



# CONSULTATION PUBLIQUE PREMIÈRE PHASE

RAPPORT SYNTHÈSE



# MISE EN CONTEXTE LA DÉMARCHE

## Objectifs généraux

Faisant face à une pression immobilière accrue et voulant assumer pleinement son rôle de leader en termes de développement durable, la Ville de Mascouche entame la révision complète de son plan d'urbanisme afin d'en faire un outil de gouvernance moderne, proposant des actions audacieuses et concrètes pour améliorer la gestion du territoire.

Pour ce faire, la réflexion stratégique doit être basée sur une connaissance fine du territoire, des tendances de développement et des besoins actuels et à venir de la population. Une première campagne de consultation a donc été lancée afin d'entendre les opinions de la population sur différentes thématiques en lien avec l'exercice de planification en cours.

S'échelonnant durant l'ensemble du processus de planification, la démarche de consultation a pour objectif :

- De susciter l'intérêt et la participation du plus grand nombre de citoyens au projet;
- D'assurer un processus transparent;
- D'assurer une réponse adéquate aux besoins et à la volonté des citoyens par le biais des documents de planification et réglementation.

Les éléments soulevés par la population lors de cette démarche seront pris en compte lors de la rédaction du nouveau plan et des règlements d'urbanisme.

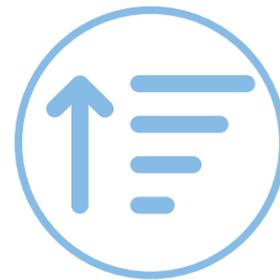
## Première phase de consultation

Pour la première phase de consultation, étant donné la situation sanitaire et le processus en amont, la Ville a fait le choix de rejoindre sa population par le biais d'un questionnaire mis en ligne du 31 mai au 25 juin 2021 sur la plateforme [Espace citoyen](#).

Cette première phase consultative avait pour but :

- D'informer la population du lancement de la démarche de révision;
- De cibler les enjeux et les thèmes prioritaires à prendre en compte dans les outils de planification;
- De tester le niveau d'adhésion à certains principes de planification de manière à guider la réalisation des documents de planification.

## THÉMATIQUES ABORDÉES



VALEUR ET  
PRIORITÉ



MILIEU DE  
VIE



DENSITÉ



COMMERCE



BÂTIMENT  
DURABLE

### Profil des personnes sondées

PLUS DE **550** PERSONNES  
ONT RÉPONDU AU  
QUESTIONNAIRE



**15 ans**

moyenne de temps de  
résidence à Mascouche  
des personnes sondées



**25-49**

tranche d'âge des  
personnes sondées



**68 %**

des personnes sondées  
ont des enfants



# LES RÉSULTATS

Le rapport de consultation qui suit présente les principaux résultats recueillis par le questionnaire en ligne. Une synthèse des réponses en lien avec les différents thèmes abordés est exposée dans la présente section.



## VALEUR ET PRIORITÉ

Quatre priorités sont fortement ressorties dans les résultats du questionnaire. Selon les répondants, la démarche de planification devra traiter prioritairement des éléments suivants :

### 1. Assurer la conservation et la préservation des boisés et des milieux naturels

L'élaboration du plan d'urbanisme est le moment de bonifier les stratégies en matière de conservation et de préservation des boisés et des milieux naturels. Des stratégies pour accroître les superficies protégées sur le territoire, la priorisation du développement à l'extérieur des milieux naturels d'intérêt ainsi que des normes relatives aux milieux boisés devront être prioritairement traitées dans la démarche de planification.

### 2. Améliorer la qualité des cours d'eau et bandes riveraines pour permettre la pratique d'activités récréatives et récréotouristiques

L'élaboration du plan d'urbanisme sera le moment de définir les stratégies en matière de protection des berges. Des stratégies pour accroître la longueur des berges publiques, ainsi que des normes et stratégies relatives à la naturalisation des berges devront être traitées prioritairement. L'élaboration du programme particulier d'urbanisme du noyau villageois sera aussi l'occasion de réfléchir à la mise en valeur et à l'appropriation de la rivière Mascouche dans ce secteur spécifique.

### 3. Assurer des déplacements fluides, efficaces et sécuritaires permettant des liens d'un secteur à l'autre de la Ville, notamment à pied ou à vélos

Le plan d'urbanisme devra traiter de façon prioritaire les problématiques de mobilité. L'arrimage avec le plan directeur de circulation sera nécessaire, mais les questions d'aménagement urbain pouvant inciter à un transfert modal ainsi que la minimisation de l'impact de la croissance de la population sur l'achalandage du réseau routier devront être approfondies dans le cadre de la démarche de planification.

### 4. Soutenir l'agriculture et l'accès aux aliments sains

L'élaboration du plan d'urbanisme sera le moment d'assurer la pérennité de la zone agricole et de réfléchir à des moyens pour assurer l'accès aux Mascouchois à des aliments sains et locaux.



## MILIEU DE VIE

### Situation actuelle

Les répondants vivent majoritairement dans un milieu caractérisé par des habitations souvent isolées de deux étages.

### Enjeux du milieu de vie

Les personnes sondées ont relevé deux enjeux principaux à prendre en considération dans la vision de planification du territoire, soit :

#### 1. L'adaptabilité de la Ville au vieillissement de la population

Les répondants sont préoccupés par le vieillissement de la population et l'adaptation de la Ville pour la tranche de population la plus âgée. Le plan d'urbanisme devra répondre à cet enjeu en définissant des stratégies en matière de diversification des habitations, d'amélioration de l'accessibilité universelle à l'échelle du territoire et à l'échelle du bâtiment ainsi qu'à la planification d'une offre en services et équipements multigénérationnels bien localisée.

#### 2. La convivialité et la sécurité des déplacements à pied et à vélo

Les répondants sont préoccupés par les enjeux de sécurité et de convivialité des déplacements actifs. En s'arrimant avec le plan directeur de circulation et en poussant plus loin la réflexion sur l'aménagement urbain, le plan d'urbanisme devra définir des actions adaptées à l'échelle des quartiers et à l'échelle des artères.

### Encadrement du milieu de vie

Trois énoncés sont à considérer lors de la rédaction du plan et des règlements, soit :

1. Prioriser la sécurité et la convivialité des déplacements à pied ou à vélo;
2. Assouplir les règles concernant l'agriculture urbaine (potager, serre, petit élevage);
3. Mettre en place des moyens pour verdir davantage les terrains (plantation d'arbres et surfaces perméables).



## DENSITÉ

Les personnes sondées sont partagées quant aux secteurs à prioriser pour la construction des nouveaux logements.

Cependant, la population a su donner son avis quant à la forme que devrait prendre cette densification, le cas échéant :

### Dans les quartiers existants



Densification douce et unité d'habitation accessoire (mini-maison en fond de cour)

Dans les quartiers résidentiels existants, les répondants semblent attachés au caractère de leurs milieux et démontrent une sensibilité à l'égard de projets pouvant impacter ce caractère, tels que la conversion de maisons en duplex ou la subdivision de terrain. Les répondants semblent plus enclins aux formes de densification douce ayant moins d'impact sur le milieu comme les logements en fond de cour sur des terrains d'une superficie suffisante. Les quartiers vieillissants et en évolution posent un défi réglementaire à cet égard.

### Sur les terrains en friche ou sous-utilisés



Développement de moyenne emprise au sol et stationnement en partie souterrain

Dans les secteurs non développés, les répondants optent davantage pour une forme conservant une plus grande superficie d'espaces naturels, mais limitant la hauteur construite. L'atteinte d'une densité minimale tout en préservant des milieux naturels et en limitant la hauteur des bâtiments est un défi auquel le plan d'urbanisme devra répondre.



# LES RÉSULTATS



## COMMERCE

### Implantation dans les quartiers existants

L'analyse du questionnaire révèle que la population est partagée quant à l'implantation de commerces de proximité dans les quartiers existants en dehors des axes commerciaux actuels. Cependant une partie de la population semble ouverte, à condition d'une intégration harmonieuse et d'un encadrement strict.

Dans l'optique d'un milieu de vie accessible qui limite les déplacements automobiles, il sera nécessaire, dans la démarche de planification, de définir un cadre acceptable pour l'intégration de la mixité d'usages sur le territoire. Les secteurs mixtes devront être consciencieusement définis et les règles devront permettre un bon encadrement des nuisances potentielles.

### Types de commerces souhaités

Différents types de commerces sont souhaités dans les secteurs commerciaux de la Ville de Mascouche à la lumière des réponses reçues :

1. Noyau villageois : restaurants et commerces indépendants ou spécialisés;
2. CentrOparc : commerces courants, commerces liés à l'automobile et achats semi-réfléchis;
3. Montée Masson : restaurants, commerces courants et achats semi-réfléchis.

### Incitatifs à fréquenter les axes commerciaux

Différents incitatifs doivent être mis en place sur les axes commerciaux pour assurer une hausse de leur fréquentation :

#### 1. Noyau villageois : terrasses, événements culturels et qualité de l'espace public

Les répondants souhaitent se doter d'un noyau villageois animé et convivial. L'élaboration du programme particulier d'urbanisme applicable à ce secteur sera l'occasion de réfléchir à des stratégies visant à en faire un milieu axé sur la culture, l'ambiance et l'évènementiel.

#### 2. Montée Masson: accessibilité en voiture

Les répondants souhaitent conserver une bonne accessibilité en voiture pour le corridor commercial de la montée Masson. Ainsi, dans la démarche de planification, lorsqu'il sera question de définir les règles encadrant le redéveloppement de ce secteur et les aménagements visant l'amélioration des conditions de mobilité active, une attention devra être portée pour conserver une bonne accessibilité automobile.



## BÂTIMENT DURABLE

Pour les personnes sondées, l'encadrement des nouvelles constructions (résidentielles, commerciales ou industrielles) est essentiel dans la nouvelle réglementation pour qu'elles soient durables (durée de vie des matériaux, économie d'énergie, panneaux solaires, économie d'eau potable, etc.).

**76 %** des personnes sondées considèrent « assez important » à « très important », l'encadrement pour les constructions résidentielles durables

**82 %** des personnes sondées considèrent « assez important » à « très important », l'encadrement pour les constructions commerciales ou industrielles durables



# QUESTIONNAIRE – ANNEXE

## 1. QUELLE PRIORITÉ DEVRAIT ÊTRE ACCORDÉE AUX ÉNONCÉS SUIVANTS : ÉCHELLE DE LIKERT MULTIPLE

(1- NON PRIORITAIRE 4- TRÈS PRIORITAIRE)

- Dynamiser le noyau villageois : 2,7
- Assurer la conservation des milieux naturels : 3,7
- Améliorer la qualité des cours d'eau et bandes riveraines pour permettre la pratique d'activités récréatives et récréotouristiques : 3,4
- Faire du Domaine seigneurial un parc régional d'intérêt métropolitain : 3,0
- Consolider et raccorder aux autres villes le réseau de pistes cyclables et pédestres : 3,0
- Être reconnue en tant que municipalité innovante au niveau du développement et de la construction durable : 2,6
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre reliées au transport : 3,0
- Amélioration de la fluidité du réseau routier : 3,7
- Bonifier la présence de corridors verts permettant les déplacements, à pied ou à vélos, d'un secteur à l'autre de la ville : 3,2

## 2. QUELLE PRIORITÉ DEVRAIT ÊTRE ACCORDÉE AUX ENJEUX SUIVANTS ÉCHELLE DE LIKERT MULTIPLE

(1- NON PRIORITAIRE 4- TRÈS PRIORITAIRE)

- La lutte et l'adaptation aux changements climatiques : 3,1
- La préservation du patrimoine et de l'identité mascouchoise : 2,8
- Le développement économique et de l'emploi : 3,0
- L'accès à des logements répondant aux besoins de tous : 2,8
- La préservation des boisés et des milieux naturels : 3,7
- Le soutien à l'agriculture et l'accès aux aliments sains : 3,4

## 3. QUELLE PRIORITÉ DEVRAIT ÊTRE ACCORDÉE AUX ENJEUX SUIVANTS ÉCHELLE DE LIKERT MULTIPLE

(1- NON PRIORITAIRE 4- TRÈS PRIORITAIRE)

- Faire de Mascouche une ville à l'avant-garde du développement et de la construction durable : 2,6
- Dynamiser et mettre en valeur les attraits du noyau villageois : 2,7
- Développer le Centroparc selon les principes de développement durable : 2,8
- Accroître l'offre et la diversité en logements et contribuer à maintenir le coût de l'habitation accessible : 2,8
- Assurer la conservation des milieux naturels et améliorer la qualité des cours d'eau et y permettre la pratique d'activités récréatives : 3,5
- Faire du parc métropolitain du Domaine-Seigneurial-de-Mascouche un parc régional attractif à grand rayonnement : 2,9
- Rendre les déplacements efficaces et sécuritaires : 3,6
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au transport : 3,0

## 4. SÉLECTIONNEZ L'IMAGE QUI CORRESPOND AU MILIEU DE VIE DANS LEQUEL VOUS VIVEZ



## 5. À L'HEURE ACTUELLE, MON MILIEU DE VIE

(1- FORTEMENT EN DÉSACCORD

4- FORTEMENT EN ACCORD)

- Comporte suffisamment d'arbres et d'espaces végétalisés : 3,0
- Est adapté au vieillissement de la population : 2,7
- Est bien desservi en parcs et équipements municipaux : 2,9
- Est bien desservi en commerces et services : 3,1
- Détient un cachet et une identité à préserver : 2,9
- Est convivial et sécuritaire pour les déplacements à pied ou à vélo : 2,7



# QUESTIONNAIRE - ANNEXE

## 6. J'AIMERAIS, POUR MON MILIEU DE VIE

(1- FORTEMENT EN DÉSACCORD 4- FORTEMENT EN ACCORD)

- Que des actions soient posées pour verdir davantage les terrains (plantation d'arbres et surfaces perméables): 3,0
- Qu'on réglemente davantage les travaux extérieurs et l'architecture des nouvelles constructions pour préserver l'identité des quartiers : 2,6
- Qu'on assouplisse les règles concernant les bâtiments accessoires (cabanon, garage isolé, remise): 2,7
- Qu'on assouplisse les règles concernant l'agriculture urbaine (potager, serre, petit élevage): 3,1
- Qu'on priorise la sécurité et la convivialité des déplacements à pied ou à vélo : 3,3
- Qu'il soit mieux desservi en commerces et services de proximité (épicerie, pharmacie, services esthétiques, etc.): 2,4

## 7. OÙ DEVRAIT-ON PRIORISER LA CONSTRUCTION DES FUTURS LOGEMENTS POUR RÉPONDRE À CETTE DEMANDE? PLACEZ LES PROPOSITIONS SUIVANTES EN ORDRE DE PRIORITÉ.

(1- PRIORITÉ #1 / 4- PRIORITÉ #4)

- Sur les terrains en friche ou actuellement sous-utilisés ou occupés par des surfaces de stationnement dans l'aire TOD de la gare : 2,5
- Dans les zones commerciales, le long des boulevards, à l'intérieur de bâtiments mixtes (rez-de-chaussée commercial et étages résidentiels) : 2,5
- Dans les quartiers résidentiels existants selon une approche de densification douce (mini-maison en fond de cour, conversion de maison en duplex, etc.) : 2,6
- Sur les grands terrains privés boisés selon une approche de développement durable (écoquartier) : 2,6

## 8. AFIN DE DENSIFIER LE TERRITOIRE, QUELLE FORME DE DÉVELOPPEMENT DEVRAIT ÊTRE FAVORISÉE DANS LES QUARTIERS RÉSIDENIELS EXISTANTS



A - Unité d'habitation accessoire (mini-maison de fond de cour) 225



B - Conversion de maison en duplex 164



C - Subdivision des terrains 192

## 9. AFIN DE DENSIFIER LE TERRITOIRE, QUELLE FORME DE DÉVELOPPEMENT DEVRAIT ÊTRE FAVORISÉE SUR LES TERRAINS EN FRICHE OU ACTUELLEMENT SOUS-UTILISÉS OU OCCUPÉS PAR DES SURFACES DE STATIONNEMENT



A - Forte emprise au sol - Stationnement de surface 180



B - Moyenne emprise au sol - Stationnement en partie souterrain 239



C - Faible emprise au sol - Stationnement souterrain 137



# QUESTIONNAIRE – ANNEXE

## 10. QUELS TYPES DE COMMERCE DEVRAIT-ON RETROUVER DANS LE NOYAU VILLAGEOIS (À CHOIX MULTIPLE)

- Restaurants, ambiance et terrasse : 512
- Commerces courants (épicerie et pharmacie) : 161
- Services personnels et professionnels (coiffure, esthétique, clinique) : 156
- Commerces indépendants ou spécialisés (artisanat, cadeaux, librairies) : 375
- Achat semi-réfléchi (vêtement, article de sport, article pour la maison) : 130
- Commerces liés à l'automobile (concessionnaire, garage, station-service) : 22

## 11. QUELS TYPES DE COMMERCE DEVRAIT-ON RETROUVER PRÈS DE LA GARE ET DANS LE CENTROPARC :

- Restaurants, ambiance et terrasse : 233
- Commerces courants (épicerie et pharmacie) : 297
- Services personnels et professionnels (coiffure, esthétique, clinique) : 186
- Commerces indépendants ou spécialisés (artisanat, cadeaux, librairies) : 128
- Achat semi-réfléchi (vêtement, article de sport, article pour la maison) : 235
- Commerces liés à l'automobile (concessionnaire, garage, station-service) : 287

## 12. QUELS TYPES DE COMMERCE DEVRAIT-ON RETROUVER DANS LE CORRIDOR DE LA MONTÉE MASSON (À CHOIX MULTIPLE)

- Restaurants, ambiance et terrasse : 407
- Commerces courants (épicerie et pharmacie) : 451
- Services personnels et professionnels (coiffure, esthétique, clinique) : 389
- Commerces indépendants ou spécialisés (artisanat, cadeaux, librairies) : 318
- Achat semi-réfléchi (vêtement, article de sport, article pour la maison) : 390
- Commerces liés à l'automobile (concessionnaire, garage, station-service) : 214

## 13. SERIEZ-VOUS FAVORABLE À L'IMPLANTATION DE PETITS COMMERCE DE PROXIMITÉ, SOUS CERTAINES CONDITIONS, DANS LES QUARTIERS RÉSIDENTIELS EXISTANTS?

- Non, ça doit demeurer sur les axes commerciaux à proximité : 202
- Oui, mais juste sur certaines intersections majeures ciblées (4 coins) : 91
- Oui, mais juste sur les artères principales : 86
- Oui, tant qu'on s'assure d'une intégration harmonieuse et d'un encadrement : 171

## 14. QUELS SONT LES ÉLÉMENTS QUI VOUS INCITERAIENT D'AVANTAGE À FRÉQUENTER LE NOYAU VILLAGEOIS?

- Accessibilité à pied ou à vélo (trottoirs ou piste cyclable) : 293
- Qualité de l'espace public (arbres, mobilier, places publiques) : 349
- Terrasses et événements culturels : 384
- Accessibilité en voiture (fluidité et espaces de stationnement) : 265
- Accès à la rivière : 260

## 15. QUELS SONT LES ÉLÉMENTS QUI VOUS INCITERAIENT D'AVANTAGE À FRÉQUENTER LE CORRIDOR DE LA MONTÉE MASSON?

- Accessibilité à pied ou à vélo (trottoirs ou piste cyclable) : 183
- Qualité de l'espace public (arbres, mobilier, places publiques) : 266
- Terrasses et événements culturels : 248
- Accessibilité en voiture (fluidité et espaces de stationnement) : 335



# QUESTIONNAIRE – ANNEXE

**16. À QUEL POINT DIRIEZ-VOUS QU'IL SOIT IMPORTANT QUE LA VILLE IMPOSE DES RESTRICTIONS AFIN QUE LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES SOIENT BÂTIES DE FAÇON DURABLE (DURÉE DE VIE DES MATÉRIAUX, ÉCONOMIE D'ÉNERGIE – PANNEAUX SOLAIRES, ÉCONOMIE D'EAU POTABLE, ETC.), ET CE, MÊME SI CELA ENGENDRE DES COÛTS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES PROPRIÉTAIRES?**

- Pas du tout important : 36
- Peu important : 93
- Assez important : 224
- Très important : 193

**17. À QUEL POINT DIRIEZ-VOUS QU'IL SOIT IMPORTANT QUE LA VILLE IMPOSE DES RESTRICTIONS AFIN QUE LES NOUVEAUX BÂTIMENTS COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS SOIENT BÂTIS DE FAÇON DURABLE (DURÉE DE VIE DES MATÉRIAUX, ÉCONOMIE D'ÉNERGIE – PANNEAUX SOLAIRES, ÉCONOMIE D'EAU POTABLE, ETC.), ET CE, MÊME SI CELA ENGENDRE DES COÛTS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES PROPRIÉTAIRES? (À CHOIX UNIQUE)**

- Pas du tout important : 22
- Peu important : 76
- Assez important : 165
- Très important : 279

**18. GROUPE D'ÂGE**

- 0-19 : 1
- 20-34 : 105
- 35-49 : 246
- 50-59 : 132
- 70-99 : 17

**19. SEXE**

- Féminin : 305
- Masculin : 190
- Non divulgué. : 55

**20. NOMBRE D'ENFANTS DANS LE MÉNAGE**

Moyenne : 1,2

- 0 : 180
- 1 : 92
- 2 : 144
- 3 : 126
- 4 : 18
- 5 : 2

**21. CITOYEN DEPUIS COMBIEN D'ANNÉES**

Moyenne : 15 ans

