



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MASCOUCHE

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1199-1**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE NUMÉRO 1199 AFIN D'AJOUTER LA ZONE RA 335 AUX SECTEURS  
DE P.A.E. AINSI QUE SES CRITÈRES**

---

RELATIVEMENT AUX ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- **Modification de la section 1 « Dispositions déclaratoires » du Chapitre 1 « Dispositions déclaratoires et interprétatives »**
- **Modification du chapitre numéro 4 « Dispositions administratives »**

CONSIDÉRANT les caractéristiques particulières au niveau du paysage et du milieu d'intégration d'un projet de développement dans cette zone ;

CONSIDÉRANT les zones de contrainte présentes dans cette zone ;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion 211122-28 a été donné pour le présent règlement ;

Le conseil de la Ville de Mascouche décrète ce qui suit :

**ARTICLE 1        Le Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble numéro 1199 est amendé conformément aux dispositions du présent règlement.**

**ARTICLE 2        Modification de la section 1 « Dispositions déclaratoires » du Chapitre 1 « Dispositions déclaratoires et interprétatives »**

ARTICLE 2.1      L'article 3 « Territoire assujetti » est modifié par l'ajout, après le paragraphe 4 du premier alinéa, du paragraphe suivant :

5) P.A.E. 05 – Secteur de la zone RA 335

**ARTICLE 3        Modification du chapitre numéro 4 « Dispositions administratives »**

ARTICLE 3.1      Le chapitre 4 « Dispositions administratives » est modifié par :

- l'ajout, après l'article 53, de la section suivante :

**SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.A.E. 05 – SECTEUR DE LA ZONE RA 335**

**ARTICLE 53.1 ZONE ASSUJETTIE**

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone RA 335, le tout tel qu'apparaissant au plan de zonage constituant l'annexe « B » du règlement de zonage en vigueur.

**ARTICLE 53.2 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES**

Dans la zone visée, les usages, les constructions et les densités d'occupation du sol pouvant faire l'objet d'une évaluation sont :

a) les classes d'usages Habitation H-1, H-2, H-3 et H-4.

La densité brute d'occupation résidentielle moyenne est d'un maximum de 20 logements à l'hectare.

### ARTICLE 53.3 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'application d'un plan d'aménagement d'ensemble à ce secteur vise à encadrer la réalisation d'un projet immobilier de qualité respectant des balises d'aménagement relativement à la préservation de la qualité paysagère et au respect du cadre bâti existant.

### ARTICLE 53.4 CRITÈRES RELATIFS AUX USAGES ET À LA MODULATION DE LA DENSITÉ

Les usages et la modulation de la densité sont évalués à partir du critère suivant :

a) la densité se distribue en des endroits stratégiques dans le but de minimiser l'impact du développement sur le paysage et l'environnement, notamment par rapport aux terrains construits adjacents et aux vues sur les espaces verts ;

### ARTICLE 53.5 CRITÈRES RELATIFS À LA TRAME

La trame est évaluée à partir des critères suivants :

a) le projet forme des îlots permettant d'optimiser la perméabilité de la trame et l'efficacité des parcours actifs ;

b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) ;

c) la planification des liens actifs assure des liaisons avec les autres secteurs du site ainsi que les secteurs existants et privilégie des parcours vers les points d'accès au transport collectif existants et projetés. En ce sens, l'aménagement d'un pont donnant accès à la rue Lemire, depuis la zone visée, est requis.

### ARTICLE 53.6 CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION ET CADRE BÂTI

L'implantation et le cadre bâti sont évalués à partir des critères suivants :

a) le développement d'une identité propre au projet est favorisé ;

b) la modulation des volumes et la gradation dans la hauteur du cadre bâti sont favorisées ;

c) l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments au secteur est assurée ;

d) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée ;

e) l'architecture proposée respecte le caractère champêtre et patrimonial du secteur de par le choix des matériaux, des couleurs, des pentes de toit, de la fenestration, etc. ;

- f) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural « quatre façades » particulièrement soigné ;
- g) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetées avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :
  - a. Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades ;
  - b. le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie et le bois étant favorisés;
  - c. l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec le caractère champêtre du secteur et celles des bâtiments voisins est recommandée;

#### ARTICLE 53.7 CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

L'aménagement de terrain est évalué à partir des critères suivants :

- a) les interventions projetées doivent respecter les contraintes naturelles du milieu afin de minimiser les travaux de remblai et de déblai et conserver les caractéristiques naturelles du site ;
- b) les potentiels naturels propres au site à développer sont mis en valeur ;
- c) la plantation d'arbres est encouragée ;
- d) les superficies des espaces verts et récréatifs sont vastes et permettent la conservation des vues paysagères d'exception de ce secteur ;
- e) les parcs et espaces verts du projet de développement doivent assurer une connectivité entre les secteurs existants, et ce, de part et d'autre de la rivière Mascouche ;
- f) l'aménagement de sentiers le long de la rivière Mascouche est privilégié ;
- g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;
- h) le projet intègre des mesures qui assurent une gestion des eaux pluviales à même le site (noues végétalisées, etc.);
- i) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.

#### ARTICLE 53.8 CRITÈRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS ET AUX ZONES DE CONTRAINTES

- a) Le projet doit permettre la conservation minimale de 25 % de la superficie totale du site. La conservation doit constituer un corridor permettant la connectivité entre les secteurs résidentiels existants de part et d'autre du projet et de la rivière Mascouche vers la rue Lemire ;

- b) Des réseaux et sentiers sont prévus au sein du développement afin de favoriser une mise en valeur des points d'intérêts du paysage ;
- c) la bande riveraine est préservée à l'état naturel et des points d'accès (contemplation) sont prévus pour les résidents ;
- d) L'atténuation du bruit autoroutier par l'intégration d'un mur antibruit de nature végétal est préconisée ;
- e) des percées visuelles vers les milieux naturels sont prévues.

**ARTICLE 4      Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.**

*(Signé)*

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

*(Signé)*

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Caroline Asselin, assistante-greffière

Avis de motion : 211122-28 / 22 novembre 2021  
Adoption du projet : 211122-29 / 22 novembre 2021  
Assemblée d'information publique : 1<sup>er</sup> au 16 décembre 2021  
Adoption du règlement : 220131-36 / 31 janvier 2022  
Approbation MRC Les Moulins : 16 février 2022  
Entrée en vigueur : 16 février 2022