

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 31 août 2026 à 19h

260831-21

RÉSOLUTION VISANT À RÉDUIRE LE RATIO DE CASES DE STATIONNEMENT POUR LA PHASE 2 DU PROJET MOSTRA, SUR LE LOT 6 596 348 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ SUR LA RUE PRUDENT-BEAUDRY, EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI NUMÉRO 1231

CONSIDÉRANT QUE la présente demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à autoriser des dérogations aux normes de stationnement prévues au *Règlement de zonage numéro 1103-80* pour le projet « Mostra II », situé sur le lot 6 596 348 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, porté par le requérant Cogir Mascouche Multi-2 S.E.C, représenté par David Bécotte;

CONSIDÉRANT QUE le projet se déploie en deux phases, soit la phase 1, constituée d'une habitation multifamiliale de 308 logements, et la phase 2, constituée d'une résidence pour personnes âgées de 267 logements et de 24 chambres avec soins, totalisant 599 unités d'habitation;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans le secteur du Programme particulier d'urbanisme du pôle multifonctionnel DOT-Gare de Mascouche, un secteur stratégique où la Ville favorise l'intensification de l'utilisation du sol et la diversification des fonctions urbaines en conformité avec les orientations du plan d'urbanisme et les objectifs de densité minimale prescrits au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Les Moulins;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à permettre que le projet déroge à certaines dispositions du *Règlement de zonage numéro 1103* et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

- Autoriser un ratio de cases de stationnement de 1,3 case/logement pour un usage résidentiel, contrairement à l'article 327.1;
- Autoriser un ratio de cases de stationnement de 0,8 case/logement pour un usage RPA, contrairement à l'article 327.1;
- Autoriser que soient aménagées 16 cases de stationnement tandem, contrairement à l'article 161 qui prévoit qu'une allée d'accès doit être prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doive être déplacé;

CONSIDÉRANT QUE les ratios de stationnement proposés pour le projet se situent dans une fourchette supérieure à celles des projets comparables du secteur et demeurent cohérents avec l'évolution observée des besoins en stationnement pour ce type d'usage, témoignant d'une analyse rigoureuse des besoins réels générés par les activités projetées;

CONSIDÉRANT QUE le projet comprend une offre commerciale sur le site et que des cases de stationnement seront spécifiquement dédiées aux visiteurs des commerces, contribuant ainsi à la vitalité commerciale du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet se distingue par l'attribution spécifique de 31 cases de stationnement aux employés de la résidence pour personnes âgées et aux visiteurs des commerces, mesure qui témoigne d'une gestion prévisionnelle appropriée des besoins en stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la réduction du nombre de cases de stationnement intérieures permet de diminuer l'ampleur du tréfond de l'immeuble, ce qui favorise la plantation d'arbres matures en surface et contribue à la création d'un environnement de qualité, à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'amélioration du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers sont manifestes et la réduction du nombre de cases de stationnement intérieures permettant de diminuer l'ampleur du tréfond de l'immeuble, favorisant ainsi la plantation d'arbres matures en surface, contribuant à la création d'un environnement de qualité et à la lutte contre les îlots de chaleur urbaine;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation de techniques de performance environnementale constitue un avantage significatif du projet, et la réduction du tréfond permet de diminuer l'empreinte écologique liée à l'utilisation du béton et favorise des pratiques de développement durable;

CONSIDÉRANT QUE les avantages des propositions pour favoriser les déplacements effectués en modes de transport alternatifs aux véhicules motorisés privés sont démontrés et que le requérant propose la mise en place d'un service d'autopartage et d'infrastructures de stationnement pour vélos, mesures qui favorisent les modes de déplacement actifs et collectifs et qui sont cohérentes avec l'emplacement privilégié du projet à proximité de la gare;

CONSIDÉRANT QUE le projet est compatible avec le milieu d'insertion, situé dans un secteur en transformation caractérisé par une mixité d'usages résidentiels, de

résidences pour personnes âgées et commerciaux, et bénéficiant de la proximité de la gare de Mascouche favorisant le transport collectif;

CONSIDÉRANT QUE l'exemption de cases de stationnement génère une contribution financière au fonds de stationnement et d'immobilisation en transport actif et collectif, cette contribution permettant à la Ville de concrétiser des projets liés à la mobilité durable sur le territoire;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose une gestion rigoureuse des cases de stationnement par une affectation claire des différentes catégories d'utilisateurs et par une signalisation appropriée permettant d'assurer le respect des réservations établies et d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles;

CONSIDÉRANT QUE les besoins de stationnement générés par les activités du projet doivent être entièrement assumés et gérés à même le terrain faisant l'objet du présent projet particulier afin de ne pas générer d'impacts négatifs sur le milieu environnant et sur les infrastructures publiques de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, notamment en contribuant au développement du pôle multifonctionnel DOT-Gare de Mascouche et en favorisant la diversification et l'intensification des usages résidentiels à proximité immédiate d'une infrastructure de transport collectif structurante;

CONSIDÉRANT QUE l'assemblée publique de consultation a eu lieu le 16 juillet 2026, mais qu'aucun commentaire ou question n'a été émis sur le projet de règlement;

CONSIDÉRANT QU'aucun changement n'a été apporté entre le projet de résolution depuis son adoption;

CONSIDÉRANT QU'aucune disposition susceptible d'approbation référendaire n'est impliquée dans la présente résolution;

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

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

1° D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1231*, une résolution visant à réduire le ratio de cases de stationnement pour la phase 2, sur le lot 6 596 348 du cadastre du Québec, situé sur la rue Prudent-Beaudry;

2° De permettre que le projet particulier sur le lot 6 596 348 du cadastre du Québec déroge à certaines dispositions prévues par le *Règlement de zonage numéro 1103* de la Ville et, plus précisément, aux dispositions suivantes :

- Autoriser un ratio de cases de stationnement de 1,3 case/logement pour un usage résidentiel contrairement à l'article 327.1;
- Autoriser un ratio de cases de stationnement de 0,8 case/logement pour un usage RPA, contrairement à l'article 327.1;
- Autoriser que soit aménagées 16 cases de stationnement tandem, contrairement à l'article 161 qui prévoit qu'une allée d'accès doit être prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doive être déplacé;

3° D'ordonner au requérant et tout propriétaire et occupant de respecter les conditions suivantes, à défaut de quoi la présente autorisation sera caduque :

- Que les ratios de stationnement suivants soient applicables au projet, totalisant 651 cases de stationnement :
 - o 1,3 case/logement pour le volet résidentiel totalisant 400 cases de stationnement, incluant 40 cases dédiées aux visiteurs;
 - o 0,8 case par logement pour le volet résidence pour personnes âgées, totalisant;
 - o 214 cases de stationnement, incluant 21 cases dédiées aux visiteurs;
 - o 0,25 cases par chambre de soins, totalisant 6 cases de stationnement;
 - o 31 cases de stationnement dédiées au volet commercial et aux employés de la résidence pour personnes âgées.
- Que les 31 cases de stationnement destinées aux employés de la résidence pour personnes âgées et aux visiteurs des commerces soient clairement identifiées par un affichage permanent et visible indiquant leur réservation exclusive pour les employés;
- Que les cases de stationnement destinées aux visiteurs des habitations multifamiliales et de la résidence pour personnes âgées soient clairement identifiées par un affichage permanent et visible;

- Que l'exemption de case de stationnement soit assujettie aux dispositions du *Règlement 1356 sur la tarification des services municipaux* afin de contribuer au fonds de stationnement et d'immobilisation en transport actif et collectif à raison de 2 000 \$ par case pour les premières 170 cases et de 5 000 \$ par case pour chaque case supplémentaire;
- Que les besoins de stationnement générés par les activités de l'usage soient entièrement assumés et gérés à même le terrain faisant l'objet du présent projet particulier. Le nombre d'espaces de stationnement prévus sur le site doit donc être suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins générés par ses activités, incluant ceux des employés, des visiteurs et des usagers;
- Que les conditions d'exemption de cases de stationnement énumérées à la résolution 250127-17 en lien avec le document préparé par Cogir Immobilier, intitulé « Engagement envers la Ville à offrir un service d'autopartage, 151 espaces de vélos et des vélos en libre-service », daté du 8 janvier 2025, soient respectées;

4° D'ordonner que le projet respecte, si aucune dérogation spécifique n'a été accordée par la présente résolution ou par toute résolution antérieure, toutes autres normes prescrites dans un règlement d'urbanisme de la Ville;

5° La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme, ce 28 septembre 2026

(Signé)

Greffier ou assistante-greffière ou assistante-greffière adjointe

Adoption du projet : 260706-21 / 6 juillet 2026

Consultation publique : 8 juillet 2026

Adoption : 260831-21 / 31 août 2026

Approbation MRC Les Moulins : 23 septembre 2026

Entrée en vigueur : 23 septembre 2026