ajout de débit d'eaux usées supplémentaire qui sera rejeté à l'égout sanitaire.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant la construction d'un bâtiment principal peut être levée à la condition suivante :

- a) Qu'un engagement irrévocable du promoteur envers la Ville soit signé afin que le promoteur s'engage notamment à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le présent règlement n'aura pas été levé en totalité dans le secteur du projet. Le modèle d'engagement prévu à l'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur » du règlement doit être utilisé à cette fin.

## ARTICLE 9

### INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL

Dans le secteur A, sont interdits toute nouvelle utilisation du sol. Pour les fins de la présente section, est considéré comme nouvelle utilisation du sol :

- a) L'utilisation, l'exploitation ou l'occupation d'un terrain actuellement vacant;
- b) Le remplacement ou le changement de l'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain, sauf dans le cas suivant :
  - I. Un changement d'occupant, sans changement d'usage, d'activité ou de destination du bâtiment, à condition qu'il n'y ait pas d'intensification de l'usage.
- c) L'ajout d'un exploitant, d'une activité, de l'occupation, d'un usage ou d'une destination, sauf pour les classes d'usages suivantes :
  - I. La classe C-1 du Règlement de zonage numéro 1103, sauf les usages de buanderie et les usages apparentés en termes de rejet d'eaux usées;
  - II. La classe C-2.1 du Règlement de zonage numéro 1103, sauf les usages de nettoyage à sec, de salle de danse, de salle de

réception et les usages apparentés en termes de rejet d'eaux usées.

**ARTICLE 10**                    **LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS**

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant le remplacement, le changement d'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain peut être levée à la condition suivante :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire ou moindre au débit de l'usage ou de l'utilisation antérieure ayant été autorisée pour le lieu visé.

**Section 2 – Règles de contrôle intérimaire visant le secteur B**

**ARTICLE 11**                    **DÉLIMITATION DU SECTEUR B – VERS LA STATION DE POMPAGE SAINTE-MARIE**

Le secteur B est délimité sur la carte à l'annexe A.

**ARTICLE 12**                    **INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur B, sont interdits :

- a) toute nouvelle construction de bâtiment principal;
- b) tout agrandissement de bâtiment principal;
- c) toute construction de bâtiment complémentaire muni d'équipement de plomberie.

Pour les fins de la présente section, est considéré comme un nouveau bâtiment principal tout bâtiment dans l'une ou l'autre de ces situations :

- a) Un bâtiment maître érigé sur un terrain. Dans le cas de bâtiments détenus en copropriété ou implantés en fonction d'un plan intégré, il peut y avoir plus d'un bâtiment principal par terrain;
- b) Un bâtiment dans lequel prend place l'usage principal du terrain.

ARTICLE 13

LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS

1321-2  
25-01-29

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant la construction d'un bâtiment peut être levée aux conditions suivantes :

- a) Mettre en place des mesures compensatoires équivalentes au débit d'eaux usées estimés du projet;
- b) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que les mesures compensatoires prévues permettent de compenser le débit d'eaux usées attribuable à l'utilisation projetée de la construction;
- c) Si des mesures compensatoires ont été mises en œuvre, fournir une attestation de conformité d'un ingénieur suivant la réalisation des travaux.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal peut être levée à la condition suivante :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire par rapport au débit d'eaux usées attribuable à l'utilisation, l'exploitation, l'occupation, l'activité ou la destination de l'immeuble.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant la construction d'un bâtiment principal et l'interdiction pour l'agrandissement d'un bâtiment principal d'usage autre que résidentiel peut être levée à la condition suivante :

- a) Qu'un engagement irrévocable du promoteur envers la Ville soit signé afin que le promoteur s'engage notamment à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le présent règlement n'aura pas été levé en totalité dans le secteur du projet. Le modèle d'engagement prévu à l'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur » du règlement doit être utilisé à cette fin.

ARTICLE 14

INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL

Dans le secteur B, sont interdits toute nouvelle utilisation du sol. Pour les fins de la présente section, est considéré comme nouvelle utilisation du sol :

- a) L'utilisation, l'exploitation ou l'occupation d'un terrain actuellement vacant;
- b) Le remplacement ou le changement de l'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination

d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain, sauf dans le cas suivant :

- I. Un changement d'occupant, sans changement d'usage, d'activité ou de destination du bâtiment, à condition qu'il n'y ait pas d'intensification de l'usage.

**ARTICLE 15**

**LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS**

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant le remplacement, le changement d'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain peut être levée à l'une des conditions suivantes :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire ou moindre au débit de l'usage ou de l'utilisation antérieure ayant été autorisée pour le lieu visé;
- b) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire a été compensé.

**Section 3 – Règles de contrôle intérimaire visant le secteur C**

**ARTICLE 16**

**DÉLIMITATION DU SECTEUR C – VERS LA STATION DE POMPAGE BLÉRIOT I**

Le secteur C est délimité sur la carte à l'annexe A.

**ARTICLE 17**

**INTERDICTION VISANT CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur C, sont interdits :

- a) toute nouvelle construction de bâtiment principal;
- b) tout agrandissement de bâtiment principal;
- c) toute construction d'un bâtiment complémentaire muni d'équipement de plomberie.

Pour les fins de la présente section, est considéré comme un nouveau bâtiment principal tout bâtiment dans l'une ou l'autre de ces situations :

- a) Un bâtiment maître érigé sur un terrain. Dans le cas de bâtiments détenus en copropriété ou implantés en fonction d'un plan intégré, il peut y avoir plus d'un bâtiment principal par terrain;
- b) Un bâtiment dans lequel prend place l'usage principal du terrain;

c) Chacune des tours ou portions de bâtiment d'un immeuble d'habitation multifamiliale comportant plusieurs tours ou plusieurs portions de bâtiment réunies par un stationnement souterrain, une passerelle aérienne, un rez-de-chaussée ou toute autre structure similaire et située sur un même terrain.

l. Le renouvellement d'un permis de construction visant un bâtiment principal dont la structure des étages hors-sol n'est pas érigée est donc interdit lorsque la construction d'un bâtiment principal est interdite par le présent règlement.

## ARTICLE 18

1321-1  
24-07-03

### LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS DANS CERTAINS CAS

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal d'usage autre que résidentiel peut être levée à la condition suivante :

a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire par rapport au débit d'eaux usées attribuable à l'utilisation, l'exploitation, l'occupation, l'activité ou la destination de l'immeuble.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant la construction d'un bâtiment principal d'usage résidentiel peut être levée à la condition suivante :

a) qu'un engagement irrévocable du promoteur envers la Ville soit signé afin que le promoteur s'engage notamment à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le présent règlement n'aura pas été levé en totalité dans le secteur du projet. Le modèle d'engagement prévu à l'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur » du règlement doit être utilisé à cette fin.

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal d'usage résidentiel peut être levée à la condition suivante :

a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant qu'il n'y aura aucun ajout de débit d'eaux usées supplémentaire qui sera rejeté à l'égout sanitaire.

## ARTICLE 19

### INTERDICTION VISANT LES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL

Dans le secteur C, sont interdits toute nouvelle utilisation du sol. Pour les fins de la présente section, est considéré comme nouvelle utilisation du sol :

- a) L'utilisation, l'exploitation ou l'occupation d'un terrain actuellement vacant;
- b) Le remplacement ou le changement de l'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain, sauf dans le cas suivant :
  - I. Un changement d'occupant, sans changement d'usage, d'activité ou de destination du bâtiment, à condition qu'il n'y ait pas d'intensification de l'usage.

ARTICLE 20

LEVÉE DE L'INTERDICTION DE CERTAINES NOUVELLES UTILISATIONS DU SOL DANS CERTAINS CAS

Sur délivrance d'un permis, l'interdiction concernant le remplacement, le changement d'exploitation d'un immeuble, de l'opération d'une activité, de l'occupation, de l'usage ou de la destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ou d'un terrain peut être levée à la condition suivante :

- a) Fournir une note technique d'un ingénieur attestant que le débit d'eaux usées qui sera rejeté à l'égout sanitaire sera similaire ou moindre au débit de l'usage ou de l'utilisation antérieure ayant été autorisée pour le lieu visé.

**CHAPITRE 3      DISPOSITIONS FINALES**

**ARTICLE 21              ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Signatures :

(Signé)

\_\_\_\_\_  
Guillaume Tremblay, maire

(Signé)

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Nathalie Bohemier, greffière et  
directrice des services juridiques

Avis de motion : 241209-32 / 9 décembre 2024  
Adoption du projet : 241209-33 / 9 décembre 2024  
Adoption du règlement : 250127-30 / 27 janvier 2025  
Entrée en vigueur : 29 janvier 2025

## **ANNEXE A – SECTEURS VISÉS PAR LE RÈGLEMENT**

## **ANNEXE B – ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMOTEUR**

1321-1  
24-07-03



## ENGAGEMENT IRRÉVOCABLE DU PROMOTEUR

**ENTRE :**

**(PROMOTEUR)**, personne morale de droit privé, ayant sa principale place d'affaires au \_\_\_\_\_, ici représentée par \_\_\_\_\_, son \_\_\_\_\_, dûment autorisé à cet effet par la résolution \_\_\_\_\_ adoptée le \_\_\_\_\_, tel qu'il appert à la résolution jointe au présent engagement.

Ci-après désignée par le terme « Promoteur »;

**- ENVERS -**

**VILLE DE MASCOUCHE**

**Le Promoteur s'engage, irrévocablement, envers la Ville de Mascouche,**

### PRÉAMBULE

**CONSIDÉRANT** le *Règlement numéro 1321 sur le contrôle intérimaire visant une partie du secteur DOT* et ses modifications en vigueur qui affecte notamment le lot (ou les lots) \_\_\_\_\_ appartenant au Promoteur (ci-après nommé le « Projet »);

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche peut lever une partie des interdictions prévues au *règlement numéro 1321*, sur délivrance d'un permis et établir les conditions et modalités de cette délivrance;

**CONSIDÉRANT QUE** le lot (ou les lots) visé par le projet du Promoteur est dans un secteur où il est possible d'obtenir un permis de construction en vertu du *Règlement numéro 1321* à certaines conditions;

**CONSIDÉRANT QU'**à titre de condition à la délivrance d'un permis de construction pour son projet sur le lot \_\_\_\_\_, le Promoteur doit signer le présent engagement irrévocable;

**CONSIDÉRANT QUE** le permis de construction est délivré à la demande du Promoteur qui confirme avoir été avisé par la Ville qu'aucune occupation des bâtiments visés par le permis de construction ne sera permise tant et aussi longtemps que les travaux visés par le contrat MAS-2023-063 visant la conception et la construction clé en main d'un nouveau poste de pompage des eaux usées et de sa conduite de refoulement n'auront pas fait l'objet d'une acceptation finale permettant ainsi de desservir le Projet en recevant les eaux usées;

**CELA ÉTANT EXPOSÉ, LE PROMOTEUR S'ENGAGE IRRÉVOCABLEMENT ENVERS LA VILLE DE MASCOUCHE À CE QUI SUIT :**

1. Le Promoteur s'engage à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le *Règlement numéro 1321* n'aura pas été levé en totalité dans le secteur où son lot (ou ses lots) \_\_\_\_\_ est (sont) situé(s);
2. Le Promoteur assume l'ensemble des risques liés au fait que le ou les bâtiments visés par le permis de construction pourraient demeurer inoccupés;
3. Le Promoteur renonce irrévocablement à poursuivre la Ville de Mascouche, pour quelque raison que ce soit, découlant du fait et dans l'éventualité où le ou les bâtiments

- Page 1 sur 2 -

Ville	Promoteur

visés par le permis de construction ne peuvent être occupés, et ce, peu importe le temps que durera cette impossibilité d'occuper les lieux;

4. Le Promoteur s'engage à interdire toute occupation des lieux tant et aussi longtemps que le *Règlement numéro 1321* s'appliquera à son Projet;
5. Dans l'éventualité où le Promoteur ne respecterait pas le présent engagement, en plus des dommages que la situation pourrait causer à la Ville de Mascouche, le Promoteur devra verser à la Ville de Mascouche un montant de 15 000 \$ par jour;
6. Dans l'éventualité où la propriété du lot où le Projet est érigé devait être vendue ou autrement donnée ou transférée d'une quelconque façon à un tiers, le Promoteur s'engage à ce que les présentes obligations lient tout successeur et ayant-droit du Promoteur, qui devront en faire autant pour toute aliénation subséquente. Le Promoteur se porte fort que tout acheteur subséquent de tout droit dans et sur les bâtiments visés par le permis de construction prendra semblable engagement conjointement et solidairement avec lui.

En cas de défaut à la présente clause, en plus de pouvoir interdire toute occupation du ou des bâtiments, la Ville de Mascouche pourra expulser tout occupant et barricader les bâtiments, aux entiers frais du Promoteur et de tout acquéreur subséquent et la Ville pourra réclamer l'ensemble des dommages causés, incluant notamment, mais non limitativement, tous les honoraires extrajudiciaires nécessaires afin d'exercer les droits prévus au présent engagement.

7. L'Annexe au présent engagement est reconnue véritable et signée et en fait partie intégrante.

**EN FOI DE QUOI, lecture faite**, le Promoteur signe :

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(NOM DU PROMOTEUR), représentée par  
\_\_\_\_\_ en vertu de la résolution  
en Annexe

Ville	Promoteur