

**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 treize août deux mille huit, sous la présidence de monsieur Jean-Marc Robitaille, préfet.

Sont présents messieurs Richard Marcotte, Jean-Luc Labrecque, Daniel L'Espérance, Clermont Lévesque, Frédéric Asselin, Donald Mailly et mesdames Marie-Josée Beaupré, Micheline Mathieu, Denise Cloutier et Denise Paquette.

**RÈGLEMENT N° 97-22**      Règlement modifiant le règlement n° 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de définir et baliser le développement du pôle de la gare régionale Mascouche-Terrebonne

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 la MRC Les Moulins adoptait, le 16 avril 2008, le projet de règlement n° 97-22 modifiant le règlement n° 97, déjà modifié par les règlements n° 97-1 à 97-9 ; 97-11 à 97-17 ; 97-19 et 97-20 ;

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 l'implantation d'une future ligne de train de banlieue, qui traversera d'ouest en est le territoire de la MRC ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de modification 97-12, visant à désigner « aire d'affectation urbaine » le secteur du pôle de la gare de l'AMT de Terrebonne et à ajouter la gare à titre d'équipement public/collectif régional, est entré en vigueur le 14 février 2007 ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de modification 97-16, visant à désigner « aire d'affectation urbaine » le secteur du pôle de la gare de Mascouche et à ajouter la gare à titre d'équipement public/collectif régional, est entré en vigueur le 22 janvier 2008 ;

CONSIDÉRANT QUE, suite à une réévaluation de la pertinence d'implanter une gare au sud de l'autoroute 640 et à l'est de la voie ferrée existante, sur le territoire de la Ville de Terrebonne, il a été décidé d'éliminer ce projet de gare et de la relocaliser plutôt dans le secteur du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'ajuster, en conséquence, les dispositions du SAR relatives à la désignation de la gare de Terrebonne, ainsi que du stationnement incitatif s'y rattachant, le tout tel qu'elles avaient été définies à l'intérieur du règlement de modification 97-12 ;

CONSIDÉRANT QUE, suite à l'élimination du projet de gare précité, une approche plutôt régionale que locale a été privilégiée pour le terminus de la gare du futur « train de l'Est » sur le territoire de la MRC Les Moulins, et qu'il a ainsi été convenu que la gare de Mascouche serait maintenant considérée comme étant la gare régionale Mascouche-Terrebonne ;

CONSIDÉRANT QUE la grande orientation 1 du SAR vise à «consolider les zones urbaines existantes et orienter l'extension urbaine en continuité du pôle central existant»;

CONSIDÉRANT QUE, dans la grande orientation 3 du SAR, soit «améliorer, de façon permanente, les conditions de transport entre la MRC des Moulins et les pôles d'attraction régionaux», un de ses objectifs vise à «offrir des opportunités de déplacements par modes de transport alternatifs, réduisant ainsi les déplacements en véhicules automobiles privés et permettant la réduction d'émission de gaz à effet de serre, ainsi que des besoins en espace pour la construction de réseau routier»;

CONSIDÉRANT QUE le secteur de la future gare régionale sera situé en plein cœur du pôle d'urbanisation central de la MRC Les Moulins, tel qu'illustré à la carte 10 du SAR «Orientations à privilégier - Développement résidentiel MRC des Moulins 2001-2011»;

CONSIDÉRANT QUE la grande orientation 4 du SAR vise à «améliorer, de façon permanente, les conditions de transport entre la MRC des Moulins et les pôles d'attraction régionaux»;

CONSIDÉRANT QUE la grande orientation 11 du SAR vise à «maintenir et améliorer les équipements et les services collectifs en tenant compte de l'évolution des besoins des résidents»;

CONSIDÉRANT QU'à l'approche de la réalisation des infrastructures reliées au train, la pertinence de développer, selon un concept « TOD » (*Transit Oriented Development*), l'aire urbaine adjacente à la future gare et le stationnement incitatif se confirme ;

CONSIDÉRANT QUE, dans son cadre d'aménagement pour la Communauté Métropolitaine de Montréal, le gouvernement souhaite, entre autres, que des mesures soient prises pour :

- Consolider le tissu bâti existant à partir de critères tels que des séquences de développement favorisant l'utilisation optimale des terrains vacants et

- des infrastructures ou un réaménagement des territoires ayant un potentiel de redéveloppement ;
- Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en tenant compte de la disponibilité et de la capacité des services, des équipements et des infrastructures publics ;
  - Proposer des critères d'urbanisation qui assurent une mixité des fonctions et des services à la population applicables tant aux nouveaux secteurs à développer qu'aux zones urbaines existantes ;
  - Orienter en priorité le développement urbain vers les secteurs desservis ou qui le seront prochainement par les réseaux de transport en commun que sont le métro, les trains de banlieue, les systèmes légers sur rails (SLR) et les corridors métropolitains de transport par autobus ;
  - Densifier les secteurs résidentiels viabilisés situés dans l'aire d'influence directe des infrastructures métropolitaines de transport en commun ;
  - S'assurer que les accès aux équipements et services de transport en commun deviennent des pôles de services et de vie communautaire en concentrant dans leur aire d'influence les services communautaires, les garderies, les commerces de première nécessité et autres fonctions.

CONSIDÉRANT QUE la ministre des Affaires municipales et des Régions, Madame Nathalie Normandeau, a transmis à la MRC, via une correspondance datée du 3 juillet 2008, un avis préliminaire favorable relativement à la version projet de ce règlement ;

CONSIDÉRANT QU'aucune modification n'a été apportée entre la version «projet» et la version «règlement» du présent règlement;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 16 avril 2008 et, qu'à ce moment, le règlement a été déposé et une dispense de lecture a été demandée ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Richard Marcotte, appuyé par monsieur Clermont Lévesque et résolu unanimement:

QUE le règlement n° 97-22 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 définir et baliser le développement du pôle de la gare régionale Mascouche-Terrebonne**».

### **ARTICLE 3**

Le dernier paragraphe de la section 1.1.1.3.2, laquelle est intitulée « LE POUVOIR D'ATTRACTION DES VILLES DE LA MRC », est modifié en ajoutant, à la fin dudit paragraphe, la phrase qui suit :

« Cependant, avec l'implantation du terminus de la gare régionale Mascouche-Terrebonne et de son stationnement incitatif, prévue pour la fin de l'année 2010, un nouveau pôle générateur de déplacements, reliés à l'arrivée de cette infrastructure de transport lourd et au développement tant commercial, institutionnel que résidentiel qui s'implantera selon les principes « TOD » (*Transit Oriented Development*), viendra s'ajouter parmi les endroits dynamiques du territoire. »

### **ARTICLE 4**

Le dernier paragraphe de la section 1.1.1.4, laquelle est intitulée « VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE », est modifié en remplaçant le dernier paragraphe qui se lit comme suit :

« De plus, afin de répondre à la demande croissante en transport des personnes, le service de transport en commun a été amélioré avec, entre autres, l'aménagement d'un stationnement incitatif, ainsi que d'un terminus avec salle d'attente intérieure. »

Par celui-ci :

« De plus, afin de répondre à la demande croissante en transport des personnes, le service de transport en commun a été amélioré. En effet, au niveau du transport par autobus, l'aménagement d'un stationnement incitatif, ainsi que la construction d'un terminus avec salle d'attente intérieure ont été réalisés en 2002. En complémentarité avec cette desserte par réseau routier, un service de transport par train de banlieue, parcourant les villes de Mascouche, Terrebonne, Repentigny, Charlemagne et Montréal, devrait être disponible vers la fin de l'année 2010. »

### **ARTICLE 5**

Les deuxième, troisième et quatrième paragraphes de la section 1.3, laquelle est intitulée « LE CONCEPT D'ORGANISATION DE L'ESPACE », sont

modifiés en remplaçant ce qui suit :

« Le concept identifie également des pôles stratégiques où sont localisés les grands générateurs d'emplois, soit les pôles commerciaux d'envergure régionale et les pôles industriels.

Trois (3) pôles commerciaux d'envergure régionale sont localisés dans la MRC des Moulins :

- ◆ Deux (2) de ces pôles sont localisés dans l'axe de l'autoroute 25.
  - Le pôle situé au sud de la MRC dans le secteur Terrebonne vise à confirmer une situation existante ;
  - tandis que le pôle localisé à l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche réfère à un pôle en développement.
- ◆ Un troisième pôle commercial est localisé près de la jonction des autoroutes 40 et 640, dans la partie est de la MRC (secteur Lachenaie). Ce pôle, dont le développement a été amorcé au début des années 2000, agit comme élément complémentaire à l'important pôle institutionnel qui est en cours de développement dans ce secteur avec principalement l'implantation du centre hospitalier. Il visera également à desservir la part du marché de l'important bassin de population de la partie est de l'île de Montréal et de la MRC de L'Assomption.

Finalement, un quatrième pôle non localisé sur la carte est situé en bordure de l'autoroute 640, près de l'échangeur des Entreprises dans le secteur Terrebonne. Ce pôle comprend des développements commerciaux et récréatifs (tant intérieur qu'extérieur). Un ensemble de services commerciaux, récréo-touristiques et institutionnels prendront forme incessamment. Ce pôle est voué à un développement commercial et récréatif d'envergure régionale où seront intégrés des équipements récréatifs et publics qui englobent le centre de formation professionnelle (CFP des Moulins) ainsi que la récente constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière. »

Par le texte ci-dessous :

« Le concept identifie également des pôles stratégiques où sont localisés les grands générateurs d'emplois, soit les pôles commerciaux d'envergure régionale, les pôles industriels et le secteur adjacent à la future gare régionale Mascouche-Terrebonne qui sera développé en s'inspirant des principes de « TOD » (*Transit Oriented Development*).

Trois (3) pôles commerciaux d'envergure régionale sont localisés dans la MRC des Moulins :

- ◆ Deux (2) de ces pôles sont localisés dans l'axe de l'autoroute 25.
  - Le pôle situé au sud de la MRC dans le secteur Terrebonne vise à confirmer une situation existante ;
  - tandis que le pôle localisé à l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche réfère à un pôle en développement.
- ◆ Un troisième pôle commercial est localisé près de la jonction des autoroutes 40 et 640, dans la partie est de la MRC (secteur Lachenaie). Ce pôle, dont le développement a été

amorcé au début des années 2000, agit comme élément complémentaire à l'important pôle institutionnel qui est en cours de développement dans ce secteur avec principalement l'implantation du centre hospitalier. Il visera également à desservir la part du marché de l'important bassin de population de la partie est de l'île de Montréal et de la MRC de L'Assomption.

Le « TOD » de Mascouche, qui sera développé principalement au sud de la gare régionale Mascouche-Terrebonne (train de l'Est), sera composé d'une mixité de fonctions urbaines, tout en priorisant une approche de développement durable, le tout afin d'optimiser l'utilisation du sol autour de cette infrastructure de transport lourd.

Finalement, un cinquième pôle non localisé sur la carte est situé en bordure de l'autoroute 640, près de l'échangeur des Entreprises dans le secteur Terrebonne. Ce pôle comprend des développements commerciaux et récréatifs (tant intérieur qu'extérieur). Un ensemble de services commerciaux, récréo-touristiques et institutionnels ont pris forme au cours de la première décennie des années 2000. Ce pôle est voué à un développement commercial et récréatif d'envergure régionale où seront intégrés des équipements récréatifs et publics qui englobent le centre de formation professionnelle (CFP des Moulins), la constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière, la Cité du sport et bien d'autres. »

## **ARTICLE 6**

La carte 7 du SAR, intitulée «CONCEPT D'ORGANISATION DE L'ESPACE MRC DES MOULINS 2002-2012 », est modifiée, tel que montrée sur la carte jointe en **annexe A** du présent règlement, laquelle annexe en fait partie intégrante.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la carte 7 du SAR ont pour objet d'ajouter l'identification de la gare régionale Mascouche-Terrebonne et de son stationnement incitatif, en plus de modifier l'identification « industriel » pour l'aire reconnue comme étant « aire d'affectation urbaine » suite à l'entrée en vigueur, le 22 janvier 2008, du règlement de modification 97-16 du SAR. Ce secteur est donc dorénavant identifié, sur la carte 7, comme faisant partie du pôle d'urbanisation central, et l'étiquette « Pôle TOD - Gare régionale Mascouche-Terrebonne et stationnement incitatif » y est apposée.

## **ARTICLE 7**

La section 1.4.2.1, intitulée « LES AIRES URBAINES », est modifiée par l'ajout, à la fin du seul paragraphe de cette section, des paragraphes suivants :

### **« Secteurs « *Transit Oriented Development* » (TOD)**

Lorsque l'implantation d'infrastructures de transport lourd, telles des gares de train de banlieue, est planifiée, les caractéristiques de développement et/ou de

requalification des secteurs environnants seront basées, dans la mesure du possible, sur les principes du concept de « TOD » (*Transit Oriented Development*).

Ces secteurs se caractérisent, entre autres, par :

- une mixité de fonctions urbaines ;
- pour certaines parties des espaces utilisés à des fins résidentielles, une densité supérieure à la moyenne de la MRC ;
- des aménagements favorisant les modes de transport alternatif aux véhicules privés (ex : vélo, marche, transport en commun).

Ainsi, au printemps 2008, la MRC reconnaît le potentiel de développement de type « TOD » pour l'aire urbaine située au sud de la gare régionale Mascouche-Terrebonne, le tout tel qu'identifié à la carte 22A. Nonobstant toutes autres dispositions du SAR et de son document complémentaire, le développement de ce secteur, de par sa complémentarité à la gare et la mixité de ses fonctions, fait partie des visions de développement à court terme de la MRC et est, par conséquent, apte à se développer. »

#### **ARTICLE 8**

La section 2.1.1.5, intitulée « LES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES », est modifiée par l'ajout d'un troisième et dernier paragraphe se lisant comme suit :

« Un nouveau tronçon de voie ferrée, d'une longueur approximative de 12 km, sera construit entre Mascouche et Repentigny dans le cadre de l'implantation du train de l'Est qui desservira les villes de Mascouche, Terrebonne, Repentigny, Charlemagne et Montréal vers la fin de 2010. Ce nouveau tronçon viendra ensuite se greffer à la voie existante du Canadien National pour se rendre jusqu'à la gare centrale de Montréal. »

#### **ARTICLE 9**

Le troisième paragraphe de la section 2.1.4, laquelle est intitulée « LE PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT MÉTROPOLITAIN DE L'AGENCE MÉTROPOLITAINE DE TRANSPORT », est modifié en remplaçant le texte qui suit :

« L'Agence et le CIT ont réalisé un projet pour améliorer le transport en commun, soit l'ouverture d'une voie réservée sur l'autoroute 25, depuis novembre 2001. Cette voie réservée a nécessité l'ajout de nombreux départs supplémentaires. La MRC des Moulins, le CIT des Moulins et l'AMT travaillent activement pour la mise sur pied d'un projet pilote de train de banlieue sur la

ligne Mascouche/Terrebonne/Montréal. De plus, l'AMT prévoit l'implantation d'un stationnement incitatif sur le territoire de la Ville de Terrebonne – secteur Lachenaie, à proximité du CHSLD Pierre-Le Gardeur. »

Par ceci :

« L'Agence et le CIT ont réalisé un projet pour améliorer le transport en commun, soit, depuis novembre 2001, l'ouverture d'une voie réservée sur l'autoroute 25. Cette voie réservée a nécessité l'ajout de nombreux départs supplémentaires. L'AMT prévoit également l'implantation d'un stationnement incitatif sur le territoire de la Ville de Terrebonne – secteur Lachenaie, à proximité du CHSLD Pierre-Le Gardeur.

De plus, la MRC Les Moulins et l'AMT travaillent activement pour l'implantation de la ligne de train de banlieue Mascouche / Terrebonne / Repentigny / Charlemagne / Montréal, connue sous le vocable « train de l'Est ». Un pôle, établi selon les principes de « *Transit Oriented Development* » (TOD), sera développé dans le secteur de la gare régionale Mascouche-Terrebonne et du stationnement incitatif s'y rattachant. Cette approche cadre bien avec le plan stratégique de développement du transport métropolitain de l'AMT, lequel, dans sa version révisée en 2003, favorise des aménagements encourageant l'utilisation des transports collectifs et prône la densification en périphérie des infrastructures lourdes de transport en commun selon les principes « TOD ».

## **ARTICLE 10**

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** du présent règlement, laquelle annexe en fait partie intégrante.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la carte 22A du SAR ont pour objet de retirer l'équipement public/collectif régional numéro cinq (5) de l'aire d'affectation « urbaine » située à l'est de la voie ferrée dans le secteur Lachenaie de Terrebonne, de réajuster la numérotation pour la gare régionale Mascouche-Terrebonne qui passera du numéro six (6) au numéro cinq (5), d'agrandir et préciser les délimitations de l'aire urbaine adjacente à la gare régionale Mascouche-Terrebonne pour obtenir une superficie totale de 32,2 hectares et d'attribuer à cette dite aire l'affectation « urbaine – TOD ». L'aire d'affectation « industrielle » attenante est ajustée et réduite en conséquence.

## **ARTICLE 11**

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

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la carte 22B du SAR ont pour objet de désigner l'aire urbaine où était prévue la gare de Terrebonne à titre de zone prioritaire de développement, ce qui correspond à approximativement 12 hectares, le tout afin de finaliser le développement du secteur résidentiel situé au sud dudit site.

## **ARTICLE 12**

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

---

Jean-Marc Robitaille, préfet

---

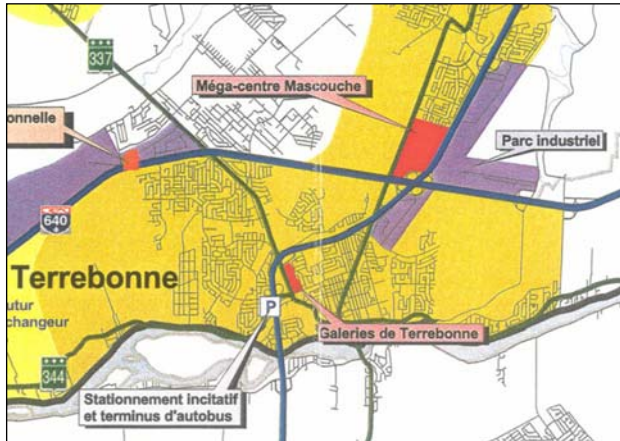
Daniel Pilon, directeur général et  
secrétaire-trésorier

# **ANNEXES**

**DU RÈGLEMENT 97-22**  
Modifiant le SAR de la MRC Les Moulins

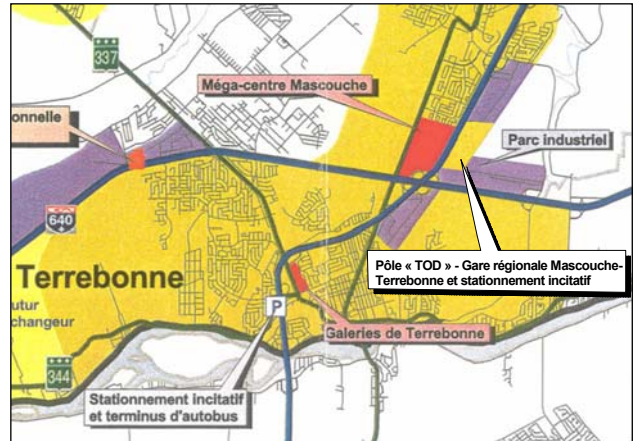
EXTRAIT DE LA CARTE 7 DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

**Avant modification**



Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

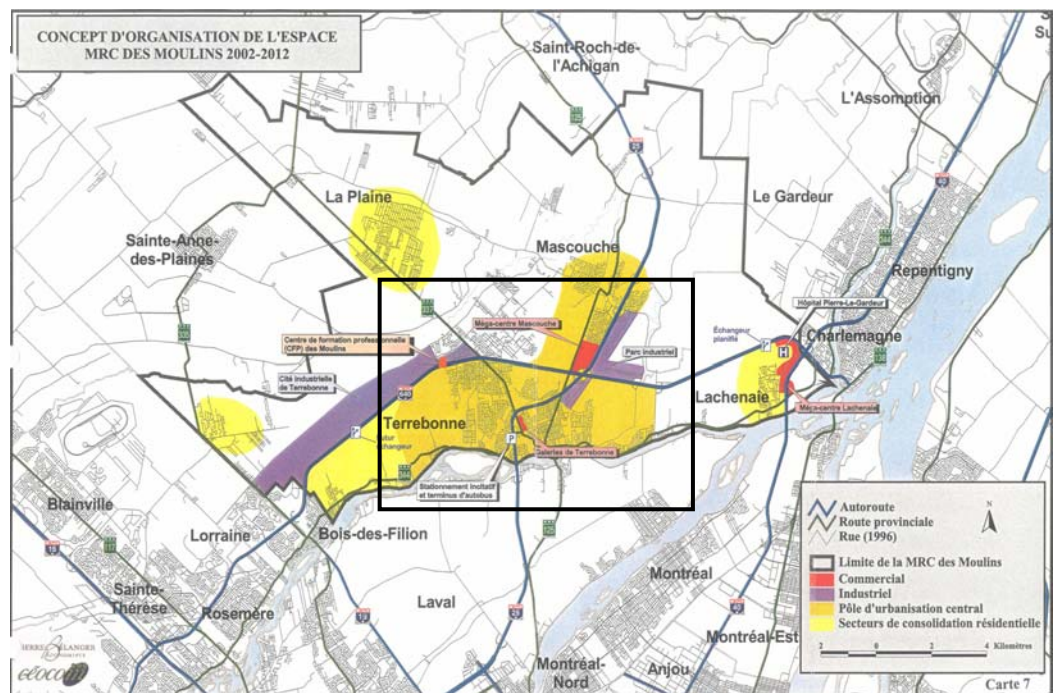
**Après modification**



Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

**Légende**

- Secteur de consolidation résidentielle
- Pôle d'urbanisation central
- Industriel
- Commercial



**ANNEXE A**

Règlement 97-22  
Modifiant le schéma d'aménagement révisé  
(SAR)

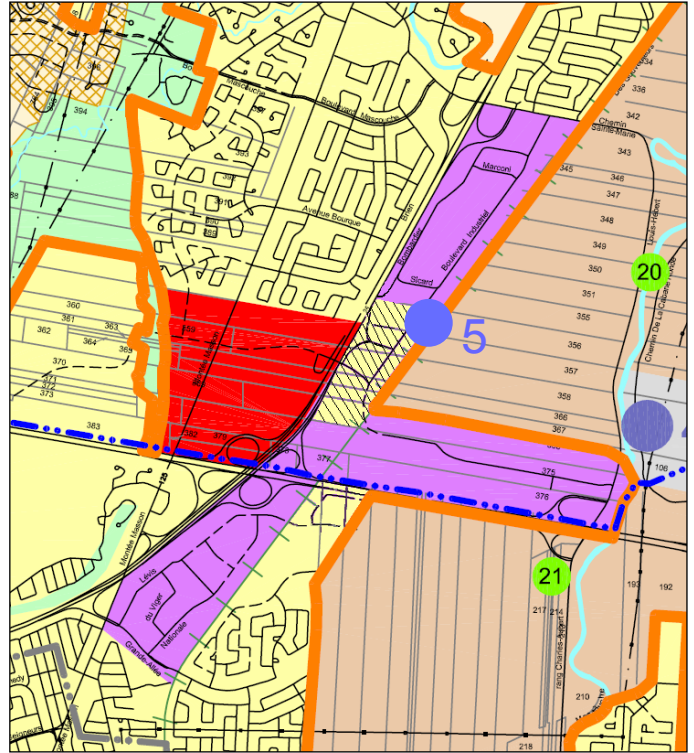
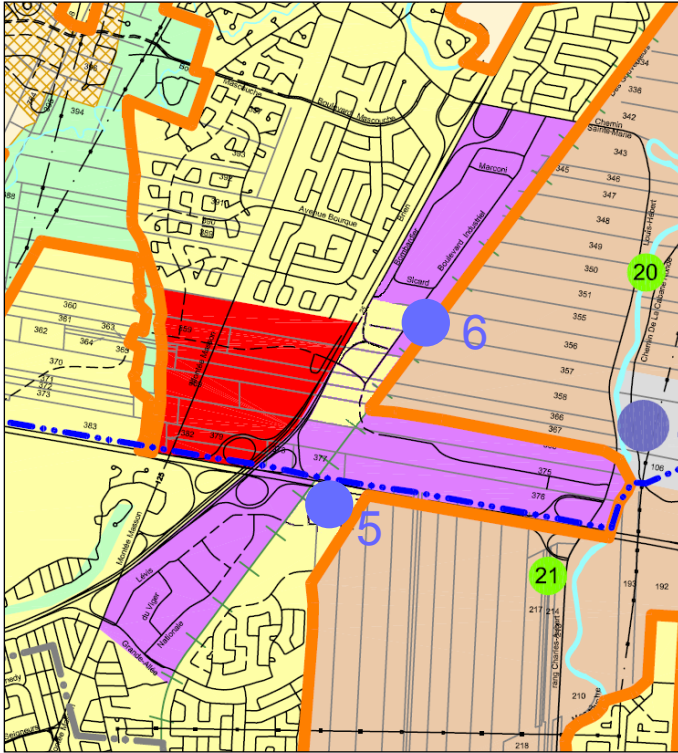
Préparé par : Christine A. Malek  
Vérifié par : Chantal Laliberté, MICU, OUQ  
Date : 16 avril 2008



EXTRAIT DE LA CARTE 22A DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

**Avant modification**








**Après modification**

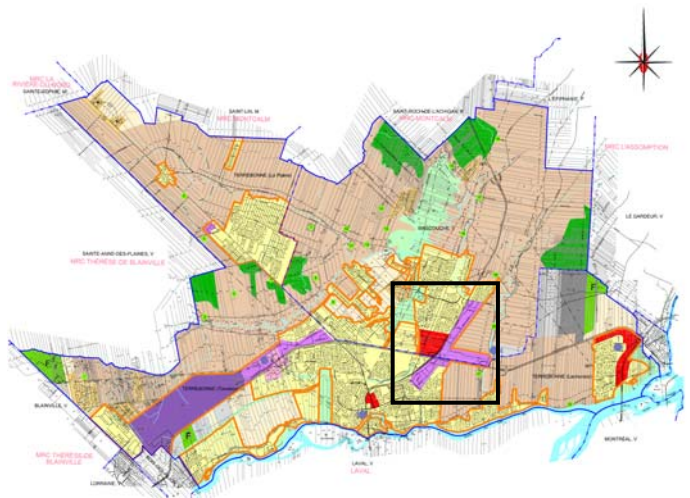


Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

**Affectations**

-  Urbaine
-  Urbaine - TOD
-  Agricole
-  Conservation
-  Industrielle
-  Commerce d'envergure régionale
-  5 Gare régionale Mascouche-Terrebonne



**ANNEXE B**

Règlement 97-22  
Modifiant le schéma d'aménagement révisé  
(SAR)

Préparé par : Christine A. Malek  
Vérifié par : Chantal Laliberté, MICU, OUC  
Date : 16 avril 2008

**Avant modification**



Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

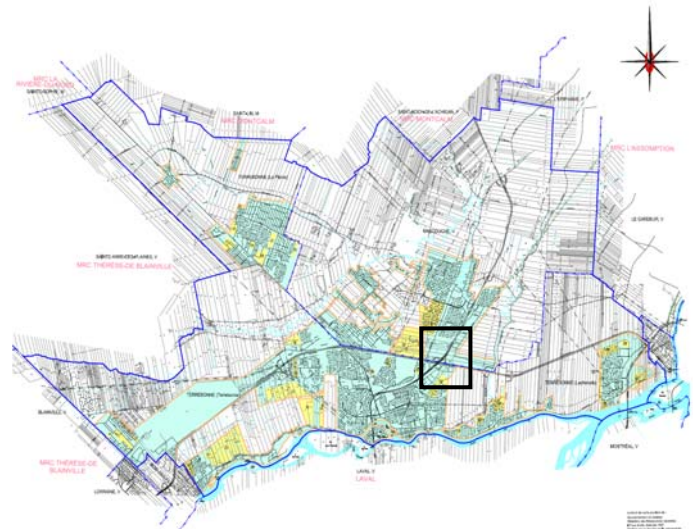
**Après modification**



Intersection autoroutes 25 et 640  
Villes de Mascouche et Terrebonne

**Légende**

- Développement résidentiel planifié
- Périmètre d'urbanisation
- Limite du périmètre d'urbanisation



**ANNEXE C**

**Règlement 97-22  
Modifiant le schéma d'aménagement révisé  
(SAR)**

Préparé par : Christine A. Malek  
Vérifié par : Chantal Laliberté, MICU, OUQ  
Date : 16 avril 2008

