

Rapport sur l'exercice du pouvoir de l'art. 93, LQ 2024, c2

Rapport annuel 2025



Préparé par

Stéphanie Laurier
Directrice du SUDD
Ville de Mascouche

26 janvier 2026



Table des matières

Mise en contexte	2
Autorisation accordée en 2025	3
Autorisation accordée et nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme	3
Annexe 1 Rapport de non-conformités	

Mise en contexte

La Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024, c. 2), issue du projet de Loi numéro 31, a été sanctionnée le 21 février 2024 par l'Assemblée nationale du Québec. Cette réforme législative majeure s'inscrit dans un contexte de crise persistante de l'habitation, caractérisée par une pénurie de logements locatifs, une hausse soutenue des loyers et des délais importants dans la réalisation de projets résidentiels.

Soutenue par l'objectif de stimuler rapidement l'offre de logements, une mesure phare est introduite afin d'octroyer un pouvoir exceptionnel et temporaire de dérogation aux règlements d'urbanisme, communément appelé le « superpouvoir ». Ce pouvoir est prévu à l'article 93 de la loi. Ce mécanisme permet à une municipalité, par résolution du conseil municipal, d'autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur sans être soumis à un processus référendaire.

La loi prévoit qu'à chaque année pour laquelle une municipalité utilise ce pouvoir, un rapport d'exercice du pouvoir doit être produit, déposé en séance du conseil municipal, transmis au ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la municipalité. Le présent rapport vise à remplir les obligations législatives de la Ville de Mascouche, puisqu'elle a autorisé un projet en vertu du superpouvoir en 2025.

Autorisation accordée en 2025

Autorisation accordée et nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme

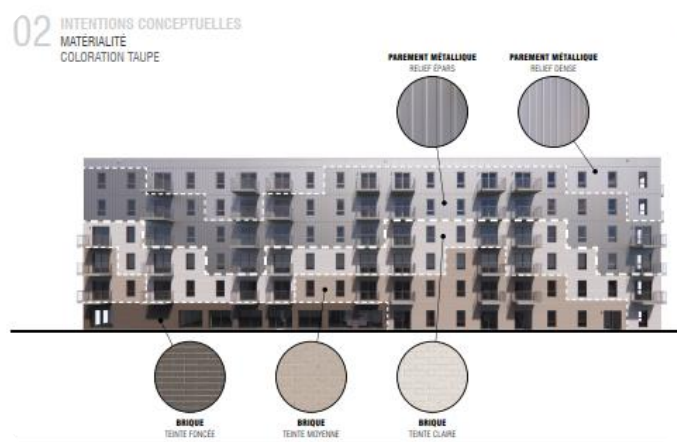
En 2025, la Ville de Mascouche a accordé une seule autorisation en vertu du « superpouvoir » pour le projet de Mission Unitainé.

Les non-conformités répertoriées pour ce projet visent essentiellement des dispositions contenues aux règlements de zonage, de construction, sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et sur les permis et certificats de la Ville de Mascouche. Un rapport d'analyse du projet à l'égard de la réglementation d'urbanisme se trouve en annexe du présent rapport.

Figure 1 — Localisation du projet Unitainé



Figure 2 — Bâtiment du projet Unitainé



Aucune autre demande de dérogation en vertu du superpouvoir n'a été formulée à la Ville de Mascouche en 2025.

Nombre de logements construits grâce à l'autorisation

Le projet Mission Unitainé consiste à construire 100 logements sociaux pour personnes âgées dans un bâtiment de six (6) étages. Cet immeuble est avantageusement situé près des commerces et services de proximité, permettant aux futurs résidents d'accéder en transport actif à ces établissements.

Annexe 1

Rapport de non-conformités

Annexe 1

PROJET MISSION UNITAINÉS

RAPPORT D'ANALYSE DISCRÉTIONNAIRE

RAPPORT DE NON-CONFORMITÉS



Préparé par
Marie-Andrée Lusignan,
Technicienne en urbanisme
&
Mélanie Comeau
Inspectrice en bâtiments

Ville de Mascouche



TABLE DES MATIÈRES

1. Rapport d'analyse discrétionnaire	3
2. Rapport de non-conformités	9



RAPPORT D'ANALYSE DISCRÉTIONNAIRE

Rapport d'analyse discrétionnaire – Règlement 1089 relatif au PIIA

Service de l'aménagement du territoire



Informations			
Numéro de demande :	PG 2024-20198	Responsable :	Mal
Nom du projet :	Mission unitainés	Date :	8-01-2025

Territoire d'application	
1	Secteurs commerciaux

Critères relatifs	Conformité				Commentaire
	Oui	Partielle	Non	N/a	
Architecture					
Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité ainsi qu'une architecture distinctive et une conception unique, notamment par une articulation des volumes sur chaque élévation, l'utilisation d'éléments d'ornementation, les jeux de brique, les couronnements, les saillies, les avancés-retraits, etc.;	☐	☒	☐	☐	Pas d'avancé retrait sur le bâtiment Matériaux de qualité concernant la brique Pas d'élément d'ornementation
Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural;	☒	☐	☐	☐	Présence d'une marquise très simple
Le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions environnantes localisées dans la même zone. Une dérogation à la règle du gabarit moyen pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui déroge aux dimensions d'un terrain moyen;	☐	☒	☐	☐	Le gabarit est plus petit que les bâtiments environnants. (empreinte au sol) 6 étages proposées ~~Rona~~ : 1 étage MDA : 2 étages
Une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions environnantes;	☐	☐	☒	☐	Aucune modulation
L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente;	☐	☒	☐	☐	6 étages
Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation principales et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments du secteur respectant le présent critère;	☐	☐	☒	☐	Bâtiment éloigné de la rue Bohémier
Toute activité commerciale aménagée au rez-de-chaussée susceptible de permettre une extension de celle-ci vers l'extérieur pour la période estivale doit favoriser l'aménagement de cette extension de sorte à optimiser la création d'une ambiance commerciale à proximité des voies piétonnes;	☐	☐	☐	☒	
Dans le cas où un terrain comporte plus d'un bâtiment, ceux-ci doivent présenter des architectures, des matériaux, une hauteur, un style, une toiture et des couleurs favorisant une intégration architecturale;	☐	☐	☐	☒	Un seul bâtiment
Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locaux;	☐	☐	☐	☒	Un seul usage résidentiel



Toutes les élévations visibles depuis une voie publique doivent présenter un intérêt architectural et ne pas constituer un mur aveugle;	☒	☐	☐	☐	
La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles;	☐	☐	☐	☒	Aucune partie commerciale
Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou de matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.) et de couleurs sobres;	☒	☐	☐	☐	Brique et revêtement d'acier. Les couleurs sont sobres.
Aucune couleur vive n'est souhaitable pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture des bâtiments, sauf dans le cas d'éléments ponctuels intégrés dans le concept architectural;	☒	☐	☐	☐	Coloration taupe et grège
Minimiser l'impact visuel des équipements mécaniques des bâtiments afin qu'ils ne soient pas visibles depuis une voie publique. L'écran utilisé pour les camoufler doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment.	☒	☐	☐	☐	
Aires de stationnement					
Les aires de stationnement doivent être aménagées dans les cours arrière et latérales à moins qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent être aménagées ailleurs que dans la cour avant ou que leur localisation en <u>cour avant, partielle ou entière, permet la rencontre des objectifs de la présente sous-section</u>	☒	☐	☐	☐	
Les aires de chargement/déchargement doivent être aménagées dans les cours arrière ou latérales et être globalement dissimulées derrière un mur;	☐	☐	☐	☒	
L'aménagement des aires de stationnement doit favoriser la sécurité de la circulation piétonne en fournissant des voies distinctes des voies de circulation véhiculaires; Les revêtements de sol utilisés doivent par leur couleur, leur texture ou leurs matériaux, assurer une distinction entre les voies de circulations piétonnes, cyclistes et véhiculaires;	☒	☐	☐	☐	
Les grandes surfaces de stationnement doivent être morcelées afin de conserver une échelle humaine par l'aménagement de pochettes ou d'îlots variant de 15 à 30 cases de stationnement en fonction de la dimension des îlots de verdure et de la qualité de leur aménagement (notamment la hauteur projetée à maturité des arbres qui y sont plantés, l'intégration de plusieurs strates de végétation à l'îlot, la diversité des végétaux plantés, etc.) intégrées à l'aire de stationnement.	☒	☐	☐	☐	Aire de stationnement de 32 cases de stationnements
Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers de part et d'autre des entrées charretières et par la fermeture des perspectives visuelles sur l'aire de stationnement depuis la voie publique (ex. ajout d'aménagement paysager en bordure de la ligne latérale pour dissimuler une aire de stationnement en <u>cour latérale</u>);	☒	☐	☐	☐	
Des allées piétonnes favorisant la liaison avec les trottoirs publics et les établissements adjacents doivent être aménagées et encadrer le piéton en les bordant d'aménagements paysagers adéquats.	☒	☐	☐	☐	Liens piétons présents
Environnement					
Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble;	☒	☐	☐	☐	
Les aménagements, toute construction et toute implantation doivent favoriser l'intégration la plus harmonieuse à l'environnement nature du site et la mise en valeur d'élément identitaire exceptionnel;	☐	☐	☐	☒	
Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité. Sont notamment considérés comme des arbres de qualité, ceux dont l'essence atteint une grande hauteur à maturité, ceux qui apportent des bienfaits dans leur contexte d'insertion (ex. ombrage sur une aire de stationnement ou une aire d'agrément, arbre d'alignement en <u>cour avant</u> , arbres faisant partie d'un massif boisé, etc.), les arbres matures, etc.;	☐	☐	☐	☒	
Le projet privilégie la plantation de nouveaux arbres et leur répartition équitable sur le terrain. Sont notamment privilégiés la présence d'arbres d'alignement en cour avant, la présence d'arbres près du bâtiment, la présence d'arbres dans les espaces verts du terrain, des massifs regroupant plusieurs arbres afin de créer un effet de masse;	☒	☐	☐	☐	



Les nouveaux arbres plantés doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent;	☒	☐	☐	☐	Érable rouge, Micocoulier, Chicot du Canada
Le projet intègre des aménagements paysagers comportant plusieurs strates de végétation (arboricole, arbustive, herbacée). Une variété intéressante de végétaux est utilisée;	☒	☐	☐	☐	
Le projet privilégie la gestion de l'eau à la source en maximisant l'infiltration des eaux de ruissellement. Le projet prévoit idéalement des moyens de rétention qui diminuent le risque d'une évacuation trop rapide occasionnant des inondations et une pollution accrue des milieux récepteurs et tente de reproduire le mieux possible les conditions de drainage qui prévalaient avant le développement;	☐	☐	☐	☐	Info n.d.
Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager intégré au site afin de les rendre non visibles à partir de la voie publique et pour en atténuer l'impact visuel de ces équipements sur le site, mais aussi pour les propriétés voisines.	☒	☐	☐	☐	Génératrice dissimulée
Spécifiques aux zones CM 505, CM 544 et CM 597					
Trame					
L'introduction ou la poursuite d'une trame de rues et de lots perméable et adaptée aux déplacements actifs et à l'échelle humaine (un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé)	☐	☐	☐	☒	
Un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé, le tout en conformité avec les intentions d'aménagement identifiées au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche	☐	☐	☐	☒	
Des espaces publics aux interfaces avec la Montée Masson et à l'intérieur du secteur commercial de grandes surfaces sont favorisés	☐	☐	☐	☒	
Implantation					
La construction d'établissements commerciaux de moyenne ou de grande surface est favorisée, préférentiellement en mixité avec l'usage résidentiel ou les usages de type bureaux.	☐	☐	☒	☐	Résidentiel uniquement
Les bâtiments doivent être implantés en front de rue et contribuer à mieux encadrer les rues et voies de circulations; notamment, un rapprochement et une continuité du front bâti est favorisé le long de la Montée Masson	☐	☐	☒	☐	Le bâtiment est éloigné de la rue Bohémier
Les façades des bâtiments doivent être en interaction avec les espaces publics	☐	☒	☐	☐	
Dans la zone CM 597, le projet doit favoriser la mixité verticale avec la mise en place d'usages résidentiels aux étages supérieurs avec un autre usage autorisé des classes C1 à C4 le long des voies de circulation. Des insertions ponctuelles uniquement résidentielles peuvent toutefois être envisagées sans compromettre l'objectif global de mixité fonctionnelle	☐	☐	☐	☒	Le projet fait partie de la zone CM 544
Architecture					
Une volumétrie renforcée encourage l'encadrement des places publiques et principales voies de circulation; toutefois une modulation du volume des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) sont recherchés pour adapter les bâtiments à l'échelle du piéton	☐	☐	☒	☐	Le rdc est marqué par son choix de couleur de maçonnerie uniquement
L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment	☐	☒	☐	☐	La mixité des coloris de brique brise la linéarité du bâtiment. Par contre, pas d'avancé-retrait ni d'éléments architecturaux intéressants sur le bâtiment
La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques et/ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles	☐	☐	☐	☒	Aucune partie commerciale sur le bâtiment



La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades. Toutefois, des premiers gestes de densification caractérisés par des hauteurs plus importantes peuvent s'avérer nécessaire pour amorcer la requalification	☐	☒	☐	☐	Pas de modulation mais on densifie.
Des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.	☒	☐	☐	☐	
L'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.)	☐	☐	☐	☐	Info n.d.
Aménagement des terrains					
Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble	☒	☐	☐	☐	
Les aménagements renforçant les réseaux actifs et de transport collectif le long des axes existants sont privilégiés	☒	☐	☐	☐	Trottoir présents
Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires	☐	☒	☐	☐	Pas de support à vélos
Une transition paysagère est assurée à proximité des corridors écoforestier à conserver (essences végétales adéquates et mesures de mitigation paysagère)	☒	☐	☐	☐	
Des espaces verts sont prévus au cœur des regroupements commerciaux	☐	☐	☐	☒	
L'aménagement des aires de stationnement présente une haute performance environnementale en assurant une gestion efficace des eaux de pluie et en contribuant à réduire les îlots de chaleur	☐	☒	☐	☐	Des arbres sont prévus au pourtour de l'aire de stationnement
L'aménagement paysager des espaces libres du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment	☒	☐	☐	☐	
Les aires de stationnement sont préférentiellement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation. Le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats	☒	☐	☐	☐	Pas de stationnement intérieur. L'aire de stationnement extérieur est dissimulée de la voie publique
Le regroupement, entre deux lots adjacents ou sur un même lot, des accès aux aires de stationnement est préconisé afin de minimiser le nombre d'entrées charretières	☐	☐	☐	☒	Pas de regroupement de lot
Affichage					
Voir fiche d'analyse spécifique					



RAPPORT D'ANALYSE DE NON-CONFORMITÉS

L'entrée principale du bâtiment fera face à une allée de circulation faisant partie de l'aire de stationnement du projet intégré Smart Center, donc elle donne sur une cour latérale. Le terrain **n'est pas** considéré comme un lot d'angle.

L'adresse et la façade principale seront donc sur la rue Bohémier, et ce, même si l'entrée principale n'est pas sur la façade principale.

Le permis de construction a été délivré en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2), qui permet à la ville d'autoriser un projet d'habitation de logements sociaux qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire.

Les non-conformités suivantes sont permises grâce à ce pouvoir habilitant :

BÂTIMENT :

- Des logements sont prévus au rez-de-chaussée. Il n'y aura aucun local commercial dans le bâtiment, alors qu'il est stipulé au cahier des spécifications de cette zone CM 544 que les logements sont autorisés strictement aux étages supérieurs en mixité verticale avec un autre usage autorisé des classes C1 à C4.
- Marge avant du bâtiment de plus de 15,48 m (maximum 6 m). Article 327.1 du règlement de zonage no. 1103.
- Le pourcentage de verre sur la façade donnant sur la rue Bohémier de moins de 25% de la superficie du mur. Un minimum de 25 % est exigé à l'article 320 du règlement de zonage no. 1103.
- Les équipements mécaniques au toit ne seront pas dissimulés, seront visibles de la rue (article 327 du règlement de zonage no. 1103)



STATIONNEMENT :

- Seulement 30 cases de stationnement régulières (minimum 1,5 cases /logement = 150 cases minimum). Article 327.1 du règlement de zonage no. 1103.
- Seulement 2 cases pour personnes handicapées (minimum 4 cases). Article 170 du règlement de zonage no. 1103.
- Seulement 2 cases de stationnement réservée aux visiteurs (minimum 10 % du nombre total de cases de stationnement exigé doit être ajouté au nombre de cases requis, donc minimum 15 cases pour visiteurs). Article 327.1
- Aire de stationnement entièrement à l'extérieur (minimum 80 % doit être à l'intérieur). Article 327.1 du règlement de zonage no. 1103.

NORMES DE CONSTRUCTION DURABLES (article 30.1 du règlement de construction no. 1088) :

- La résistance thermique totale sous la dalle ne sera pas égale ou supérieure à RSI 1.09 (R-6.2).;
- Les apprêts, peintures ou teintures de finition, ne seront pas de faible émission de COV (Certification Green Seal, Greenguard et autres) à 0 gramme par litre avant coloration;
- Chaque immeuble résidentiel de 50 logements et plus doit être pourvu de sorties électriques de 30 A, 240 V pour au moins 20 % des cases de stationnement, dont une borne de recharge fonctionnelle par 50 cases de stationnement. Pour ce point, la tuyauterie, sans le filage, pour les 8 cases sera toutefois prévue au projet.
- Il n'y aura pas de fond de cloutage sur les murs des douches, considérant que les barres d'appui sont installées directement en usine avec renfort intégré à la douche.

AUTRES :

- Le poste de transformation électrique (TSS) sera installé dans la cour avant (ne fait pas partie des exceptions prévues à l'article 86 du règlement de zonage no. 1103).



RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS no. 1090 (relativement aux conditions de délivrance d'un permis de construction, article 43) :

- La demande n'est pas conforme aux dispositions des règlements, de zonage, de construction et relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.
- Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée n'est pas adjacent à une rue publique ou à une rue privée. Une servitude de passage est toutefois prévue dans les allées de circulation en front du projet. De plus, l'allée de circulation en front du projet constitue un prolongement de la rue Bohémier.

*Le permis de lotissement no. 2025-10001 a été délivré pour la création du lot 6 663 218 sur lequel le bâtiment est construit.

