



VILLE DE MASCOUCHE

Règlement de plan d'urbanisme no 1085



Juin 2024

Version administrative

VERSION ADMINISTRATIVE

Ce document constitue une compilation administrative du Règlement **1085, 1085-2, 1085-3, 1085-5, 1085-6, 1085-7, 1085-8, 1085-9, 1085-10 et 1085-12**. Il est destiné à des fins de référence uniquement. Pour une interprétation légale, veuillez consulter le texte officiel des règlements.

Règlement 1085-1 / N'est jamais entré en vigueur, point retiré.

Règlement 1085-4 / N'est jamais entré en vigueur, point retiré.

Règlement 1085-11 / N'est jamais entré en vigueur, point retiré.

**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

1.	INTRODUCTION	2
1.1	HISTORIQUE DU PLAN D'URBANISME	2
1.2	CONTENU DU PLAN D'URBANISME.....	3
2.	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
2.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
2.1.1	Titre du règlement.....	5
2.1.2	Territoire assujetti	5
2.1.3	But.....	5
2.1.4	Documents annexes.....	5
2.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	5
2.2.1	Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement	5
3.	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	7
3.1	ORIENTATION 1 : OFFRIR DES MILIEUX DE VIE DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ	8
3.1.1	Enjeux.....	11
3.1.2	Objectifs et moyens de mise en œuvre	12
3.2	ORIENTATION 2 : CONSOLIDER LE SECTEUR URBAIN	14
3.2.1	Enjeux.....	15
3.2.2	Objectifs et moyens de mise en œuvre	16
3.3	ORIENTATION 3 : DIVERSIFIER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	19
3.3.1	Enjeux.....	21
3.3.2	Objectifs et moyens de mise en œuvre	21
3.4	ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT	24
	SOUS ORIENTATION 4.1 : PRÉSERVER LES ESPACES VERTS SITUÉ EN MILIEU URBAIN	25
3.4.1	Enjeux.....	28
3.4.2	Objectifs et moyens de mise en œuvre	28
4.	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	32
4.1	QUATRE AXES D'INTERVENTION.....	32
4.2	HIÉRARCHIE ROUTIÈRE ET PROJETS DE TRANSPORT	34
5.	GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	38
5.1	AFFECTATION « HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ » (H1).....	39

5.1.1	AFFECTATION « HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ » H1	40
5.1.2	AFFECTATION « PÉRIURBAINE » (H1.2)	41
5.1.3	AFFECTATION « URBAINE À DÉVELOPPEMENT CHAMPÊTRE » (H1.3)	41
5.2	AFFECTATION « HABITATION DE MOYENNE ET FORTE DENSITÉ » (H2)	43
5.3	AFFECTATION « MULTIFONCTIONNELLE » (M1)	44
5.3.1	AFFECTATION « MULTIFONCTIONNELLE DOT » (M2)	44
5.4	AFFECTATION « MULTIFONCTIONNELLE – TOD (M2) »	45
5.5	AFFECTATION « COMMERCIALE ET DE SERVICES DE DESSERTE LOCALE » (C1)	45
5.6	AFFECTATION « COMMERCIALE ET DE SERVICES DE DESSERTES LOCALE ET ARTÉRIELLE » (C2)	46
5.7	ARTICLE ABROGÉ	46
5.8	ARTICLE ABROGÉ	46
5.9	AFFECTATION « PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE » (P1)	46
5.10	AFFECTATION « ESPACE VERT ET CONSERVATION » (P2)	48
5.11	AFFECTATION « VALORISATION ENVIRONNEMENTALE » (P3)	49
5.11.1	AFFECTATION « MISE EN VALEUR INTENSIVE » (P4)	49
5.11.2	AFFECTATION « CONSERVATION » (P5)	51
5.12	AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE » (A1)	52
6.	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE	56
6.1	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU SARR (SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE REMPLACEMENT) VERSION 2 DE LA MRC LES MOULINS	56
6.1.0	OUTILS DE MISE EN ŒUVRE	58
6.1.1	LES SEUILS DE DENSITÉ MINIMALE ÉVOLUTIFS	58
6.2	PLAN D'ACTION	60
7.	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE MULTIFONCTIONNEL DOT – GARE DE MASCOUCHE	71
7.1	PRÉSENTATION	71

Section 1***INTRODUCTION***

1. INTRODUCTION

1.1 Historique du Plan d'urbanisme

1085-7

15-07-03

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.

En octobre 2013, le règlement de remplacement numéro 97-33R, modifiant le Schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2 (SARR2) de la MRC Les Moulins, est entré en vigueur. Ce dernier vise principalement des ajustements relatifs à la gestion de l'urbanisation ainsi que des mises à jour des dispositions diverses applicables à l'ensemble du territoire de la MRC. Le présent plan d'urbanisme a été amendé en 2014 afin d'assurer sa concordance au schéma modifié.

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

1085-7
15-07-03
1085-8
19-02-13

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

- Le plan 1 - Concept d'organisation spatiale
- Le plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol
- Le plan 3 – Territoires voués à l'urbanisation optimale
- Le plan 4 – Milieux humides et sites d'intérêt
- Le plan 5 – Réseau routier
- Le plan 6 – Secteurs centraux
- Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du pôle multifonctionnel DOT – Gare 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

1085-5
11-08-17

1085-9
20-05-14

1085-10
23-05-10

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.

Malgré une croissance soutenue du parc de logements sur le territoire, la part des logements sociaux représente moins de 1 % des logements disponibles. Dans les dernières années, la croissance de la population a surpassé la croissance des logements sociaux. En 2022, on estime que plus de 550 ménages occupent un logement inadéquat à leurs besoins ou à leur capacité financière sur le territoire de la Ville de Mascouche. De plus, selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la Ville de Mascouche se situe sous 0,5 % et contribue à créer un fort déséquilibre à l'avantage des locataires et au détriment des locataires. Considérant la conjoncture défavorable au maintien d'une gamme de prix diversifiée de logements, l'enjeu de la création de logements sociaux s'est imposé pour le maintien de la qualité de vie des ménages à faible revenu.

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.

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.

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.

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.

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. Les terrains situés au nord de ce dernier projet sont également destinés à la poursuite de la fonction résidentielle dans le secteur. En effet, le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC Les Moulins a été modifié, avec le règlement 97-29 adopté le 15 mars 2010, afin de répondre au besoin croissant en matière d'unités de logement sur le territoire de la MRC et le secteur nouveau Mascouche constitue un milieu de vie à prioriser pour répondre à cette demande. 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 m²) 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.).

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.

ÎLOT AGRICOLE DÉSTRUCTURÉ

Ce secteur, situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, a pour objectif de :

- empêcher toute extension et consolidation des îlots déstructurés ;
- éviter toute contrainte additionnelle au maintien et au développement des activités et des exploitations agricoles à proximité de tels îlots ;
- s'assurer que les usages autorisés ne portent en aucun cas atteinte aux objectifs gouvernementaux ni à ceux du schéma d'aménagement révisé de remplacement – version 2, visant la consolidation des périmètres d'urbanisation ;
- autoriser les usages résidentiels que dans la mesure où la capacité d'accueil permet de garantir à long terme la salubrité du milieu.

La délimitation des îlots agricoles déstructurés est faite en fonction des critères suivants :

1	<ul style="list-style-type: none"> • Concentration de plusieurs terrains construits (adjacents ou non) à des fins autres qu'agricoles. • Présence, s'il y a lieu, de quelques terrains non construits, mais présentant des contraintes majeures pour l'agriculture. • La superficie doit ainsi être limitée aux terrains construits et englober, s'il y a lieu, les quelques terrains non construits entre deux terrains occupés.
2	<ul style="list-style-type: none"> • Un îlot ne peut inclure un terrain utilisé à des fins agricoles.
3	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'une structure foncière déjà très morcelée (fragmentation).
4	<ul style="list-style-type: none"> • L'îlot doit être adjacent à une rue publique ou privée existante en date du 18 décembre 2002 (date d'entrée en vigueur du

	schéma d'aménagement révisé).
5	<ul style="list-style-type: none"> • L'îlot doit comprendre des terrains irrécupérables à des fins agricoles.
6	<ul style="list-style-type: none"> • Le degré de contamination ou d'artificialisation des terrains peut être pris en compte, en considérant toutefois le caractère irréversible. • Ce n'est pas parce qu'un terrain n'a pas de potentiel agricole qu'il doit être automatiquement désigné dans un îlot ; Ex. 2 : Carrières et sablières: peuvent être réutilisées à des fins agricoles – peuvent même contribuer à la valorisation du milieu agricole.
7	<ul style="list-style-type: none"> • Il existe la possibilité d'inclure des superficies à l'intérieur de l'îlot en prévision de l'aménagement d'un rond de virage pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité

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 comporte 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

1085-9
20-05-14

1085-10
23-05-10

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

3.1.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

1085-9
20-05-14

1085-10
23-05-10

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

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
Objectif 1.3 Encourager la rénovation du parc de logements dans les secteurs plus anciens	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre sur pied des mesures (programmes d'intervention et de promotion) afin de soutenir la rénovation du parc de logements.
Objectif 1.4 Établir des dispositions normatives d'encadrement de la construction résidentielle à l'intérieur des îlots déstructurés.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des dispositions normatives d'encadrement de la construction résidentielle à l'intérieur des îlots déstructurés.
Objectif 1.5 Favoriser la conversion des activités nuisibles et/ou désuètes insérées à l'intérieur de milieux de vie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restreindre les usages nuisibles dans les milieux de vie et assurer la gestion de la transition des activités. ▪ Adopter des mesures (programme de relocalisation) favorisant la conversion ou le redéveloppement des bâtiments commerciaux ou industriels insérés dans les milieux de vie.
Objectif 1.6 Améliorer la desserte et la qualité du réseau récréatif (parcs, espaces verts et équipements)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualiser et mettre en œuvre les principaux objectifs spécifiques du Plan directeur des parcs et espaces verts : <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Favoriser l'implantation d'équipements adaptés aux besoins des secteurs. - Favoriser une distribution des infrastructures qui minimise les coûts d'opération. - Améliorer la qualité des aménagements existants. ▪ Réaliser l'aménagement du Récréopôle localisé au nord du chemin Sainte-Marie à l'intersection de la montée du Domaine (ex. : terrains de soccer).

3.2 Orientation 2 : Consolider le secteur urbain

1085-5
11-08-17

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

1085-12
24-06-19

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.

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
Population	29 556	110 087	7 237 479
Croissance de la population (2001-2021)	12,4 %	20,8 %	-
Densité de l'occupation du sol (hab./km ²)	277,2	421,7	4,8

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 des milieux développés

Le secteur urbain de la ville de Mascouche comporte de nombreux terrains vacants ou sous-utilisés, 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, par le redéveloppement des terrains sous-utilisés ou par la requalification.

L'expansion urbaine du territoire est cependant régie par une démarche établie par la MRC Les Moulins. Cet exercice identifie à l'échelle régionale les secteurs résidentiels en cours de développement et projetés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que des secteurs pouvant potentiellement servir à une requalification à des fins résidentielles. En 2019, plus précisément, le territoire mascouchois comporte trois secteurs en cours de développement, neuf secteurs de développement projetés ainsi qu'un secteur pouvant servir à une requalification résidentielle, où l'on privilégie l'expansion urbaine pour les cinq prochaines années.

Les secteurs résidentiels de développement, de redéveloppement ou de requalification dont la capacité d'accueil permet d'absorber la croissance résidentielle à long terme sont identifiés au plan 3 – Territoires voués à l'urbanisation optimale.

Les autres secteurs identifiés à l'échelle régionale se verront attribuer un zonage permettant une utilisation non résidentielle de faible intensité pour permettre l'utilisation de ces terrains, mais préserver leur potentiel éventuel de développement résidentiel à très long terme.

3.2.1 Enjeux

1085-7
15-07-03

1085-12
24-06-19

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ L'émergence du nouveau Centre-Ville de Mascouche :<ul style="list-style-type: none">- 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 e la trame urbaine par le développement prioritaire des terrains vacants résiduels.
- La planification des secteurs d'expansion urbaine (secteurs résidentiels en cours de développement et projetés ainsi que les secteurs pouvant potentiellement servir à une requalification résidentielle.
- L'amélioration de la desserte de transport.
- La consolidation de la trame urbaine par le redéveloppement prioritaire des terrains sous-utilisés.

3.2.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

1085-7
15-07-03

1085-12
24-06-19

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
Objectif 2.1 Promouvoir et développer le nouveau Centre-Ville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre la stratégie d'intervention du Programme particulier d'urbanisme (PPU) élaborée pour le nouveau Centre-ville et visant : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en place des équipements et infrastructures requis pour desservir les secteurs à urbaniser en priorité; - la consolidation du MégaCentre et la mise en place du pôle commercial régional 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. ▪ Favoriser l'implantation des équipements régionaux à proximité du pôle commercial régional et d'affaires Les Moulins.
Objectif 2.2 Consolider les secteurs résidentiels urbains	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compléter l'urbanisation des terrains vacants viabilisés ou situés à proximité des services de

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
établis et assurer la qualité et l'intégration des projets d'insertion	première ligne dans la trame urbaine existante. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des dispositions d'encadrement des projets d'insertion (volumétrie, gabarit, implantation, matériaux, etc.).
Objectif 2.3 Encadrer le développement des secteurs résidentiels en cours de développement et préserver le potentiel des secteurs projetés.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assujettir ces secteurs au dépôt d'un plan d'ensemble ou d'un PIIA et adopter des outils de contrôle réglementaire particuliers. ▪ Attribuer un zonage permettant une utilisation de faible intensité des secteurs dont le développement résidentiel n'est possiblement envisagé qu'à très long terme.
Objectif 2.4 Planifier à court et moyen terme le développement du secteur pouvant potentiellement servir à une requalification résidentielle ou à des fins économiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche.
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 et encourager les déplacements actifs et collectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre les prolongements routiers privilégiés au (PPU) du nouveau Centre-Ville, tels que : <ul style="list-style-type: none"> - le prolongement du boulevard Mascouche jusqu'au chemin Pincourt; ▪ Prolonger l'avenue de l'Étang jusqu'à l'avenue de l'Esplanade. ▪ Prolonger le chemin des Anglais jusqu'à la rue des Érables. ▪ Collaborer à la planification intégrée de réaménagement du corridor routier de la route 337 afin de : <ul style="list-style-type: none"> - 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). - 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. ▪ Aménager les infrastructures routières de manière à améliorer la circulation sur les grandes artères commerciales : <ul style="list-style-type: none"> - Baliser l'implantation et l'aménagement des accès aux stationnements des commerces et autres activités générant un volume de circulation notable. - Aménager des infrastructures sécuritaires et efficaces permettant l'utilisation de mode de

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
	<p>transport alternatifs (marche, vélo, transport en commun, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer les intersections (nombre, aménagement, etc.) du réseau local avec les artères commerciales. ▪ Améliorer la desserte de transport collectif de surface et assurer les liaisons avec la gare de train de banlieue Mascouche/Montréal : <ul style="list-style-type: none"> - Collaborer à la création de nouveaux trajets de transport en commun pour compléter l'offre disponible et en lien avec les nouveaux développements. - Collaborer à l'aménagement de stationnements incitatifs avec desserte en transport en commun. ▪ Collaborer à l'identification de points de transferts stratégiques pour l'installation d'équipements sécurisés pour vélos. ▪ Améliorer l'accessibilité universelle du réseau de transport en commun : <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des trottoirs le long des routes collectrices. - Aménager des liens piétonniers/cyclables pour favoriser l'accès aux collectrices. - Inciter le transporteur à acheter des véhicules pour le transport en commun favorisant l'accès universel sans pénaliser les usagers réguliers. ▪ Prévoir des aménagements facilitant les transports actifs (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 la planification des nouveaux secteurs ou des secteurs à requalifier et lors de la réfection des infrastructures existantes. ▪ Prolonger le réseau cyclable de façon à assurer la desserte des milieux de vie et des pôles d'intérêt. ▪ 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 oeuvre</i>, afin d'assurer la cohérence du réseau récréatif et la protection de l'environnement. ▪ Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche.

3.3 Orientation 3 : Diversifier et renforcer les activités économiques

1085-9

20-05-14

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, en 2015, du site du Manoir seigneurial et de sa forêt domaniale par la ville de Mascouche permet d'envisager l'émergence d'un pôle institutionnel. Ce vaste site de 25 000 000 pieds carrés comporte notamment un manoir datant de 1830 ainsi qu'une forêt domaniale. La Ville entend bien sûr conserver la valeur patrimoniale unique de ce site, tout en lui donnant de nouvelles vocations communautaires, récréotouristiques et culturelles, assurant ainsi sa mise en valeur.

En se portant acquéreur du site du Manoir seigneurial et de la forêt domaniale, la Ville de Mascouche entend préserver la richesse patrimoniale et archéologique du site, tout en assurant sa mise en valeur. La Ville s'engage à mener les actions nécessaires à la conservation patrimoniale unique de ce site. Notamment, des travaux visant à freiner la dégradation des bâtiments datant du 18^e siècle devraient être entrepris suite à l'acquisition du site. D'autres actions devraient être amorcées afin d'améliorer la mise en valeur de la richesse patrimoniale du site et de ses bâtiments.

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 m².

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 emplois¹. 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.

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

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).

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 1995². 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

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

3.3.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

1085-7

15-07-03

1085-9

20-05-14

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.

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Objectif 3.1 Établir une approche visant à développer et revaloriser le site du Domaine seigneurial de Mascouche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur le site du Manoir seigneurial ▪ Préserver et mettre en valeur le potentiel environnemental et naturel ▪ Sécuriser et freiner la dégradation des bâtiments sur le site du Domaine seigneurial
Objectif 3.2 Compléter le développement du pôle commercial régional et d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en oeuvre les recommandations du PPU du nouveau Centre-Ville.
Objectif 3.3 Encadrer le développement et l'aménagement de l'artère commerciale principale du nouveau Centre-Ville (montée Masson)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir le plan d'aménagement du corridor routier de manière à : <ul style="list-style-type: none"> - renforcer l'encadrement urbain de l'artère commerciale et de rehausser son image; - sécuriser les parcours routier, de transport collectif et récréatif/utilitaire; - limiter les entrées charretières; - favoriser un affichage de qualité et intégré; - favoriser l'aménagement des domaines privés et publics.
Objectif 3.4 Valoriser les rues commerçantes d'ambiance du noyau villageois	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en oeuvre les recommandations du PPU du nouveau Centre-Ville. ▪ Élaborer et mettre en oeuvre un programme de revitalisation du tronçon du chemin Sainte-Marie intégré au noyau villageois de façon à : <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la desserte commerciale et de services; - préserver le cadre bâti d'intérêt patrimonial; - favoriser la rénovation du cadre bâti de moindre qualité par l'application de programmes spécifiques; - favoriser l'aménagement des domaines privés et publics. ▪ Adopter des outils de contrôle réglementaire tel qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
Objectif 3.5 Requalifier certains pôles et axes de desserte commerciale moins valorisés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). ▪ Lors de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche, prévoir la requalification du parc industriel de Mascouche.

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

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p>Objectif 3.6 Encadrer le développement du pôle industriel selon ses vocations distinctes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). ▪ 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>.³ ▪ 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.
<p>Objectif 3.7 Compléter la desserte de transport (routier et collectif) en support au pôle industriel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Susciter et promouvoir la réalisation des projets de transport structurants pour le pôle industriel : <ul style="list-style-type: none"> - Construction du nouvel échangeur (viaduc 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). - Construction de l'avenue de l'Esplanade. - Prolongement du boulevard Industriel. - Implantation d'un train de banlieue sur la ligne Mascouche / Montréal (en collaboration avec la MRC et l'Agence métropolitaine de transport (AMT)).
<p>Objectif 3.8 Dynamiser les activités agricoles et favoriser la mise en valeur du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Collaborer à la mise en œuvre 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. ▪ Favoriser une hausse des superficies des terres cultivées en priorisant la remise en culture des terres en friches dans la zone agricole permanente et en considérant les possibilités offertes par la pratique d'une agriculture urbaine.
<p>Objectif 3.9 Contribuer à l'amélioration de la situation économique de la Communauté métropolitaine de Montréal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser des usages qui disposent d'un bon potentiel de développement et à valeur ajoutée, particulièrement pour le secteur de l'actuel aéroport de Mascouche (vitrine autoroutière et parc d'affaires)

³ 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

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

1085-7
15-07-03

1085-8
19-02-13

1085-9
20-05-14

1085-12
24-06-19

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, et, à titre indicatif (sans retreindre la nécessité pour les développeurs d'assurer la caractérisation environnementale complète des secteurs à développer), les milieux humides au plan 4 – Milieux humides et sites d'intérêt.

protection de l'environnement, l'utilisation efficace des infrastructures et des services publics. Source : Agence métropolitaine

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.

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.

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*.

Sous orientation 4.1 : Préserver les espaces verts situé en milieu urbain

En raison de leur importance dans la vie des Mascouchois, la Ville reconnaît qu'il est primordial de préserver autant que possible les espaces verts situés en milieu urbain. Or, ces espaces verts font aujourd'hui face à une forte pression en raison de l'essor et du développement très rapide de la Ville au cours des dernières années. Certains d'entre eux représentent les derniers boisés ou aires vertes situés au cœur de la Ville. La mise en place de mesures de préservations s'avère donc nécessaire.

L'une de ces mesures consiste à identifier, à même le plan d'urbanisme, des « secteurs centraux » au sein desquels se trouvent des espaces verts qu'il importe de protéger. À cette fin, la délimitation de secteurs centraux figure à l'Annexe D.1 intitulée « Plan 6 – Secteurs centraux », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

L'objectif de cet exercice est de consacrer l'importance de répondre aux besoins en parcs et espaces naturels des nouveaux occupants des secteurs en voie de développement. Il confirme également l'importance du fait d'éviter aux occupants déjà établis dans ces secteurs, lorsqu'un projet de développement additionnel y est envisagé, d'être privé d'espaces verts qui contribuent à leur qualité

de Transport (AMT).

de vie. L'identification de secteurs centraux vise donc à favoriser l'acceptabilité sociale d'un projet dans une perspective de développement durable.

Afin d'identifier les secteurs centraux, une approche globale tenant compte de facteurs environnementaux, économiques et sociaux a été adoptée.

D'abord, les secteurs centraux sont essentiellement constitués de propriétés privées localisées à des emplacements névralgiques à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et bénéficiant d'un potentiel de développement économique important. Le potentiel de développement de ces secteurs est évident en raison de leur localisation, de leur desserte en infrastructures existantes et de la complétion de certains projets à proximité. Ces secteurs représentent donc, en grande partie, les sites où le développement résidentiel, commercial et industriel se canalise ou se canaliserà.

Ensuite, l'identification des secteurs centraux découle de l'importance écologique des espaces verts, milieux humides et peuplements forestiers qui s'y trouvent. Dans cette optique, leur identification se fait non seulement en considérant les prérogatives du secteur privé, mais aussi en lien avec la volonté municipale enchâssée dans le « Plan stratégique de développement durable » et le « Plan directeur des milieux naturels de la ville de Mascouche » (PDMN). Le « Plan 4 – Milieux humides et sites d'intérêts » illustre aussi les corridors écoforestiers représentant, entre autres, des axes importants de circulation faunique à conserver.

Différentes stratégies viennent identifier des priorités de conservation en termes d'habitats potentiels pour la faune et de connectivité. Les analyses réalisées dans le cadre du PDMN ont permis d'identifier des massifs forestiers et des milieux naturels qui contribuent significativement au déplacement de la faune entre le parc du Grand-Coteau et les corridors d'intérêts régionaux situés dans la zone agricole, particulièrement vers les écosystèmes d'intérêt pour la conservation dans les basses-terres de Lanaudière, tels qu'identifiés et définis par la MRC Les Moulins, la Fondation de la Faune du Québec et le Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec.

Les milieux naturels qui constituent ces corridors sont d'intérêt pour la conservation parce qu'ils constituent des habitats essentiels pour plusieurs espèces à statut précaire, qu'ils rendent des services écologiques et économiques importants et qu'ils constituent la trame d'un réseau récréatif et d'intérêt pour un grand pan de la population de Mascouche.

Le secteur central du Grand-Coteau (SC1)

Le parc du Grand-Coteau abrite un grand nombre d'espèces d'oiseaux typiques des milieux forestiers. Situés à cheval sur le coteau sablonneux et les contrebas dominés par des coulées argileuses, plusieurs secteurs du parc sont demeurés intouchés par les activités humaines.

D'autres secteurs sous les lignes électriques demeurent fortement anthropiques. Le grand coteau de Mascouche est un écosystème prioritaire du sud de Lanaudière. Il constitue l'axe central de la stratégie de conservation du Plan directeur des milieux naturels de Mascouche. L'importance de sa

conservation réside dans sa valeur écologique, économique et sociale, notamment pour sa contribution pour les activités sportives et de plein air.

Le secteur central de l'aire TOD (SC2)

Le secteur environnant la Gare de Mascouche abrite des boisés résiduels qui sont fragmentés sur différents lots. Ces fragments situés à courte distance les uns les autres sont de superficie suffisante pour constituer un corridor écologique fonctionnel qui relie le parc du Grand-Coteau et la zone agricole dans l'est de la Ville, mais aussi les boisés dans le bassin versant du ruisseau Saint-Charles. La conservation de ces espaces boisés en zone urbaine vient consolider les espaces verts déjà présents dans la zone agricole à proximité. Le tout en lien avec la planification établie au programme particulier d'urbanisme « Pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche ».

Le secteur central des hauts-bois (SC3)

Le secteur central des hauts-bois abrite des espaces verts qui constituent un lien privilégié entre le Grand Coteau de Mascouche, la rivière Mascouche et les tourbières du ruisseau noir situées au-delà, en zone agricole. Constitué principalement de grands massifs forestiers dominés par le pin, la pruche et l'érable rouge, il est entrecoupé par de nombreux cours d'eau et milieux humides forestiers. Son intérêt de conservation réside essentiellement dans la valeur écologique élevée du grand milieu humide en son centre. Imbriqués dans le périmètre urbain, les espaces boisés de ce secteur font partie du milieu de vie des résidents de ce quartier en plus d'être d'une importance primordiale dans l'analyse écosystémique de l'entité que représentent les milieux naturels de la Ville. En ce sens, la volonté d'atteindre des seuils minimaux de conservation s'arrime aux dispositions prévues pour ce secteur au Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble numéro 1199.

Le secteur central du chemin Pincourt et du chemin des Anglais (SC4)

Ce secteur central abrite des espaces verts qui constituent un lien privilégié entre le Grand Coteau de Mascouche, la rivière Mascouche et les tourbières du ruisseau noir situées au-delà, en zone agricole. Il est constitué principalement de grands massifs forestiers dominés par le pin, la pruche et l'érable rouge. Les milieux humides présents sont la source de nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire de la Ville de Mascouche. Son intérêt de conservation réside essentiellement dans la valeur écologique élevée du grand complexe de milieux humides en son centre, des ruisseaux qui sont encaissés dans des vallées profondes et des peuplements forestiers situés aux abords du parc du Grand-Coteau. Imbriqués dans le périmètre urbain, les espaces boisés de ce secteur font partie du milieu de vie des résidents de ce quartier en plus d'être d'une importance primordiale dans l'analyse écosystémique de l'entité que représentent les milieux naturels de la Ville. En ce sens, la volonté d'atteindre des seuils minimaux de conservation s'arrime aux dispositions prévues pour ce secteur au Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble numéro 1199.

Le secteur central nord (SC5)

Le secteur central nord est un secteur qui, historiquement, a fait l'objet d'une attention particulière en matière de conservation. Il s'agit d'un ensemble forestier dominé par le pin, la pruche et l'érable rouge. Ce secteur se draine vers la rivière Mascouche et constitue un ensemble naturel, dont les peuplements forestiers possèdent une grande valeur écologique. On y retrouve plusieurs contraintes naturelles, dont la présence de zones à risque de mouvement de sols. Il est en lien direct avec la rivière Mascouche qui borde ses limites nord.

3.4.1 Enjeux

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

3.4.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

1085-12
24-05-19

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>Objectif 4.1 Mettre en valeur les éléments identitaires de la Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager visant à : ▪ Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages forestiers en limitant le plus possible les interventions humaines. ▪ Protéger le couvert forestier du bois métropolitain

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
	<p>du manoir seigneurial de Mascouche.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer l'accessibilité visuelle et physique de la rivière Mascouche, particulièrement dans ses parties urbanisées, tout en respectant les composantes naturelles et écologiques. ▪ Préserver les vues offertes sur le Grand Montréal par le corridor d'accès routier de l'autoroute 25. ▪ Préserver et valoriser le paysage champêtre de la zone agricole permanente. ▪ Identifier les points de vue (perspectives visuelles) et définir les mesures de préservation et de mise en valeur. ▪ Déterminer des dispositions d'encadrement pour les activités (activité agricole, sylvicole, etc.) nécessitant du déboisement en zone agroforestière.
<p>Objectif 4.2 Développer un réseau récréatif qui favorise l'intégration des diverses composantes d'intérêt du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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"> - maintenir leur caractère pittoresque, rural et traditionnel; - préserver le patrimoine architectural et le paysage naturel et agricole. ▪ 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).
<p>Objectif 4.3 Gérer les nuisances engendrées par les contraintes naturelles et anthropiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Objectif 4.4 Favoriser la valorisation environnementale des déchets générés par l'occupation humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Adhérer à différents programmes de financement (ex. : programme VERRR 2008 - Visions l'Éducation à la Réduction, au Réemploi et au Recyclage géré par RECYC-QUÉBEC). ▪ Constituer un Écopôle favorisant entre autres le traitement et/ou la valorisation des matières résiduelles (ex. : déchets dangereux, étangs

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p>Objectif 4.5 Contribuer à la planification durable des équipements et infrastructures d'utilité publique</p>	<p>aérés, dépôt de neiges usées, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place des incitatifs à la diminution de l'usage d'eau potable (ex : initiatives permettant la récupération des eaux de pluie) ▪ Préconiser une gestion par bassins versants en arrimant la planification avec les plans directeurs de l'eau (PDE) des organismes des organismes de bassin versant (CARA et COBAMIL). ▪ Élaboration d'un <i>Cadre Municipal de la Gestion de l'eau</i> (CMGE).
<p>Objectif 4.6 Conserver les milieux naturels forestiers et milieux humides d'intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier les milieux naturels ou les propriétés à protéger en fonction du Plan directeur des milieux naturels de la Ville de Mascouche et du cadre législatif du MDDELCC. ▪ Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de conservation comprenant notamment un programme d'acquisition, d'échange ou de servitude afin d'assurer la protection légale des milieux naturels à la faveur de la ville ou d'un organisme de conservation. ▪ Identifier et mettre en place les outils urbanistiques appropriés afin mettre en œuvre la stratégie de conservation, d'établir les modes de gestion et de définir les usages viables à l'intérieur et à proximité des milieux naturels d'intérêt. ▪ Mettre en place des mesures afin de protéger le couvert forestier dans le secteur du Manoir. ▪ Interdire certains types de travaux, d'activités ou de constructions dans les milieux humides du territoire.
<p>Objectif 4.7 Protéger et mettre en valeur les forêts d'intérêts situés à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains et les autres boisés d'intérêt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions normatives encadrant l'abattage d'arbres dans le couvert forestier.

*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

1085-5

11-08-17

1085-7

15-07-03

1085-9

20-05-14

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 nécessiteront une gestion appropriée afin d'assurer un développement planifié, visant la consolidation du secteur urbain. L'intégration de ces divers projets urbains repose notamment 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, prolongement de l'avenue Bourque 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.

De plus, le PPU du secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche, privilégie l'intensification de l'utilisation du sol et la diversification des fonctions au sein de ce secteur stratégique.

La diversification et le renforcement des activités économiques

Comportant un pôle civique intégré au noyau villageois, un pôle institutionnel structurant (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 termes 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 se situe à proximité d'une gare de train de banlieue. À cet effet, le PPU du secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche propose un programme de requalification de cet espace stratégique visant une meilleure utilisation du sol et une plus grande mixité des usages pour tirer profit du potentiel de la gare et de la vitrine autoroutière de la 640.

Un nouveau pôle institutionnel sur le site du Manoir seigneurial de Mascouche, au sud de la rivière, dynamisé par l'acquisition du site par la Ville de Mascouche en 2015 et son désir d'en faire un lieu au service de la population, en respect du cadre patrimonial et écologique unique de ce site. L'acquisition du site par la Ville de Mascouche comprend notamment un vaste terrain, plateau surélevé par rapport au site du manoir où pourrait être envisagé l'aménagement de nouveaux équipements municipaux, tel un complexe sportif et aquatique, salle communautaire ou autre.

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

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

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, tel qu'illustrée sur le plan 5 – Réseau routier.

En termes 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.

HIÉRARCHIE ROUTIÈRE DE LA VILLE DE MASCOUCHE

Autoroute

Autoroute 25
Autoroute 640

Route régionale

Chemin Gascon (route 337)

Artère

Montée Masson (route 125)

Collectrice urbaine

- Chemin des Anglais
- Boulevard Mascouche
- Chemin Sainte-Marie (tronçon)
- Chemin Pincourt
- Chemin Saint-Henri (tronçon)
- Avenue de l'Esplanade

Collectrice rurale

- Chemin Newton
- Chemin Sainte-Marie (tronçon)
- Montée du Domaine
- Chemin de la Côte Georges (tronçon)
- Chemin Saint-Henri (tronçon)
- Chemin Saint-Philippe
- Chemin Saint-Pierre
- Rue Louis-Hébert
- Chemin de la Cabane-Ronde (tronçon)

RÉSEAU ARTÉRIEL MÉTROPOLITAIN

Voie de circulation de transit avec l'extérieur du territoire (classe 1)

Chemin Gascon (route 337)

Voie de substitution à une voie classe 1 ou une autoroute (classe 2)

- Avenue de la Gare
- Chemin Saint-Henri (tronçon)
- Chemin Saint-Pierre (tronçon)
- Avenue de l'Esplanade (tronçon)
- Rue Louis-Hébert (tronçon)
- Rue Bombardier
- Montée Masson (route 125)
- Chemin Sainte-Marie (tronçon)

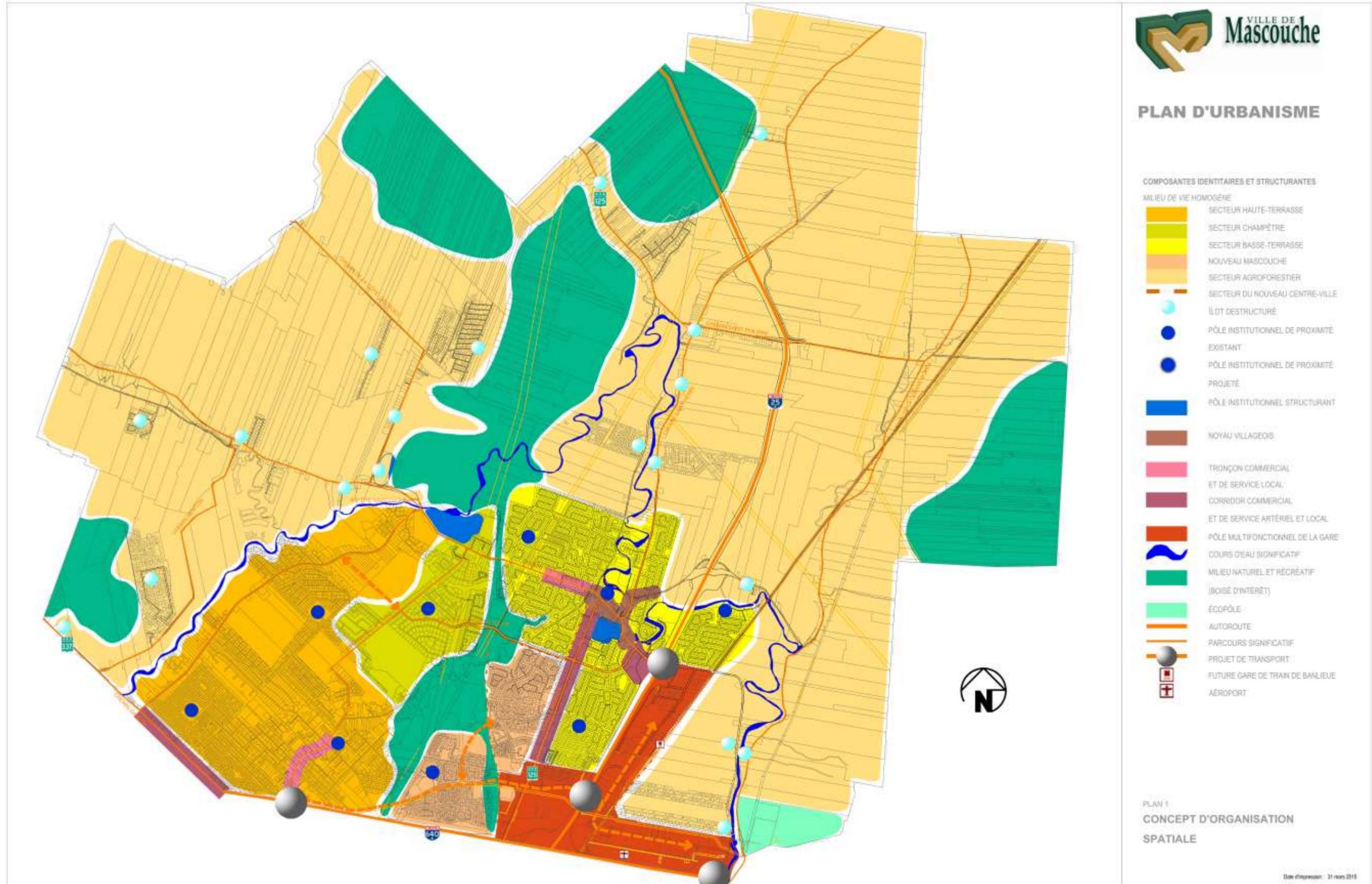
- Prolongement du boulevard Mascouche jusqu'au chemin Pincourt.

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.

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

1085-2
09-06-16

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

1085-12
24-05-19

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).

Affectations	
H1	Habitation de faible densité
H1.1	Périurbaine à développement champêtre
H1.2	Périurbaine
H1.3	Urbaine à développement champêtre
H2	Habitation de moyenne et forte densité
M1	Multifonctionnelle
M2	Multifonctionnelle – TOD
C1	Commerciale et de services de desserte locale
C2	Commerciale et de services de desserte locale et artérielle
P1	Publique et institutionnelle
P2	Espace vert et de conservation
P3	Valorisation environnementale
P4	Mise en valeur intensive
P5	Conservation
A1	Agroforestière

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)

1085-7

15-07-03

Affectation « Habitation de faible densité » (H1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ⁽¹⁾ ▪ Commerce et services ⁽²⁾ ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ⁽³⁾ ▪ Institutionnelle ⁽⁴⁾ ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	<p>⁽¹⁾ La densité moyenne de construction s'établit de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m². 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 plan des grandes affectations du plan d'urbanisme de la Ville. <p>⁽²⁾ Autorisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation seulement. 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"> - Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²; - Commerce d'alimentation : 7 500 m²; - Centre commercial : 15 000 m²; - Édifice à bureaux : 3 000 m².

Affectation « Habitation de faible densité » (H1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
	<p>(3) 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> <p>(4) Uniquement autorisé à l'intérieur du périmètre urbain.</p>

5.1.1 Affectation « Habitation de faible densité » H1

1085-9

20-05-14

Affectation « Périurbaine à développement champêtre » (H1.1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculture (1) ▪ Activités récréatives extensives ▪ Terrains de golf ▪ Habitation (2) ▪ Commerces et services (3) ▪ Équipements et usages publics 	(1) À l'exception des activités agricoles nécessitant des distances séparatrices excédant les limites de la propriété où est exercée l'activité.
	(2) Seulement sur les rues existantes à l'entrée en vigueur du SARR » (2002-12-18). Pour les secteurs du Lac-Samson et du Domaine Guilbeault, la densité est de 5 logements par hectare et pour le secteur Nature Mascouche la densité varie de 2 à 5 logements par hectare.
	(3) Seuls les commerces de proximité sont autorisés. La superficie de plancher utilisée par chaque activité de type commerce de proximité ne peut excéder 700 mètres carrés.
	Pour le secteur de Nature Mascouche, l'aménagement de ronds de virage avec droits d'accès peut être autorisé. L'emprise d'un rond de virage ne doit pas avoir pour effet de prolonger une rue existante.
	L'implantation d'un service d'aqueduc peut être autorisée dans les cas où il s'agit d'une question de santé ou de sécurité publique.
	Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Récréation intensive (4) ▪ Institutions et industries ▪ Extraction 	(4) À l'exception des golfs.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enfouissement des matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux 	
---	--

5.1.2 Affectation « Périurbaine » (H1.2)

Affectation « Périurbaine » (H1.2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculture ▪ Activités récréatives extensives ▪ Terrains de golf ▪ Habitation (1) 	<p>(1) Seulement sur les rues existantes à l'entrée en vigueur du SARR » (2002-12-18) et la densité est limité à un (1) logement par cinq (5) hectares</p> <p>L'implantation d'un service d'aqueduc peut être autorisée dans les cas où il s'agit d'une question de santé ou de sécurité publique.</p> <p>Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.</p>
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Récréation intensive (2) ▪ Commerces et services, institutions et industries ▪ Extraction ▪ Enfouissement des matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux 	<p>(2) À l'exception des golfs.</p>

5.1.3 Affectation « Urbaine à développement champêtre » (H1.3)

1085-12
24-06-19

Affectation « Urbaine à développement champêtre » (H1.3)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> • Récréation extensive (1) • Conservation du patrimoine naturel • Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels • Parc, espace vert et équipement récréatif • Équipement et usage public • Infrastructure et équipement d'utilité publique • Institutions • Commerces et services (2) • Agriculture (3) (4), incluant l'acériculture et sylviculture (5) • Habitation collective (6) • Habitation (7) 	<p>(1) Récréation extensive : Activité récréative qui exploite généralement de vastes territoires et ne nécessite que des aménagements légers, en harmonie avec la nature.</p> <p>L'activité récréative extensive ne doit pas nécessiter un déboisement supérieur à 10 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le cas d'un aménagement linéaire, tel un sentier pédestre, une piste cyclable ou autres corridors récréatifs, le déboisement dans le couvert forestier ne doit pas excéder une largeur de cinq (5) mètres.</p>
	<p>(2) Limité aux usages de faible impact ou pouvant être complémentaire aux autres usages autorisés.</p>
	<p>(3) L'élevage n'est pas autorisé.</p>
	<p>(4) À l'exception des activités agricoles nécessitant des distances séparatrices excédant les limites de la propriété où est exercée l'activité. Ainsi, les dispositions relatives aux installations d'élevage en milieu agricole s'appliquent, en effectuant les ajustements nécessaires, aux activités agricoles désirant s'implanter dans une aire d'affectation urbaine;</p>
	<p>(5) Au moins 75 % des tiges de 10 cm et plus doivent être conservées. De plus, la récolte de matière ligneuse doit s'appuyer sur un plan d'aménagement forestier et faunique (PAFF), 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</p>

	<p>conformité avec les objectifs du Plan d'urbanisme en matière de protection de la faune, des paysages, de l'eau et des sols forestiers. Les travaux proposés au PAFF doivent prévoir un prélèvement maximum de 33 % de la surface terrière sur le terrain visé sur une période de 15 ans.</p>
	<p>(6) Limitée aux habitations collectives de faible taille.</p>
	<p>(7) Seulement sur les rues existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement.</p> <p>Limitée aux habitations de faible densité.</p>
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> • Industrielle • Coupe à blanc, coupe de conversion • Extraction • Enfouissement des matières résiduelles 	

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

Affectation « Habitation de moyenne densité » (H2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ⁽¹⁾ ▪ Commerce et services ⁽²⁾ ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	<p>⁽¹⁾ La densité moyenne de construction est supérieure à 20 logements / hectare net.</p>
	<p>⁽²⁾ 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"> - Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²; - Commerce d'alimentation : 7 500 m²; - Centre commercial : 15 000 m²; - Édifice à bureaux : 3 000 m².

5.3 Affectation « Multifonctionnelle » (M1)

1085-7

15-07-03

Affectation « Multifonctionnelle » (M1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ^{(1) (4)} ▪ Commerce et services ^{(2) (4)} ▪ Industrie légère sans entreposage extérieur ^{(3) (4)} ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	<p>⁽¹⁾ La densité moyenne minimale de construction de ce secteur entièrement développé est inférieure à 20 logements / hectare brute net, à l'exception des secteurs du PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche qui précise ses propres seuils de densité.</p> <p>Des dispositions d'encadrement quant à la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs devront y être appliquées.</p> <p>⁽²⁾ Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont, à l'exception des secteurs du PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²; - Commerce d'alimentation : 7 500 m²; - Centre commercial : 15 000 m²; - Édifice à bureaux : 3 000 m². <p>⁽³⁾ Strictement au sein du territoire assujetti au PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche</p> <p>⁽⁴⁾ D'autres dispositions particulières s'appliquent au PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.</p>

5.3.1 Affectation « multifonctionnelle DOT » (M2)

1085-7

15-07-03

Affectation « Multifonctionnelle DOT » (M2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation ^{(1) (2)} ▪ Commerce et services ⁽²⁾ ▪ Industrie légère sans entreposage extérieur ⁽²⁾ ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	<p>⁽¹⁾ La densité brute minimale est définie au PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.</p> <p>Des dispositions d'encadrement quant à la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs devront y être appliquées.</p> <p>⁽²⁾ D'autres dispositions particulières s'appliquent au PPU secteur multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.</p>
--	---

5.4 Affectation « Multifonctionnelle – TOD (M2) »

1085-2
09-06-16

Affectation « mixte » (M2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidentielle⁽¹⁾ ▪ Commerces et services⁽²⁾ ▪ Parc, espaces verts, équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipements d'utilité publique 	<p>Les activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation devront faire l'objet de dispositions d'encadrement quant à la qualité du cadre bâti et des aménagements.</p> <p>⁽¹⁾ La densité moyenne de construction est de 35 logements / hectare net.</p> <p>⁽²⁾ Aucune superficie de plancher maximale.</p>
Activité interdite	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrielle 	

5.5 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"> ▪ Commerce et services ⁽¹⁾ ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	⁽¹⁾ Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont : <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²; - Commerce d'alimentation : 7 500 m²; - Centre commercial : 15 000 m²; - Édifice à bureaux : 3 000 m².
---	--

5.6 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"> ▪ Commerce et services ⁽¹⁾ ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif ▪ Institutionnelle ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	⁽¹⁾ Les superficies de plancher maximales pour les bâtiments commerciaux et de services sont : <ul style="list-style-type: none"> - Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²; - Commerce d'alimentation : 7 500 m²; - Centre commercial : 15 000 m²; - Édifice à bureaux : 3 000 m².

5.7 Article abrogé.

1085-7
15-07-03

5.8 Article abrogé.

1085-7
15-07-03

5.9 Affectation « Publique et institutionnelle » (P1)

1085-6
12-08-22

1085-7
15-07-03

Affectation « Institutionnelle » (P1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Institutionnelle (1) ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif (1) (3) ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique (2) 	<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> <p>Identifier le secteur du pôle civique comme zone à protéger afin de préserver les biens culturels immobiliers qui y sont présents, et ce, tant les bâtiments que les monuments à caractère patrimonial et dont le paysage architectural offre un intérêt d'ordre esthétique ou historique.</p> <p>Les normes spécifiques du document complémentaire du SARR 2 s'appliquent au boisé d'intérêt métropolitain du secteur du Manoir seigneurial (voir article 6.1.18 du présent règlement).</p> <p>(1) Seulement celles qui respectent les conditions du document complémentaire du SARR 2 (voir article 6.1.17 du présent règlement).</p> <p>(2) Seulement les équipements d'Hydro-Québec, à condition qu'ils soient localisés à l'intérieur des emprises existantes déjà déboisées.</p> <p>(3) Seulement les activités récréatives de nature extensive ne nécessitant pas un déboisement supérieur à 10 % de la superficie du lot.</p>
--	---

5.10 Affectation « Espace vert et conservation » (P2)

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

Affectation « Espace vert et de conservation » (P2)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc, espace vert et équipement récréatif (1) ▪ Sylviculture (2) et acériculture ▪ Conservation du patrimoine naturel ▪ Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels ▪ Travaux de réhabilitation des sols 	<p>(1) L'activité parc, espace vert et équipement récréatif doit être de nature extensive et ne doit pas nécessiter un déboisement supérieur à 5% de la superficie du lot.</p> <p>Dans le cas d'un aménagement linéaire, tel un sentier pédestre, une piste cyclable ou autres corridors récréatifs, le déboisement dans le couvert forestier ne pas excéder une largeur de cinq (5) mètres.</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>(2) 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 et faunique (PAFF), 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. Les travaux proposés au PAFF doivent prévoir un prélèvement maximum de 33% de la surface terrière sur le terrain visé sur une période de 15 ans.</p>
	<p>Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.</p>
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupe à blanc ▪ Coupe de conversion ▪ Construction résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle ▪ Terrain de golf ▪ Récréation intensive ▪ Agriculture (3) ▪ Équipements et usages publics (4) 	<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>
	<p>(3) À l'exception de l'acériculture et de la sylviculture.</p>
	<p>(4) À l'exception des ouvrages et aménagements relatifs à la gestion des eaux.</p>
	<p>(5) À l'exception de travaux autorisés.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extraction, comprenant le décapage du sol ▪ Remblai (5) ▪ Enfouissement des matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux. 	
--	--

5.11 Affectation « Valorisation environnementale » (P3)

1085-9

20-05-14

Affectation « Valorisation environnementale » (P3)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sites et équipements de neiges usées et de matières résiduelles 	<p>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 ».</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sites et équipements de valorisation environnementale ▪ Infrastructure et équipement d'utilité publique 	<p>Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.</p>

5.11.1 Affectation « Mise en valeur intensive » (P4)

Affectation « Mise en valeur intensive » (P4)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sylviculture (1) et acériculture ▪ Récréation extensive ▪ Récréation intensive (2) ▪ Conservation du patrimoine naturel 	<p>(1) 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 et faunique (PAFF), 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. Les travaux proposés au PAFF doivent prévoir un prélèvement maximum de 33% de la surface terrière sur le terrain visé sur une période de 15 ans.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en valeur du patrimoine bâti (Domaine seigneurial) (3) ▪ Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels ▪ Travaux de réhabilitation des sols ▪ Institutions (4) ▪ Commerces et services (2) ▪ Ouvrages et aménagements publics de gestion des eaux (5) 	<p>(2) Les activités de récréations intensives autorisées sont les activités de récréation intensive et de commerces et services dans la mesure où ces activités permettent de bonifier l'offre de services destinés aux utilisateurs des aménagements, installations et/ou constructions présentes dans le secteur de mise en valeur intensive ou aire d'affectation « Espace vert et de conservation » à proximité.</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> <p>(3) Le site du Domaine seigneurial est identifié comme zone à protéger. Conséquemment, le patrimoine bâti que constitue le Manoir ainsi que le patrimoine naturel que représente la forêt domaniale doivent être préservés et mis en valeur.</p> <p>(4) Les constructions et les aménagements servant à des fins institutionnelles devront être réalisés avec l'objectif de respecter le caractère écologique et naturel du secteur de mise en valeur intensive.</p> <p>(5) Les ouvrages et aménagements publics de gestion des eaux (fossés, bassins de rétention, etc.) peuvent être autorisés dans les aires d'affectation « Mise en valeur intensive » sous la condition qu'ils soient réalisés hors des espaces visés par des dispositions légales, tels que les milieux humides, les cours d'eau, les bandes de protection riveraine et les plaines inondables. La coupe d'arbres devra se limiter aux seules superficies de coupes jugées essentielles à la réalisation des travaux de manière à minimaliser l'abattage d'arbres.</p> <p>Les normes spécifiques du document complémentaire du SARR 2 s'appliquent au boisé d'intérêt métropolitain du secteur du Manoir seigneurial (voir article 6.1.18 du présent règlement).</p> <p>Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.</p>
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupe à blanc ▪ Coupe de conversion ▪ Construction résidentielle, et industrielle ▪ Commerces et services (2) ▪ Agriculture (6) ▪ Équipements et usages publics (7) ▪ Extraction, comprenant le décapage du sol ▪ Remblai (8) ▪ Enfouissement des matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux. 	<p>(6) À l'exception de l'acériculture et de la sylviculture.</p> <p>(7) À l'exception des ouvrages et aménagements relatifs à la gestion des eaux.</p> <p>(8) À l'exception de travaux autorisés.</p>

5.11.2 Affectation « Conservation » (P5)

Affectation « Conservation » (P5)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservation du patrimoine naturel ▪ Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels ▪ Travaux de réhabilitation des sols ▪ Acériculture et sylviculture ▪ Récréation extensive ▪ Récréation intensive (1) ▪ Ouvrages et aménagements publics de gestion des eaux (2) 	(1) Seulement autorisé pour des activités publiques.
	(2) Les ouvrages et aménagements publics de gestion des eaux (fossés, bassins de rétention, etc.) pourront être autorisés dans les aires d'affectation Conservation sous la condition qu'ils soient réalisés hors des espaces visés par des dispositions légales, tels que les milieux humides, les cours d'eau, les bandes de protection riveraine et les plaines inondables
	Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculture, autre que l'acériculture et la sylviculture ▪ Récréation intensive (1) ▪ Habitation ▪ Commerces et services ▪ Institution ▪ Industrie légère et industrie lourde ▪ Equipement et usages publics (3) ▪ Extraction, comprenant le décapage du sol ▪ Remblai (4) ▪ Enfouissement des matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux 	(3) Excepté les ouvrages et aménagements relatifs à la gestion des eaux.
	(4) Excepté pour la réalisation d'activités autorisées.

5.12 Affectation « Agroforestière » (A1)

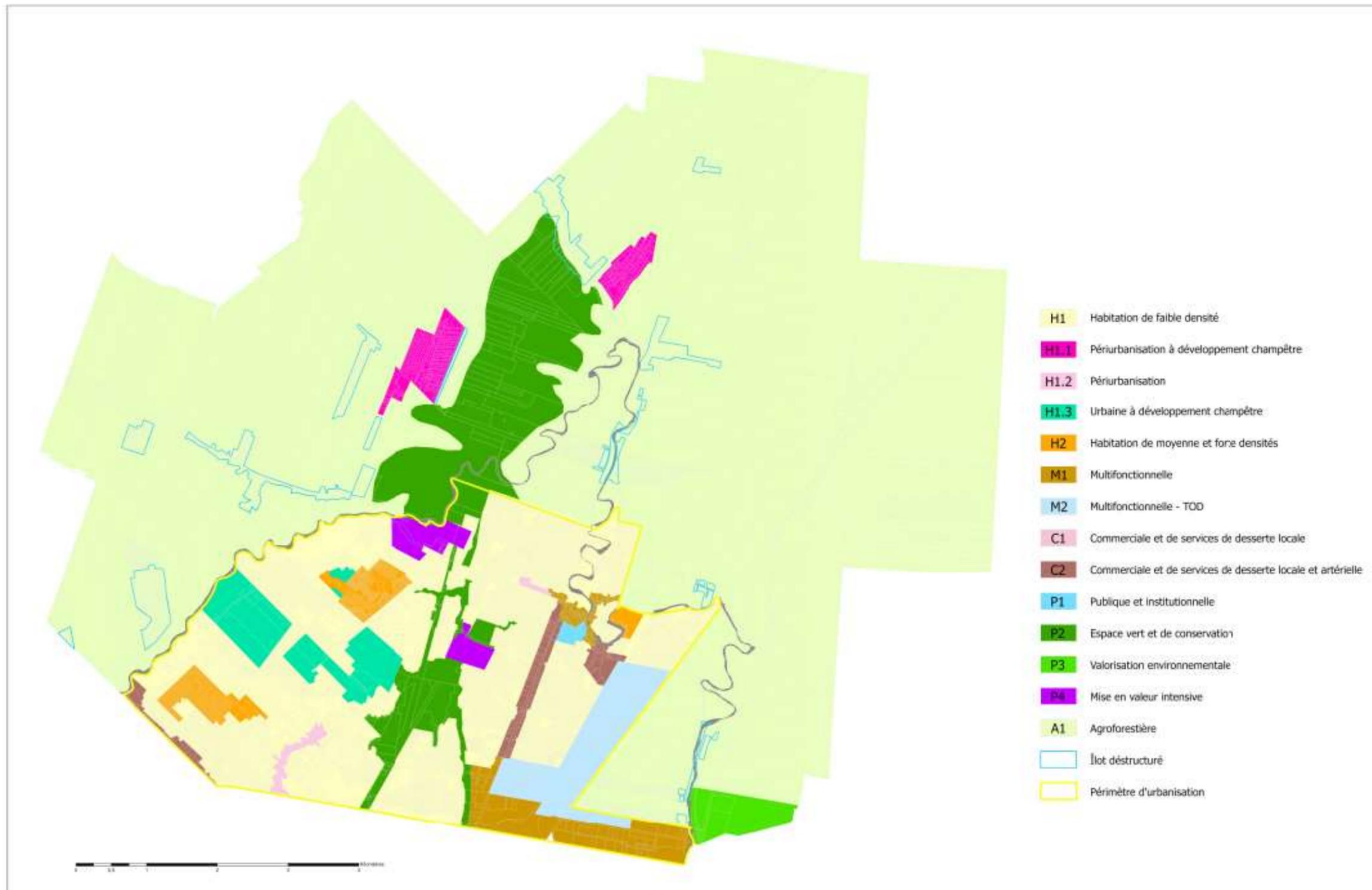
1085-9

20-05-14

Affectation « Agroforestière » (A1)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculture, incluant l'acériculture et la sylviculture (1) ▪ Habitation (2) ▪ Récréation extensive (3) ▪ Conservation du patrimoine naturel ▪ Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels ▪ Travaux de réhabilitation des sols ▪ Extraction (4) 	<p>(1) La récolte de la matière ligneuse doit s'appuyer sur un plan d'aménagement forestier et faunique (PAFF), 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. Les travaux proposés au PAFF doivent prévoir un prélèvement maximum de 33% de la surface terrière sur le terrain visé sur une période de 15 ans.</p> <p>(2) 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 (LPTAA)</i>.</p> <p>Les résidences sur un terrain dont la superficie est d'au moins 100 hectares en vertu de l'article 31.1 de la LPTAA.</p> <p>Les résidences sur un terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101, 102, 103 et autres de la LPTAA.</p> <p>Les résidences qui donnent suite à une décision de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec, dans un dossier où la CPTAQ a donné sa décision avant celle du dossier relatif aux îlots déstructurés, le 30 novembre 2011 (dossier 371424).</p> <p>Les résidences sur un terrain faisant partie des îlots déstructurés à vocation résidentielles ayant fait l'objet d'une décision de la CPTAQ en vertu de l'article 59 de la LPTAA, le 30 novembre 2011 (dossier 371424).</p> <p>Les résidences donnant suite aux deux seuls types de demande toujours recevable à la CPTAQ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée antérieurement ou bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la LPTAA, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits. ▪ Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA. <p>De plus, en zone agricole permanente, l'implantation d'une nouvelle résidence supplémentaire sur la superficie de droits acquis conférés par une résidence existante et en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA n'est pas permise.</p> <p>La densité résidentielle à l'intérieur des boisés d'intérêt est d'un (1) logement par cinq (5) hectares.</p> <p>Les habitations sont également autorisées à l'intérieur des îlots déstructurés en fonction de leur nature et de leur vocation.</p>
	(3) L'activité récréative extensive ne doit pas nécessiter un déboisement

	<p>supérieur à 5 % de la superficie du lot.</p> <p>Dans le cas d'un aménagement linéaire, tel un sentier pédestre, une piste cyclable ou autres corridors récréatifs, le déboisement dans le couvert forestier ne pas excéder une largeur de cinq (5) mètres.</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>(4) L'extraction autorisée est celle réalisée à des fins de remise en culture et sous le respect des restrictions liées à l'abattage d'arbres dans le couvert forestier protégé.</p> <p>À l'intérieur des boisés d'intérêt, la superficie minimum d'un terrain est de 8 000 mètres carrés. L'identification des boisés d'intérêt apparait au plan 1 – Concept d'organisation spatiale.</p> <p>Des normes spécifiques relatives à l'abattage d'arbres dans les bois et corridors d'intérêt pour la protection du couvert forestier sont prévues au Règlement de zonage.</p>
Activités interdites	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupe à blanc sur plus d'un hectare d'un seul tenant sans prescription sylvicole ▪ Coupe de conversion ▪ Activité commerciale, industrielle, institutionnelle et récréative (5) ▪ Extraction incluant le décapage du sol (6) ▪ Remblai (7) ▪ Équipements et usages publics ▪ Enfouissement de matières résiduelles ▪ Entreposage et valorisation des résidus dangereux. 	<p>(5) Les activités autres qu'agricoles sont toutefois autorisées à l'intérieur des îlots déstructurés à vocation autres, en fonction de leur nature et de leur vocation.</p> <p>(6) Excepté les travaux d'extraction à des fins de remise en culture.</p> <p>(7) Font exception le remblai nécessaire aux activités autorisées.</p>

1085-12
24-06-19



- H1 Habitation de faible densité
- H1.1 Périurbanisation à développement champêtre
- H1.2 Périurbanisation
- H1.3 Urbaine à développement champêtre
- H2 Habitation de moyenne et forte densités
- M1 Multifonctionnelle
- M2 Multifonctionnelle - TOD
- C1 Commerciale et de services de desserte locale
- C2 Commerciale et de services de desserte locale et artérielle
- P1 Publique et institutionnelle
- P2 Espace vert et de conservation
- P3 Valorisation environnementale
- P4 Mise en valeur intensive
- A1 Agroforestière
- Îlot déstructuré
- Périmètre d'urbanisation



Plan 2 - Grandes affectations et densités d'occupation du sol

Note générale : Les limites des affectations sont à titre indicatif.
Elles sont précisées à même la réglementation.
Il faut considérer qu'elles suivent généralement les limites des lots.

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Date: Mars 2024

Préparé par: Martin Fafard

Approuvé par: Stéphanie Laurier

Section 6

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN OEUVRE

1085-7
15-07-03

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 Abrogé.
- 6.1.2 Zones de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (article 2.1 du document complémentaire et plans d'accompagnement* du SARR 2).
- 6.1.3 Dispositions relatives aux zones à risque de mouvement de terrains (article 2.2 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 3.8 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 3.11 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 roulottes (article 4.1 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.11 Dispositions relatives aux dépôts à neiges usées (article 3.2 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 3.1 du document complémentaire et plans d'accompagnement* du SARR 2).
- 6.1.13 Dispositions relatives aux corridors de transport d'énergie (article 4.5 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 1.11.1 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.15 Dispositions relatives aux réseaux de véhicules tout-terrains et/ou de motoneiges (article 3.8.3 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.16 Normes spécifiques aux aires d'affectation Conservation 1 (article 1.8.1 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.17 Normes spécifiques aux aires d'affectation Conservation 2 (article 1.8.2 du document complémentaire du SARR 2).
- 6.1.18 Normes spécifiques au boisé d'intérêt métropolitain du secteur du Manoir seigneurial de Mascouche (articles 1.8.1.2 et 1.8.2.2 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.

6.1.0 OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

1085-7

150-07-03

6.1.1 LES SEUILS DE DENSITÉ MINIMALE ÉVOLUTIFS

Conformément aux exigences du schéma d'aménagement et de développement en vigueur de la MRC Les Moulins, des seuils de densité minimaux sont prescrits pour les territoires voués à l'urbanisation optimale ainsi que pour les secteurs des PPU du secteur multifonctionnel DOT de la Gare de Mascouche.

Les secteurs à urbanisation optimale (autres que les secteurs TOD)

Les territoires voués à l'urbanisation optimale sont identifiés au plan 3 du plan d'urbanisme. Ces secteurs correspondent aux principaux secteurs à urbaniser ou à redévelopper.

Afin de se conformer aux objectifs du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal, le schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Moulins prescrit, pour ces secteurs, des seuils de densité minimale, lesquels évoluent progressivement à la hausse en fonction du tableau suivant :

Seuil minimal de densité résidentielle

	Seuil minimal prescrit			
	2011- 2016	2017- 2021	2022- 2026	2027- 2031
Territoires voués à une urbanisation optimale de l'espace	18 log./ha	20 log./ha	22 log./ha	24 log./ha

Les seuils minimaux constituent une cible moyenne s'appliquant à l'ensemble des territoires voués à l'urbanisation optimale. Ainsi, la densité en logement pourra varier d'un projet ou d'une phase de projet à l'autre en fonction du milieu environnant, de la capacité des infrastructures ou de toute autre objectif de planification municipale, **en autant que ne soit pas compromise la capacité d'atteindre les seuils minimaux fixés pour l'ensemble des secteurs à urbanisation optimale à l'horizon 2031.**

Pour ce faire, le cadre réglementaire régissant les territoires à urbanisation optimale devra encourager et permettre l'atteinte de ces seuils de densité. Les dispositions réglementaires habilitantes pourront varier d'un secteur à l'autre, en fonction des caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

À cet égard, le plan d'urbanisme privilégie les solutions suivantes :

- Assujettissement à un règlement sur les PAE pour les secteurs les plus stratégiques pour lesquels les exigences en matière de densification sont les plus cruciales et pour lequel la planification détaillée n'a pas été établie. Par le biais des critères d'évaluation,

le règlement sur les PAE pourra préciser pour chacun de ces secteurs stratégiques, le seuil de densité minimale à prévoir pour l'ensemble du secteur assujéti. En l'absence de critères précis à cet égard, les seuils minimaux progressifs dictés précédemment s'appliquent.

- Pour les autres secteurs, les fonctions autorisées devront encourager et permettre la densification résidentielle. Les fonctions autorisées pourront varier en fonction des caractéristiques particulières de chacune des zones. Conformément au règlement de lotissement, tout projet de développement comprenant l'ouverture de nouvelles voies de circulation est soumis à l'approbation du conseil municipal comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Ce projet de développement devra être conforme au plan d'urbanisme, y compris aux objectifs en lien avec les seuils de densité minimale, c'est-à-dire que sa réalisation ne devra pas compromettre la capacité de la Ville de Mascouche à respecter les seuils de densité prescrit par le schéma d'aménagement et de développement. De plus, les secteurs à urbanisation optimale seront soumis au règlement sur les PIIA. Ainsi, les règlements de zonage et de PIIA permettront de contrôler la densité en supplément au pouvoir discrétionnaire du conseil et décréter l'ouverture de nouvelles rues.

Dans tous les cas, le développement devra s'effectuer en cohérence avec les infrastructures existantes. À cet effet, un protocole d'entente est privilégié dans le cadre de tout nouveau projet de développement résidentiel. Le promoteur devra alors s'engager à respecter le seuil de densité convenu avec la Ville.

Le secteur de la Gare (développement structuré en fonction du transport en commun – TOD)

Le secteur de la Gare de Mascouche fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme inséré en annexe au plan d'urbanisme. Ce PPU vise à programmer le développement et la requalification de certains espaces à proximité de ce nœud de transport en commun, notamment dans la perspective de respecter les seuils de densité minimale fixée au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Les Moulins pour les aires d'affectation « multifonctionnelle » et « multifonctionnelle TOD ». Ce PPU fixe les densités minimales par affectation.

Suivi annuel

Afin d'assurer le respect des seuils de densité minimale au sein des aires d'urbanisation optimale et des secteurs TOD ayant fait l'objet de PPU, le plan d'urbanisme exige, en lien avec les seuils de densité progressifs identifiés au tableau précédent, la réalisation d'un bilan annuel portant sur la densité effective des secteurs ayant été développé depuis 2015 et sur le potentiel en logements des secteurs d'urbanisation optimale non encore (re)développé. Ce rapport devra être remis avant le 31 janvier de l'année suivante à la MRC Les Moulins.

Ainsi, la Ville de Mascouche sera en mesure de constater si la stratégie retenue en matière de densification respecte les objectifs visés au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Les Moulins. Le cas échéant, des ajustements à la stratégie et à la réglementation pourraient être apportés pour assurer le respect des objectifs.

6.2 Plan d'action

1085-7
15-07-03

1085-9
20-05-14

1085-10
23-05-10

1085-12
24-06-19

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
Orientation 1 Offrir des milieux de vie diversifiés et de qualité	Objectif 1.1 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			•
		Adoption d'un règlement sur le logement social	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 1.2 Préserver et mettre en valeur le 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			•

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
	Objectif 1.3 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		•	
	Objectif 1.4 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	•		
	Objectif 1.5 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	•		
	Objectif 1.6 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	Objectif 2.1 Promouvoir et développer le nouveau Centre-ville	Suivi de la stratégie du PPU	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 2.2 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	•		
		Dispositions d'encadrement des projets d'insertion	Ville de Mascouche			•

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
	Objectif 2.3 Encadrer le développement des secteurs résidentiels en cours de développement et préserver le potentiel des secteurs projetés	Outils de contrôle réglementaire (plan d'aménagement et PIIA, zonage)	Ville de Mascouche	•		•
	Objectif 2.4 Planifier à court et moyen terme le développement du secteur pouvant potentiellement servir à une requalification résidentielle	Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche.	Ville de Mascouche,	•	•	
	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 et encourager les modes de déplacements actifs et collectifs	Mise en œuvre des prolongements routiers privilégiés au PPU	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 jusqu'au chemin Pincourt		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		•		

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
		Aménager les infrastructures routières de manière à améliorer la circulation sur les grandes artères commerciales	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MTQ) et privés	•		
		Amélioration de la desserte de transport collectif (gare de train de banlieue)	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MTQ, AMT) et privés	•		
		Collaborer à l'identification de points de transferts stratégiques pour l'installation d'équipements sécurisés pour vélos.	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. URBIS) et privés	•		
		Améliorer l'accessibilité universelle du réseau de transport en commun	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. URBIS, AMT)			•
		Prévoir des aménagements facilitant les transports actifs dans la planification des nouveaux secteurs ou des secteurs à requalifier et lors de la réfection des infrastructures existantes.	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. URBIS, AMT) et privés.			•

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
		Prolonger le réseau cyclable de façon à assurer la desserte des milieux de vie et des pôles d'intérêt.	Ville de Mascouche, Ville de Terrebonne, MRC, partenaires publics (ex. URBIS, AMT, CMM, etc.).		•	
		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	•		
		Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche.	Ville de Mascouche	•		
Orientation 3 Diversifier et renforcer les activités économiques	Objectif 3.1 Établir une vision pour le développement du site de Domaine seigneurial de Mascouche	Planification d'ensemble (Plan directeur concerté avec la Ville)	Ville de Mascouche, partenaires publics, partenaires privés	•		
	Objectif 3.2 Compléter le développement du pôle commercial régional et d'affaires	Suivi des recommandations du PPU	Ville de Mascouche	•		

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
	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)	•		
	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 Caractérisation des secteurs visés et réalisation d'un plan de développement ou de redéveloppement	Ville de Mascouche	•		
	Requalifier certains pôles et axes de desserte commerciale ou industrielle moins valorisés	Lors de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur multifonctionnel DOT de la gare de Mascouche, prévoir la requalification du parc industriel de Mascouche.	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 3.6 Encadrer le développement du parc d'affaires selon ses vocations distinctes	Dispositions d'encadrement et d'aménagement spécifiques à chacun des secteurs	Ville de Mascouche			•
		Outils de contrôle réglementaire (PIIA, PPU)	Ville de Mascouche			•

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
	Objectif 3.7 Dynamiser les activités agricoles et favoriser la mise en valeur du territoire	Élaboration et mise en œuvre d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA)	Ville de Mascouche, partenaires publics (ex. MAPAQ, MRC Les Moulins)	•		
		Précision des limites des îlots agricoles déstructurés et des activités autorisées	Ville de Mascouche et partenaires privés	•		
	Objectif 3.8 Contribuer à l'amélioration de la situation économique de la Communauté métropolitaine de Montréal	Favoriser des usages qui disposent d'un bon potentiel de développement	Ville de Mascouche	•		
Orientation 4 Préserver le paysage et la qualité de l'environnement	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	Identification des parcours significatifs et précision des mesures de mise en valeur	Ville de Mascouche	•		

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
	d'intérêt du territoire	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			•
	Objectif 4.4 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)	•		
		Évaluer la mise en place d'un écocentre	Ville de Mascouche, partenaires publics, partenaires privés	•		
	Objectif 4.5 Contribuer à la planification durable des équipements et infrastructures d'utilité publique	Mettre en place des incitatifs à la diminution de l'usage d'eau potable (ex : initiatives permettant la récupération des eaux de pluie)				

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
		Préconiser une gestion par bassins versants en arrimant la planification avec les plans directeurs de l'eau (PDE) des organismes des organismes de bassin versant (CARA et COBAMIL)				
		Élaboration d'un Cadre Municipal de la Gestion de l'eau (CMGE).				
	Objectif 4.6 Conserver les milieux naturels forestiers et les milieux humides d'intérêt	Identifier les milieux naturels ou les propriétés à protéger en fonction du Plan directeur des milieux naturels de la Ville de Mascouche et du cadre législatif du MDDELCC	Ville de Mascouche	•		
		Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de conservation comprenant notamment un programme d'acquisition, d'échange ou de servitude afin d'assurer la protection légale des milieux naturels à la faveur de la ville ou d'un organisme de conservation	Ville de Mascouche	•		

Orientation	Objectif	Action	Intervenant	Échéancier *		
				Court terme	Moyen et long termes	Continu
		Identifier et mettre en place les outils urbanistiques appropriés afin mettre en œuvre la stratégie de conservation, d'établir les modes de gestion et de définir les usages viables à l'intérieur et à proximité des milieux naturels d'intérêt	Ville de Mascouche	•		
		Mettre en place des mesures afin de protéger le couvert forestier dans le secteur du Manoir	Ville de Mascouche	•		
		Réglementer pour interdire certains types de travaux, d'activités ou de constructions dans les milieux humides du territoire.	Ville de Mascouche	•		
	Objectif 4.7 Protéger et mettre en valeur les forêts d'intérêts situés à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains et les autres boisés d'intérêt.	Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions normatives encadrant l'abattage d'arbres dans le couvert forestier.	Ville de Mascouche	•		

Section 7

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOUVEAU CENTRE-VILLE

7. PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU PÔLE MULTIFONCTIONNEL DOT – GARE DE MASCOUCHE

7.1 Présentation

1085-5

11-08-17

1085-7

15-07-03

Le document intitulé « Programme particulier d'urbanisme du Pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche » est joint en tant qu'annexe F du Plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche et en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

Signatures :

Guillaume Tremblay, maire

Denis Villeneuve, greffier et directeur des services juridiques

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

La présente compilation administrative est datée de janvier 2017.

Plan 3 – Annexe C

TERRITOIRES VOUÉS À L'URBANISATION OPTIMALE

1085-12
24-06-19




VILLE DE
Mascouche

PLAN 3
TERRITOIRES VOIES À L'URBANISATION OPTIMALE

 Territoire à urbanisation optimale

 Limite entre le périmètre d'urbanisation et la zone agricole permanente

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Date: Mars 2024

Préparé par: Martin Fafard

Approuvé par: Stéphanie Laurier

Plan 4 – Annexe D
MILIEUX HUMIDES ET SITES D'INTÉRÊT



Plan 5 – Annexe E
RÉSEAU ROUTIER

*Plan 6 – Annexe D.1****SECTEURS CENTRAUX***

**PLAN D'URBANISME**

SECTEUR CENTRAL

- SC1** DU GRAND-COTEAU
- SC2** DE L'ARR. TOU
- SC3** DES HAUTS-BOS
- SC4** DU CH. PÉRODUR ET DU CH. DES ANGLAIS
- SC5** NORD

 ENSEMBLES NATURELS LIMITE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATIONPLAN 6
SECTEURS CENTRAUX

Date Révisé : 11 Mars 2014

Plan 7 – Annexe F

RÉSEAU ARTÉRIEL MÉTROPOLITAIN

