



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE MASCOUCHE

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1085-12**  
**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NO 1085 AFIN DE**  
**MODIFIER LES TERRITOIRES À URBANISATION OPTIMALE**

---

RELATIVEMENT AUX ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- Retirer les terrains qui sont hors des bassins de taxation de l'égout sanitaire et qui ne sont pas situés à proximité des services à la population et des infrastructures et équipements collectifs de transport des territoires à urbanisation optimale.
- Axer la stratégie de développement résidentiel du territoire sur le développement, le redéveloppement et la requalification des terrains déjà viabilisés et situés dans les secteurs stratégiques (ex. aire DOT de la Gare).
- Permettre l'utilisation par des usages de faible intensité des grands terrains ayant un potentiel de développement résidentiel à très long terme afin d'en maintenir le potentiel.
- Attribuer la nouvelle affectation « Urbaine à développement champêtre » aux terrains non développés retirés des territoires à urbanisation optimale.
- Ajouter un objectif de protection réglementaire des milieux humides.

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre des réflexions induites par le projet de refonte du plan et des règlements d'urbanisme, la vision du développement du territoire a évolué;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas opportun de permettre du développement résidentiel sur des terrains qui ne sont pas situés à proximité des services à la population;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas opportun de permettre du développement résidentiel sur des terrains qui ne sont pas situés à proximité des infrastructures et équipements collectifs de transport;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas opportun de permettre du développement résidentiel sur des terrains qui ne sont pas situés dans les bassins de taxation du service d'égout sanitaire;

CONSIDÉRANT QUE les terrains excentrés sont situés en amont du réseau sanitaire et que leur développement à des fins résidentielles nécessiterait des adaptations sur plusieurs équipements par lesquels devraient transiter ces eaux usées;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable d'éviter de générer du stress supplémentaire sur les infrastructures routières;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable de maximiser l'utilisation des infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire existantes avant d'étendre ces réseaux;

CONSIDÉRANT QUE le développement à des fins résidentielles de plusieurs des territoires, qui ont été identifiés par le passé comme territoire à urbanisation optimale, ne semble pas opportun à court ou à moyen terme;

CONSIDÉRANT QUE le développement et le redéveloppement des terrains de l'aire DOT et près des services à la population permettent de canaliser la croissance démographique attendue dans la ville à long terme;

CONSIDÉRANT QUE le redéveloppement des terrains de l'aire DOT et près des services à la population permet de créer des milieux de vie complets et à proximité des infrastructures et équipements collectifs de transport;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas dans l'intérêt public d'utiliser les débits sanitaires qui seront graduellement rendus disponibles dans le bassin d'égout sanitaire de la RAETM pour développer des secteurs résidentiels excentrés sur des terrains vacants généralement boisés, alors que des superficies de terrain sont disponibles en redéveloppement dans des secteurs centraux du territoire, notamment dans l'aire DOT;

CONSIDÉRANT QU'il est fiscalement plus responsable de prioriser le développement, le redéveloppement ou la requalification des secteurs déjà urbanisés au développement de terrains vacants induisant des charges fiscales pour l'entretien des infrastructures plus imposantes;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas dans l'intérêt public de détruire des milieux naturels pour réaliser des projets de développement dont la balance des inconvénients semble plus élevée que les retombées positives;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite offrir des opportunités d'utilisation plus adéquates des territoires qui seront retirés des territoires à urbanisation optimale;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion 240325-12 a été donné pour le présent règlement;

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

ARTICLE 1            Modification du chapitre numéro 3 « Grandes orientations d'aménagement et de développement »

ARTICLE 1.1        La section 3.2 « Orientation 2 : Consolider le secteur urbain » est modifiée par :

- Le remplacement de la sous-section « La consolidation et l'expansion des milieux développés » par la suivante :

**« 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. »

- L'ajout d'un point, après le deuxième point, à l'article 3.2.1 « Enjeux », lequel se lit comme suit :

« • La consolidation de la trame urbaine par le redéveloppement prioritaire des terrains sous-utilisés. »

- Le remplacement de l'objectif 2.3 à l'article 3.2.2 « Objectifs et moyens de mise en œuvre » par le suivant :

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p><b>Objectifs 2.3</b></p> <p>Encadrer le développement des secteurs résidentiels en cours de développement et préserver le potentiel des secteurs projetés.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Assujettir ces secteurs au dépôt d'un plan d'ensemble ou d'un PIIA et adopter des outils de contrôle réglementaire particuliers.</li><li>▪ Attribuer un zonage permettant une utilisation non résidentielle de faible intensité des secteurs dont le développement résidentiel n'est possiblement envisagé qu'à très long terme.</li></ul>

»

ARTICLE 1.2 La section 3.4 « Orientation 4 : Préserver le paysage et la qualité de l'environnement » est modifiée par :

- L'ajout d'un cinquième point à la colonne « Moyens de mise en œuvre » de l'objectif 4.6, lequel se lit comme suit :

« • Interdire certains types de travaux, d'activités ou de constructions dans les milieux humides du territoire. »

ARTICLE 2 Modification du chapitre numéro 5 « Grandes affectations et densités d'occupation du sol »

ARTICLE 2.1 Le chapitre numéro 5 « Grandes affectations et densités d'occupation du sol » est modifié par :

- L'ajout, après la ligne « H1.2 » du tableau sous le titre « Nomenclature des aires d'affectation » de la ligne suivante :

«

H1.3	Urbaine à développement champêtre
------	-----------------------------------

»

ARTICLE 2.2 L'ajout, après la section 5.1.2 « Affectation « Périurbaine » (H.1.2) », de la section suivante :

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

Affectation « Urbaine à développement champêtre » (H1.3)	
Activités privilégiées	Dispositions particulières
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Récréation extensive (1)</li> <li>• Conservation du patrimoine naturel</li> <li>• Aménagements fauniques ou travaux de restauration des habitats naturels</li> <li>• Parc, espace vert et équipement récréatif</li> <li>• Équipement et usage public</li> <li>• Infrastructure et équipement d'utilité publique</li> <li>• Institutions</li> <li>• Commerces et services (2)</li> <li>• Agriculture (3) (4), incluant l'acériculture et sylviculture (5)</li> <li>• Habitation collective (6)</li> <li>• Habitation (7)</li> </ul>	<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>

	(4) Les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme n'excèdent pas la limite de propriété.
	(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 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.
	(6) Limitée aux habitations collectives de faible taille.
	(7) Seulement sur les rues existantes à l'entrée en vigueur du présent règlement. Limitée aux habitations de faible densité.
<b>Activités interdites</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrielle</li> <li>• Coupe à blanc, coupe de conversion</li> <li>• Extraction</li> <li>• Enfouissement des matières résiduelles</li> </ul>	

»

ARTICLE 2.2 Le plan 2 du chapitre 5 « Grandes affectations et densités d'occupation du sol » est remplacé par le plan 2 à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 3 Modification du chapitre numéro 6 « Dispositions particulières et outils de mise en œuvre »

ARTICLE 3.1 La section 6.2 « Plan d'action » (R1) » est modifiée par :

- Le remplacement de l'objectif 2.3, dans la colonne « Objectif » par le suivant :  
« Encadrer le développement des secteurs résidentiels en cours de développement et préserver le potentiel des secteurs projetés »
- L'ajout d'une cinquième ligne, à l'objectif 4.6, laquelle se lit comme suit :

«

Action	Intervenant	Court terme	Moyen et long terme	Continu
Réglementer pour interdire certains types de travaux, d'activités ou de constructions dans les milieux humides du territoire.	Ville de Mascouche	•		

»

ARTICLE 4 Modification de l'annexe C

ARTICLE 4.1 Le plan 3 de l'annexe C « Territoires voués à l'urbanisation optimale » est remplacé par le plan 3 à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 5 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

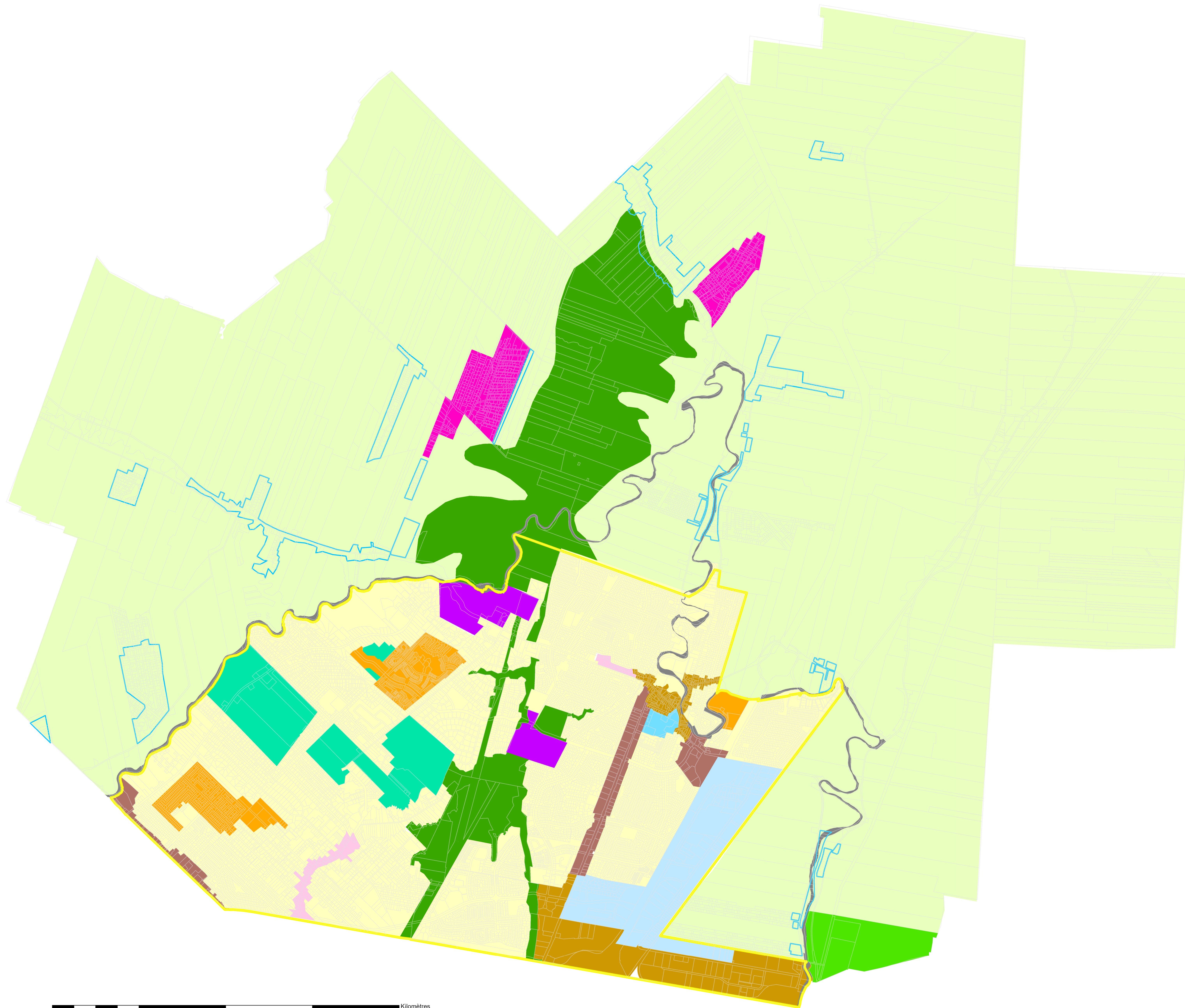
---

Guillaume Tremblay, maire

---

Nathalie Bohémier, greffière et directrice des services juridiques

Avis de motion : 240325-12 / 25 mars 2024  
Adoption du projet : 240325-13 / 25 mars 2024  
Assemblée d'information publique : 25 avril 2024  
Adoption du règlement : 240513-xx / 13 mai 2024  
Approbation MRC Les Moulins :  
Entrée en vigueur :



- 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

0 0,5 1 2 3 4 Kilomètres



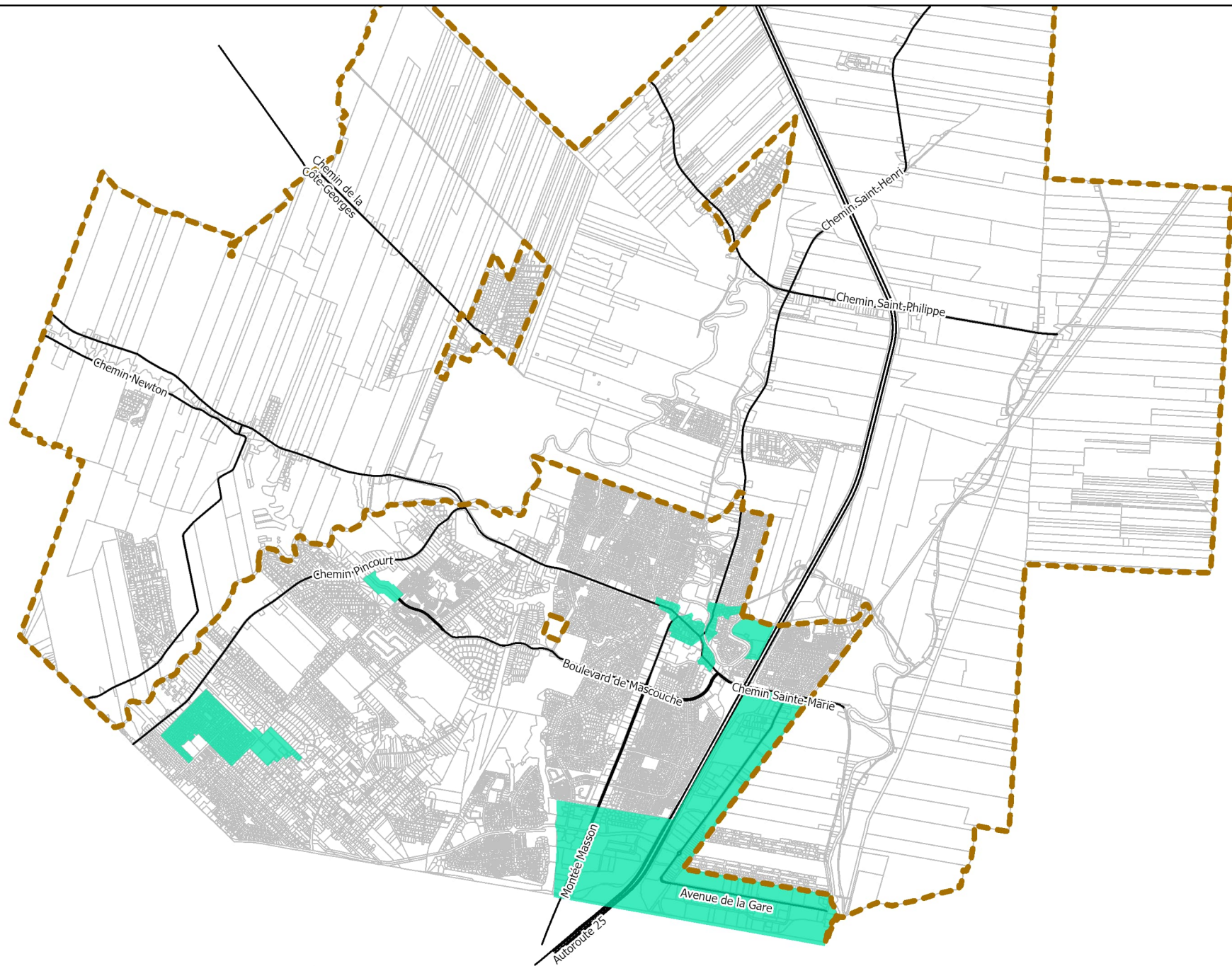
Note générale : Les limites des affectations sont à titre indicatif.  
Elles sont précisées à même la réglementation.  
Il faut considérer qu'elles suivent généralement les limites des lots.

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Date: Mars 2024

Préparé par: Martin Fafard

Approuvé par: Stéphanie Laurier



PLAN 3  
TERRITOIRES VOUSÉS 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