

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 24 novembre deux mille quatre, sous la présidence de monsieur Jean-Marc Robitaille, préfet.

Sont présents messieurs Richard Marcotte, Jean-Luc Labrecque, Daniel L'Espérance, Michel Lefebvre, Frédéric Asselin, Robert Tranchemontagne, Dominique Roy, mesdames Denise Cloutier Gauvreau et Micheline Mathieu.

Règlement n° 97-5 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» à «urbaine» (développement résidentiel planifié) pour la partie localisée au nord du mégacentre à 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 la MRC Les Moulins adoptait le 10 août 2004 le projet de règlement n° 97-5 modifiant le règlement n° 97, déjà modifié par les règlements n^{os} 97-1, 97-2, 97-3 et 97-4;

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 QU'une aire d'affectation « commerce d'envergure régionale » est identifiée dans le quadrant nord-ouest des autoroutes 25 et 640 à Mascouche;

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 désire poursuivre le développement résidentiel dans la portion nord de l'affectation « commerce d'envergure régionale », soit au nord du mégacentre actuellement

construit ;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte actuel, l'utilisation du sol à des fins résidentielles serait plus appropriée pour cet endroit ;

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 la Ville de Mascouche a demandé et précisé à la MRC, par le biais d'une correspondance datée du 23 juillet 2004, d'entreprendre une démarche de modification du SAR afin de valider les attentes municipales exprimées dans son projet de règlement n° 711-94 modifiant le zonage, soit plus précisément de permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré de moyenne et haute densité destiné à une clientèle conventionnelle et de personnes âgées dans la zone identifiée à l'**annexe A** ci-jointe ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet résidentiel, planifié depuis plusieurs années par les propriétaires, est conforme pour la plus grande portion des superficies concernées à la réglementation de zonage de la Ville présentement en vigueur dans le secteur ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche privilégie l'établissement d'une planification globale de la parcelle délimitée par le futur boulevard est-ouest, les arrières lots des rues Parent et Terry-Fox, l'autoroute 25 et les arrières lots de la montée Masson ;

CONSIDÉRANT QU'il est alors convenu de modifier l'affectation «commerce d'envergure régionale» prévue au nord du boulevard est-ouest afin de permettre l'établissement d'un ensemble résidentiel intégré et d'une affectation du sol homogène de transition entre le secteur résidentiel de faible densité et le secteur commercial d'envergure régionale communément appelé mégacentre de Mascouche ;

CONSIDÉRANT QUE l'aire visée par le présent règlement et devant être retirée de l'aire d'affectation « commerce d'envergure régionale » a une superficie d'environ 15 ha;

CONSIDÉRANT QU'une superficie équivalente totalisant environ 15 ha et située dans la portion nord de la zone prioritaire 32 identifiée à la carte 22B du SAR, laquelle zone a également été modifiée via le

règlement n° 97-2, sera retirée des secteurs prioritaires de développement résidentiel afin de maintenir le même nombre d'hectares voués à des fins de développement résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle aire visée à des fins résidentielles n'est pas assujettie aux dispositions du SAR et de son document complémentaire portant sur la protection de l'environnement ou de la sécurité publique (plaines inondables, zones de mouvements de terrain) ;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle aire visée à des fins résidentielles est assujettie aux dispositions du SAR et de son document complémentaire portant sur les contraintes anthropiques (bruits provenant du réseau routier supérieur) ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche devra s'assurer, dans le libellé de sa réglementation d'urbanisme locale et lors de l'émission des autorisations pertinentes, du respect des conditions relatives à la réduction du bruit causé par le réseau routier supérieur, le tout afin de se conformer aux exigences du SAR et de son document complémentaire ;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle aire visée à des fins résidentielles par le présent règlement est localisée en zone blanche ;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle aire visée à des fins résidentielles est contigüe au territoire urbanisé et située à l'intérieur du pôle d'urbanisation central, permettant ainsi de poursuivre le développement tel que prévu au SAR;

CONSIDÉRANT QUE le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, monsieur Jean-Marc Fournier, a transmis, via une correspondance datée du 10 novembre 2004, un avis de conformité aux orientations gouvernementales de la version «*projet du règlement n° 97-5*» ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 10 août 2004 et, qu'à ce moment, le projet de règlement a été déposé et une dispense de lecture a été demandée ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Richard Marcotte, appuyé par monsieur Dominique Roy et résolu unanimement:

QUE le règlement n° 97-5 soit et est adopté et qu'il soit STATUÉ ET DÉCRÉTÉ par ce projet 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» à «urbaine» (développement résidentiel planifié) pour la partie localisée au nord du mégacentre à 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 de modifier l'affectation du sol d'une partie de l'aire d'affectation localisée dans la partie nord du mégacentre de Mascouche de « commerce d'envergure régionale » à « urbaine », totalisant une superficie approximative de 15 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 15 ha localisée dans la portion nord de la zone prioritaire 32, ainsi que désigner « développement résidentiel planifié » numéro 33 une partie équivalente au nord du boulevard est-ouest planifié 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 32 identifiée « Cité radiale » par ce qui suit :
 - Superficie (ha) – brute – secteur central : 85,3
 - Superficie (ha) – nette – secteur central : 55,4
 - Nombre de logements – secteur central : 776
- par l'ajout la nouvelle zone prioritaire 33 pour la Ville de Mascouche, laquelle zone a les propriétés suivantes :
 - Localisation (identification de la zone) : Projet Cousineau-Bissonnette
 - Superficie (ha) – brute – secteur central : 15
 - Superficie (ha) – nette – secteur central : 9,75
 - Nombre de logements – secteur central : 137

ARTICLE 6

La carte PA-1 du plan d'action du schéma d'aménagement révisé (SAR) intitulée: «Plan d'action» est modifiée telle que montrée sur la carte jointe en **annexe D**, laquelle fait partie intégrante du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, les modifications à la carte PA-1 du SAR ont pour objet de désigner zone de réserve une superficie d'environ 15 ha chevauchant les lots et parties de lots localisés au nord des lots 359 et 360 du cadastre de la paroisse de St-Henri de Mascouche, confirmant ainsi le transfert d'une superficie équivalente vers les zones de développement planifié (secteurs prioritaires de développement résidentiel).

ARTICLE 7

Le tableau PA-1 du plan d'action, intitulé « Les zones de réserve urbaines » et déjà modifié par le règlement 97-2, est modifié :

- par le remplacement des données concernant la zone de réserve #17 à Mascouche par le remplacement :
 - du chiffre « 7,7 » désignant la superficie brute par le chiffre « 22,7 »

- du chiffre « 5 » désignant la superficie nette par le chiffre « 14,8 »
- du chiffre « 70 » représentant le nombre de logements par le chiffre « 207 ».

ARTICLE 8

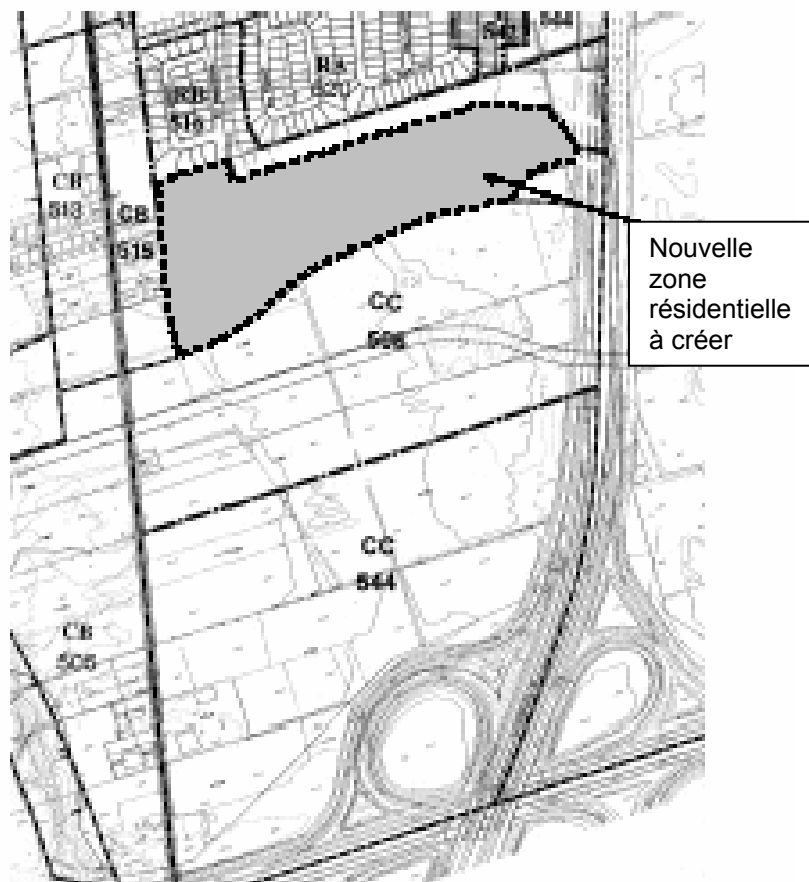
Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Jean-Marc Robitaille, préfet

Daniel Pilon, directeur général
et secrétaire-trésorier

ANNEXES
Règlement 97-5

Extrait du plan de zonage et amendement projeté



ANNEXE A

**Règlement 97-5
Modifiant le schéma d'aménagement
révisé (SAR)**



Préparé par :
Chantal Laliberté, MICU, OUQ

Date : 24 novembre 2004

 Secteur destiné à des fins résidentielles

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



Avant modification



Après modification

Affectations

-  Urbaine
-  Commerce d'envergure régionale

ANNEXE B

Règlement 97-5
Modifiant le schéma d'aménagement révisé (SAR)



Préparé par : Chantal Laliberté, MICU, OUC
Date : 24 novembre 2004




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



Avant modification



Après modification

-  Développement résidentiel planifié
-  Périmètre d'urbanisation
-  Superficie retirée du développement résidentiel planifié

ANNEXE C

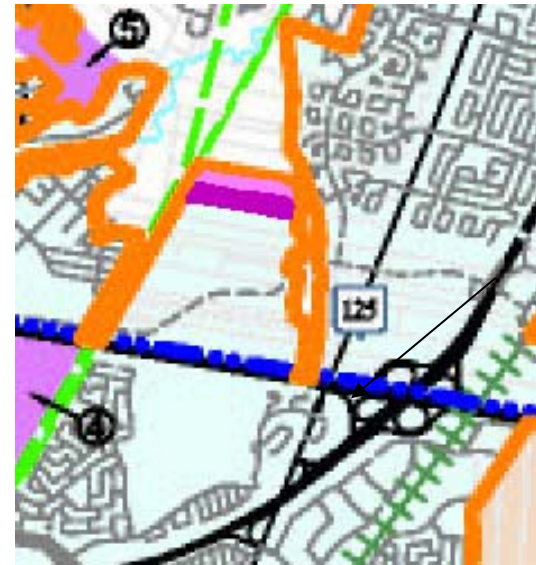
Règlement 97-5
Modifiant le schéma d'aménagement révisé (SAR)

Préparé par : Chantal Laliberté, MICU, OUQ
Date : 24 novembre 2004



EXTRAIT DE LA CARTE PA-1 DU PLAN D'ACTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ



Avant modification



Après modification

-
-  Zone de réserve de développement résidentiel
 -  Superficie ajoutée à la zone de réserve

DOCUMENT SUR LA
NATURE DES
MODIFICATIONS

Règlement 97-5

Reconnu véritable annexe à la résolution n° 5267-08-04

DOCUMENT INDIQUANT LA NATURE DES MODIFICATIONS QUE LA VILLE DE MASCOUCHE DEVRA APPORTER À SA RÉGLEMENTATION D'URBANISME À LA SUITE DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT N° 97-5 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC LES MOULINS

Conformément aux dispositions de l'article 48 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le présent document indique la nature des modifications que la Ville de Mascouche devra apporter à ses plan et règlements d'urbanisme, à la suite de l'entrée en vigueur du règlement n° 97-5 modifiant le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC Les Moulins.

En vertu des dispositions de l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Mascouche devra adopter, dans les six (6) mois suivants l'entrée en vigueur du Règlement n° 97-5, des règlements de concordance modifiant le règlement de zonage et le plan d'urbanisme.

Règlement de zonage

Le règlement de zonage de la Ville de Terrebonne devra être modifié de façon à éliminer la possibilité d'implanter des usages commerciaux d'envergure régionale dans la partie de l'aire de cette affectation qui a été retirée à la carte 22A du schéma d'aménagement révisé (SAR), le tout tel qu'illustré aux annexes du règlement 97-5.

Des normes et dispositions concernant les usages et activités permis dans le secteur nouvellement identifié zone prioritaire numéro 33 (développement résidentiel planifié) devront y être prévues en conformité avec les dispositions du présent règlement, du SAR de la MRC des Moulins et de son document complémentaire. Une attention particulière devra être portée au sujet des contraintes anthropiques (bruits routiers).

Plan d'urbanisme

Pour ce qui est du plan d'urbanisme de la Ville de Mascouche, celui-ci devra être modifié afin de tenir compte de la réduction de la superficie de l'affectation du sol « commerce d'envergure régionale » localisée au nord-ouest des autoroutes 25 et 640 à Mascouche, le tout tel qu'illustré aux annexes du règlement n° 97-5.

Le projet de règlement n° 97-5 peut être consulté au bureau du secrétaire-trésorier de la MRC des Moulins ou au bureau du greffier de la Ville de Mascouche.