Mascouche

Extrait du livre des délibérations d'une séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche tenue le 16 septembre 2026

26-09-136

Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - PG 2026-20114 - Construction d'un bâtiment principal - chemin des Anglais/Esplanade - Lot 5 622 421 - Zone CM 445 - District 10

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise la construction d'un restaurant avec service à l'automobile à l'intersection du chemin des Anglais et de l'avenue de l'Esplanade, sur le lot 5 622 421, ci-après désigné comme étant le « projet »;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'implantation d'un restaurant de type McDonald's comprenant des installations et des équipements destinés au service à l'automobile;

CONSIDÉRANT QUE l'usage d'un restaurant avec ou sans permis d'alcool est autorisé dans la zone CM 445, mais qu'un restaurant comprenant des installations et des équipements pour le service à l'automobile y est prohibé en vertu du cahier des spécifications applicable à cette zone;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise ainsi à autoriser un usage qui déroge aux dispositions applicables du Règlement de zonage nº 1103, notamment :

- autoriser que la superficie de plancher d'un local commercial soit de 567.73 m^2 plutôt que maximum 300 m^2 comme exigé au cahier des spécification de la zone CM 445;
- autoriser que le projet ne possède qu'un (1) étage plutôt que minimum deux (2) étages comme exigé au cahier des spécification de la zone CM 445;
- autoriser que le rapport plancher/terrain soit de 13 % plutôt que le minimum de 20 % exigé au cahier des spécification de la zone CM 445;
- autoriser que quatre (4) enseignes, soit une enseigne sur chacun des murs, soient proposés plutôt que le maximum exigé de deux (2);

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation de la demande doit être réalisée conformément aux critères prévus à l'article 29 du Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QU'aucune étude de circulation n'a été déposée afin de mesurer adéquatement les impacts du projet sur le chemin des Anglais, l'avenue de l'Esplanade, les accès projetés, les intersections voisines, les files d'attente du service à l'automobile et les déplacements des véhicules, des cyclistes et des piétons;

CONSIDÉRANT QUE le secteur constitue déjà un point sensible sur le plan de la circulation et de la fonctionnalité des accès, particulièrement durant les périodes de pointe;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un service à l'automobile est susceptible de générer un volume important de déplacements motorisés de courte durée, des mouvements d'entrée et de sortie fréquents, ainsi que des files d'attente pouvant se répercuter sur la circulation interne du site et sur le réseau routier adjacent;

CONSIDÉRANT QUE dans ce contexte, l'usage de restaurant avec service à l'automobile est incompatible avec les caractéristiques fonctionnelles du secteur, compte tenu de la sensibilité du réseau routier, de la proximité des intersections et de la concentration de déplacements motorisés qu'il est susceptible de générer;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne correspond pas à la vision d'un pôle commercial de proximité destiné principalement à desservir les citoyens du secteur dans un environnement fonctionnel,

accessible et compatible avec les déplacements actifs;

CONSIDÉRANT QUE le projet est principalement structuré autour de la commande à l'automobile et qu'il contribue ainsi à renforcer une forme d'occupation du territoire axée sur les déplacements motorisés, alors que l'objectif recherché pour ce secteur est plutôt de favoriser une offre commerciale de proximité et une intégration urbaine cohérente;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne s'inscrit pas adéquatement dans la vision d'aménagement applicable au secteur, laquelle vise à soutenir un pôle commercial de proximité, à assurer une insertion urbaine cohérente et à limiter l'ajout d'usages contribuant à une concentration accrue des déplacements automobiles, ne respectant pas ainsi les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE les informations fournies ne permettent pas d'établir que le projet contribue à la protection, à la mise en valeur ou à l'amélioration des milieux naturels et des composantes naturelles du site et que le projet ne présente par ailleurs aucune mesure particulière permettant de compenser les impacts liés à son implantation et à ses aménagements extérieurs notamment concernant la gestion des eaux;

CONSIDÉRANT QUE les activités associées aux commerces de restauration rapides avec service à l'automobile, sont susceptibles d'accroître les nuisances perceptibles depuis le voisinage, notamment par l'émission d'odeur ou de bruit et que la demande ne comporte pas de mesures suffisantes permettant d'en assurer la minimisation;

CONSIDÉRANT QU'UN projet particulier doit présenter une qualité et une valeur ajoutée suffisantes pour justifier qu'il soit autorisé malgré les dérogations demandées et qu'en l'espèce, les bénéfices urbains, fonctionnels et environnementaux du projet ne permettent pas de compenser les dérogations et les impacts anticipés;

CONSIDÉRANT QU'il demeure possible pour le requérant de présenter un projet conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables, lequel pourrait être analysé par la Ville selon les procédures applicables;

IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal de refuser la demande de PIIA ci-haut décrite.

ET en référence au projet illustré par le document suivant :

- Cahier de présentation préparé par Raîche immobilier, intitulé : Le Rafaëlle - Mascouche phase 1 - projet commercial - cahier de présentation, daté du 27 juillet 2026 et reçu le 10 août 2026.

ADOPTÉ



M. Didier Ricard-Tremblay, secrétaire
DRT/mal