

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC LES MOULINS

Séance ordinaire du conseil de la Municipalité régionale de comté Les Moulins tenue en la salle de réunion de la MRC des Moulins située au 148, rue Saint-André à Terrebonne le 13 septembre deux mille cinq, sous la présidence de monsieur Jean-Marc Robitaille, préfet.

Sont présents messieurs Jean-Luc Labrecque, Daniel L'Espérance, Michel Lefebvre, Raynald Savard, Robert Tranchemontagne, Dominique Roy, mesdames Denise Cloutier Gauvreau, Marie-Josée Beaupré et Micheline Mathieu.

**RÈGLEMENT N° 97-6**                      **Règlement modifiant le règlement n° 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de modifier une partie de l'aire d'affectation «commerce d'envergure régionale» pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur les parties des lots 366 et 367 du cadastre de la paroisse St-Henri-de-Mascouche**

---

CONSIDÉRANT QUE le règlement 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC Les Moulins peut modifier le SAR en suivant les dispositions prévues aux articles 48 à 53.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins adoptait le 14 juin 2005 le projet de règlement n° 97-6 modifiant le règlement n° 97, déjà modifié par les règlements n<sup>os</sup> 97-1, 97-2, 97-3, 97-4 et 97-5;

CONSIDÉRANT QU'une aire d'affectation « urbaine » est identifiée dans le quadrant nord-ouest de l'autoroute 25 et du futur boulevard est-ouest à Mascouche;

CONSIDÉRANT QUE, depuis quelques mois, la Ville de Mascouche a entrepris les travaux de planification et de préparation requis pour la réalisation du viaduc au-dessus de l'autoroute 25 dans l'axe du futur boulevard est-ouest;

CONSIDÉRANT QUE, dans le cadre de l'élaboration de la géométrie routière du viaduc, la Ville a conclu de la nécessité de réduire de 2,5 ha la superficie de l'aire urbaine localisée au nord du futur boulevard est-ouest, telle qu'identifiée à l'**annexe A** ci-jointe, puis de désigner ladite superficie à titre d'aire d'affectation « commerciale d'envergure régionale »;

CONSIDÉRANT QUE la présence d'un viaduc peut générer des contraintes anthropiques, dont des bruits provenant du réseau routier supérieur, pouvant indisposer des résidants localisés à proximité;

CONSIDÉRANT QUE des usages de nature commerciale s'avèrent moins fragiles à de telles contraintes anthropiques;

CONSIDÉRANT QU'il est alors pertinent de modifier l'affectation «urbaine» prévue au nord du boulevard est-ouest afin d'agrandir, à proximité du futur viaduc, l'aire de «commerce d'envergure régionale» communément appelée mégacentre de Mascouche;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche désire conserver les superficies requises dans ce secteur pour des fins résidentielles de moyenne et haute densités destinées à une clientèle conventionnelle et de personnes âgées;

CONSIDÉRANT QUE la Ville propose de désigner «aire d'affectation urbaine» une superficie équivalente de 2,5 ha présentement incluse dans l'aire d'affectation «commerce d'envergure régionale» et localisée sur une partie des lots 366 et 367, à l'ouest de la montée Masson, telle qu'identifiée à l'**annexe A** ci-jointe;

CONSIDÉRANT QUE cette parcelle constitue une enclave aux abords du Grand-Coteau, à proximité du futur boulevard est-ouest et sera desservie par le prolongement de l'avenue de l'Étang;

CONSIDÉRANT QUE le développement résidentiel visé s'inscrit dans le pôle d'urbanisation central de la MRC identifié à la carte 10 du SAR;

CONSIDÉRANT QU'une des grandes orientations du SAR vise la consolidation des zones urbaines existantes et l'extension urbaine en continuité du pôle central existant, cherchant ainsi à rentabiliser des équipements déjà en place;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation des divers commerces le long de la montée Masson incite à privilégier les développements résidentiels à proximité de ces points de services;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche effectuera une caractérisation du site précité visé par le développement résidentiel afin de déceler tout élément représentant un atout ou une contrainte au niveau environnemental puis de prévoir les mesures nécessaires conformément aux lois et règlements en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche a demandé et précisé à la MRC, par le biais d'une correspondance datée du 4 mai 2005 et en référence à sa résolution 05-05-330, d'entreprendre une démarche de modification du SAR afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur les parties des lots 366 et 367 du cadastre de la paroisse St-Henri-de-Mascouche selon les termes de la proposition préparée par

monsieur Claude Théberge, directeur du Service de l'aménagement du territoire;

CONSIDÉRANT QUE l'aire visée par le présent règlement et devant être retirée de l'aire d'affectation « urbaine » selon la carte 22A du SAR et désignée zone prioritaire de développement résidentiel selon la carte 22B du SAR a une superficie d'environ 2,5 ha;

CONSIDÉRANT QU'une superficie équivalente totalisant environ 2,5 ha et située sur une partie des lots 366 et 367 sera désignée aire d'affectation urbaine selon la carte 22A du SAR ainsi que zone prioritaire de développement résidentiel selon la carte 22B du SAR, le tout afin de maintenir le même nombre d'hectares vou  s à des fins de développement résidentiel dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a tenu compte de l'avis de la ministre des Affaires municipales et de la Métropole;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donnée à la séance ordinaire du conseil tenue le 14 juin 2005 et, qu'à ce moment, le projet de règlement a été déposé et une dispense de lecture a été demand  e ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Dominique Roy, appuyé par madame Denise Cloutier Gauvreau et résolu unanimement:

QUE le règlement n   97-6 soit et est adopté et qu'il soit STATUÉ ET DÉCRÉTÉ par ce règlement ce qui suit:

#### **ARTICLE 1**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

#### **ARTICLE 2**

Le présent règlement peut être cité sous le titre «**Règlement modifiant le règlement n   97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de modifier une partie de l'aire d'affectation «commerce d'envergure régionale» pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur les parties des lots 366 et 367 du cadastre de la paroisse St-Henri-de-Mascouche**».

#### **ARTICLE 3**

La carte 22A du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC Les Moulins, intitulée «*Les grandes affectations du territoire et les périmètres d'urbanisation*», est modifiée tel que montré sur la carte jointe en **annexe B**, laquelle annexe fait partie intégrante du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la

carte 22A du SAR ont pour objet, dans un premier temps, de modifier l'affectation du sol d'une partie de l'aire d'affectation localisée dans le quadrant nord-est de l'autoroute 25 et du futur boulevard est-ouest à Mascouche de « urbaine » à « commerce d'envergure régionale », totalisant une superficie approximative de 2,5 ha. Dans un deuxième temps, de modifier l'affectation du sol d'une partie de l'aire d'affectation localisée sur les parties des lots 366 et 367 à l'ouest de la montée Masson à Mascouche de « commerce d'envergure régionale » à « urbaine », totalisant également une superficie approximative de 2,5 ha.

#### **ARTICLE 4**

La carte 22B du schéma d'aménagement révisé (SAR), intitulée « *Identification des aires de développement urbain* », est modifiée tel que montré sur la carte jointe en **annexe C**, laquelle fait partie intégrante du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la carte 22B du SAR ont pour objet de retirer la désignation « développement résidentiel planifié » pour une superficie approximative de 2,5 ha localisée dans la portion est de la zone prioritaire 33, ainsi que désigner « développement résidentiel planifié » numéro 34 une superficie équivalente situé sur les parties des lots 366 et 367 localisées à l'ouest de la montée Masson à Mascouche.

#### **ARTICLE 5**

Le tableau 53 du SAR, intitulé « *Secteurs prioritaires de développement résidentiel, 2002-2012* » est modifié

- par le remplacement des données se rapportant à la zone 33 identifiée Projet Cousineau-Bissonnette par ce qui suit :
  - Superficie (ha) – brute – secteur central : 12,5
  - Superficie (ha) – nette – secteur central : 8,1
  - Nombre de logements – secteur central : 113
- par l'ajout la nouvelle zone prioritaire 34 pour la Ville de Mascouche, laquelle zone a les propriétés suivantes :
  - Localisation (identification de la zone) : Parties des lots 366 et 367
  - Superficie (ha) – brute – secteur central : 2,5
  - Superficie (ha) – nette – secteur central : 1,6
  - Nombre de logements – secteur central : 22

#### **ARTICLE 6**

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

---

Jean-Marc Robitaille, préfet

---

Daniel Pilon, directeur général  
et secrétaire-trésorier