

VILLE DE MASCOUCHE

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 1089



Septembre 2024

Version administrative

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Ce document constitue une compilation administrative du règlement **1089** et de ses amendements suivants :

Numéro de l'amendement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
1089		2006-08-06
1089-1		2007-04-11
1089-2		2008-06-10
1089-3	Jamais entrée en vigueur, point retiré	
1089-4		2009-06-16
1089-5	Jamais entrée en vigueur, point retiré	
1089-6		2011-08-17
1089-7		2012-01-24
1089-8	2014-08-25	2014-11-26
1089-9	2014-04-27	2015-07-03
1089-10	2015-08-15	2015-10-14
1089-11	2015-09-14	2015-11-25
1089-12	2016-06-13	2016-08-16
1089-13	2016-12-12	2017-02-14
1089-14	2018-02-19	2018-04-11
1089-15	2018-06-11	2018-08-22
1089-16	2018-08-20	2018-11-29
1089-17	2021-08-30	2021-11-24
1089-18	2022-01-31	2022-04-13
1089-19	2022-10-03	2022-12-14
1089-20	2023-02-13	2022-05-10
1089-21	2023-06-12	2023-08-30
1089-22	2023-09-18	2023-11-22
1089-23	2024-07-02	2024-09-18

Il est destiné à des fins de référence uniquement. Pour une interprétation légale, veuillez consulter le texte officiel des règlements.

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE**

Résolution
06-03-200

RÈGLEMENT NUMÉRO 1089

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE**

Séance du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue à l'endroit ordinaire des séances, au 3038, chemin Sainte-Marie à Mascouche le 20 mars 2006 à 20 h 00, à laquelle sont présents madame la conseillère LISE GAGNON, messieurs les conseillers GUILLAUME TREMBLAY, DONALD MAILLY, PIERRE VILLENEUVE, mesdames les conseillères DENISE CLOUTIER, LOUISE FOURTANÉ BORDONADO et DENISE PAQUETTE formant quorum sous la présidence de monsieur RICHARD MARCOTTE, maire.

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

ATTENDU QUE suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la Ville de Mascouche doit adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale conforme aux objectifs du schéma d'aménagement révisé et du nouveau plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ministre des Affaires municipales et des Régions a accordé à la Ville de Mascouche une prolongation de délai pour réviser son plan d'urbanisme et l'ensemble de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QU'une assemblée de consultation publique fut tenue le 27 février 2006;

CONSIDÉRANT QU'avis de présentation du présent règlement a été régulièrement donné à une séance du conseil municipal de la Ville de Mascouche tenue le 20 février 2006 et inscrit au livre des délibérations sous le numéro 06-02-115;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par madame la conseillère Louise Fourtané Bordonado appuyé par monsieur le conseiller Guillaume Tremblay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le règlement numéro 1089, sujet à toutes les approbations requises, comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	RÈGLEMENTS REMPLACÉS	1-1
ARTICLE 3	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 4	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-1
ARTICLE 5	DOMAINE D'APPLICATION	1-1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1-1
ARTICLE 6	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-1
ARTICLE 7	INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	1-2
ARTICLE 8	MESURES	1-2
ARTICLE 9	TERMINOLOGIE	1-2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2-3
SECTION 1	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	2-3
ARTICLE 10	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	2-3
ARTICLE 11	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	2-3
SECTION 2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	2-3
ARTICLE 12	GÉNÉRALITÉS	2-3
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3-5
SECTION 1	OBLIGATION ET TRANSMISSION.....	3-5
ARTICLE 13	OBLIGATION.....	3-5
ARTICLE 14	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE.....	3-5
SECTION 2	PROCÉDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	3-5
ARTICLE 15	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION PRÉLIMINAIRE.....	3-5
ARTICLE 16	DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION.....	3-7
ARTICLE 17	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	3-9
ARTICLE 18	EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	3-9

ARTICLE 19	EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	3-9
ARTICLE 20	ÉMISSION DU PERMIS, DU CERTIFICAT OU DE L'AUTORISATION	3-10
SECTION 3	TERRITOIRES, OBJECTIFS ET CRITÈRES	3-11
SOUS-SECTION 1	SECTEURS COMMERCIAUX ET ZONE PC 227 ET CC 218	3-11
ARTICLE 20.3	EXCEPTION AUX INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-11
ARTICLE 21	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-11
ARTICLE 22	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-11
ARTICLE 23	OBJECTIFS.....	3-12
ARTICLE 24	CRITÈRES.....	3-13
SOUS-SECTION 2	PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	3-21
ARTICLE 25	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-21
ARTICLE 26	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-21
ARTICLE 27	OBJECTIFS.....	3-21
ARTICLE 28	CRITÈRES	3-22
SOUS-SECTION 3	NOYAU VILLAGEOIS	3-25
SOUS-SECTION 4	LOGEMENT COMPLÉMENTAIRE	3-26
SOUS-SECTION 5	SECTEURS INDUSTRIELS.....	3-26
ARTICLE 37	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-26
ARTICLE 38	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-26
ARTICLE 39	OBJECTIFS.....	3-26
ARTICLE 40	CRITÈRES	3-27
SOUS-SECTION 6	UTILITÉS PUBLIQUES	3-30
ARTICLE 41	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-30
ARTICLE 42	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-30
ARTICLE 43	OBJECTIFS.....	3-30
ARTICLE 44	CRITÈRES	3-30
SOUS-SECTION 7	PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE BÂTIMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ OU FAISANT L'OBJET D'UN PLAN INTÉGRÉ	3-32
ARTICLE 45	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-32
ARTICLE 46	INTERVENTION ASSUJETTIE.....	3-32
ARTICLE 47	OBJECTIFS.....	3-32
ARTICLE 48	CRITÈRES	3-32
SOUS-SECTION 8	SOUS-SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE 5 - TOD - CITÉ DE LA GARE.....	3-34
ARTICLE 49	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	3-34

ARTICLE 49.1	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-34
ARTICLE 50	BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX POUR LE SECTEUR DU TOD – CITÉ DE LA GARE	3-35
ARTICLE 51	BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS POUR LES EMPLACEMENTS RÉSIDENTIELS	3-35
ARTICLE 52	LOTISSEMENT	3-36
ARTICLE 53	IMPLANTATION	3-38
ARTICLE 54	ARCHITECTURE.....	3-39
ARTICLE 55	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN.....	3-41
ARTICLE 56	BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS POUR LES EMPLACEMENTS AUTRES QUE RÉSIDENTIELS	3-44
ARTICLE 57	LOTISSEMENT.....	3-44
ARTICLE 58	IMPLANTATION	3-45
ARTICLE 59	ARCHITECTURE.....	3-46
ARTICLE 60	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN.....	3-49
ARTICLE 61	AFFICHAGE	3-52
SOUS-SECTION 9	DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE D'APPLICATION 6 – LE SECTEUR DES ZONES RA 123 RA 139, RA 221, RA 222 ET RA 225	3-54
ARTICLE 61.1	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-54
ARTICLE 61.2	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-54
ARTICLE 61.3	LOTISSEMENT ET TRAME	3-54
ARTICLE 61.4	IMPLANTATION ET ARCHITECTURE.....	3-55
ARTICLE 61.5	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN.....	3-56
ARTICLE 61.6	STATIONNEMENT	3-57
SOUS-SECTION 10	DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE D'APPLICATION 7 – LE SECTEUR DE LA ZONE RA 335.....	3-58
ARTICLE 61.7	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-58
ARTICLE 61.8	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-58
ARTICLE 61.9	LOTISSEMENT ET TRAME	3-58
ARTICLE 61.10	IMPLANTATION ET ARCHITECTURE.....	3-59
ARTICLE 61.11	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN.....	3-60
ARTICLE 61.12	STATIONNEMENT	3-61
SOUS-SECTION 11	SECTEURS DE CONSERVATION	3-61
ARTICLE 61.13	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-61
ARTICLE 61.14	DOCUMENTS SPÉCIFIQUEMENT EXIGÉS.....	3-61
ARTICLE 61.15	INTERVENTION ASSUJETTIES.....	3-62
ARTICLE 61.16	OBJECTIFS	3-62

ARTICLE 61.17	CRITÈRES	3-62
SOUS-SECTION 12	SECTEUR DE LA ZONE IA 318	3-65
ARTICLE 61.18	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-65
ARTICLE 61.19	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-65
ARTICLE 61.20	LOTISSEMENT.....	3-65
ARTICLE 61.21	IMPLANTATION	3-66
ARTICLE 61.22	ARCHITECTURE	3-66
ARTICLE 61.23	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	3-69
ARTICLE 61.24	AFFICHAGE.....	3-70
SOUS-SECTION 13	PARC D'AFFAIRES DE L'AUTOROUTE 640	3-73
ARTICLE 61.25	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-73
ARTICLE 61.26	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-73
ARTICLE 61.27	LOTISSEMENT.....	3-73
ARTICLE 61.28	IMPLANTATION	3-74
ARTICLE 61.29	ARCHITECTURE	3-75
ARTICLE 61.30	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	3-78
ARTICLE 61.31	AFFICHAGE.....	3-80
SOUS-SECTION 14	PROJETS GÉNÉRANT DES FLUX SIGNIFICATIFS DE DÉPLACEMENTS	3-83
ARTICLE 61.32	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-83
ARTICLE 61.33	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-83
ARTICLE 61.34	DOCUMENTS SPÉCIFIQUEMENT EXIGÉS.....	3-83
ARTICLE 61.35	OBJECTIFS.....	3-84
ARTICLE 61.36	CRITÈRES	3-84
SOUS-SECTION 15	PROJET DE DENSIFICATION	3-85
ARTICLE 61.37	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-85
ARTICLE 61.38	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3-85
ARTICLE 61.39	IMPLANTATION	3-85
ARTICLE 61.40	ARCHITECTURE	3-86
ARTICLE 61.41	AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS.....	3-87
ARTICLE 61.42	STATIONNEMENT	3-88
SOUS-SECTION 16	CHEMIN AGRICOLE ET DE PAYSAGE	3-89
ARTICLE 61.43	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-89
ARTICLE 61.44	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-89
ARTICLE 61.45	IMPLANTATION	3-90
ARTICLE 61.46	ARCHITECTURE	3-90

ARTICLE 61.47	AMÉNAGEMENT DU TERRAIN.....	3-92
ARTICLE 61.48	AFFICHAGE.....	3-93
ARTICLE 61.49	BÂTIMENT AGRICOLE	3-94
SOUS-SECTION 17	ABRI PHOTOVOLTAÏQUE.....	3-94
ARTICLE 61.50	TERRITOIRE D'APPLICATION.....	3-94
ARTICLE 61.51	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-94
ARTICLE 61.52	OBJECTIF.....	3-94
ARTICLE 61.53	CRITÈRES.....	3-95
SOUS-SECTION 18	CONTENEUR DE RANGEMENT COMPLÉMENTAIRE	3-96
ARTICLE 61.54	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-96
ARTICLE 61.55	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-96
ARTICLE 61.56	OBJECTIF.....	3-96
ARTICLE 61.57	CRITÈRES.....	3-96
SOUS-SECTION 19	BÂTIMENT CONSTRUIT AVANT 1940.....	3-98
ARTICLE 61.58	TERRITOIRE D'APPLICATION	3-98
ARTICLE 61.59	INTERVENTIONS ASSUJETTIES.....	3-98
ARTICLE 61.60	OBJECTIF.....	3-98
ARTICLE 61.61	CRITÈRES.....	3-99
CHAPITRE 4	ENTRÉE EN VIGUEUR	4-101
ARTICLE 62	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	4-101

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la ville de Mascouche ».

ARTICLE 2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Sont remplacés par le présent règlement, les règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Mascouche numéros 839 et 893 et tous leurs amendements à ce jour.

ARTICLE 3 VALIDITÉ

Le Conseil de la ville de Mascouche adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe ou alinéa d'icelui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux différents territoires de la Ville de Mascouche identifiés au plan intitulé « Territoires assujettis à un PIIA » faisant partie intégrante du présent règlement comme annexe « A ».

ARTICLE 5 DOMAINE D'APPLICATION

Un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doit être construit ou occupé conformément aux dispositions du présent règlement. Les travaux exécutés sur un terrain, sur une construction, sur un ouvrage ou sur une partie de ceux-ci doivent être exécutés conformément aux dispositions du présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- b) l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 8 MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 9 TERMINOLOGIE

Les définitions contenues dans le règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au Directeur du service de l'aménagement du territoire de la Ville.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du Directeur du service de l'aménagement du territoire. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le Directeur du service de l'aménagement du territoire et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «service de l'aménagement du territoire» équivaut à l'utilisation de l'expression «autorité compétente».

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS

1089-21
23-08-30

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins trois cents dollars (300,00 \$) et d'au plus mille dollars (1 000,00 \$), lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins six cents dollars (600,00 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour la première infraction, et d'au moins six cents dollars (600 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins quatre cent dollars (400,00 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000,00 \$) lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et

vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiqués de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c.A-19.1).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 OBLIGATION ET TRANSMISSION

ARTICLE 13 OBLIGATION 1089-21 23-08-30

La délivrance d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation pour l'une ou l'autre des opérations visées au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

Les travaux reliés aux ouvrages, aux constructions ou à l'aménagement des terrains doivent être effectués en conformité avec le plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé.

ARTICLE 14 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

Le requérant ou son mandataire peut également, s'il le désire, transmettre une demande visant l'approbation préliminaire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

SECTION 2 PROCÉDURE ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 15 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION PRÉLIMINAIRE

1089-10
15-10-14

1089-21
23-08-30

Toute demande d'approbation préliminaire d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre, selon la nature de la demande et lorsque requis par le fonctionnaire désigné pour assurer une bonne compréhension de la demande, les renseignements et documents suivants:

- 1) un document indiquant les informations suivantes:

-
- a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
 - b) le phasage et le calendrier d'exécution;
- 2) un plan concept de développement indiquant:
- a) la configuration et les dimensions du site à développer;
 - b) les voies de circulation projetées et leur intégration au réseau existant;
 - c) les affectations du sol et leur densité;
 - d) les aires de contraintes naturelles et anthropiques;
 - e) les parcs, espaces verts et sentiers prévus;
 - f) le mode de tenure;
- 3) une copie d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes:
- a) ses limites et ses dimensions;
 - b) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades);
 - c) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;
 - d) tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale;
 - e) les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence;
 - f) tout espace paysager et ses dimensions;
 - g) toute servitude existante et projetée;
 - h) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants;
 - i) l'emplacement des aires à risque de glissement de terrain;
 - j) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - k) les caractéristiques du projet de subdivision;
 - l) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement;
 - m) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus deux mètres (2 m);
 - n) les cercles de virage des camions destinés à circuler sur le site;
 - o) toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande;
- 4) toute demande impliquant la démolition d'un bâtiment principal doit comporter un projet de remplacement et un calendrier de mise en œuvre.

Les plans fournis pour une demande d'approbation préliminaire doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la

compréhension du projet. Ces plans doivent être déposés en version papier et électronique.

ARTICLE 16

DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION

1089-10
15-10-14

1089-20
23-05-10

Toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre, selon la nature de la demande et lorsque requis par le fonctionnaire désigné pour assurer une bonne compréhension de la demande, les renseignements et documents suivants:

- 1) un document indiquant les informations suivantes:
 - a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
 - b) une évaluation des coûts du projet;
 - c) le phasage et le calendrier d'exécution;
- 2) un plan concept de développement indiquant:
 - a) la configuration et les dimensions du site à développer;
 - b) les voies de circulation piétonnes, cyclistes et véhiculaires projetées, leur dimension, capacité et leur intégration au réseau existant;
 - c) les affectations du sol et leur densité;
 - d) un plan projet de lotissement;
 - e) le concept architectural retenu;
 - f) les implantations types des différentes catégories de construction projetées;
 - g) les aires de contraintes naturelles et anthropiques ainsi que leur intégration au projet;
 - h) les parcs, espaces verts et sentiers prévus;
 - i) le mode de tenure;
 - j) le traitement des entrées du projet;
- 3) une copie d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes:
 - a) ses limites et ses dimensions;
 - b) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades);
 - c) la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;

- d) tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale;
 - e) les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence;
 - f) tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases;
 - g) toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur;
 - h) toute aire de service, telle un espace de chargement et de déchargement, et ses accès;
 - i) tout espace de stationnement commun situé à l'extérieur de l'emplacement;
 - j) tout trottoir destiné aux piétons ;
 - k) tout espace paysager et ses dimensions;
 - l) toute servitude existante et projetée;
 - m) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants;
 - n) l'emplacement des aires à risque de glissement de terrain;
 - o) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - p) les caractéristiques du projet de subdivision;
 - q) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement;
 - r) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus deux mètres (2 m);
 - s) toute autre information pertinente à une bonne compréhension de la demande.
- 4) une copie d'une perspective en couleur des bâtiments ou d'une élévation couleur de leur façade principale;
 - 5) toute demande impliquant la démolition d'un bâtiment principal doit comporter un projet de remplacement et un calendrier de mise en œuvre;
 - 6) Une description et un visuel du concept d'écran envisagé pour dissimuler les équipements mécaniques ou de ventilations au toit d'un bâtiment;
 - 7) Un plan concept d'aménagement paysager, incluant minimalement les éléments suivants :
 - Positionnement des arbres et des végétaux sur le terrain;
 - Espèce des arbres et des végétaux;
 - Le calibre des arbres et végétaux (diamètre mesuré à 15 cm du niveau moyen du sol de l'arbre et hauteur à la plantation et à maturité);
 - Photo de chaque espèce d'arbre et de végétaux;

- Quantité d'arbres et de végétaux;
- Arbres existants à conserver et à protéger.

Les plans fournis pour une demande d'approbation doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet. Ces plans doivent être déposés en version papier et électronique.

ARTICLE 17

EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis et si le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage et du plan d'urbanisme.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage ou du plan d'urbanisme, le fonctionnaire désigné en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non-conformité, dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande.

Lorsque le projet décrit dans la demande est conforme aux dispositions du règlement de zonage et du plan d'urbanisme, le fonctionnaire désigné transmet son rapport d'analyse de la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 18

EXAMEN DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme doit dans les soixante (60) jours suivant la réception du rapport du fonctionnaire désigné, examiner la demande, vérifier si elle rencontre les objectifs et les critères applicables et adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

Cette résolution doit être transmise au conseil municipal par le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme dans les trente (30) jours suivants son adoption.

ARTICLE 19

EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

À la suite de la consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve par résolution la demande si elle est conforme au présent règlement ou la désapprouve dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant la demande doit être motivée.

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation de la demande, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments de la demande, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

ARTICLE 20

ÉMISSION DU PERMIS, DU CERTIFICAT OU DE L'AUTORISATION

Lorsqu'une demande est approuvée par le conseil municipal conformément au présent règlement, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis, certificats ou autorisations requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet. Le requérant doit faire une demande de permis, de certificat ou d'autorisation conformément aux dispositions relatives à l'obtention d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation.

Une approbation préliminaire n'est pas suffisante pour l'obtention d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation. Elle ne vise qu'à vérifier si l'avant-projet soumis rencontre une partie des objectifs et critères applicables.

ARTICLE 20.1

MODIFICATION D'UN PROJET DÉJÀ APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

1089-14
18-04-11

Une modification à un projet en cours de réalisation ou réalisé ayant fait l'objet d'une approbation par résolution du Conseil municipal en vertu du présent règlement doit faire l'objet d'une nouvelle étude et d'une nouvelle approbation par résolution du Conseil municipal, conformément aux dispositions du présent règlement.

Lorsque le fonctionnaire désigné constate des modifications mineures aux plans d'exécution déposés dans le cadre d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation, en comparaison aux esquisses préliminaires approuvées par le Conseil municipal, et que ces modifications n'ont pas pour effet de dénaturer le projet de façon sensible, les plans d'exécution seront réputés recevables. L'application, la surveillance et le contrôle du présent alinéa relèvent du Directeur du Service de l'aménagement du territoire, du Directeur adjoint aux opérations – Permis et inspections et du Chef de division Urbanisme.

ARTICLE 20.2 **DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE RÉOLUTION APPROUVANT UN PIIA**

1089-16
18-11-19

Si aucune suite n'a été donnée à une résolution approuvant un plan, par la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, dans les douze (12) mois, cette résolution devient caduque.

Si un permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

Le conseil peut cependant prévoir, à la résolution approuvant le plan ou la proposition d'aménagement, des durées de validité différentes que celles prévues à cet article.

SECTION 3 TERRITOIRES, OBJECTIFS ET CRITÈRES

SOUS-SECTION 1 SECTEURS COMMERCIAUX ET ZONE PC 227 ET CC 218

1089-14
18-04-11

1089-23
24-09-18

ARTICLE 20.3 **EXCEPTION AUX INTERVENTIONS ASSUJETTIES**

1089-21
23-08-30

Dans tous les territoires d'application, une modification à une aire de stationnement, à l'aménagement paysager ou à l'emplacement d'une enseigne n'est pas assujettie à une demande de plans d'implantation et d'intégration architecturale lorsque cette modification est requise uniquement suite à une acquisition d'une partie de terrain à des fins d'utilité publique par un organisme public possédant des pouvoirs d'expropriation.

ARTICLE 21 **TERRITOIRE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 1 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 22 **INTERVENTIONS ASSUJETTIES**

1089-9
15-07-03

1089-17
21-11-24

Dans tout le « Territoire 1 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
- 3) l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
- 4) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement;
- 5) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager;

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 23

OBJECTIFS

1089-9
15-07-03

1089-23
24-09-18

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) garantir la création d'un axe commercial possédant une structure qui favorise une circulation de transit sur le chemin Gascon, sur la portion de la montée Masson située entre l'autoroute 640 jusqu'au boulevard Mascouche et sur la portion de l'avenue de l'Esplanade située entre le chemin des Anglais et le Grand Coteau et une circulation locale sur la portion de la montée Masson située entre le boulevard Mascouche et le chemin Sainte-Marie et sur la portion de l'avenue de l'Esplanade située entre le Grand Coteau et la montée Masson;
- 2) conférer au chemin Gascon, au chemin des Anglais, à la montée Masson, à l'avenue de l'Esplanade et à l'intersection du chemin Sainte-Marie et du boulevard Mascouche un environnement visuel et architectural leur permettant l'expression d'une identité remarquable et d'une ambiance qui leur est propre par la qualité et l'originalité des aménagements paysagers, des bâtiments

principaux et accessoires, de l'affichage et des aires de stationnement;

- 3) garantir, sur le chemin des Anglais, la création d'un tronçon commercial possédant une structure qui favorise une circulation locale et qui respecte la problématique particulière d'un milieu partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 4) promouvoir la distinction et la ségrégation entre les circulations piétonne, cycliste et véhiculaire;
- 5) constituer un environnement harmonisé et intégré aux caractéristiques naturelles et bâties du secteur où le projet s'insère;
- 6) favoriser l'émergence d'un secteur mixte à l'intérieur du territoire assujetti au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche;
- 7) préserver le caractère naturel, champêtre et la qualité paysagère du site du golf.

ARTICLE 24

CRITÈRES

1089-9
15-07-03

1089-20
23-05-10

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural sera considéré conforme aux objectifs de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- 1) Critère relatif aux infrastructures d'utilités publiques
 - a) favoriser l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques ou leur localisation à la limite arrière des lots;
- 2) Critères relatifs à l'architecture
 - a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité ainsi qu'une architecture distinctive et une conception unique, notamment par une articulation des volumes sur chaque élévation, l'utilisation d'éléments d'ornementation, les jeux de brique, les couronnements, les saillies, les avancés-retraits, etc.;

- b) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural;
- c) Le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions environnantes localisées dans la même zone. Une dérogation à la règle du gabarit moyen pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui déroge aux dimensions d'un terrain moyen;
- d) Une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions environnantes;
- e) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente;
- f) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation principales et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments du secteur respectant le présent critère;
- g) Toute activité commerciale aménagée au rez-de-chaussée susceptible de permettre une extension de celle-ci vers l'extérieur pour la période estivale doit favoriser l'aménagement de cette extension de sorte à optimiser la création d'une ambiance commerciale à proximité des voies piétonnes;
- h) Dans le cas où un terrain comporte plus d'un bâtiment, ceux-ci doivent présenter des architectures, des matériaux, une hauteur, un style, une toiture et des couleurs favorisant une intégration architecturale;
- i) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locaux;
- j) Toutes les élévations visibles depuis une voie publique doivent présenter un intérêt architectural et ne pas constituer un mur aveugle;
- k) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles;

-
- l) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou de matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.) et de couleurs sobres;
 - m) Aucune couleur vive n'est souhaitable pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture des bâtiments, sauf dans le cas d'éléments ponctuels intégrés dans le concept architectural;
 - n) Minimiser l'impact visuel des équipements mécaniques des bâtiments afin qu'ils ne soient pas visibles depuis une voie publique. L'écran utilisé pour les camoufler doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
- 3) Critères relatifs à l'affichage
- a) Lorsqu'un immeuble comporte plusieurs enseignes, rattachées à un même établissement ou non, l'affichage au mur ou détaché du bâtiment de l'ensemble de ces enseignes doit présenter une intégration visuelle et conceptuelle, par exemple, au niveau de leur intégration au bâtiment, de leur dimension, de leur forme, de leur format, du type d'enseigne, du type de lettrage, du graphisme, de leur luminosité ou de leur palette de couleurs;
 - b) Toute enseigne doit, dans sa forme, sa composition, ses couleurs, son lettrage, ses matériaux et son support, s'harmoniser au style architectural des bâtiments;
 - c) Toute enseigne individuelle ou communautaire détachée du bâtiment doit prioriser la forme d'un socle où les poteaux ne sont pas apparents. La base d'une telle structure doit faire l'objet d'un aménagement paysager comportant une diversité de vivaces et d'arbustes et créant une masse végétale autour de la base de l'enseigne;
 - d) L'implantation des enseignes détachées du bâtiment doit s'effectuer en cour avant et contribuer à la mise en valeur de l'environnement visuel du terrain. L'enseigne doit s'aligner avec les autres enseignes détachées du secteur. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité pour les usagers des voies de circulation. L'enseigne doit éviter de cacher l'enseigne d'un autre commerce à la vue d'un passant ou d'un véhicule qui circule sur la voie publique en direction de cette enseigne;

-
- e) L'implantation des enseignes détachées du bâtiment doit s'effectuer de façon à créer une intervention respectant l'échelle humaine. Pour considérer l'enseigne comme étant à l'échelle humaine, celle-ci doit notamment être de hauteur limitée et de largeur limitée;
 - f) Lorsqu'elles sont éclairées, les enseignes fixées à plat ou en saillie sur la façade comprennent un éclairage interne intégré à la composition architecturale de la façade;
 - g) Les enseignes pour l'orientation et la commodité ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement du public respectent les balises suivantes :
 - I. Leur nombre est limité selon la superficie de l'aire de stationnement à desservir et des lieux à identifier. Les doublages d'enseignes de part et d'autre d'une entrée charretière ou d'une allée de circulation sont évités;
 - II. Leur superficie est modulée selon la superficie de l'aire de stationnement et du terrain à desservir. En ce sens, les enseignes tendent vers une superficie moindre que 0,5 mètre carré, sauf pour les aires de stationnement et les terrains de plus grandes superficies;
 - III. Ces enseignes s'intègrent au concept d'affichage du terrain;
 - IV. L'emplacement des enseignes s'intègre au site et est justifié pour la commodité des déplacements sur le site;
 - V. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité des usagers des voies de circulation (ex. automobilistes, cyclistes, piétons).
- 4) Critères relatifs aux aires de stationnement
- a) Les aires de stationnement doivent être aménagées dans les cours arrière et latérales, à moins qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent être aménagées ailleurs que dans la cour avant et que leur localisation en cour avant, partielle ou entière, permet la rencontre des objectifs de la présente sous-section;
 - b) Les aires de chargement/déchargement doivent être aménagées dans les cours arrière ou latérales et être globalement dissimulées derrière un mur;

- c) L'aménagement des aires de stationnement doit favoriser la sécurité de la circulation piétonne en fournissant des voies distinctes des voies de circulation véhiculaires;

Les revêtements de sol utilisés doivent par leur couleur, leur texture ou leurs matériaux, assurer une distinction entre les voies de circulations piétonnes, cyclistes et véhiculaires;

- d) Les grandes surfaces de stationnement doivent être morcelées afin de conserver une échelle humaine par l'aménagement de pochettes ou d'îlots variant de 15 à 30 cases de stationnement en fonction de la dimension des îlots de verdure et de la qualité de leur aménagement (notamment la hauteur projetée à maturité des arbres qui y sont plantés, l'intégration de plusieurs strates de végétation à l'îlot, la diversité des végétaux plantés, etc.) intégrées à l'aire de stationnement;

- e) Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers de part et d'autre des entrées charretières et par la fermeture des perspectives visuelles sur l'aire de stationnement depuis la voie publique (ex. ajout d'aménagement paysager en bordure de la ligne latérale pour dissimuler une aire de stationnement en cour latérale);

- f) Des allées piétonnes favorisant la liaison avec les trottoirs publics et les établissements adjacents doivent être aménagées et encadrer le piéton en les bordant d'aménagements paysagers adéquats.

5) Critère relatif à l'environnement

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble;

- b) Les aménagements, toute construction et toute implantation doivent favoriser l'intégration la plus harmonieuse à l'environnement nature du site et la mise en valeur d'élément identitaire exceptionnel;

- c) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité. Sont notamment considérés comme des arbres de qualité, ceux dont l'essence atteint une grande hauteur à maturité, ceux qui apportent des bienfaits dans leur contexte d'insertion (ex. ombrage sur une aire de stationnement ou une aire d'agrément, arbre d'alignement

en cour avant, arbres faisant partie d'un massif boisé, etc.), les arbres matures, etc.;

- d) Le projet privilégie la plantation de nouveaux arbres et leur répartition équitable sur le terrain. Sont notamment privilégiés la présence d'arbres d'alignement en cour avant, la présence d'arbres près du bâtiment, la présence d'arbres dans les espaces verts du terrain, des massifs regroupant plusieurs arbres afin de créer un effet de masse;
 - e) Les nouveaux arbres plantés doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent;
 - f) Le projet intègre des aménagements paysagers comportant plusieurs strates de végétation (arboricole, arbustive, herbacée). Une variété intéressante de végétaux est utilisée;
 - g) Le projet privilégie la gestion de l'eau à la source en maximisant l'infiltration des eaux de ruissellement. Le projet prévoit idéalement des moyens de rétention qui diminuent le risque d'une évacuation trop rapide occasionnant des inondations et une pollution accrue des milieux récepteurs et tente de reproduire le mieux possible les conditions de drainage qui prévalaient avant le développement;
 - h) Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager intégré au site afin de les rendre non visibles à partir de la voie publique et pour en atténuer l'impact visuel de ces équipements sur le site, mais aussi pour les propriétés voisines.
- 6) Critères relatifs aux zones CM 505, CM 544 et CM 597 :

Relativement à la trame :

- a) l'introduction ou la poursuite d'une trame de rues et de lots perméable et adaptée aux déplacements actifs et à l'échelle humaine (un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé);
- b) un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé, le tout en conformité avec les intentions d'aménagement identifiées au PPU

du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.

- c) des espaces publics aux interfaces avec la Montée Masson et à l'intérieur du secteur commercial de grandes surfaces sont favorisés.

Relativement à l'implantation :

- d) la construction d'établissements commerciaux de moyenne ou de grande surface est favorisée, préférablement en mixité avec l'usage résidentiel ou les usages de type bureaux.
- e) les bâtiments doivent être implantés en front de rue et contribuer à mieux encadrer les rues et voies de circulations; notamment, un rapprochement et une continuité du front bâti est favorisé le long de la Montée Masson.
- f) les façades des bâtiments doivent être en interaction avec les espaces publics.
- g) dans la zone CM 597, le projet doit favoriser la mixité verticale avec la mise en place d'usages résidentiels aux étages supérieurs avec un autre usage autorisé des classes C1 à C4 le long des voies de circulation. Des insertions ponctuelles uniquement résidentielles peuvent toutefois être envisagées sans compromettre l'objectif global de mixité fonctionnelle ;

Relativement à l'architecture :

- h) une volumétrie renforcée encourage l'encadrement des places publiques et principales voies de circulation; toutefois une modulation du volume des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) sont recherchés pour adapter les bâtiments à l'échelle du piéton.
- i) l'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment.
- j) la partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques et/ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles.
- k) la transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition

architecturale des façades. Toutefois, des premiers gestes de densification caractérisés par des hauteurs plus importantes peuvent s'avérer nécessaire pour amorcer la requalification.

- l) des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.
- m) l'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.).

Relativement à l'aménagement des terrains :

- n) les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble.
- o) les aménagements renforçant les réseaux actifs et de transport collectif le long des axes existants sont privilégiés;
- p) les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires.
- q) une transition paysagère est assurée à proximité des corridors écoforestier à conserver (essences végétales adéquates et mesures de mitigation paysagère).
- r) des espaces verts sont prévus au cœur des regroupements commerciaux.
- s) l'aménagement des aires de stationnement présente une haute performance environnementale en assurant une gestion efficace des eaux de pluie et en contribuant à réduire les îlots de chaleur.
- t) l'aménagement paysager des espaces libres du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment.
- u) les aires de stationnement sont préférablement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation. Le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats.
- v) Le regroupement, entre deux lots adjacents ou sur un même lot, des accès aux aires de stationnement est préconisé afin de minimiser le nombre d'entrées charretières.

SOUS-SECTION 2 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

ARTICLE 25 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété situé dans le « Territoire 2 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 26 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-17
21-11-24

Dans tout le « Territoire 2 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) Une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal. Sont toutefois exclus tous travaux non visibles d'une voie de circulation;
- 3) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement pour les constructions de trois (3) logements et plus;
- 4) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager pour les constructions de trois (3) logements et plus.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 27 OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) constituer un environnement physique et visuel harmonisé et intégré aux caractéristiques naturelles et bâties du secteur où le projet s'insère;
- 2) garantir la création d'un milieu de vie varié, de qualité, sécuritaire et distinctif tant au niveau architectural qu'au niveau du design urbain;
- 3) favoriser la mixité des usages et des densités résidentielles;
- 4) offrir un niveau de desserte de services de proximité dans tous les secteurs et milieux de vie;

- 5) garantir l'établissement d'un réseau de parcs, d'espaces verts, de sentiers piétons et de pistes cyclables liant les secteurs et vocations des milieux de vie et son intégration aux réseaux municipal et régional existant.

ARTICLE 28

CRITÈRES

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural sera considéré conforme aux objectifs de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- 1) Critères relatifs aux voies de circulation
 - a) respecter le plan directeur de circulation de la municipalité, la hiérarchisation routière et la géométrie des voies de circulation existante;
 - b) contribuer à l'amélioration des déplacements des piétons, des cyclistes et des véhicules, à leur ségrégation et leur sécurité et éviter les déplacements de transit sur les rues locales;
 - c) le tracé des voies de circulation piétonnes, cyclistes et véhiculaires doit permettre la conservation et la mise en valeur des paysages naturels et construits et de l'environnement ainsi que la liaison des différentes cellules d'habitations entre elles et leur intégration aux secteurs avoisinants et aux différents réseaux municipal et régional;
 - d) éviter l'enclavement de tout secteur périphérique;
 - e) prioriser une structure routière locale axée sur la création de pochettes ou d'îlots résidentiels à petite échelle favorisant l'émergence d'un sentiment d'appartenance et la mixité et l'intégration des densités et des partis architecturaux;
 - f) le mobilier urbain et l'éclairage des voies de circulation doivent contribuer au caractère distinctif du secteur tout en assurant une harmonisation aux équipements municipaux existants sur le territoire de la municipalité;
- 2) Critère relatif aux infrastructures d'utilités publiques
 - a) favoriser l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques ou leur localisation à la limite arrière des lots;

-
- 3) Critères relatifs à l'architecture
- a) le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume et caractéristiques architecturales) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions environnantes. Une dérogation à la règle du gabarit moyen pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui déroge aux dimensions d'un terrain moyen. En aucun temps une construction devra-t-elle « écraser » par son gabarit une construction voisine;
 - b) une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions environnantes;
 - c) les façades des bâtiments principaux donnant sur une rue doivent présenter des détails d'ornementation et de conception mettant en valeur et en relief les principales composantes architecturales de ces façades (étage, toiture, accès et ouverture);
- 4) Critères relatifs à un projet de développement
- a) les dégagements avant, latérales et arrière doivent favoriser la délimitation des aires publiques et privées, respecter le gabarit des bâtiments et assurer l'intégration de bâtiments de gabarits différents sur des terrains adjacents;
 - b) implanter les différentes typologies de bâtiment en respectant une transition progressive des volumes, des densités et des vocations;
 - c) l'aménagement d'une zone tampon ou d'un écran végétal doit être réalisé afin de confirmer et d'adoucir les transitions entre des secteurs ou des terrains de densités, gabarits ou vocations distinctes;
 - d) les revêtements extérieurs (couleurs, types et proportions) doivent garantir une harmonisation à l'intérieur du secteur à développer et une intégration aux secteurs avoisinants;
 - e) le respect d'un concept architectural ne doit pas résulter dans la répétition de bâtiments identiques sur des terrains adjacents. Une dérogation pourra être envisagée dans le cas d'un projet d'ensemble;

- f) la conception (matériaux, hauteur, couleur et degré d'opacité) et la localisation des clôtures doivent respecter le concept architectural retenu pour le secteur et s'harmoniser aux matériaux et aux couleurs des revêtements extérieurs prédominants sur les élévations avant des bâtiments principaux;
- g) les aires de stationnement comprenant plus de dix (10) cases de stationnement sont peu visibles depuis une voie publique de circulation et doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel de même que les grandes surfaces dénudées de végétation;
- h) les accès véhiculaires à un projet de développement doivent faire l'objet d'un aménagement particulier pouvant être marqué entre autres par la présence d'un terre-plein, de murets décoratifs, d'un mobilier urbain distinctif et de plantation;

SOUS-SECTION 3 NOYAU VILLAGEOIS

Voir page ii pour consulter cette sous-section.
(Dans le PDF, section à la fin du document)

SOUS-SECTION 4 LOGEMENT COMPLÉMENTAIRE

1089-1
07-04-11

Le règlement 1089 est modifié par le retrait de l'ensemble de la sous-section 4 et des articles qui en font partie.

SOUS-SECTION 5 SECTEURS INDUSTRIELS

ARTICLE 37 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 4 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 38 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans tout le « Territoire 4 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne, de fanions ou de drapeaux;
- 2) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement ou d'étalage;
- 3) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 39 OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) l'affichage doit contribuer à la qualité du cadre bâti et à la création d'un milieu distinctif;
- 2) l'affichage ne doit pas être la source de nuisances;
- 3) l'affichage doit tenir compte de l'architecture des bâtiments et des caractéristiques urbaines du secteur;
- 4) les aires de stationnement et d'étalage doivent être aménagées de façon à mettre en valeur l'architecture des bâtiments et respecter les caractéristiques urbaines du secteur;

- 5) l'aménagement paysager doit garantir l'harmonisation du domaine public et des propriétés privées.

ARTICLE 40

CRITÈRES

1089-9
15-07-03

1089-22
23-11-22

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural sera considéré conforme aux objectifs de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- 1) Critères relatifs à l'affichage
 - a) lorsqu'un bâtiment abrite plusieurs usages, l'affichage au mur ou détaché du bâtiment de l'ensemble de ces usages doit présenter une intégration visuelle et conceptuelle;
 - b) tout affichage doit dans sa forme, sa composition, ses couleurs, son lettrage, ses matériaux et son support, s'harmoniser au style architectural des bâtiments et favoriser la création d'un environnement visuel harmonieux;
 - c) le nombre, les dimensions et la superficie des éléments d'affichage sont établis en fonction de la nature du message, du support, des matériaux, de la forme et de l'emplacement des éléments ainsi que de l'architecture des bâtiments;
 - d) toute enseigne individuelle ou communautaire détachée du bâtiment doit faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 2) Critères relatifs aux aires de stationnement ou d'étalage
 - a) l'aménagement des aires de stationnement et d'étalage doit favoriser la sécurité de la circulation piétonne en fournissant des voies distinctes des voies de circulation véhiculaires;
 - b) les grandes surfaces de stationnement doivent être morcelées afin de leur conserver une échelle humaine par l'aménagement de pochettes ou d'îlots variant de 25 à 50 cases de stationnement en fonction de la dimension de l'aire de stationnement;

-
- c) l'éclairage des aires de stationnement et d'étalage ne doit pas générer d'éblouissement à l'extérieur des limites de la propriété;
 - d) le style et la couleur des luminaires doivent s'harmoniser au style et à la couleur des luminaires présents sur la voie publique en façade de l'établissement tout en respectant le parti architectural du bâtiment principal;
 - e) l'étalage en cour avant d'un produit fabriqué sur place ou de véhicules à titre d'item de démonstration doit être intégré à un aménagement paysager à prédominance de végétation de la cour avant, permettre la mise en valeur du site, constituer un ensemble harmonieux et présenter un dégagement des limites de propriété afin de ne pas constituer une nuisance pour les propriétés voisines;
 - f) le nombre et les dimensions des produits ou véhicules étalés et la superficie allouée à cet étalage sont établis en fonction de la nature des produits ou des véhicules, de leur emplacement ainsi que de l'implantation et de l'architecture du bâtiment principal;
 - g) Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers de part et d'autre des entrées charretières et par la fermeture des perspectives visuelles sur l'aire de stationnement depuis la voie publique (ex. ajout d'aménagement paysager en bordure de la ligne latérale pour dissimuler une aire de stationnement en cour latérale);
- 3) Critères relatifs à l'aménagement
- a) l'espace laissé libre entre les bâtiments et les aires de stationnement ou d'étalage doivent faire l'objet d'aménagements paysagers permettant la mise en valeur des bâtiments;
 - b) tout espace libre entre une aire de stationnement ou d'étalage et une limite de propriété doit être suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de ces aires.
 - c) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble;
 - d) Le projet privilégie la plantation de nouveaux arbres et leur répartition équitable sur le terrain. Sont notamment

privilégiés la présence d'arbres d'alignement en cour avant, la présence d'arbres près du bâtiment, la présence d'arbres dans les espaces verts du terrain, des massifs regroupant plusieurs arbres afin de créer un effet de masse;

- e) Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager intégré au site afin de les rendre non visibles à partir de la voie publique et pour en atténuer l'impact visuel de ces équipements sur le site, mais aussi pour les propriétés voisines.

SOUS-SECTION 6 UTILITÉS PUBLIQUES

ARTICLE 41 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 42 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans tout le territoire de la municipalité, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) la construction, l'agrandissement ou la transformation d'une antenne, du support ou d'un bâtiment accessoire à une entreprise de télécommunication;

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 43 OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) éviter la création d'une discontinuité dans l'environnement naturel et bâti du secteur;
- 2) minimiser la perception visuelle du support, des antennes et des bâtiments accessoires.

ARTICLE 44 CRITÈRES

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural sera considéré conforme à l'objectif de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- w) tout aménagement et toute construction doivent démontrer la volonté du requérant à en favoriser l'intégration la plus harmonieuse à son environnement;
- x) par leur nature, leur texture et leur couleur, les matériaux de revêtement extérieur utilisés doivent s'apparenter aux matériaux de revêtement présents dans l'architecture des bâtiments principaux environnants;

- y) l'aménagement paysager de l'emplacement doit permettre de dissimuler et de rehausser visuellement les constructions visibles depuis une voie publique;
- z) la surface allouée à l'aménagement d'une allée d'accès véhiculaire doit être limitée et discrète;
- aa) des aménagements esthétiques et adéquats doivent garantir la sécurité du site, des équipements et des constructions.

SOUS-SECTION 7 PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE BÂTIMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ OU FAISANT L'OBJET D'UN PLAN INTÉGRÉ

ARTICLE 45 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 46 INTERVENTION ASSUJETTIE

Dans tout le territoire de la municipalité, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) la construction d'un bâtiment principal;

si le projet de développement de bâtiments détenus en copropriété ou faisant l'objet d'un plan intégré n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 47 OBJECTIFS

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) constituer un environnement physique et visuel harmonisé et intégré aux caractéristiques naturelles et bâties du secteur où le projet s'insère;
- 2) garantir la création d'un milieu de vie varié, de qualité, sécuritaire et distinctif tant au niveau architectural qu'au niveau du design urbain.

ARTICLE 48 CRITÈRES

Tout plan d'implantation et d'intégration architectural sera considéré conforme aux objectifs de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- 1) Critère relatif aux infrastructures d'utilités publiques
 - a) favoriser l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques ou leur localisation à la limite arrière des lots;

- 2) Critères relatifs à l'architecture
 - a) les façades des bâtiments principaux donnant sur une rue doivent présenter des détails d'ornementation et de conception mettant en valeur et en relief les principales composantes architecturales de ces façades (étage, toiture, accès et ouverture);
 - b) le concept architectural retenu doit offrir des caractéristiques architecturales, des matériaux et des couleurs favorisant une intégration architecturale et ne doit pas résulter dans la répétition de bâtiments identiques;
 - c) les revêtements extérieurs (couleurs, types et proportions) retenus pour le projet doivent garantir une harmonisation à l'intérieur du projet à développer et une intégration aux secteurs avoisinants;
- 3) Critères relatifs à l'aménagement et à l'implantation des bâtiments
 - a) les dégagements avant, latérales et arrière aux limites du projet ainsi qu'entre les bâtiments, doivent favoriser la délimitation des aires publiques et privées, respecter le gabarit des bâtiments et assurer l'intégration du projet à son environnement et aux constructions érigées sur les terrains adjacents;
 - b) l'aménagement d'une zone tampon ou d'un écran végétal doit être réalisé afin de confirmer et d'adoucir les transitions entre le projet et le secteur où il est projeté.

**SOUS-SECTION 8 SOUS-SECTION 8 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE 5
- TOD - CITÉ DE LA GARE**

1089-4
09-06-16

ARTICLE 49 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

1089-4
09-06-16

Les principales caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

1. adjacent à la voie ferrée du Canadien Pacifique;
2. présence de l'autoroute 25;
3. couvert boisé;
4. présence d'un carrefour giratoire au centre du secteur;
5. présence de l'usage industriel de part et d'autre du secteur;
6. proximité de la zone agricole permanente;
7. proximité de l'aéroport de Mascouche;
8. présence de la servitude de la compagnie Trans- Québec & Maritime
9. présence d'une servitude d'égout et d'aqueduc de la Ville;
10. proximité d'un pôle commercial régional.

ARTICLE 49.1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-9
15-07-03

1089-17
21-11-24

Dans tout le « Territoire 5 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

1. une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
2. la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
3. l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
4. l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement;
5. l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 50

BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX POUR LE
SECTEUR DU TOD – CITÉ DE LA GARE

1089-4
09-06-16

Pour ce secteur d'application, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagements suivants :

- 1° Développer un projet résidentiel, commercial et de services selon les principes d'un TOD (Transit Oriented Development);
- 2° Définir un caractère d'ensemble conférant une signature distinctive au TOD;
- 3° Prévoir une densification du tissu urbain selon les principes d'un TOD de sorte à favoriser un caractère urbain à l'intérieur du secteur;
- 4° Privilégier des typologies résidentielles plus denses (multifamiliales, plex, etc.) et, pour les densités plus faibles, des structures de bâtiments de types jumelé ou contigu;
- 5° Privilégier une implantation assurant la pluri fonctionnalité des usages (habitations, espaces verts, équipements communautaires, commerces) articulés autour de la présence d'un équipement de transport collectif;
- 6° Privilégier un langage et une signature urbaine distinctifs pour le TOD;
- 7° Créer un milieu convivial à l'échelle du piéton, articulé autour de la présence des installations de transport collectif et l'aménagement d'espaces à caractère public;
- 8° Adopter une approche urbaine dans le développement du pôle commercial et de services (implanter le bâtiment sur rue et prévoir, de préférence, le stationnement en arrière-lot, en marge latérale ou en souterrain);
- 9° Planifier l'aménagement de liens piétons et cyclables s'intégrant au réseau existant et aux nouveaux milieux de vie et favorisant l'accessibilité à la gare.

ARTICLE 51

BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS POUR LES
EMPLACEMENTS RÉSIDENTIELS

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

1089-11
15-11-25

Pour ces emplacements, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagements suivants :

- 1° Privilégier un caractère d'ensemble au secteur.
- 2° Concevoir des constructions appropriées au climat sonore ambiant et implanter les bâtiments en considérant les impératifs liés aux contraintes de bruit et de sécurité publique associées à la présence de l'autoroute 25.
- 3° Harmoniser et intégrer l'architecture entre les bâtiments et les différentes phases de développement.
- 4° Planifier l'aménagement d'une bande tampon ou l'implantation de mesures de mitigation entre l'autoroute 25 et les secteurs résidentiels afin de minimiser les contraintes de bruit associées au transport autoroutier.
- 5° Planifier l'aménagement d'un écran visuel afin de dissimuler la voie ferrée et la gare des secteurs résidentiels.
- 6° Privilégier l'utilisation de matériaux plus transparents ou moins opaques pour atténuer l'effet massif.
- 7° Procéder à la réalisation d'interventions paysagères favorisant la mise en valeur et la convivialité des lieux.
- 8° Conférer une signature particulière aux bâtiments érigés au pourtour du carrefour giratoire.
- 9° Prévoir une modulation des volumes des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) à l'échelle du piéton.
- 10° Encadrer les collectrices et leur intersection par la conception de bâtiments adaptés à la configuration d'un coin de rue.
- 11° Prévoir des espaces verts (publics ou privés) desservant les résidents du secteur.

Les dispositions des articles 52 à 55 s'appliquent au groupe d'usages habitation. Ces objectifs et critères doivent aussi s'appliquer aux bâtiments mixtes abritant des logements.

ARTICLE 52

LOTISSEMENT

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

OBJECTIF :

1° Concevoir le lotissement en lien avec les particularités de son milieu environnant.

CRITÈRES :

- a) Le projet est développé à l'échelle du piéton;
- b) Les lots aux abords de la voie ferrée et de la gare sont d'une profondeur suffisante pour intégrer et bonifier les aménagements relatifs à l'écran visuel (haies, murets, talus, arbres, arbustes, etc., d'une hauteur minimale de 1,5m) afin de dissimuler adéquatement la voie ferrée en surplomb ainsi que la gare et d'atténuer les effets de cette importante contrainte anthropique.
- c) Les lots créés permettent de diviser l'écran visuel en tronçons, lesquels sont intégrés à chacun des immeubles créés.
- d) Un écran sonore est planifié entre l'autoroute 25 et les résidences afin de minimiser les contraintes de bruit reliées au transport autoroutier.
- e) Des liens piétons et/ou sentiers récréatifs permettant de raccorder les différentes phases de développement sont prévus.

OBJECTIF :

2° Concevoir le tracé des rues en lien avec le climat sonore ambiant.

CRITÈRES :

- a) Le lotissement minimise le tracé des rues parallèle aux éléments structurants, tel la voie ferrée et l'autoroute 25.
- b) Les lots résidentiels sont conçus de manière à minimiser les impacts de cette source de nuisance.

OBJECTIF :

3° Réaliser une trame de rues identitaire au secteur de développement.

CRITÈRES :

- a) Favoriser la création de places privées ou publiques autour desquels s'articulent les habitations.

- b) Des liens piétons et/ou sentiers récréatifs permettant de raccorder le projet aux secteurs résidentiels et commerciaux existants sont prévus.
- c) Un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé afin de permettre des accès directs à l'avenue de la Gare. Ce réseau doit être adéquatement bouclé et doit maximiser la connectivité de la trame;
- d) Une subdivision des parcelles des terrains à caractère industriel est préconisée;
Un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé.

ARTICLE 53

IMPLANTATION

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

OBJECTIF :

1° Assurer des transitions harmonieuses entre les diverses typologies résidentielles.

CRITÈRES :

- a) Le choix des typologies résidentielles et le rythme d'implantation des bâtiments composent des tronçons de rue au caractère harmonieux.
- b) Les changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies au long de la rue ou par l'insertion d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier récréatif, un sentier piétonnier, une bande tampon.
- c) Des bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres.
- d) Les bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier et articulé par rapport à la limite de propriété donnant sur une rue.

OBJECTIF :

2° Assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble urbain cohérent et harmonieux.

CRITÈRES :

- a) L'organisation spatiale des implantations et la compacité du grain bâti favorisent l'aménagement et la mise en commun de cours intérieures, non visible de la rue, en fonction du type de projet.
- b) L'implantation des bâtiments assure un encadrement urbain (séquence et alignement des bâtiments) le long des voies de circulation. De plus, les façades principales sont orientées vers les rues.

ARTICLE 54

ARCHITECTURE

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

1089-11
15-11-25

OBJECTIF :

1° Définir un caractère architectural d'ensemble conférant une signature distinctive.

CRITÈRES :

- a) Les constructions sont de qualité supérieure tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation.
- b) Une harmonie et une intégration architecturales entre les différents bâtiments implantés sont observées.
- c) Les constructions présentent un caractère architectural homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.).
- d) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur sont les mêmes que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

- e) Les bâtiments font l'objet d'un traitement architectural et volumétrique sur les quatre (4) façades.
- f) Les matériaux sont alternés pour créer rythme et intérêt dans les façades.
- g) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent entre-elles.
- h) Les fondations sont peu apparentes. Le matériau de revêtement extérieur est abaissé et le béton apparent recouvert d'un crépi de couleur neutre.
- i) Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics
- j) Des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.
- k) L'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.)
- l) L'utilisation de matériaux plus transparents est encouragée.
- m) La volumétrie du cadre bâti est modulée et rythmée (avancés, retraits, décrochés etc.) pour un traitement architectural recherché.

OBJECTIF :

2° Favoriser une harmonisation des gabarits et des hauteurs entre les bâtiments.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres.
- b) La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades.
- c) Lorsque applicable, les hauteurs des bâtiments doivent tendre à respecter les hauteurs recherchées identifiées au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.

- d) Un bâtiment de plus de quatre (4) étages présente une gradation dans la hauteur du cadre bâti.
- e) Les bâtiments voisins partagent une modulation des volumes pour les premiers étages

OBJECTIF :

3° Encourager l'encadrement bâti le long des voies de circulation et des espaces publics.

CRITÈRES :

- a) Les façades principales des bâtiments implantés au pourtour du carrefour giratoire sont orientées vers celui-ci.
- b) Le carrefour giratoire est encadré par des aménagements et l'implantation de bâtiments articulés soulignant la configuration de celui-ci.
- c) « Un front bâti continu et même contigu est fortement privilégié sur l'avenue de la Gare.
- d) Une volumétrie renforcée encourage l'encadrement des places publiques et principales voies de circulation; toutefois une modulation du volume des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) sont recherchés pour adapter les bâtiments à l'échelle du piéton. »

ARTICLE 55

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

1089-10
15-10-14

OBJECTIF :

1° Optimiser la présence de verdure et de plantations sur les terrains privés et en bordure des voies publiques.

CRITÈRES :

- a) La conservation du couvert végétal et des arbres matures existants est favorisée lors de la construction d'un bâtiment principal.

- b) Les éléments naturels d'intérêt sont préservés et mis en valeur, notamment en respectant les corridors forestiers identifiés au Plan de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Mascouche.
- c) À moins qu'une implantation près de la marge 0 soit recherchée pour des fins d'encadrement, l'alignement des bâtiments permet de conserver un espace libre suffisant pour assurer la présence d'un espace vert de transition en bordure de la voie publique. Les espaces verts du domaine privé devraient être conçus de façon cohérente avec ceux du domaine public (prolongement et transition harmonieuse).
- d) Les habitations multifamiliales et mixtes comportent des aires d'agrément pour les résidents.
- e) Des aménagements durables minimisent les surfaces imperméables.

OBJECTIF :

2° Concevoir l'aménagement paysager du site dans la perspective de contribuer à la signature du projet.

CRITÈRES :

- a) L'aménagement paysager du site contribue à la mise en valeur des bâtiments et du paysage.
- b) Toute nouvelle construction s'accompagne d'un aménagement paysager pouvant intégrer des essences de végétaux de la région.
- c) Les aménagements paysagers et le mobilier urbain contribuent à conférer une identité au projet et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons.
- d) Des massifs regroupant plusieurs plants d'une même espèce sont aménagés afin de créer un effet de masse.
- e) Les entrées au projet font l'objet d'un traitement paysager distinctif et soigné.
- f) La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est favorisée le long des voies de circulation considérées comme des artères ou des voies de circulation principales en cohérence avec l'aménagement du domaine public.
- g) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements

paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.

- h) L'aménagement paysager s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment. Les aménagements paysagers privilégiés sont : arbustes, vivaces, matériaux inertes, trottoirs, etc.
- i) Le choix des unités d'éclairage et de mobilier urbain contribue à la signature du projet.

OBJECTIF :

3° Réaliser des aménagements paysagers favorisant la convivialité des lieux.

CRITÈRES :

- a) Les aménagements des domaines public et privé sont réalisés de manière à privilégier l'échelle humaine du projet.
- b) Les espaces laissés libres sont aménagés.
- c) Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires en connectant efficacement le domaine public aux bâtiments.
- d) L'aménagement des espaces libres garanti l'accessibilité en tout temps des véhicules d'urgence (ambulance, véhicule incendie, etc.) et des véhicules de déménagement à la façade principale de chaque bâtiment.
- e) L'aménagement de terrain favorise un éclairage de type décoratif et homogène pour l'ensemble du développement qui contribue à la signature du projet et à la sécurité des lieux.

OBJECTIF :

4° Aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel.

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement sont intérieures ou conçues de manière à être peu visibles des voies de circulation.
- b) Les aires de stationnement extérieures sont localisées dans les cours arrière et latérales de manière à être peu visibles des voies de circulation.
- c) Les surfaces de stationnement sont réduites à une échelle humaine et morcelées par des aménagements appropriés tels

que l'intégration d'îlots de verdure, de terre-pleins ou de bandes paysagères de manière à maximiser la canopée.

- d) Des aires de stationnement extérieures sont aménagées pour les visiteurs.
- e) Les abords des aires de stationnement sont entourés d'un espace libre aménagé (haies, murets, talus, arbres, arbustes, etc.).
- f) Le regroupement, entre deux lots adjacents ou sur un même lot, des accès aux aires de stationnement est préconisé afin de minimiser le nombre d'entrées charretières.

ARTICLE 56

BUTS ET INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS POUR LES EMPLACEMENTS AUTRES QUE RÉSIDENTIELS

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

Pour ces emplacements, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagements suivants :

- 1° Développer le caractère d'ensemble (vision intégrée) des établissements et encadrer les projets de rénovation, d'agrandissement et d'insertion.
- 2° Optimiser l'occupation du sol, notamment par l'insertion des fonctions commerciales à même des bâtiments mixtes (mixité verticale).
- 3° Soigner la qualité du cadre bâti et l'aménagement des terrains.
- 4° Assurer l'intégration et l'harmonisation des projets aux milieux de vie environnants.
- 5° Encadrer l'affichage.

Les dispositions des articles 57 à 61 s'appliquent aux groupes d'usages autres que résidentiels. Ces objectifs et critères doivent aussi s'appliquer aux bâtiments mixtes abritant des usages autres que résidentiels.

ARTICLE 57

LOTISSEMENT

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

OBJECTIF :

1° Concevoir le lotissement en lien avec les particularités de son milieu environnant.

CRITÈRES :

- a) Le projet est développé à l'échelle du piéton;
- b) Des liens piétons et/ou sentiers récréatifs permettant de raccorder les différentes phases de développements sont prévus.
- c) Un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé afin de permettre des accès directs à l'avenue de la Gare. Ce réseau doit être adéquatement bouclé et doit maximiser la connectivité de la trame.
- d) Une subdivision des parcelles des terrains à caractère industriel est préconisée.
- e) Un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé.

ARTICLE 58

IMPLANTATION

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

OBJECTIF :

1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments et des ensembles de moyenne ou de grande surface afin d'en assurer l'insertion urbaine et de permettre d'optimiser la présence du train de banlieue.

CRITÈRES :

- a) La construction d'établissements commerciaux de moyenne ou de grande surface est favorisée, préférablement en mixité avec l'usage résidentiel ou les usages de type bureaux.
- b) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente.
- c) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments.

- d) La création de points de vue et de repères visuels tant pour l'automobiliste que pour le piéton est favorisée.
- e) Une pluri fonctionnalité d'usages est implantée à proximité de la gare.

OBJECTIF :

2° Concevoir l'implantation des bâtiments de manière à ce qu'elle forme un ensemble urbain cohérent et harmonieux.

CRITÈRES :

- a) Le gabarit des constructions est conçu de manière à définir une échelle urbaine cohérente.
- b) Les bâtiments commerciaux et de services sont implantés sur la rue et permettent de l'encadrer.
- c) L'implantation des nouvelles constructions favorise la préservation des arbres matures.

ARTICLE 59

ARCHITECTURE

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

OBJECTIF :

1° Définir un caractère architectural d'ensemble conférant une signature distinctive au secteur.

CRITÈRES :

- a) Les constructions sont de qualité supérieure tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation.
- b) Une harmonie et une intégration architecturales entre les différents bâtiments implantés sont observées.
- c) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locataires.
- d) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès recherchent une intégration harmonieuse sur les

points suivants : hauteur, composition architecturale, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, style, toiture, etc.

- e) Le verdissement des toits est encouragé.
- f) Les bâtiments font l'objet d'un traitement architectural sur les quatre (4) façades.
- g) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent entre-elles.
- h) Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics (particulièrement les rez-de-chaussée commerciaux).
- i) Des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.
- j) L'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.).

OBJECTIF :

2° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité;
- b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment.
- c) Les composantes architecturales du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs) privilégient un agencement esthétique;
- d) Les constructions font l'objet d'un traitement architectural des quatre (4) façades et celles faisant faces aux voies publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
- e) L'utilisation d'éléments d'ornementation tels que les jeux de briques, les bandeaux de pierre, les couronnements et saillies sont privilégiés.

- f) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural.
- g) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques et/ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles.
- h) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou de matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.) et de couleurs sobres.
- i) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur sont les mêmes que ceux utilisés pour le bâtiment principal.
- j) Les bâtiments accessoires, s'il y a lieu, s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal en privilégiant le même type de revêtement extérieur.
- k) Les murs de fondation sont peu apparents.

OBJECTIF :

3° Favoriser une harmonisation des gabarits et des hauteurs entre les bâtiments.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres.
- b) La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades, le tout, en conformité avec les hauteurs privilégiées indiquées, le cas échéant, au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.

OBJECTIF :

4° Encourager l'encadrement bâti le long des voies de circulation et des espaces publics.

CRITÈRES :

- a) Un front bâti continu et même contigu est fortement privilégié sur l'avenue de la Gare.

- b) Une volumétrie renforcée encourage l'encadrement des places publiques; toutefois une modulation du volume des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) sont recherchés pour adapter les bâtiments à l'échelle du piéton.

ARTICLE 60 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

1089-10
15-10-14

OBJECTIF :

- 1° Favoriser des aménagements qui mettent en valeur les bâtiments, le paysage ainsi que les principales entrées aux secteurs.

CRITÈRES :

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble.
- b) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité particulièrement les corridors forestiers identifiés au Plan de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Mascouche ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.
- c) L'aménagement paysager des espaces libres du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment. Les aménagements paysagers privilégiés sont : arbustes, vivaces, matériaux inertes, trottoirs, etc.
- d) Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires.
- e) L'aménagement de terrain favorise un éclairage de type décoratif et homogène pour l'ensemble du développement qui contribue à la signature du projet et à la sécurité des lieux.

OBJECTIF :

- 2° Aménager les espaces de stationnement afin de minimiser leur impact visuel ainsi que les conflits de circulation.

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement sont préférablement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation. Dans le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats.
- b) Les surfaces de stationnement sont réduites à une échelle humaine et morcelées par des aménagements appropriés tels que l'intégration d'îlots de verdure, de terre-pleins ou de bandes paysagères de manière à maximiser la canopée.
- c) L'affichage directionnel de l'aire de stationnement est intégré dans le concept d'aménagement d'ensemble du site.

OBJECTIF :

3° Dissimuler les équipements techniques et/ou d'utilité publique.

CRITÈRES :

- a) Les équipements mécaniques installés à même le bâtiment sont camouflés et intégrés à l'architecture du bâtiment de manière à ne pas être visibles à partir de la voie publique.
- b) Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager intégré au site afin de les rendre non visibles à partir de la voie publique.

OBJECTIF :

4° Concevoir l'aménagement paysager du site dans la perspective de contribuer à la signature du projet.

CRITÈRES :

- a) L'aménagement paysager du site contribue à la mise en valeur des bâtiments et du paysage.
- b) Toute nouvelle construction s'accompagne d'un aménagement paysager pouvant intégrer des essences de végétaux de la région.
- c) Les aménagements paysagers et le mobilier urbain contribuent à conférer une identité au projet et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons.

- d) Des massifs regroupant plusieurs plants d'une même espèce sont aménagés afin de créer un effet de masse.
- e) Les entrées au projet font l'objet d'un traitement paysager distinctif et soigné.
- f) La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est favorisée en bordure des voies de circulation considérées comme des artères ou des voies de circulation principales en cohérence avec l'aménagement du domaine public.
- g) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.
- h) L'aménagement paysager s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment. Les aménagements paysagers privilégiés sont : arbustes, vivaces, matériaux inertes, trottoirs, etc.
- i) Le choix des unités d'éclairage et de mobilier urbain contribue à la signature du projet.
- j) Des aménagements durables minimisent les surfaces imperméables.

OBJECTIF :

5° Minimiser l'impact visuel des aires d'entreposage, de chargement et de déchargement en les intégrant au milieu environnant

CRITÈRES :

- a) Les aires de chargement et de déchargement sont dissimulées de la voie publique et intégrée à l'architecture du bâtiment, notamment par l'utilisation de murets ou d'écrans végétaux.
- b) L'aménagement d'une bande tampon ou la plantation d'arbres sont à envisager afin d'éviter toute nuisance aux propriétés adjacentes.
- c) Les portes de garage servant aux activités de chargement et de déchargement sont situées sur les élévations latérales ou arrière.

ARTICLE 61 AFFICHAGE

1089-4
09-06-16

1089-9
15-07-03

1089-20
23-05-10

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

CRITÈRES :

- a) L'affichage est considéré comme une composante de l'architecture des bâtiments.
- b) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal.
- c) Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.
- d) L'animation des lieux par l'apport d'éléments valorisant les activités (oriflammes ou autres) et parfaitement intégrés au bâtiment principal et/ou aux aménagements du domaine privé est encouragée.
- e) L'affichage à même la fenestration est à éviter.
- f) Les enseignes fixées à plat ou en saillie sur la façade comprennent un éclairage indirect intégré à la composition architecturale de la façade.
- g) Les enseignes détachées du bâtiment sont pourvues d'aménagement paysager à la base. Toutefois, l'affichage sur bâtiment est fortement privilégié à l'affichage détaché, particulièrement le long de l'avenue de la Gare.
- h) Une enseigne installée à l'entrée du terrain est intégrée à un aménagement paysager mettant l'entrée en valeur.
- i) Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont limités à une partie restreinte des bâtiments.
- j) L'éclairage des enseignes est conçu de manière à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et la voie publique.

- k) Les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :
- I. Leur nombre est limité selon la superficie de l'aire de stationnement à desservir et des lieux à identifier. Les dédoublements d'enseignes de part et d'autre d'une entrée charretière ou d'une allée de circulation sont évités;
 - II. Leur superficie est modulée selon la superficie de l'aire de stationnement et du terrain à desservir. En ce sens, les enseignes tendent vers une superficie moindre que 0,5 mètre carré, sauf pour les aires de stationnement et les terrains de plus grandes superficies;
 - III. Ces enseignes s'intègrent au concept d'affichage du terrain;
 - IV. L'emplacement des enseignes s'intègre au site et est justifié pour la commodité des déplacements sur le site;
 - V. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité des usagers des voies de circulation (ex. automobilistes, cyclistes, piétons).

**SOUS-SECTION 9 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE D'APPLICATION 6
– LE SECTEUR DES ZONES RA 123 RA 139, RA 221, RA 222 ET
RA 225**

1089-9
15-07-03

1089-23
24-09-18

ARTICLE 61.1 TERRITOIRE D'APPLICATION

1089-23
24-09-18

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans les zones RA 123, RA 139, RA 221, RA 222 et RA 225 tel que délimité au règlement de zonage et illustrées à titre indicatif à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.2 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-17
21-11-24

Dans tout le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) Une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal. Pour les travaux de rénovation de façade, sont toutefois exclus tous travaux non visibles d'une voie de circulation;
- 3) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement pour les constructions de trois (3) logements et plus;
- 4) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager pour les constructions de trois (3) logements et plus.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.3 LOTISSEMENT ET TRAME

OBJECTIF :

1° Assurer la perméabilité et la connectivité de la trame urbaine (trame de rue et trame parcellaire) au sein du secteur.

CRITÈRES :

- a) La trame de rue est configurée au sein du secteur de façon à préserver et à mettre en valeur les aires naturelles protégées (ex. milieux humides et corridor vert) et à limiter la circulation de transit à l'intérieur du projet.
- b) La trame de rue permet de créer un cœur habité et animé au centre du projet.
- c) La trame de rue évite d'être linéaire sur une longue distance, tout en demeurant perméable, entre autres, par l'aménagement de parcours actifs.
- d) Le tracé projeté du boulevard Mascouche s'arrime avec le boulevard Mascouche existant et l'intersection avec le chemin des Anglais.
- e) La trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) nord-sud et est-ouest et favorise l'aménagement d'accès publics au corridor vert de biodiversité sur l'ensemble du site à des endroits stratégiques.

ARTICLE 61.4

IMPLANTATION ET ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Constituer un milieu de vie de qualité architecturale supérieure et d'une facture architecturale distinctive.

CRITÈRES :

- a) Assurer l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments en proposant des éléments identitaires au projet (ex : répétition d'un même matériau sur tous les bâtiments, agencement des couleurs, etc.).
- b) La construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée.
- c) L'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies et de gabarits de bâtiments.
- d) La variation des pentes de toit (toit plat inclus) d'un bâtiment à l'autre est harmonieuse.
- e) Les matériaux de toiture sont de faible réflectance solaire.

- f) Les avancés, décrochés, retraits et surplombs sont encouragés, particulièrement au niveau de la façade principale, pour diminuer l'effet de masse et assurer une transition entre les différents bâtis.
- g) Les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :
 - i) Le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades.
 - ii) Le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural sont favorisés.
 - iii) L'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire.
 - iv) Les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisés avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux.
 - v) L'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée.
 - vi) Les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente.
- h) Les espaces d'entreposage sont intégrés à la composition du bâtiment résidentiel.
- i) Les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux.
- j) La forme et l'agencement des ouvertures respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ARTICLE 61.5 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° Aménager durablement.

CRITÈRES :

- a) Les lots adjacents au corridor vert préservent et rehaussent, selon le potentiel du site, le corridor vert de biodiversité (servitude privée de non déboisement).
- b) Une bande de terrain d'une largeur d'environ 15 mètres est aménagée le long des milieux de vie existants. Cependant, la largeur suggérée de la bande est modulable selon le milieu et les contraintes.
- c) Le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables.
- d) Des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés.
- e) L'aménagement de terrain (y compris le remblai/déblai) et les ouvrages ne perturbent pas les milieux humides et hydriques existants.
- f) La gestion à la source des eaux de ruissellement est assurée.
- g) La plantation d'arbres à grand déploiement est prévue en marge avant des bâtiments ayant front sur le boulevard Mascouche.
- h) Une rétention des eaux pluviales performante est assurée le long du boulevard Mascouche et aux endroits appropriés sur l'ensemble du site.

ARTICLE 61.6

STATIONNEMENT

OBJECTIF :

1° Assurer une intégration harmonieuse des aires de stationnement et minimiser leur impact environnemental (îlot de chaleur et surface imperméable).

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager particulier assurant leur contribution à la qualité du paysage urbain:
 - i) les matériaux perméables et esthétiques sont privilégiés : surface végétale, béton perméable, pavage, etc.
 - ii) l'aménagement d'îlots de verdure, de plantations et de végétations est favorisé.

SOUS-SECTION 10 DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE D'APPLICATION 7 – LE SECTEUR DE LA ZONE RA 335

1089-9
15-07-03

ARTICLE 61.7 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans la zone RA 335 tel que délimité au règlement de zonage et illustrées à titre indicatif à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.8 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-17
21-11-24

Dans tout le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal. Pour les travaux de rénovation de façade, sont toutefois exclus tous travaux non visibles d'une voie de circulation;
- 3) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement pour les constructions de trois (3) logements et plus;
- 4) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager pour les constructions de trois (3) logements et plus.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.9 LOTISSEMENT ET TRAME

OBJECTIF :

1° Assurer la perméabilité et la connectivité de la trame urbaine (trame de rue et trame parcellaire) au sein du secteur.

CRITÈRES :

- a) la trame de rue évite d'être linéaire sur une longue distance, tout en demeurant perméable, entre autres, par l'aménagement de parcours actifs;
- b) la trame lotie du projet favorise les déplacements actifs (piétons et cyclistes) sur l'ensemble du site à des endroits stratégiques, notamment vers les points d'accès existants ou projetés au transport en commun.

OBJECTIF :

2° Concevoir des projets de lotissement qui contribuent à la protection et au maintien des milieux naturels.

CRITÈRES :

- a) la superficie des lots est augmentée en fonction des contraintes et éléments naturels du terrain (zone de contraintes, milieux humides, etc.)

ARTICLE 61.10

IMPLANTATION ET ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Constituer un milieu de vie de qualité architecturale supérieure et d'une facture architecturale distinctive.

CRITÈRES :

- a) Assurer l'intégration harmonieuse de l'architecture des bâtiments en proposant des éléments identitaires au projet (ex : répétition d'un même matériau sur tous les bâtiments, agencement des couleurs, etc.);
- b) la construction de bâtiments de qualité supérieure en termes d'apparence et de construction durable est favorisée;
- c) l'architecture évite des ensembles trop répétitifs et favorise une mixité de typologies et de gabarits de bâtiments;
- d) les avancés, décrochés, retraits et surplombs sont encouragés, particulièrement au niveau de la façade principale, pour diminuer l'effet de masse et assurer une transition entre les différents bâtis;

- e) les matériaux de revêtement contribuent à la qualité et à l'harmonisation projetée avec l'ensemble des bâtiments du secteur de la façon suivante :
 - i) le traitement de chacune des façades est cohérent avec les autres façades;
 - ii) le nombre de matériaux principaux différents doit être limité, idéalement moins de 3 matériaux principaux différents utilisés sur l'ensemble des façades : la maçonnerie, le bois et le béton architectural sont favorisés;
 - iii) l'utilisation de matériaux métalliques est encadrée et envisagée à titre de matériau secondaire;
 - iv) les couleurs des revêtements, portes, fenêtres, accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières, fascias et éléments d'ornementation du bâtiment projeté sont harmonisés avec les bâtiments voisins ainsi que les autres matériaux;
 - v) l'utilisation de teintes sobres et compatibles avec celles des bâtiments voisins est recommandée;
 - vi) les détails architecturaux et les éléments d'ornementation peuvent être de couleur plus contrastante, sans que celle-ci soit trop éclatante ou fluorescente;
- f) les ouvertures, les retraits et les saillies sont disposés de façon à former un tout harmonieux;
- g) la forme et l'agencement des ouvertures respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ARTICLE 61.11 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

OBJECTIF :

1° AMÉNAGER DURABLEMENT.

CRITÈRES :

- a) Favoriser la préservation d'une bande riveraine suffisamment large pour assurer la protection des berges et prémunir les fonctions urbaines des risques d'inondation;
- b) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;

- c) des aménagements conviviaux et sécuritaires à l'échelle du piéton et du cycliste sont favorisés;
- d) l'aménagement de terrain (y compris le remblai/déblai) et les ouvrages ne perturbent pas les milieux hydriques existants.

ARTICLE 61.12 STATIONNEMENT

OBJECTIF :

1° ASSURER UNE INTÉGRATION HARMONIEUSE DES AIRES DE STATIONNEMENT ET MINIMISER LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL (ÎLOT DE CHALEUR ET SURFACE IMPERMÉABLE).

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager particulier assurant leur contribution à la qualité du paysage urbain:
 - i) les matériaux perméables et esthétiques sont privilégiés : surface végétale, béton perméable, pavage, etc.
 - ii) l'aménagement d'îlots de verdure, de plantations et de végétations est favorisé.

SOUS-SECTION 11 SECTEURS DE CONSERVATION

1089-9
15-07-03

1089-14
18-04-11

ARTICLE 61.13 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 8 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.14 DOCUMENTS SPÉCIFIQUEMENT EXIGÉS

Dans les zones CON 126 et PC 237, toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 8 » doit comprendre, en plus des autres renseignements et documents exigés par le présent règlement, une étude réalisée par un architecte paysagiste détaillant dans quelle mesure le

projet est conforme au guide « Lutte aux îlots de chaleur urbains – Aménagement des aires de stationnement – Guide à l'intention des concepteurs », publié par le Bureau de la normalisation du Québec, sous la cote BNQ 3019-190.

ARTICLE 61.15 **INTERVENTION ASSUJETTIES**

Dans tout le « Territoire 8 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) Les zones CON 126, CON 255 et PC 237 : la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire ainsi que tout aménagement de terrain;
- 2) Toutes les zones visées : l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement ou autre aire pavée;

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.16 **OBJECTIFS**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) Respecter le caractère écologique et naturel du milieu;
- 2) Minimiser l'impact des constructions et aménagements sur le milieu naturel et sur le milieu bâti environnant;
- 3) Préserver les caractéristiques architecturales d'origine des bâtiments.

ARTICLE 61.17 **CRITÈRES**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sera considéré conforme aux objectifs de la présente sous-section s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

- 1) Critères relatifs aux aires de stationnement ou autres aires pavées :

-
- a) L'aménagement de toutes nouvelles aires pavées, stationnement ou autres s'inspire du guide « Lutte aux îlots de chaleur urbains – Aménagement des aires de stationnement – Guide à l'intention des concepteurs » du Bureau de la normalisation du Québec.
- 2) Critères relatifs à la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire ainsi que tout autre aménagement de terrain dans les zones CON 126, CON 255 et PC 237 :
 - a) Le concept architectural du site et des bâtiments minimise l'impact sur le milieu naturel, particulièrement le couvert forestier, tout en favorisant l'intégration du milieu boisé;
 - b) l'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.);
 - c) l'efficacité énergétique et les possibilités d'énergie renouvelable sont maximisées (ex. énergie passive, solaire, éolienne, géothermie, etc.);
 - d) les aménagements extérieurs tiennent compte des activités qui s'y dérouleront (ex. aire de repos, parc et espace vert, etc.);
 - e) les éléments identitaires ou paysagers du secteur, soit certains points de vue ou repères visuels, éléments naturels ou autres, sont mis en valeur;
 - f) le mobilier urbain est contemporain et distinctif en matière de développement durable;
 - g) le projet privilégie des aménagements durables minimisant les surfaces imperméables;
 - h) l'implantation des bâtiments minimise l'impact sur le milieu naturel et favorise une cohabitation harmonieuse en prenant en considération la proximité des constructions et usages avoisinants.
 - 3) Critères relatifs aux travaux de rénovation, d'agrandissement ou de modification des bâtiments composant l'ensemble du Manoir seigneurial :

- a) une approche de restauration ou de rénovation des bâtiments d'origines est privilégiée au détriment d'une approche de démolition, dans la mesure où les composantes structurales le permettent;
- b) l'intervention projetée favorise la préservation de l'intégrité architecturale d'origine. Dans le cas où cette intégrité aurait été compromise, l'intervention doit tendre à retrouver la composition architecturale d'origine.

SOUS-SECTION 12 SECTEUR DE LA ZONE IA 318

1089-9
15-07-03

ARTICLE 61.18 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété situé dans le « Territoire 9 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.19 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-17
21-11-24

Dans tout le « Territoire 9 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire. ;
- 3) l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
- 4) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement;
- 5) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.20 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

- 1° **Concevoir le lotissement en lien avec les particularités de son milieu environnant.**

CRITÈRES :

- a) Le projet est développé à l'échelle du piéton.

- b) Des liens piétons et/ou sentiers récréatifs permettant de raccorder les différentes phases de développements sont prévus.
- c) Un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé afin de permettre des accès directs à l'avenue de la Gare. Ce réseau doit être adéquatement bouclé et doit maximiser la connectivité de la trame.
- d) Une subdivision des parcelles des grands terrains à caractère industriel est préconisée.
- e) Un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé.

ARTICLE 61.21 IMPLANTATION

OBJECTIF :

- 1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments afin d'en assurer l'insertion urbaine et de permettre d'optimiser la présence du train de banlieue.**

CRITÈRES :

- a) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente.
- b) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments.

ARTICLE 61.22 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

- 1° Définir un caractère architectural d'ensemble conférant une signature distinctive au secteur.**

CRITÈRES :

- a) Les constructions sont de bonne qualité tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation.
- b) Une harmonie et une intégration architecturales entre les différents bâtiments implantés sont observées.

- c) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locataires.
- d) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès recherchent une intégration harmonieuse sur les points suivants : hauteur, composition architecturale, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, style, toiture, etc.
- e) Le verdissement des toits est encouragé.
- f) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures visibles de la voie publique s'harmonisent entre-elles.
- g) Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics (particulièrement les rez-de-chaussée commerciaux).
- h) L'utilisation des techniques de construction favorisant une meilleure performance environnementale des bâtiments est favorisée.

OBJECTIF :

2° Concevoir des immeubles dégageant une image de qualité supérieure.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité.
- b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment.
- c) Les composantes architecturales du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs) privilégient un agencement esthétique.
- d) Les façades faisant faces aux voies publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
- e) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural.
- f) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques et/ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles.

- g) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur sont les mêmes que ceux utilisés pour le bâtiment principal.
- h) Les bâtiments accessoires, s'il y a lieu, s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal en privilégiant le même type de revêtement extérieur.

OBJECTIF :

3° Favoriser une harmonisation des gabarits et des hauteurs entre les bâtiments.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres, le tout en conformité avec les hauteurs privilégiées indiquées, le cas échéant, au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.
- b) La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades.

OBJECTIF :

4° Encourager l'encadrement bâti le long des voies de circulation et des espaces publics.

CRITÈRES :

- a) Un front bâti continu et même contigu est fortement privilégié sur l'avenue de la Gare.
- b) Une volumétrie renforcée encourage l'encadrement des places publiques; toutefois une modulation du volume des bâtiments et un traitement architectural particulier (basilaire versus étages supérieurs) sont recherchés pour adapter les bâtiments à l'échelle du piéton.

ARTICLE 61.23 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

1089-10
15-10-14

OBJECTIF :

1° Favoriser des aménagements qui mettent en valeur les bâtiments, le paysage ainsi que les principales entrées aux secteurs.

CRITÈRES :

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble.
- b) Les aménagements paysagers et le mobilier urbain contribuent à conférer une identité au secteur et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons.
- c) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.
- d) L'aménagement paysager des espaces libres du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment.
- e) Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires.
- f) L'aménagement de terrain favorise un éclairage de type décoratif et homogène pour l'ensemble du développement qui contribue à la signature du projet et à la sécurité des lieux.
- g) La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est favorisée en bordure des voies de circulation considérées comme des artères ou des voies de circulation principales en cohérence avec l'aménagement du domaine public.
- h) Des aménagements durables minimisent les surfaces imperméables.

OBJECTIF :

2° Aménager les espaces de stationnement afin de minimiser leurs impacts ainsi que les conflits de circulation.

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement sont préférablement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation. Le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats.
- b) Les surfaces de stationnement sont réduites à une échelle humaine et morcelées par des aménagements appropriés tels que l'intégration d'îlots de verdure, de terre-pleins ou de bandes paysagères de manière à maximiser la canopée.
- c) L'affichage directionnel de l'aire de stationnement est intégré dans le concept d'aménagement d'ensemble du site.

OBJECTIF :

3° Minimiser l'impact visuel des aires de chargement et de déchargement en les intégrant au milieu environnant

CRITÈRES :

- a) Les aires de chargement et de déchargement sont dissimulées de la voie publique et intégrée à l'architecture du bâtiment, notamment par l'utilisation de murets ou d'écrans végétaux.
- b) L'aménagement d'une bande tampon ou la plantation d'arbres sont à envisager afin d'éviter toute nuisance aux propriétés adjacentes.
- c) Les portes de garage servant aux activités de chargement et de déchargement sont situées sur les élévations latérales ou arrière.

ARTICLE 61.24 **AFFICHAGE**

1089-20
23-05-10

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

CRITÈRES :

- a) L'affichage est considéré comme une composante de l'architecture des bâtiments.
- b) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal.
- c) Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.
- d) L'animation des lieux par l'apport d'éléments valorisant les activités (oriflammes ou autres) et parfaitement intégrés au bâtiment principal et/ou aux aménagements du domaine privé est encouragée.
- e) L'affichage à même la fenestration est à éviter.
- f) Le long de l'avenue de la Gare, les enseignes fixées à plat ou en saillie sur la façade comprennent un éclairage indirect intégré à la composition architecturale de la façade.
- g) Les enseignes détachées du bâtiment sont pourvues d'aménagement paysager à la base. Toutefois, l'affichage sur bâtiment est fortement privilégié à l'affichage détaché, particulièrement le long de l'avenue de la Gare.
- h) Une enseigne installée à l'entrée du terrain est intégrée à un aménagement paysager mettant l'entrée en valeur.
- i) Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont limités à une partie restreinte des bâtiments.
- j) L'éclairage des enseignes est conçu de manière à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et la voie publique.
- k) les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :
 - I. Leur nombre est limité selon la superficie de l'aire de stationnement à desservir et des lieux à identifier. Les doublages d'enseignes de part et d'autre d'une entrée charretière ou d'une allée de circulation sont évités;
 - II. Leur superficie est modulée selon la superficie de l'aire de stationnement et du terrain à desservir. En

ce sens, les enseignes tendent vers une superficie moindre que 0,5 mètre carré, sauf pour les aires de stationnement et les terrains de plus grandes superficies;

- III. Ces enseignes s'intègrent au concept d'affichage du terrain;
- IV. L'emplacement des enseignes s'intègre au site et est justifié pour la commodité des déplacements sur le site;
- V. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité des usagers des voies de circulation (ex. automobilistes, cyclistes, piétons).

SOUS-SECTION 13 PARC D'AFFAIRES DE L'AUTOROUTE 640

1089-9
15-07-03

ARTICLE 61.25 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 10 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.26 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-17
21-11-24

Dans tout le « Territoire 10 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) une opération cadastrale de cinq (5) lots et plus;
- 2) la construction, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
- 3) l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
- 4) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement;
- 5) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.27 LOTISSEMENT

OBJECTIF :

- 1° Concevoir le lotissement afin favoriser la mise en œuvre d'un parc d'affaires de haute performance.**

CRITÈRES :

- a) Le projet est développé à l'échelle du piéton;
- b) Des liens piétons et/ou sentiers récréatifs permettant de raccorder les différentes phases de développements sont prévus.

- c) Un réseau de rues et de liens distants de 150 à 200 m maximum est favorisé afin de permettre des accès directs à l'avenue de la Gare. Ce réseau doit être adéquatement bouclé et doit maximiser la connectivité de la trame.
- d) Une subdivision du terrain de l'aéroport et des autres grands terrains est préconisée.
- e) Un lotissement adapté à une forme urbaine compacte et variée et non à un usage particulier est favorisé, le tout en conformité avec les intentions d'aménagement identifiées au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.

ARTICLE 61.28 IMPLANTATION

1089-15
18-08-22

1089-21
23-08-30

OBJECTIF :

1° Encadrer, dans une vision d'ensemble, l'implantation des bâtiments afin d'en assurer l'insertion urbaine et d'optimiser la vitrine autoroutière.

CRITÈRES :

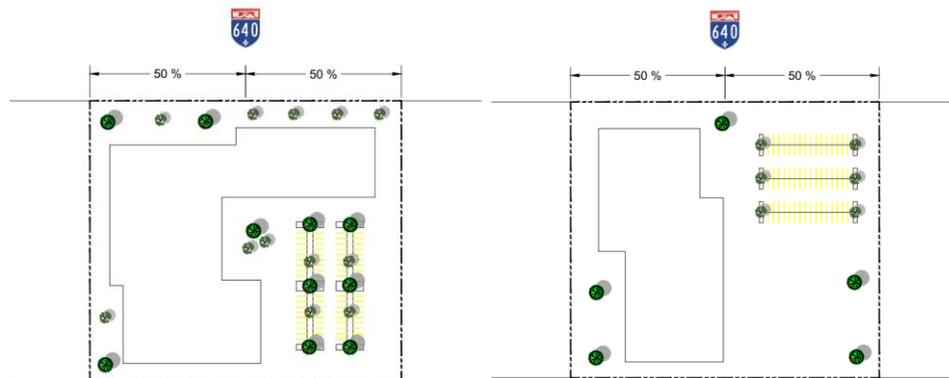
- a) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente.

Une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions environnantes. Cette modulation peut s'effectuer notamment par une articulation des volumes, une modulation de la hauteur, l'utilisation d'éléments d'ornementation, les jeux de brique ou de matériaux, les couronnements, les saillies, les avancés-retraits, etc.
- b) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments.
- c) Un front bâti continu et même contigu est fortement privilégié sur l'avenue de la Gare.

- d) Le grain bâti est compact de façon à soutenir le caractère urbain des lieux et à favoriser les cours intérieurs.
- e) Tout bâtiment ayant façade sur l'autoroute 640 doit favoriser un front bâti continu en proposant une implantation et un gabarit qui tendent à occuper plus de la moitié de la largeur du lot sur lequel il est implanté.

À favoriser :

À éviter :



ARTICLE 61.29

ARCHITECTURE

OBJECTIF :

- 1° Définir un caractère architectural d'ensemble conférant une signature distinctive au secteur.

CRITÈRES :

- a) Les constructions sont de bonne qualité tant au niveau de l'architecture, des matériaux, des détails de conception et d'ornementation.
- b) Une harmonie et une intégration architecturales entre les différents bâtiments implantés sont observées.
- c) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locataires.
- d) Les façades des constructions implantées de part et d'autre des accès recherchent une intégration harmonieuse sur les points suivants : hauteur, composition architecturale, matériaux de revêtement extérieur, couleurs, style, toiture, etc.

- e) Des bâtiments repères ou iconiques sont encouragés aux abords des espaces publics structurants : fermeture des perspectives de la place publique, intersection majeure, angle de rue, etc.
- f) Le verdissement des toits est encouragé.
- g) Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures visibles de la voie publique s'harmonisent entre-elles.
- h) Les façades des édifices sont en interaction avec les espaces publics (particulièrement les rez-de-chaussée commerciaux).
- i) L'utilisation des techniques de construction favorisant une meilleure performance environnementale des bâtiments est favorisée.
- j) l'utilisation des techniques de construction favorisant une haute performance énergétique des bâtiments est mise de l'avant (ex. LEED, etc.).
- k) l'efficacité énergétique et les possibilités d'énergie renouvelable sont maximisées (ex. énergie passive, solaire, éolienne, géothermie, etc.).

OBJECTIF :

2° Concevoir des bâtiments dégageant une image de qualité supérieure.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité.
- b) L'architecture favorise une distribution des volumes, des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité du bâtiment.
- c) Les composantes architecturales du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs) privilégient un agencement esthétique.
- d) Les façades faisant faces aux voies publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné, principalement celles ayant front sur l'avenue de la Gare ou l'autoroute 640.
- e) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural.
- f) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques et/ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine).
- g) Pour tout agrandissement, les matériaux de revêtement extérieur sont les mêmes que ceux utilisés pour le bâtiment principal.
- h) Les bâtiments accessoires, s'il y a lieu, s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal en privilégiant le même type de revêtement extérieur.

OBJECTIF :

3° Favoriser une harmonisation des gabarits et des hauteurs entre les bâtiments.

CRITÈRES :

- a) Les bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres, le tout en conformité avec les hauteurs privilégiées indiquées, le cas échéant, au PPU du pôle multifonctionnel DOT – Gare de Mascouche.

- b) La transition entre les hauteurs des bâtiments peut se faire graduellement par l'articulation d'une volumétrie dans la composition architecturale des façades.

ARTICLE 61.30 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

1089-10
15-10-14

1089-21
23-08-30

OBJECTIF :

- 1° Favoriser des aménagements qui mettent en valeur les bâtiments, le paysage ainsi que les principales entrées aux secteurs.**

CRITÈRES :

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble.

Les espaces libres intègrent notamment des aménagements paysagers comportant plusieurs strates de végétation (arboricole, arbustive, herbacée). Une variété intéressante de végétaux est utilisée.

- b) Les cours donnant sur une voie publique ou l'autoroute 640 font l'objet d'un traitement paysager de très grande qualité contribuant à soutenir le prestige du secteur.

- c) Les aménagements paysagers et le mobilier urbain contribuent à conférer une identité au secteur et à mettre en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble. Le choix des végétaux favorise les jeux de textures et de couleurs attrayantes en toutes saisons.

- d) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité ainsi que la plantation d'arbres et des aménagements paysagers distinctifs aux intersections clés des voies de circulation.

Le projet intègre également la plantation de nouveaux arbres et leur répartition équitable sur le terrain. Sont notamment privilégiés la présence d'arbres d'alignement en cour avant, la présence d'arbres près du bâtiment, la présence d'arbres dans les espaces verts du terrain, des massifs regroupant plusieurs arbres afin de créer un effet de masse.

- Les nouveaux arbres plantés doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent.
- e) Les éléments naturels d'intérêt sont préservés et mis en valeur, notamment en respectant les corridors forestiers identifiés au Plan de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Mascouche.
 - f) Une transition paysagère est assurée à proximité des corridors écoforestier à conserver (essences végétales adéquates et mesures de mitigation paysagère).
 - g) L'aménagement paysager des espaces libres du bâtiment s'intègre aux formes architecturales et au volume du bâtiment.
 - h) Les liens piétons et cyclables rendent les déplacements efficaces et sécuritaires et se raccordent aux liens aménagés sur le domaine public.
 - i) L'aménagement de terrain favorise un éclairage de type décoratif et homogène pour l'ensemble du développement qui contribue à la signature du projet et à la sécurité des lieux.
 - j) La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est favorisée en bordure des voies de circulation considérées comme des artères ou des voies de circulation principales en cohérence avec l'aménagement du domaine public.
 - k) Des aménagements durables minimisent les surfaces imperméables.
 - l) Des espaces verts sont prévus au cœur des terrains ou secteurs regroupant plusieurs bâtiments.
 - m) Les aménagements permettent une rétention efficace des eaux pluviales, et lorsque possible, une mise en valeur de la ressource eau.
 - n) Le cas échéant, les aires d'étalage extérieur sont minimisées pour privilégier des aires de montre intérieure.

OBJECTIF :

2° Aménager les espaces de stationnement afin de minimiser leur impact ainsi que les conflits de circulation.

CRITÈRES :

- a) Les aires de stationnement sont préférablement intérieures ou localisées dans les cours latérales et arrière et sont peu visibles de la voie publique de circulation (y compris de l'autoroute 640). Dans le cas échéant, elles sont dissimulées par des aménagements paysagers adéquats.
- b) Les surfaces de stationnement sont réduites à une échelle humaine et morcelées par des aménagements appropriés tels que l'intégration d'îlots de verdure, de terre-pleins ou de bandes paysagères de manière à maximiser la canopée.
- c) L'affichage directionnel de l'aire de stationnement est intégré dans le concept d'aménagement d'ensemble du site.

OBJECTIF :

3° Minimiser l'impact visuel des aires de chargement et de déchargement en les intégrant au milieu environnant

CRITÈRES :

- a) Les aires de chargement et de déchargement sont dissimulées de la voie publique et intégrée à l'architecture du bâtiment, notamment par l'utilisation de murets ou d'écrans végétaux.
- b) Le cas échéant, l'aménagement d'une bande tampon ou la plantation d'arbres sont à envisager afin d'éviter toute nuisance aux propriétés adjacentes.
- c) Les portes de garage servant aux activités de chargement et de déchargement sont situées sur les élévations latérales ou arrière.

ARTICLE 61.31

AFFICHAGE

1089-20
23-05-10

OBJECTIF :

1° Assurer une bonne intégration des enseignes avec les façades des bâtiments et une harmonisation de l'affichage dans le secteur.

CRITÈRES :

-
- a) L'affichage est considéré comme une composante de l'architecture des bâtiments.
 - b) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support s'intègrent et s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment principal.
 - c) Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leur dimension, de leur forme et du format de leur réclame.
 - d) L'animation des lieux par l'apport d'éléments valorisant les activités (oriflammes ou autres) et parfaitement intégrés au bâtiment principal et/ou aux aménagements du domaine privé est encouragée.
 - e) L'affichage à même la fenestration est à éviter.
 - f) Les enseignes détachées du bâtiment sont pourvues d'aménagement paysager à la base. Toutefois, l'affichage sur bâtiment est fortement privilégié à l'affichage détaché, particulièrement le long de l'avenue de la Gare et de l'autoroute 640.
 - g) Une enseigne installée à l'entrée du terrain est intégrée à un aménagement paysager mettant l'entrée en valeur.
 - h) Les éléments architecturaux reliés à une image corporative sont limités à une partie restreinte des bâtiments.
 - i) L'éclairage des enseignes est conçu de manière à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et la voie publique.
 - j) les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :
 - I. Leur nombre est limité selon la superficie de l'aire de stationnement à desservir et des lieux à identifier. Les dédoublements d'enseignes de part et d'autre d'une entrée charretière ou d'une allée de circulation sont évités;
 - II. Leur superficie est modulée selon la superficie de l'aire de stationnement et du terrain à desservir. En ce sens, les enseignes tendent vers une superficie moindre que 0,5 mètre carré, sauf pour les aires de stationnement et les terrains de plus grandes superficies;

- III. Ces enseignes s'intègrent au concept d'affichage du terrain;
- IV. L'emplacement des enseignes s'intègre au site et est justifié pour la commodité des déplacements sur le site;
- V. la localisation ne doit pas nuire à la visibilité des usagers des voies de circulation (ex. automobilistes, cyclistes, piétons).

SOUS-SECTION 14 PROJETS GÉNÉRANT DES FLUX SIGNIFICATIFS DE DÉPLACEMENTS

ARTICLE 61.32 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité.

ARTICLE 61.33 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

La présente section s'applique aux projets générant des flux significatifs de déplacements, c'est-à-dire :

- 1) un établissement commercial (de détail, de services, ou d'alimentation) sur un lot distinct de plus de 7 500 m²;
- 2) une aire commerciale d'une superficie supérieure à 42 000 m²;
- 3) un ensemble d'établissements commerciaux (centre commercial) sur un lot distinct totalisant une superficie commerciale de plus de 15 000 m²;
- 4) un ensemble d'édifices à bureaux et ou d'établissements offrant des services personnels dont la superficie totale de plancher sur un lot distinct est de plus de 15 000 m²;
- 5) un ensemble résidentiel de plus de 50 unités de logement sur un lot distinct et localisé sur une rue locale;
- 6) une résidence pour personnes âgées de plus de 100 unités de chambre sur un lot distinct et localisé sur une rue locale;
- 7) un site à vocation multiple liée à la distribution, à l'entreposage et au traitement des marchandises et qui a une superficie d'au moins 15 000 m².

ARTICLE 61.34 DOCUMENTS SPÉCIFIQUEMENT EXIGÉS

En plus des documents prévus par le présent règlement, les documents suivants sont exigés lors d'une demande assujettie à la présente section :

- 1) une évaluation de la desserte en transport afin d'y assurer l'accessibilité par divers modes de transport (collectif, actif, etc.) et ses aménagements inhérents (abribus, espace de rangement pour bicyclettes, banc, trottoir, etc.);

- 2) une évaluation des impacts relatifs à la fluidité et à la sécurité des échanges de déplacements avec le réseau routier et à sa capacité de les gérer;
- 3) un avis émis par l'agence Urbis Transport Urbain Les Moulins, relativement aux constats des deux études précédentes.

ARTICLE 61.35 OBJECTIFS

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale vise à assurer une planification intégrée des divers modes de transport (piétonniers, cyclables et véhiculaires) avec l'implantation de tous nouveaux projets générateurs de déplacements.

ARTICLE 61.36 CRITÈRES

Les critères d'évaluation considérés pour la satisfaction des objectifs sont les suivants :

- 1) les réseaux piétonniers sont conçus afin de faciliter l'accès au service de transport collectif;
- 2) l'aménagement du site et les équipements qui y sont prévus contribuent à assurer des déplacements actifs conviviaux et efficaces;
- 3) la connectivité et la perméabilité de la trame supporte efficacement les déplacements actifs;
- 4) les impacts du projet sur la fluidité de la circulation sont mineurs ou, sinon, font l'objet de mesures de mitigations réduisant ces impacts à un niveau satisfaisant;
- 5) la sécurité de l'ensemble des déplacements est pris en compte dans les solutions d'aménagement, tant pour les déplacements actifs que véhiculaires;
- 6) les aménagements proposés sont cohérents avec les besoins en transport collectif exprimés par Urbis.

SOUS-SECTION 15 PROJET DE DENSIFICATION

1089-17
21-11-24

ARTICLE 61.37 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'ensemble territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 61.38 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

certificat Dans le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou ne peut être émis pour :

- 1) Le remplacement d'un bâtiment principal par un nouveau bâtiment principal comportant minimalement un logement supplémentaire;
- 2) L'agrandissement d'un bâtiment principal dans le but d'ajouter au moins un logement supplémentaire.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, l'ajout d'un logement accessoire n'est pas assujetti aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.39 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Harmoniser l'implantation du bâtiment avec son milieu d'insertion;

CRITÈRES :

- a) L'alignement de la façade de la nouvelle construction est en continuité avec les bâtiments voisins;
- b) Le bâtiment est implanté de manière à favoriser la préservation des arbres et de la végétation existante;

ARTICLE 61.40 ARCHITECTURE

OBJECTIF :

1° Harmoniser le gabarit des nouveaux bâtiments avec son milieu d'insertion en favorisant une transition graduelle des volumes.

CRITÈRES :

- a) Le nouveau bâtiment assure une intégration volumétrique par rapport aux bâtiments les plus représentatifs de son milieu d'insertion;
- b) Le concept architectural du bâtiment assure une transition par des avancés-retraits et un jeu d'articulation;
- c) La hauteur et le volume du bâtiment projeté s'harmonisent avec les bâtiments voisins.

OBJECTIF :

2° Favoriser l'intégration des caractéristiques architecturales spécifiques au milieu d'insertion.

CRITÈRES :

- a) La forme du toit et de ses pentes s'harmonise avec les bâtiments voisins;
- b) Le bâtiment proposé intègre le même style d'ouverture, de matériaux de revêtements et de couleurs que ceux présents sur les bâtiments environnants;
- c) Le bâtiment peut, tout en respectant les caractéristiques architecturales dominantes du voisinage, se distinguer par l'intégration de certains éléments en autant qu'il contribue à bonifier le milieu d'insertion;
- d) Le projet d'agrandissement compose avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et de son époque de construction.

OBJECTIF :

3° Harmoniser l'intégration des balcons et des fenêtres de nouveaux logements de manière à limiter les vues sur les propriétés voisines et favoriser l'intimité de celles-ci.

CRITÈRES :

- a) Les balcons sont principalement situés au niveau du sol ou au rez-de-chaussée;
- b) Lorsque situés aux étages, les balcons sont principalement en façade et limite les vues sur les cours adjacentes;
- c) Les fenêtres sont positionnées de manière à limiter les vues sur les cours adjacentes et favoriser l'intimité des propriétés voisines.

ARTICLE 61.41 **AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS**

OBJECTIF :

1° Créer des aménagements paysagers s'harmonisant avec le cadre bâti et favorisant une interface de qualité entre le domaine public et privé.

CRITÈRES :

- a) L'aménagement paysager propose un concept d'ensemble incluant la plantation d'arbres et d'arbustes d'essences variés et divers végétaux;
- b) L'aménagement paysager privilégie la plantation d'arbres indigènes;
- c) Les aménagements paysagers permettent de préserver l'intimité et limiter les vues sur les propriétés voisines;
- d) Lorsqu'applicable, la préservation des points de vue d'intérêt (boisé, cours d'eau, etc.) et la mise en valeur de ceux-ci doivent être prioritaires.

OBJECTIF :

2° Favoriser un concept d'aménagement paysager qui tient compte des principes de développement durable.

CRITÈRES :

- a) Le projet favorise la préservation des arbres matures présents sur le terrain et le maintien des aménagements paysagers existants;
- b) Les aménagements paysagers réduisent les effets d'îlots de chaleur et favorisent la gestion des eaux de pluie;
- c) La plantation d'arbres crée une canopée imposante et procure des zones d'ombre pour les usagers;
- d) La localisation et l'aménagement des espaces dédiés aux matières résiduelles (bacs ou conteneurs semi-enfouis) permettent de limiter les impacts négatifs liés à leur visibilité et à la proximité des propriétés voisines.

ARTICLE 61.42 **STATIONNEMENT**

OBJECTIF :

1° Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement.

CRITÈRES :

- a) Minimiser le nombre d'allées donnant accès au stationnement;
- b) Les aires de stationnement sont en cour latérale ou arrière et sont dissimulées au maximum par les aménagements paysagers et l'architecture du bâtiment;
- c) Le stationnement intérieur est valorisé;
- d) Les aires de stationnement sont fragmentées par des îlots de verdure suffisamment grands pour permettre la viabilité et la croissance de végétaux.

SOUS-SECTION 16 CHEMIN AGRICOLE ET DE PAYSAGE

1089-18
22-04-13

ARTICLE 61.43 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à tout plan d'implantation et d'intégration architecturale portant sur une propriété située dans le « Territoire 11 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 61.44 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans tout le « Territoire 11 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) La construction d'un bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel;
- 2) L'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel visible de la rue;
- 3) L'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation du bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel;
- 4) L'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation du bâtiment principal résidentiel, commercial ou industriel;
- 5) L'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
- 6) La transformation, l'agrandissement ou la démolition d'un bâtiment agricole;
- 7) Le déplacement d'un bâtiment principal ou agricole.

S'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.45 IMPLANTATION

OBJECTIF :

1° Préserver et respecter le mode d'implantation dominant qui caractérise les bâtiments du secteur.

CRITÈRES :

- a) L'implantation du bâtiment suit l'orientation traditionnelle et dominante sur la rue;
- b) Le recul du bâtiment principal par rapport à la rue est similaire à celui du voisinage.

OBJECTIF :

2° Harmoniser l'implantation du bâtiment avec le paysage dans lequel il s'insère.

CRITÈRES :

- a) L'implantation du bâtiment participe à la mise en valeur du paysage dans lequel il s'insère;
- b) L'implantation du bâtiment préserve les composantes naturelles du site (cours d'eau, boisés, topographie, etc.);
- c) L'implantation du bâtiment permet le maintien et la mise en valeur des ouvertures et des percées visuelles sur le paysage agricole et les points de vue d'intérêt.

ARTICLE 61.46 ARCHITECTURE
1089-21
23-08-30

OBJECTIF :

1° Respecter la morphologie d'origine et les caractéristiques architecturales d'intérêts des bâtiments présents dans le milieu d'insertion.

CRITÈRES :

- a) L'intervention projetée doit contribuer au maintien ou à l'enrichissement de l'ensemble architectural du milieu d'insertion;
- b) La forme du toit et de ses pentes s'harmonise avec les bâtiments voisins;
- c) Un projet d'agrandissement doit constituer un tout cohérent de manière à ce que l'on ne puisse pas distinguer le bâtiment d'origine et son agrandissement;
- d) dans le cas d'un bâtiment ayant subi de nombreuses transformations qui dénaturent l'architecture d'origine, les interventions projetées doivent contribuer à l'amélioration de l'architecture existante. Le retour vers l'architecture d'origine est à préconiser;

OBJECTIF :

2° Concevoir des bâtiments dégageant une image de grande qualité, compatible avec le milieu agricole et champêtre.

CRITÈRES :

- a) L'architecture des bâtiments respecte les caractéristiques architecturales qui distinguent les bâtiments résidentiels de style champêtre ou patrimonial;
- b) les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont des matériaux de type traditionnel : brique, pierre, bois;
- c) Les murs extérieurs comportent un bon ratio d'ouverture (porte et fenêtre). L'utilisation de mur aveugle est à éviter.

OBJECTIF :

3° Préserver l'architecture traditionnelle et les composantes architecturales des bâtiments anciens et à caractère patrimonial.

CRITÈRES :

- a) Le bâtiment intègre les caractéristiques et ornements du style architectural d'origine et patrimonial (lucarne, corniche, linteau, couronnement, galerie, avant-toit);

- b) Le choix des matériaux de revêtement extérieur est de couleurs sobres et préconise le maintien ou le retour vers les matériaux d'origine du bâtiment;
- c) Les ouvertures (portes et fenêtres) doivent respecter le modèle d'origine;
- d) La création ou l'agrandissement d'une ouverture doit respecter le style architectural du bâtiment en termes de proportion et de distribution sur les façades;
- e) Dans le cas d'un bâtiment ayant subi de nombreuses transformations qui dénaturent le style architectural d'origine, les modifications doivent préconiser un retour aux caractéristiques initiales;
- f) Lorsqu'une couleur vive est utilisée, elle peut l'être seulement à titre de couleur accent;
La couleur accent doit servir à briser l'aspect monotone d'un bâtiment. Une couleur accent vise à attirer l'attention et à créer un intérêt visuel pour mettre en valeur certains aspects du bâtiment. Une couleur accent consiste le plus souvent en un ton contrastant ou complémentaire à la palette de couleurs globale;
Une couleur vive est une couleur éclatante, lumineuse, riche et intense qui ressort par rapport aux autres couleurs.

ARTICLE 61.47 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

OBJECTIF :

1° Favoriser des aménagements qui préservent la végétation mature, les vues et le caractère rural du milieu.

CRITÈRES :

- a) Le projet favorise la préservation des arbres matures présents sur le terrain;
- b) La plantation d'arbres indigènes est à préconiser;
- c) Les aménagements paysagers enrichissent visuellement la perspective du chemin rural ou de paysage;
- d) Les aménagements paysagers projetés préservent les éléments naturels du site (topographie, cours d'eau, boisé, etc.);

- e) Les aménagements paysagers mettent en valeur les percées visuelles et les panoramas sur les paysages agricoles et les éléments naturels (cours d'eau, boisé, etc.).

OBJECTIF :

2° Minimiser l'impact visuel de tout espace de stationnement et des entrées charretières.

CRITÈRES :

- a) Le nombre et la largeur des entrées charretières sont minimisés;
- b) L'aire de stationnement est peu visible de la voie publique. Le cas échéant, elle est dissimulée par des aménagements paysagers adéquats;
- c) L'aire de stationnement n'est pas aménagée directement devant la façade du bâtiment principal;
- d) L'éclairage du stationnement et des accès est planifié à une échelle humaine et orienté spécifiquement sur le stationnement.

ARTICLE 61.48 **AFFICHAGE**

OBJECTIF :

1° Favoriser un affichage respectueux des caractéristiques rurales et de paysage du secteur.

CRITÈRES :

- a) Les dimensions, la localisation, la qualité des matériaux et l'éclairage s'intègrent au caractère champêtre du milieu d'insertion;
- b) le concept d'affichage privilégie des enseignes de grande qualité, fixées ou situées à une hauteur raisonnable;
- c) Pour les enseignes sur socle, un aménagement paysager de qualité et proportionnel à l'enseigne est prévu à la base de celle-ci;

- d) Les enseignes s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment ainsi qu'aux caractéristiques du paysage, notamment, dans le choix des couleurs et des matériaux.

ARTICLE 61.49 BÂTIMENT AGRICOLE

OBJECTIF :

1° Préserver les anciens bâtiments agricoles.

CRITÈRES :

- a) Les travaux projetés sur une construction agricole permettent de maintenir ou d'améliorer son apparence traditionnelle;
- b) L'aspect rustique des bâtiments agricoles anciens est préservé.

SOUS-SECTION 17 ABRI PHOTOVOLTAÏQUE

1089-19
22-12-14

ARTICLE 61.50 TERRITOIRE D'APPLICATION

1089-19
22-12-14

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 61.51 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

1089-19
22-12-14

Dans le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) la construction, l'implantation ou la modification d'un abri photovoltaïque pour véhicule.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.52 OBJECTIF

1089-19
22-12-14

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) Garantir l'intégration visuelle, fonctionnelle et esthétique des abris photovoltaïques pour véhicules dans le secteur d'insertion.

ARTICLE 61.53 CRITÈRES

1089-19
22-12-14

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sera considéré conforme à l'objectif de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article :

- 1) La construction ne diminue pas ou peu la visibilité des bâtiments principaux, enseignes ou autres composantes architecturales ou paysagères importantes du site ou d'un site avoisinant;
- 2) Le site n'est pas dénaturé par la volumétrie, les dimensions, la hauteur, le nombre et l'emplacement proposé des constructions. À cet effet, un abri photovoltaïque pour véhicules ne doit pas devenir une composante dominante du paysage;
- 3) La construction s'intègre au site et bonifie les aménagements d'un site par son architecture, ses matériaux, ses couleurs et les aménagements paysagers proposés (ex. arbustes, arbres, pavé uni, etc.). Des aménagements paysagers sont prévus pour camoufler les composantes inesthétiques d'un abri photovoltaïque pour véhicule;
- 4) L'emplacement et la disposition d'un abri photovoltaïque pour véhicules ne nuisent pas à la circulation et à la visibilité des piétons, cyclistes ou véhicules dans l'aire de stationnement ou à la croissance des végétaux présents sur le site. L'emplacement sur le site est adéquat et fonctionnel pour les utilisateurs de l'abri;
- 5) L'ajout d'un abri photovoltaïque pour véhicules n'a pas pour effet d'engendrer l'abattage d'un arbre à moins qu'il ne soit pas possible d'éviter une telle coupe. Le cas échéant, un nombre d'arbres supérieur à celui du nombre d'arbres abattu est planté sur le site
- 6) en guise de compensation.

SOUS-SECTION 18 CONTENEUR DE RANGEMENT COMPLÉMENTAIRE

1089-21
23-08-30

ARTICLE 61.54 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 61.55 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) la construction, l'implantation ou la modification d'un conteneur (de type maritime) de rangement complémentaire

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 61.56 OBJECTIF

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) garantir l'intégration visuelle, fonctionnelle et esthétique des conteneurs (de type maritime) de rangement complémentaire dans le secteur d'insertion.

ARTICLE 61.57 CRITÈRES

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sera considéré conforme à l'objectif de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article. À cet effet, un conteneur (de type maritime) de rangement complémentaire peut suivre l'orientation de la dissimulation ou celle d'une composante de mise en valeur du site.

Critères relatifs à un conteneur dissimulé :

- 1) l'implantation du conteneur complémentaire qui n'est pas mis en valeur doit être peu visible de la voie publique;

- 2) le conteneur doit être implanté à un endroit du terrain permettant de bien le dissimuler des propriétés adjacentes;
- 3) l'implantation est privilégiée aux abords d'un espace boisé, le cas échéant, et si cela permet de le dissimuler efficacement;
- 4) même s'il n'est pas visible de la voie publique ou d'une propriété adjacente, le conteneur est camouflé par des aménagements paysagers. Ces aménagements doivent dissimuler le conteneur sur au moins trois côtés et doivent permettre de le dissimuler de la voie publique et des propriétés résidentielles ou commerciales adjacentes;
- 5) les aménagements paysagers utilisés pour dissimuler le conteneur doivent comporter plusieurs strates de végétation (arboricole, arbustive, herbacée). Une variété intéressante de végétaux est utilisée. Les végétaux mettent en valeur le site par leur texture et leur couleur différente;
- 6) lorsque c'est possible, des arbres sont plantés à proximité du site du conteneur afin de mettre en valeur le site et de camoufler le conteneur.

Les nouveaux arbres plantés doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent;

- 7) le conteneur est peint d'une couleur sobre.

Critères relatifs à un conteneur mettant en valeur le site :

- 1) l'implantation du conteneur complémentaire qui est mis en valeur doit être peu visible de la voie publique;
- 2) le conteneur est une composante mettant en valeur le site par :
 - a. la réalisation d'une œuvre artistique sur ses parois;
 - b. l'utilisation de ses parois à titre de potager ou plate-bande verticale;
 - c. son utilisation et son design à titre de module de jeux;
 - d. toute autre proposition de design ayant pour effet de créer un intérêt visuel avec le conteneur complémentaire;
- 3) des aménagements paysagers sont intégrés au pourtour du conteneur pour mettre en valeur le site et le conteneur complémentaire (ex. mur de vigne, bande de végétation herbacée ou arbustive au pourtour du conteneur, etc.).

Les portions du conteneur complémentaire ne créant pas d'intérêt visuel sont camouflées par des aménagements paysagers;

- 4) des massifs de végétation ou autre écran sont implantés pour atténuer la perspective visuelle depuis les propriétés résidentielles situées près du conteneur.

SOUS-SECTION 19 BÂTIMENT CONSTRUIT AVANT 1940

ARTICLE 61.58 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 61.59 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans le territoire d'application, aucun permis, certificat d'autorisation ou autorisation ne peut être émis pour :

- 1) l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal construit avant 1940 qui n'est pas situé dans le territoire 3 ou 11 de l'annexe A-1;
- 2) le déplacement d'un bâtiment principal construit avant 1940 qui n'est pas situé dans le territoire 3 ou 11 de l'annexe A-1.

s'il n'a pas fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément aux dispositions de la présente sous-section du présent règlement.

ARTICLE 61.60 OBJECTIF

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit rencontrer les objectifs suivants :

- 1) préserver et respecter le mode d'implantation traditionnelle;
- 2) préserver les caractéristiques du bâtiment relatives à un courant architectural traditionnel;
- 3) préserver ou améliorer les caractéristiques architecturales des bâtiments à caractère patrimonial.

ARTICLE 61.61 CRITÈRES

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale sera considéré conforme à l'objectif de la présente sous-section, s'il satisfait aux critères décrits au présent article.

Critères relatifs à l'implantation :

- 1) l'implantation du bâtiment suit l'orientation traditionnelle et dominante sur la rue;
- 2) le recul du bâtiment principal par rapport à la rue est similaire à celui du voisinage.

Critères relatifs à l'architecture :

- 1) un projet d'agrandissement doit constituer un tout cohérent de manière à ce que l'on puisse difficilement distinguer le bâtiment d'origine et son agrandissement;
- 2) lorsque le bâtiment est assimilable à un courant architectural patrimonial ou possède une valeur patrimoniale, il doit respecter les critères suivants :
 - a. l'architecture respecte les caractéristiques architecturales du courant architectural auquel appartient le bâtiment;
 - b. les matériaux de revêtements muraux extérieurs privilégiés sont des matériaux de type traditionnel tel que la brique, la pierre, le bois ou des matériaux imitant ces matériaux et qui sont compatibles avec le courant architectural du bâtiment. Le retour vers des matériaux d'origine est préconisé lorsque la valeur patrimoniale du bâtiment le justifie;
 - c. les matériaux de revêtement de toiture privilégiés sont la tôle pincée, à baguette ou à la canadienne, le bardeau de bois, la tôle usinée se rapprochant du modèle traditionnel, un toit blanc ou autres matériaux imitant ces matériaux et qui sont compatibles avec le courant architectural du bâtiment. Le retour vers des matériaux d'origine est préconisé lorsque la valeur patrimoniale du bâtiment le justifie;
 - d. le bâtiment maintient ou intègre les caractéristiques et ornements du style architectural d'origine et patrimonial (lucarne, corniche, linteau, couronnement, galerie, avant-toit);
 - e. lorsqu'une couleur vive est utilisée, elle peut l'être seulement à titre de couleur accent.
La couleur accent doit servir à briser l'aspect monotone d'un bâtiment. Une couleur accent vise à attirer l'attention et à créer un intérêt visuel pour mettre en valeur certains aspects du bâtiment. Une couleur accent consiste le plus

souvent en un ton contrastant ou complémentaire à la palette de couleurs globale.

Une couleur vive est une couleur éclatante, lumineuse, riche et intense qui ressort par rapport aux autres couleurs;

- f. les portes et les fenêtres doivent respecter le modèle d'origine, par exemple par le mode d'ouverture, par la présence de carreaux, par les matériaux, par les chambranles, par les impostes ou par le vitrage;
- g. la création ou l'agrandissement d'une ouverture doit respecter le style architectural du bâtiment en termes de proportion et de distribution sur les façades;
- h. dans le cas d'un bâtiment ayant subi de nombreuses transformations qui dénaturent le style architectural d'origine, les modifications doivent préconiser un retour aux caractéristiques initiales.

Le respect de ces critères est établi en tenant compte du niveau de la valeur patrimoniale ou de l'absence de valeur patrimoniale du bâtiment.

CHAPITRE 4 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

ARTICLE 62 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Signatures :

Richard Marcotte, maire

Danielle Lord, greffière

Ce règlement est entré en vigueur le 16 août 2006 lors de l'émission du certificat de conformité par la MRC Les Moulins.

La présente compilation administrative est datée de juin 2018.

ANNEXE A :

Territoires assujettis à un PIIA

- 1 Commercial
- 2 Résidentiel
- 3 Noyau villageois
- 4 Industriel
- 5 T.O.D.
- 6 Zones RA 221 et RA 222
- 7 Zone RA 335
- 8 Secteurs de conservation
- 9 Zone IA 318
- 10 Parc d'affaires de l'autoroute 640
- 11 Agricole

AMENDEMENTS

RÈGLEMENT	TERRITOIRES CONCERNÉS	ENTRÉE EN VIGUEUR
1085-2	Le lot 2 021 232 est ajouté au secteur 1, secteur commercial	2008-06-10
1085-4	Le nouveau secteur 5 (TOD) est ajouté à l'intérieur du secteur 4	2008-06-16
1085-6	Agrandissement du secteur résidentiel 2 : - par l'ajout d'une partie des lots 355, 356, 357, 369 - à même une partie du secteur commercial 1	2011-07-18
1085-7	Agrandissement du secteur commercial 1 : - délimité par les lots donnant sur le chemin des Anglais les anciens lots de la rue Maple et le long du prolongement de l'avenue de l'Esplanade. La zone CA 580 est reclassée en secteur commercial 1 Ajout d'un nouveau secteur résidentiel 2	2012-01-24
1085-8	Ajout d'un nouveau secteur résidentiel 2	2014-11-26
1085-9	- La modification des limites du secteur 5 intitulé « TOD - Cité de la Gare », modifiant par le fait même les limites du secteur 4 ; - L'ajout du secteur 6 intitulé « Zones RA 221 et RA 222 » ; - L'ajout du secteur 7 intitulé « Zone RA 335 » ; - L'ajout du secteur 8 intitulé « Secteurs de conservation » ; - L'ajout du secteur 9 intitulé « Zone IA 318 », modifiant par le fait même les limites du secteur 4 ; - L'ajout du secteur 10 intitulé « Parc d'affaires de l'A-640 », modifiant par le fait même les limites du secteur 4.	2015-07-03
1085-10	Modifications multiples.	2015-10-14
1085-13	Modifications multiples.	2017-02-14
1085-14	Modifications multiples.	2018-04-11
1085-15	Agrandissement du secteur résidentiel 2 : - par l'ajout de la zone RA 257	2018-08-22
1085-18	Ajout des secteurs 11 « Chemins agricoles et de paysage », agrandissement et modification des limites des secteurs 1 et 2 le long du chemin Sainte-Marie.	2022-04-13
1089-32	Ajout de la zone IA 147 au secteur 4	2023-11-30
1089-23	Ajout de la zone CC 218 au secteur 1	2024-09-18

0 0,75 1,5 3 Kilomètres

SOUS-SECTION 3 NOYAU VILLAGEOIS

ARTICLE 29 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux interventions assujetties sur une propriété située dans le « Territoire 3 » délimité à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 30 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Dans le « Territoire 3 », les interventions assujetties suivantes doivent faire l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- 1) une opération cadastrale relative à la création d'un nouveau terrain ou à un regroupement cadastral pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment;
- 2) l'installation, la modification ou le remplacement d'une enseigne;
- 3) l'aménagement ou la modification d'une aire de stationnement;
- 4) l'aménagement ou la modification de l'aménagement paysager;
- 5) la construction, la rénovation, la restauration, l'agrandissement ou la transformation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire visible de la rue.

ARTICLE 31 OBJECTIFS ET CRITÈRES

1089-21
23-08-30

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit rencontrer les objectifs et critères suivants et, tels qu'indiqués au présent règlement, pour faire partie intégrante du règlement:

- 1) Un projet soumis à un PIIA doit répondre à tous les objectifs et critères en fonction des indicateurs le concernant;
- 2) Aux fins de la présente sous-section, les objectifs et critères spécifiques à un projet soumis à un PIIA sont déterminés selon l'évaluation de l'orientation architecturale;

OBJECTIFS ET CRITÈRES SOUS-SECTION 3

FEUILLETS :

1 - Organigramme de la demande PIA	3
2 - Nouvelles constructions	4
2.1 - Gabarit, implantation et alignement	4
2.2 - Caractéristiques architecturales et matériaux	5
3 - Travaux d'agrandissement	6
3.1 - Gabarit, implantation et alignement	6
3.2 - Caractéristiques architecturales et matériaux	7
4 - Composantes et matériaux	8
4.1 - Caractéristiques architecturales	8
4.2 - Matériaux et ornementations	10
5 - Travaux d'aménagement paysager et de stationnement	12
5.1 - Aménagement paysager	12
5.2 - Aménagement des stationnements et des équipements	13
6 - Enseignes	14
6.1 - Type, gabarit et intégration architecturale	14
6.2 - Matériaux, éclairage et aménagement paysager	15
7 - Opération cadastrale	17
7.1 - Noyau villageois	17
8 - Annexe	18
8.1 - Guide explicatif sur le noyau villageois	19

ÉVALUATION DE L'ORIENTATION ARCHITECTURALE

L'orientation architecturale d'un projet est déterminée par la valeur patrimoniale du bâtiment ou de lots adjacents:

Contexte d'intervention	P	C
	Patrimoniale	Contemporaine
1) Toutes interventions sur un bâtiment de valeur patrimoniale supérieure à exceptionnelle;	●	
2) Toutes nouvelles constructions dont les bâtiments d'un des lots adjacents a une valeur patrimoniale supérieure à exceptionnelle;	●	
3) Toutes interventions sur un bâtiment d'aucune valeur ou de valeur patrimoniale faible à bonne;	●	●
4) Toutes nouvelles constructions dont les bâtiments d'un des lots adjacents n'a aucune valeur ou a une valeur patrimoniale faible à bonne;	●	●

Dans le cas où les deux orientations architecturales sont possibles, le projet doit répondre aux objectifs et critères d'une seule et unique orientation. La décision doit être basée sur la possibilité de retour aux caractéristiques patrimoniales d'intérêts et sur le souci de promouvoir la culture patrimoniale et architecturale du secteur.

Pour le présent article, l'expression « lots adjacents » signifie les lots situés à gauche et à droite sur la même rue ou sur la rue transversale dans le cas d'un lot bordé par plus d'une rue.

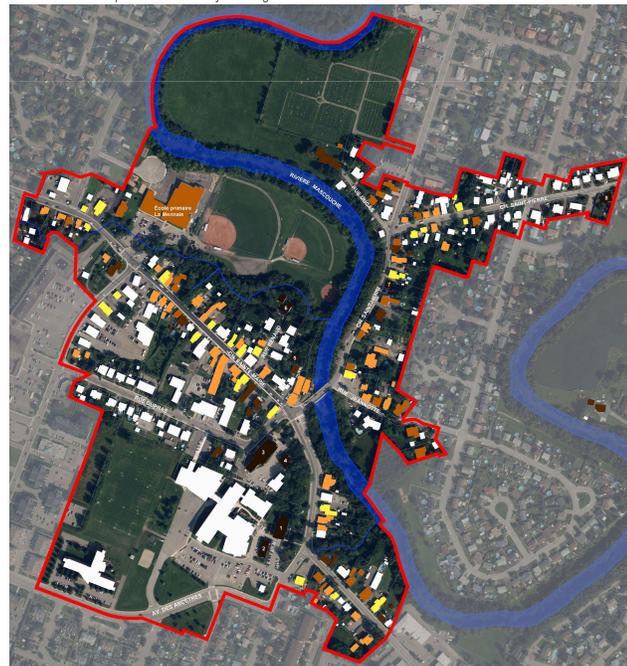
L'organigramme à la page suivante illustre les objectifs et critères applicables selon le type de demande de permis.

LÉGENDE DU PLAN 1

ORIENTATION PATRIMONIALE OU CONTEMPORAINE :

- Bâtiment sans valeur patrimoniale
- Valeur patrimoniale faible
- Valeur patrimoniale moyenne
- Valeur patrimoniale bonne

Plan 1: Inventaire patrimonial du noyau villageois



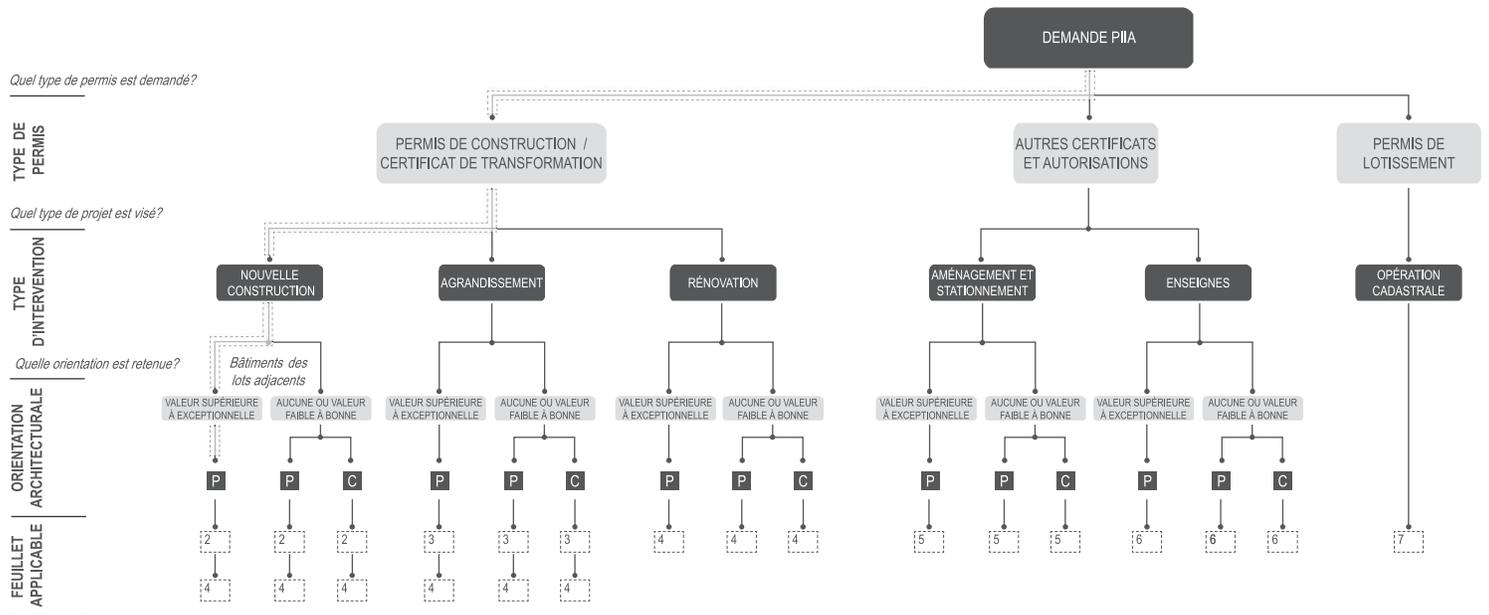
ORIENTATION PATRIMONIALE :

- Valeur patrimoniale supérieure

2966 rue Dugas	1150 rue Longpré	2922-2924 ch, Sainte-Marie
2942 rue Dugas	1111-1113 ch, Saint-Henri	2978 ch, Sainte-Marie
1128 rue Duval	1147 ch, Saint-Henri	2984 ch, Sainte-Marie
1125 rue Longpré	2884 ch, Sainte-Marie	3043 ch, Sainte-Marie
		3073 ch, Sainte-Marie
- Valeur patrimoniale exceptionnelle

1134 rue Duval	3114 ch, Saint-Pierre
1162 rue Renaud	3000 ch, Sainte-Marie
1127 ch, Saint-Henri	3034 ch, Sainte-Marie

FEUILLET 1. ORGANIGRAMME DE LA DEMANDE PIIA



LÉGENDE

- P** Orientation architecturale patrimoniale
- C** Orientation architecturale contemporaine
- ⇨ Exemple de cheminement type

NOTE

Pour toutes interventions assujetties par ce règlement, vous devez vous référer aux objectifs et critères applicables dans chacun des feuillets, selon la mention **P** ou **C**, représentant l'orientation architecturale déterminée.

FEUILLET 2, NOUVELLES CONSTRUCTIONS

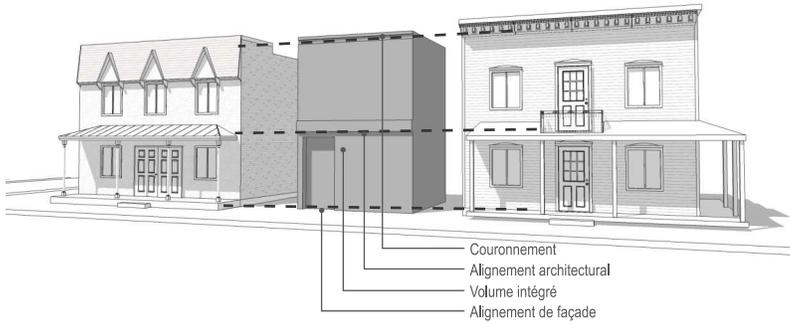
2.1- OBJECTIF : GABARIT, IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

- P** Améliorer le paysage de la rue par des implantations, volumes, hauteurs et gabarits qui s'intègrent au contexte et encadrent harmonieusement l'espace public.
- C** Adopter une architecture qui s'inscrit dans un style contemporain tout en réinterprétant des caractéristiques patrimoniales du secteur et en recherchant une harmonisation avec l'ensemble du noyau villageois.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

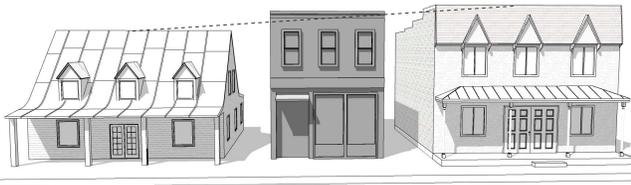
① GABARIT ET ALIGNEMENT

- P C** Le volume et lignes horizontales dominantes du bâtiment s'inscrivent en continuité avec ceux des bâtiments voisins.



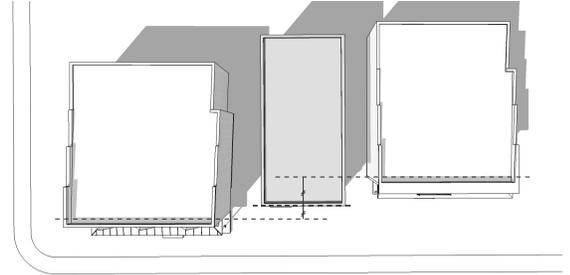
② TRANSITION PROGRESSIVE

- P C** Les différentes typologies de bâtiment respectent une transition progressive de volume, de densité et de vocation.



③ IMPLANTATION

- P C** L'implantation suit approximativement l'alignement des bâtiments existants voisins sur la rue.



FEUILLET 2. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

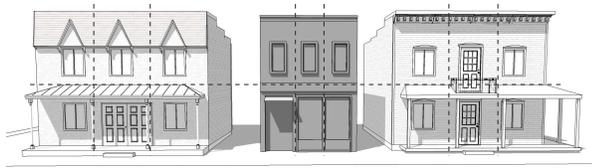
2.2- OBJECTIF : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET MATÉRIAUX

- P** Adopter une architecture qui reprend un des types architecturaux patrimoniaux en respect de son style et du caractère du secteur tout en recherchant une harmonisation avec l'ensemble du noyau villageois.
- C** Adopter une architecture soignée qui s'inscrit dans un style contemporain tout en réinterprétant des caractéristiques patrimoniales du secteur et en recherchant une harmonisation d'ensemble.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

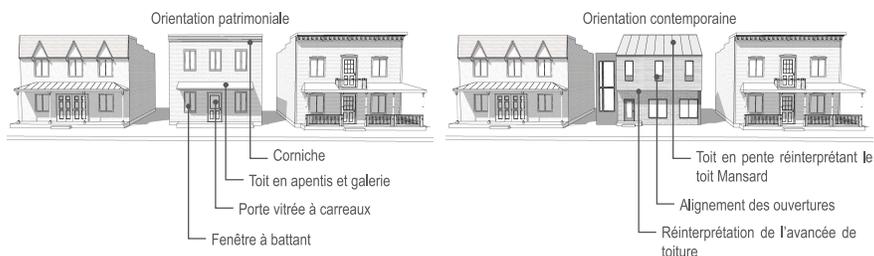
1 OUVERTURES

- P C** Les ouvertures suivent des proportions et une distribution en continuité avec les bâtiments voisins.



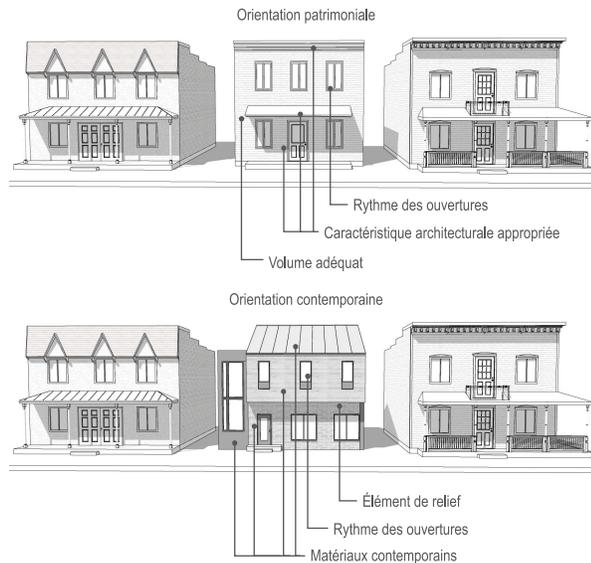
2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- P** Le bâtiment intègre les caractéristiques et ornements du style de référence (lucarne, corniche, galerie, avant-toit, etc.)
- C** Le bâtiment réinterprète certaines caractéristiques architecturales patrimoniales des styles d'origine des bâtiments voisins.
- P C** Les composantes sont de qualité supérieure et adaptées au style du bâtiment.



3 STYLE ARCHITECTURAL

- P** Le style de référence est clairement défini et le bâtiment n'emprunte pas d'éléments à d'autres styles.
- C** Le style est contemporain et conserve des éléments de relief et de rythme dans la composition de la façade.



FEUILLET 3. TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

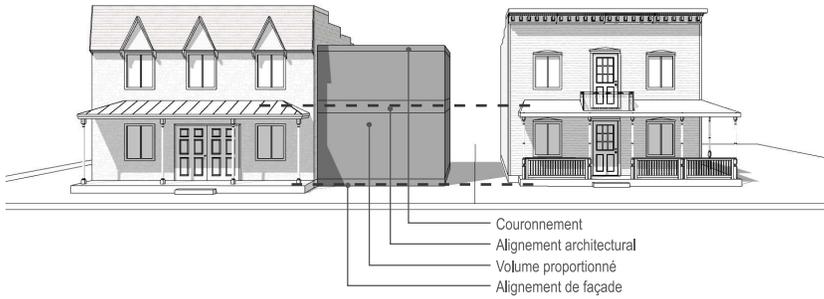
3.1- OBJECTIF : GABARIT, IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

- P** Intégrer l'agrandissement au corps principal du bâtiment en suivant le style architectural d'origine.
- C** Agencer l'agrandissement avec le corps principal du bâtiment de manière à s'harmoniser au concept architectural d'ensemble.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

① GABARIT ET ALIGNEMENT

- P C** Le volume et les lignes horizontales dominantes du bâtiment s'inscrivent en continuité avec ceux du corps principal et du bâtiment voisin.



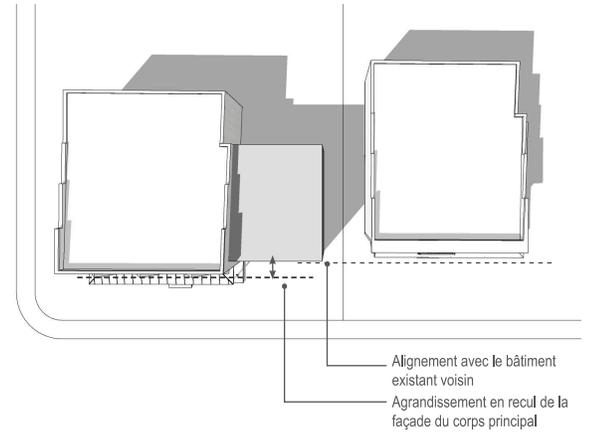
② TRANSITION PROGRESSIVE

- P C** La hauteur et le gabarit respectent une transition progressive sans excéder la hauteur du bâtiment auquel il fait corps et la hauteur du bâtiment voisin.



③ IMPLANTATION

- P C** L'implantation est en recul par rapport au corps principal et suit approximativement l'alignement des bâtiments existants voisins sur la rue.



FEUILLET 3. TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

3.2- OBJECTIF : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET MATÉRIAUX

- P** Poursuivre le style architectural d'origine du bâtiment dans ses caractéristiques et son caractère tout en recherchant une harmonisation avec les bâtiments voisins.
- C** S'inspirer du concept architectural d'origine du bâtiment pour élaborer une architecture actuelle qui s'intègre harmonieusement au bâtiment et à son contexte.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

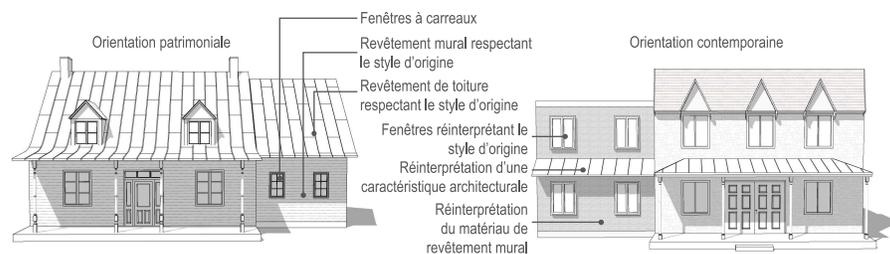
1 OUVERTURES

- P C** Les ouvertures suivent des proportions et une distribution en continuité avec le corps principal du bâtiment.



2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- P** L'agrandissement intègre les caractéristiques et ornements du style de référence (lucarne, corniche, galerie, avant-toit, etc.)
- C** L'agrandissement réinterprète certaines caractéristiques architecturales patrimoniales des styles d'origine du corps principal et des bâtiments voisins.
- P C** Les composantes sont de qualité supérieure et adaptées au style du bâtiment.



3 STYLE ARCHITECTURAL

- P** L'architecture respecte le style d'origine du bâtiment et n'emprunte pas d'éléments à d'autres styles.
- C** Le style est contemporain et conserve des éléments de relief et de rythme dans la composition des façades.

Orientation patrimoniale



À favoriser

- Lucarne semblable (à pignon)
- Revêtements muraux semblables (clin de bois)
- Revêtement de toiture semblable (tôle pincée, à baguette ou usinée)
- Fenêtres semblables

Orientation contemporaine



À favoriser

- Réinterprétation des éléments architecturaux (élément horizontal, pente de toit)
- Rythme de façade continu
- Élément de relief
- Fenêtres adaptées



À éviter

- Lucarne empruntée d'un autre style (en appentis)
- Revêtements muraux dissemblables (maçonnerie)



À éviter

- Rythme de façade interrompu
- Absence de relief
- Absence d'alignement et d'éléments réinterprétés

FEUILLET 4. COMPOSANTES ET MATÉRIAUX*

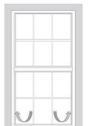
4.1- OBJECTIF : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- P** Assurer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques particulières du bâtiment.
- C** Respecter les caractéristiques particulières du bâtiment.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

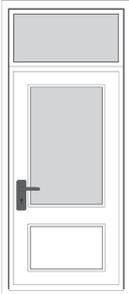
1 REMPLACEMENT DE FENÊTRES

- P C** Les fenêtres doivent respecter le modèle d'origine, soit identique dans le cas d'un bâtiment à valeur supérieure ou exceptionnelle, ou similaire dans le cas d'un bâtiment d'aucune ou à valeur patrimoniale faible à bonne :

<i>Modèle d'origine</i>	<i>Valeur supérieure à exceptionnelle</i>	<i>Aucune ou Valeur faible à bonne</i>	
 Fenêtre à guillotine	 Fenêtre à guillotine	 Fenêtre à auvents	 Fenêtre à battants
 Fenêtre à battants	 Fenêtre à battants	 Fenêtre à auvents	 Fenêtre à guillotine
 Tout type de fenêtre	<u>Type de fenêtre</u> : Reproduction fidèle du type de fenêtre <u>Carreaux</u> : Reproduction fidèle du nombre de carreaux Croisillons de part et d'autre du vitrage <u>Impostes</u> : Conservation des impostes <u>Matériaux</u> : Bois (obligatoire pour une valeur exceptionnelle), métal travaillé imitant l'apparence du bois, aluminium ou autre matériau similaire. Le choix du matériau est établi en tenant compte du niveau de la valeur patrimoniale et des caractéristiques particulières du bâtiment <u>Chambranles et volets</u> : Bois	<u>Type de fenêtre</u> : Reproduction de l'apparence du type de fenêtre <u>Carreaux</u> : Reproduction ou variation du nombres de carreaux Croisillons traditionnels ou à l'intérieur du vitrage <u>Impostes</u> : Conservation ou suppression des impostes <u>Matériaux</u> : Bois, métal travaillé imitant l'apparence du bois, aluminium PVC ou autre matériau similaire. Le choix du matériau est établi en tenant compte du niveau de la valeur patrimoniale ou de l'absence de valeur patrimoniale du bâtiment et des caractéristiques particulières du bâtiment <u>Chambranles et volets</u> : Bois / Métal / Matériau composite / Polyuréthane architectural	

2 REMPLACEMENT DE PORTES

- P C** Les portes doivent respecter le modèle d'origine tel qu'indiqué dans la figure suivante, dans le cas d'un bâtiment à valeur supérieure ou exceptionnelle, ou similaire dans le cas d'un bâtiment d'aucune ou à valeur patrimoniale faible à bonne :

<i>Modèle d'origine</i>	<i>Valeur supérieure à exceptionnelle</i>	<i>Aucune ou Valeur faible à bonne</i>
 Tout type de porte	<u>Type de porte</u> : Reproduction fidèle du type de porte <u>Impostes</u> : Conservation des impostes <u>Vitrage</u> : Reproduction du vitrage dans ses proportions traditionnelles <u>Carreaux</u> : Reproduction fidèle du nombre de carreaux Croisillons de part et d'autre du vitrage <u>Matériaux</u> : Bois (obligatoire pour une valeur exceptionnelle), métal travaillé imitant l'apparence du bois, aluminium, acier, fibre de verre ou autre matériau similaire Le choix du matériau est établi en tenant compte du niveau de la valeur patrimoniale et des caractéristiques particulières du bâtiment.	<u>Type de porte</u> : Reproduction de l'apparence du type de porte <u>Impostes</u> : Conservation ou suppression des impostes <u>Vitrage</u> : Reproduction ou sans vitrage ou maximum 3/4 de la superficie de la porte <u>Carreaux</u> : Reproduction ou variation du nombres de carreaux Croisillons traditionnels ou à l'intérieur du vitrage <u>Matériaux</u> : Bois, métal travaillé imitant l'apparence du bois, fibre de verre, aluminium, acier, PVC ou autre matériau similaire. Le choix du matériau est établi en tenant compte du niveau de la valeur patrimoniale ou de l'absence de valeur patrimoniale du bâtiment et des caractéristiques particulières du bâtiment.

3 REMPLACEMENT D'OUVERTURES EN FAÇADE COMMERCIALE

- C** Les vitrines et baies vitrées sont proportionnelles et harmonisées au style architectural du bâtiment
- C** Les portes vitrées sans carreaux de type commerciale sont proportionnelles et harmonisées au style architectural du bâtiment

FEUILLET 4. COMPOSANTES ET MATÉRIAUX*

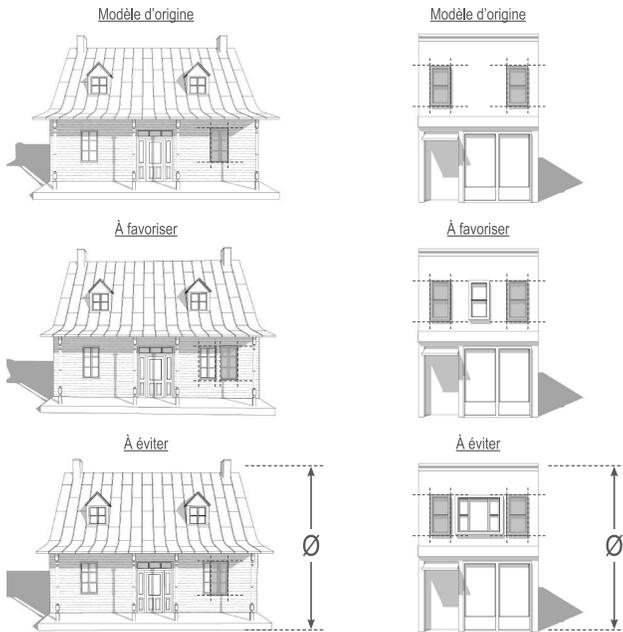
4.1- OBJECTIF : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES (SUITE)

- P** Assurer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques particulières du bâtiment.
- C** Respecter les caractéristiques particulières du bâtiment.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

④ CRÉATION OU AGRANDISSEMENT D'OUVERTURES

- P C** La création ou l'agrandissement d'une ouverture doit respecter le style architectural du bâtiment en termes de proportion et distribution sur les façades.



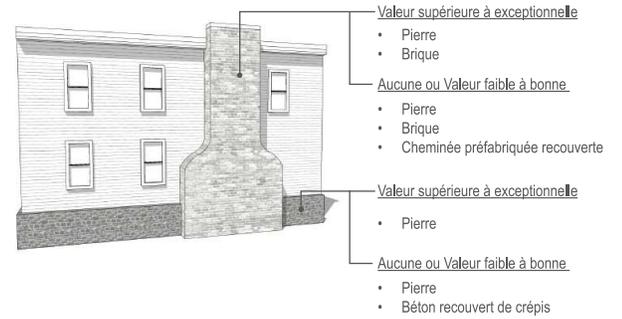
⑤ REMPLACEMENT ET CRÉATION DE LUCARNES

- P C** Retour au nombre et à la forme originale des lucarnes à favoriser.



⑥ CHEMINÉES ET FONDATIONS

- P C** Les rénovations doivent respecter le modèle d'origine, soit identique dans le cas d'un bâtiment à valeur supérieure ou exceptionnelle, ou similaire dans le cas d'un bâtiment d'aucune ou à valeur patrimoniale faible à bonne :



FEUILLET 4. COMPOSANTES ET MATÉRIAUX*

4.2- OBJECTIF : MATÉRIAUX ET ORNEMENTATIONS

P Assurer le retour ou la mise en valeur du cachet architectural du bâtiment par le choix d'éléments de qualité supérieure.

C Assurer l'entretien ou la bonification du cachet architectural du bâtiment par le choix d'éléments qualité supérieure.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

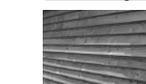
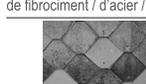
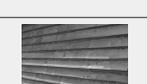
① REVÊTEMENTS DE TOITURE

P C Les matériaux de revêtement de toiture doivent respecter les dispositions du tableau ci-dessous :

<i>Matériau d'origine</i>	MATÉRIAUX DE REMPLACEMENT ET DE NOUVEAU PAREMENT	
	<i>Valeur supérieure à exceptionnelle</i>	<i>Aucune ou Valeur faible à bonne ou Nouvelle construction</i>
 Tôle pincée, à baguette ou à la canadienne	 Tôle pincée, à baguette ou à la canadienne	 Tôle pincée, à baguette ou à la canadienne
 Bardeau d'asphalte traditionnel ou architectural	 Bardeau de bois	 Tôle pincée, à baguette ou à la canadienne OU Tôle usinée se rapprochant du modèle traditionnel
 Bardeau de bois		
 Membrane de toiture plate	 Toit blanc	 Toit blanc / Membrane de toiture plate

② REVÊTEMENTS MURAUX

P C Les matériaux de revêtement mural doivent respecter les dispositions du tableau ci-dessous :

<i>Matériau d'origine</i>	MATÉRIAUX DE REMPLACEMENT ET DE NOUVEAU PAREMENT	
	<i>Valeur supérieure à exceptionnelle</i>	<i>Aucune ou Valeur faible à bonne ou Nouvelle construction</i>
 Déclin / Bardeau de bois	 Déclin / Bardeau de bois	 Déclin / Bardeau de bois
 Déclin de fibre de bois / de fibrociment / d'acier / de vinyle		
 Bardeau d'amiante ou tôle embossée		
 Pierre ou brique	 Pierre ou brique	 Déclin / Bardeau de bois  Pierre ou brique
 Crépi artisanal / Enduit acrylique	 Crépi artisanal	 Déclin / Bardeau de bois
Tout autres matériaux	Revêtement identique à celui d'origine	

FEUILLET 4. COMPOSANTES ET MATÉRIAUX*

4.2- OBJECTIF : MATÉRIAUX ET ORNEMENTATIONS (SUITE)

CRITÈRES D'ÉVALUATION

3 ORNEMENTATIONS

- P** Les ornements du bâtiment sont à conserver et remise à l'état d'origine, par exemple:
C Des éléments de relief sont à intégrer en réinterprétant les ornements présentes dans le secteur, le tout dans une facture contemporaine.

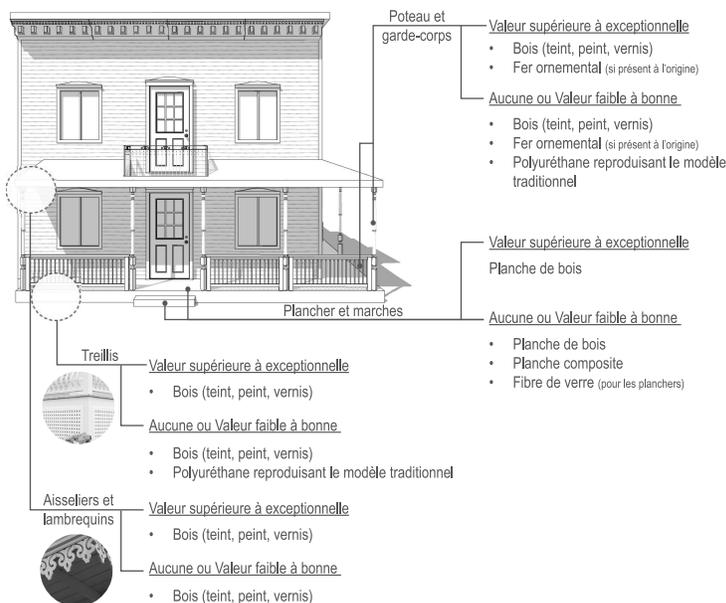


Autres éléments d'ornementation à conserver :



4 GALERIES

- P** Les composantes du bâtiment sont à conserver et remise à l'état d'origine, par exemple:
C Une galerie est à intégrer sur la façade principale dans une facture contemporaine.



5 COULEURS

- P C** Lorsqu'une couleur vive est utilisée, elle peut l'être seulement à titre de couleur accent.
 La couleur accent doit servir à briser l'aspect monotone d'un bâtiment. Une couleur accent vise à attirer l'attention et à créer un intérêt visuel pour mettre en valeur certains aspects du bâtiment. Une couleur accent consiste le plus souvent en un ton contrastant ou complémentaire à la palette de couleurs globale.
 Une couleur vive est une couleur édatante, lumineuse, riche et intense qui ressort par rapport aux autres couleurs.

FEUILLET 5. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET DE STATIONNEMENT

5.1- OBJECTIF : AMÉNAGEMENT PAYSAGER

P C Prévoir des aménagements qui préservent les arbres matures et mettent en valeur le bâtiment, en respect de son style, et le paysage de la rue.

P C Contribuer à la protection de l'environnement, au bioclimat de la rue et à la santé publique par des aménagements à valeur écologique.

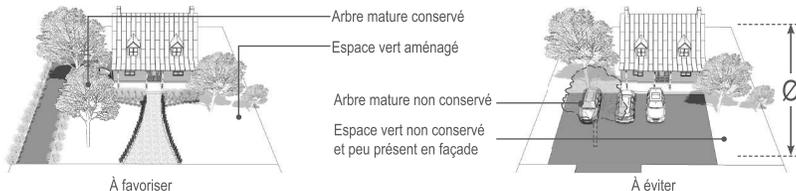
CRITÈRES D'ÉVALUATION

① CONSERVATION

P C Des espaces verts en façade sont préservés ou aménagés.

P C Les arbres matures sont préservés en prenant soin de les protéger par des méthodes de protection adéquates.

P C Éviter le remblais lors de l'aménagement du terrain.



② AMÉNAGEMENT

P C Un aménagement paysager de qualité, incluant une prédominance de végétation telle que des arbres, arbustes, arbrisseaux, plantations est favorisé

P C L'aménagement d'espaces minéralisés est minimisé par rapport à l'ensemble des aménagements extérieurs.

P C L'aménagement paysager est harmonisé avec le style du bâtiment principal en terme de choix de matériaux et d'agencement.

P C L'aménagement paysager encadre les accès piétonniers et véhiculaires du terrain et ne masque pas les éléments d'intérêt du bâtiment.



③ DÉVELOPPEMENT DURABLE

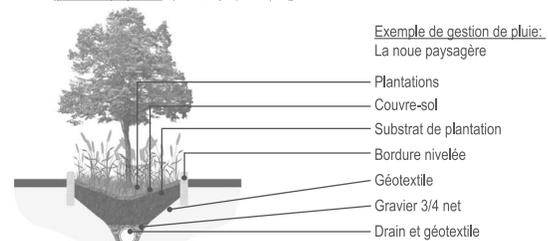
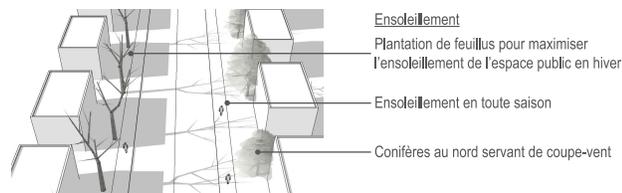
P C L'aménagement paysager comporte des moyens permettant la gestion des eaux de pluie, tels que des surfaces perméables, des bandes filtrantes, des jardins de pluie, des puits absorbants, des noues paysagères, des bassins de rétention, etc.

P C Des plantes couvre-sols indigènes sont favorisées par rapport à des essences de gazon nécessitant un arrosage et des coupes fréquentes.

P C Les abords des entrées accueillent des plates-bandes de dimensions proportionnelles à la dimension du bâtiment.

P C Les arrangements de végétaux sont composés de plantes et d'arbustes d'essences indigènes de nature patrimoniale, telles que : Hydrangeas; Rosier; Cèdre; Berbéris; Hémérocalles; Pivoine; Hosta.**

P C Les plantations d'arbres prennent en considération le maintien de l'ensoleillement du domaine public durant l'hiver.



FEUILLET 5. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET DE STATIONNEMENT

5.2- OBJECTIF : AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS

P C Aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel et la déstructuration de la trame urbaine.

P C Limiter la visibilité des équipements mécaniques et accessoires depuis la voie publique ou des terrains voisins.

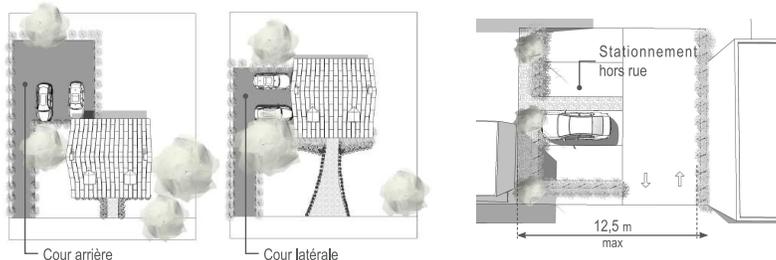
CRITÈRES D'ÉVALUATION

1 LOCALISATION

P C Les aires de stationnements hors rues sont localisées en cour arrière du bâtiment. Elles peuvent toutefois être en cour latérale s'il manque d'espace derrière le bâtiment.

P C Une aire de stationnement est localisée de façon à limiter l'espace libre séparant les façades de deux bâtiments voisins à un maximum de 12,5 mètres.

P C Pour un terrain de coin, l'aire de stationnement peut être localisée dans la cour donnant sur une rue secondaire.



3 GABARIT

P C Un îlot de verdure équivalent est aménagé pour chaque tranche de 12 cases d'une aire de stationnement.

P C Les aires de stationnement résidentielles ou commerciales sont de petits gabarits.

4 MATÉRIAUX ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

P C Un pourcentage des espaces de stationnement et des allées d'accès de circulation sont perméables de l'ordre de 50%.

P C Pour les aires de stationnement de plus de 25 cases, l'eau de ruissellement est traitée sur le site et non rejetée à l'égout en intégrant des mesures de gestion des eaux de pluies et de ruissellement à même le site, tels des noues paysagères, des bassins de rétention, etc.

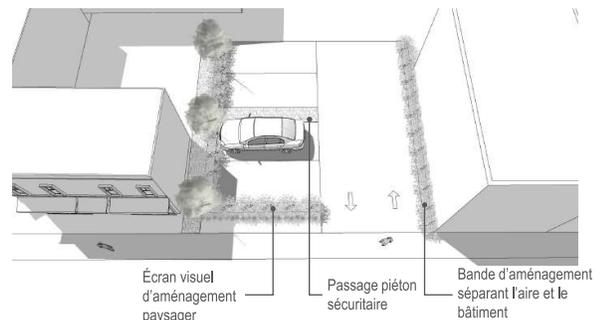
2 AMÉNAGEMENT

P C Les aires de stationnement sont séparées des constructions et des rues par une bande d'aménagement paysager.

P C Les aires de stationnement prévoient l'aménagement d'allées piétonnes dont le revêtement comprend une prédominance de pavés ou de pierres naturelles.

P C Les aires de stationnement ont une superficie limitée et incluent des îlots paysagers comprenant des plantations et des passages sécuritaires pour piétons (référence norme BNQ 3019-190).

P C Les aires de stationnement sont peu visibles depuis une voie publique et sont dissimulées par des aménagements paysagers qui favorisent l'intégration esthétique des aires de stationnement à la voie de circulation et à l'interface des bâtiments implantés.



5 ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES

P C Les appareils mécaniques sont localisés dans les cours latérales ou arrière de façon à minimiser leur impact sonore et visuel.

P C Les appareils mécaniques sont dissimulés par un écran végétal ou un élément architectural approprié.

P C Les équipements mécaniques sur le toit sont disposés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis la voie publique.

FEUILLET 6, ENSEIGNES

6.1- OBJECTIF : TYPE, GABARIT ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- P C** Favoriser une homogénéité des différents types d'enseignes dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Favoriser une intégration harmonieuse de l'enseigne au bâtiment et mettre en valeur les caractéristiques particulières du style architectural.
- C** Favoriser une intégration de l'enseigne au concept architectural afin de contribuer à la qualité paysagère du noyau villageois.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

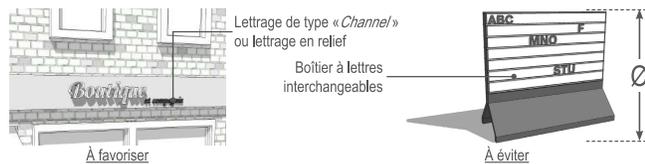
① TYPE D'ENSEIGNES

- P C** La conception d'un type d'enseigne est similaire dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Une enseigne de type en saillie ou sur socle est à privilégier.
- C** Une enseigne apposée à plat sur le bâtiment ou sur socle est à privilégier.
- P C** Une enseigne sur socle est à privilégier dans le cas d'une enseigne communautaire.



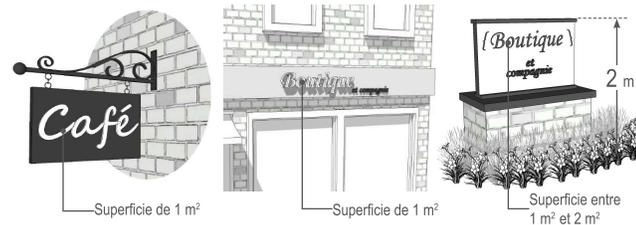
② COMPOSITION D'ENSEIGNES

- P C** Les boîtiers à lettres interchangeables sont à éviter.
- P C** Le lettrage en relief, de type « Lettre channel » ou lettrage en relief, est à favoriser.



③ GABARIT

- P C** La superficie d'une enseigne rattachée au bâtiment doit tendre vers le 1 m².
- P C** La superficie d'une enseigne détachée du bâtiment doit tendre vers le 1 m², sans toutefois dépasser le 2 m².
- P C** Une hauteur maximale de 2 m est à préconiser pour les enseignes détachées du bâtiment.



④ NOMBRE D'ENSEIGNES

- P C** Le nombre d'enseignes est réduit de façon à éviter la surabondance.

FEUILLET 6, ENSEIGNES

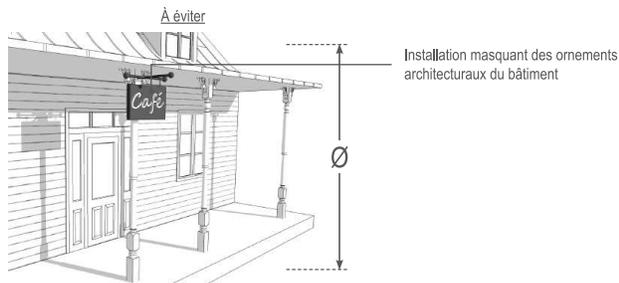
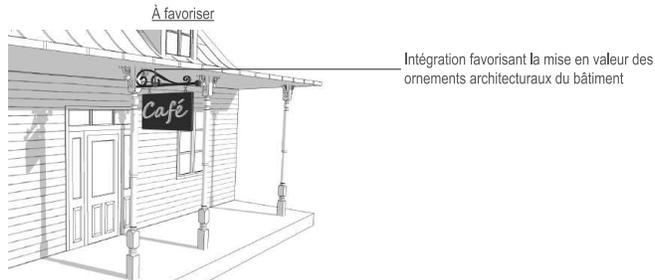
6.1- OBJECTIF : TYPE, GABARIT ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE (SUITE)

- P C** Favoriser une homogénéité des différents types d'enseignes dans l'ensemble du noyau villageois.
- P** Favoriser une intégration harmonieuse de l'enseigne au bâtiment et mettre en valeur les caractéristiques particulières du style architectural.
- C** Favoriser une intégration de l'enseigne au concept architectural afin de contribuer à la qualité paysagère du noyau villageois.

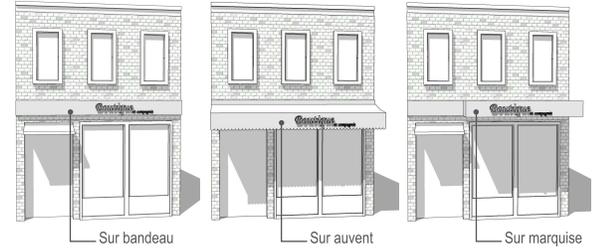
CRITÈRES D'ÉVALUATION

5 INTÉGRATION ARCHITECTURALE

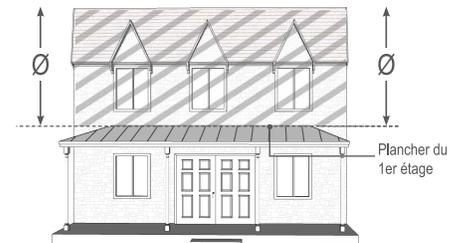
- P C** Une enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'endroit approprié et dicté par l'architecture du bâtiment sans masquer aucun ornement architectural ni aucune ouverture.



- C** Une enseigne attachée au bâtiment est intégrée comme une composante architecturale du bâtiment (bandeau, auvent, marquise, etc.).



- P** Une enseigne rattachée au bâtiment ne doit pas être située plus haut que le niveau de plancher du 1er étage.



FEUILLET 6, ENSEIGNES

6.2- OBJECTIF : MATÉRIAUX, ÉCLAIRAGE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

P C Améliorer la qualité paysagère liée à l'affichage et aux enseignes.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

1 MATÉRIAUX ET STRUCTURE

P C Les matériaux pour la fabrication des enseignes sont le bois, le métal, le fer forgé ou tout autre matériau présentant un aspect similaire à ces matériaux. Le matériau utilisé doit présenter un aspect de qualité durable.

C La structure d'une enseigne doit être sobre et s'harmoniser avec l'enseigne qu'elle supporte.

P L'ornementation doit être similaire à celle du bâtiment.

P C Une enseigne présente des couleurs sobres et des tons harmonisés en nombre limité.

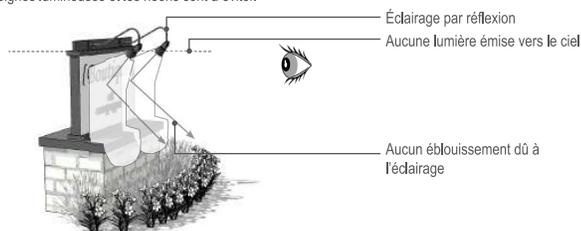


2 ÉCLAIRAGE

P C L'éclairage des enseignes est sobre, orienté de manière à n'éclairer que l'enseigne sans éblouir le passant ou l'automobiliste et ne projette pas à l'extérieur du lot.

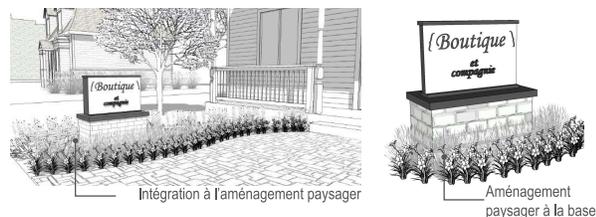
P C L'éclairage par réflexion est à favoriser, en prenant soin de ne pas projeter de lumière vers le ciel.

P C Les enseignes lumineuses et les néons sont à éviter.



3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

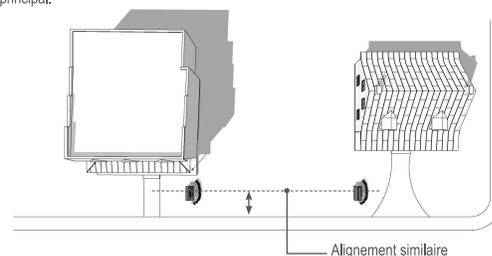
P C Une enseigne détachée du bâtiment doit faire partie intégrante de l'aménagement paysager du site ou en comprendre un à sa base d'une dimension appréciable, comprenant un jeu d'au moins deux espèces différentes.



4 IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

P C Une enseigne détachée du bâtiment conserve un alignement similaire aux autres enseignes détachées d'une même rue.

P C Une enseigne, par son implantation, ne compromet pas les perspectives visuelles vers le bâtiment principal.



FEUILLET 7. OPÉRATION CADASTRALE

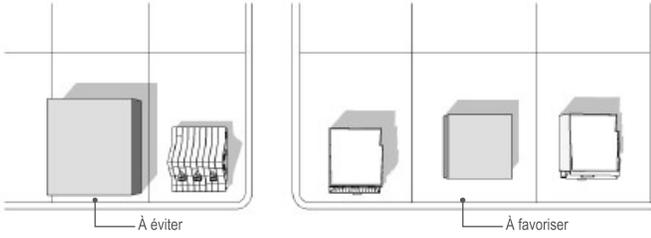
7.1- OBJECTIF : NOYAU VILLAGEOIS

Concevoir le lotissement en respect au développement d'origine de l'ensemble du noyau villageois

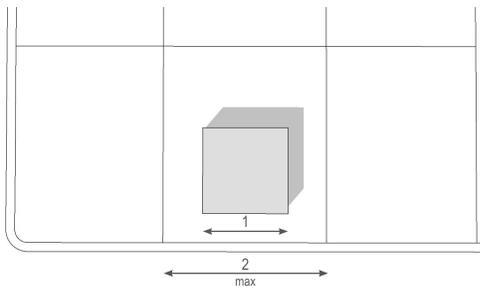
CRITÈRES D'ÉVALUATION

① CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRAIN

Le rapport entre la superficie bâtie et la superficie du terrain doit être similaire au reste du noyau villageois.

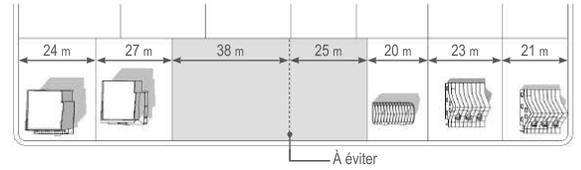
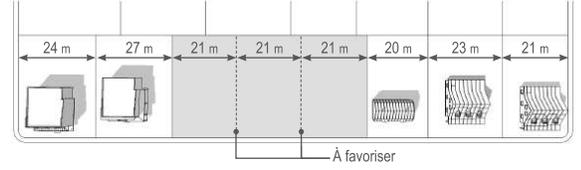


Le terrain doit tendre vers une largeur maximale de deux fois la largeur de la façade principale du bâtiment existant ou projeté.

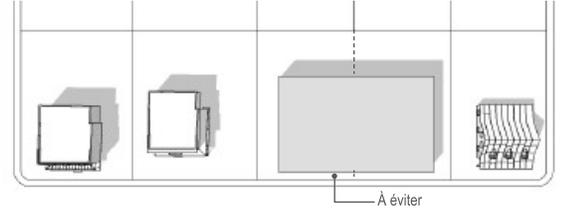


② PARCELLAIRE

L'opération cadastrale conserve des proportions de terrain respectant le parcellaire caractéristique de la rue.



Le regroupement de lots pour permettre un volume disproportionné par rapport à la rue est à éviter.



8. ANNEXE

PROMOUVOIR LA CULTURE PATRIMONIALE

De l'aménagement de terrain au projet de restauration ou de construction neuve en passant par les pratiques de dynamisation de l'espace public, ce document présente des esquisses illustrant l'application du PIA sur le noyau villageois. Ainsi, c'est dans un esprit de promotion de la qualité architecturale de celui-ci que la Ville de Mascouche vous propose ce guide explicatif illustrant des projets d'amélioration possibles, de diverses envergures et de différents styles architecturaux.

	Page
1 - Vue d'ensemble du territoire	20
2 - Fiches-conseils	21
2.1 - Insertion orientation patrimoniale	21
2.2 - Insertion orientation contemporaine	22
2.3 - Agrandissement d'un bâtiment - orientation patrimoniale	23
2.4 - Agrandissement d'un bâtiment - orientation contemporaine	24
2.5 - Rénovation de façade commerciale - orientation patrimoniale	25
2.6 - Rénovation de façade commerciale - orientation contemporaine	26

NOYAU VILLAGEOIS
Vue d'ensemble

-  Immeuble à valeur patrimoniale exceptionnelle
-  Immeuble à valeur patrimoniale supérieure
-  Immeuble à portée communautaire et institutionnelle
-  Passage piétonnier surélevé
-  Passage piétonnier sur rue
-  Projet de nouvelle infrastructure publique
-  Réaménagement du Chemin Sainte-Marie
-  Rivière Mascouche
-  Rue existante

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Date: 25 avril 2018
 Échelle: aucune
 Préparé par: L'Atelier Urbain
 Dessiné par: Joëlle Ouellette, urbaniste-stagiaire
 Révisé par: Louis-Michel Fournier, urbaniste



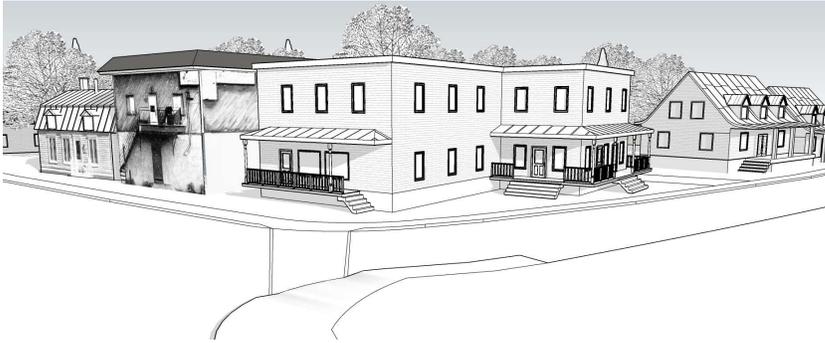
2. FICHES-CONSEIL

2.1 INSERTION STYLE PATRIMONIAL

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - NOUVELLE CONSTRUCTION, ORIENTATION PATRIMONIALE



La simulation proposée se situe sur un site actuellement vacant. Son contexte immédiat comprend à la fois un bâtiment de valeur patrimoniale faible et un second à valeur patrimoniale moyenne. Le contexte plus élargi comprend des bâtiments à bonne valeur patrimoniale. Ainsi, le propriétaire du site pourrait entreprendre un projet en suivant une orientation patrimoniale ou une orientation contemporaine. Ici, en comprenant l'importance de ce terrain en coin dans un contexte assez intéressant au niveau de l'architecture, la simulation privilégie une nouvelle construction qui suit l'orientation patrimoniale. Ainsi, les éléments du contexte environnant ont été repris afin d'harmoniser le bâtiment puisque le projet est soumis aux critères PIIA de l'orientation patrimoniale.

Implantation: Le bâtiment, étant situé sur un terrain en coin, s'implante de façon à respecter l'alignement des bâtiments adjacents de façon à encadrer les rues selon leurs caractéristiques propres.

Gabarit et alignement: Le gabarit correspond à la moyenne de la hauteur totale des bâtiments adjacents, sans toutefois dépasser les 2 étages. Également, la disposition des ouvertures et des éléments architecturaux respectent la ligne d'alignement de son contexte immédiat.

Matériaux: Le c/în de bois est utilisé, étant prédominant dans le contexte immédiat et élargi. Également, pour les éléments de toiture, la simulation préconise une tôle usinée s'apparentant à la tôle à baguette, imitant le style du toit du bâtiment de droite.

Rythme: Le rythme des ouvertures est semblable sur l'ensemble du bâtiment, assurant un rythme s'harmonisant avec les bâtiments voisins.

Caractéristiques architecturales: En respectant le style architectural, la simulation ajoute des galeries avant aux différentes façades du bâtiment. Celles-ci sont couvertes par des avants-toits supportés par des colonnes de bois travaillées. Également, un élément rappelant une corniche a été intégré au bâtiment.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 2 et la section 4 du PIIA assujetti au noyau villageois.

2. FICHES-CONSEIL

2.2 INSERTION STYLE CONTEMPORAIN

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - NOUVELLE CONSTRUCTION, ORIENTATION CONTEMPORAINE



Le bâtiment actuel, ayant une valeur patrimoniale moyenne, est encadré par deux bâtiments à valeur faible. Ainsi, advenant une nouvelle construction sur le site, celle-ci peut autant s'orienter vers un style architectural patrimonial que vers un style contemporain. Ici, la simulation préconise un projet contemporain afin d'illustrer la possibilité d'avoir une facture actuelle. Ainsi, le projet doit répondre aux différents critères PIIA assujettis à l'orientation contemporaine.

Implantation: Le bâtiment suit l'alignement dicté par l'implantation des bâtiments voisins.

Gabarit et alignement: Tout en respectant les distances séparatrices, le bâtiment conserve des proportions semblables aux bâtiments voisins. Également, la composition de la façade assure un alignement architectural grâce à l'ajout d'éléments horizontaux, réinterprétant les caractéristiques des bâtiments voisins. Le volume du projet assure également une transition progressive avec les bâtiments voisins, respectant le nombre d'étages et la hauteur totale de ceux-ci.

Matériaux: Le clin de bois, la maçonnerie et les panneaux métalliques muraux peuvent être utilisés afin de créer des rythmes et du relief. Ainsi, le clin de bois horizontal vient rappeler celui du bâtiment de gauche.

Rythme: Le rythme du bâtiment est assuré par la disposition des ouvertures du deuxième étage, conservant un chevauchement d'axes symétriques établi par les lucarnes des bâtiments voisins.

Caractéristiques architecturales: Le projet réinterprète, par son toit en pente, l'effet des toits mansardés voisins. Également, l'ajout d'une avancée de toit au-dessus de la galerie incarne de façon contemporaine les débords de toiture couvrant les entrées des bâtiments adjacents.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 2 et la section 4 du PIIA assujetti au noyau villageois.

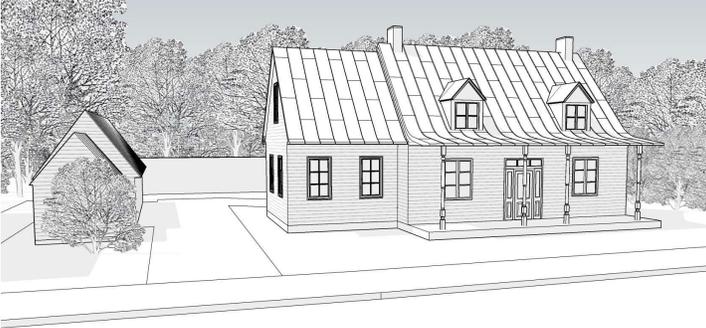
2. FICHES-CONSEIL

2.3 AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT - STYLE PATRIMONIAL

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - AGRANDISSEMENT, ORIENTATION PATRIMONIALE



Le bâtiment actuel comprend une extension existante. Le bâtiment d'origine, étant à valeur patrimoniale bonne, il est possible d'explorer les deux types d'orientations au sens du PIIA. Ici, la simulation démontre un agrandissement correspondant à l'orientation patrimoniale. Le propriétaire pourrait aussi opter pour l'orientation contemporaine (voir la fiche-conseil 3.4 suivante)

Implantation: La construction respecte un recul par rapport au corps principal du bâtiment tout en suivant un alignement approximatif avec les constructions voisines.

Gabarit et alignement: Le projet conserve des proportions semblables par rapport au bâtiment d'origine en plus d'assurer son harmonisation par la continuité de l'alignement de ses ouvertures avec le corps principal. Également, à l'aide de son gabarit similaire, la construction répond au critère de transition progressive avec les bâtiments adjacents.

Matériaux: Le clin de bois a été intégré afin de s'harmoniser avec celui déjà présent du bâtiment principal. Également, le revêtement de toiture est semblable, utilisant soit le même type de tôle que le corps principal ou bien imitant l'aspect général.

Rythme: Respectant le style d'origine, les ouvertures de l'agrandissement sont distribuées afin de reprendre le rythme de la façade du corps principal.

Caractéristiques architecturales: La simulation intègre également le même type de toiture, assurant une courbure permettant son harmonisation. De la même façon, le projet reprend le style de fenêtres présentes en façade du bâtiment d'origine.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 3 et la section 4 du PIIA assujéti au noyau villageois.

2. FICHES-CONSEIL

2.4 AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT- STYLE CONTEMPORAIN

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - AGRANDISSEMENT, ORIENTATION CONTEMPORAINE



Le bâtiment actuel comprend une extension existante. Le bâtiment d'origine, étant à valeur patrimoniale bonne, il est possible d'explorer les deux types d'orientations au sens du PIIA. Ici, la simulation démontre un agrandissement correspondant à l'orientation contemporaine. Le propriétaire pourrait aussi opter pour l'orientation patrimoniale (voir la fiche-conseil 3.3 précédente)

Implantation: La construction respecte un recul par rapport au corps principal du bâtiment tout en suivant un alignement approximatif avec les constructions voisines.

Gabarit et alignement: Le volume de la construction correspond à la moitié du corps principal, autant en termes de hauteur que de largeur. Ainsi, le volume permet de mettre en valeur le bâtiment d'origine. De plus, le projet assure un alignement architectural grâce à ses composantes architecturales, tel son couronnement qui s'inscrit en continuité avec la ligne horizontale tracée par le débord de toit du corps principal.

Matériaux: Le clin de bois est repris dans le projet afin de réintégrer celui existant.

Rythme: Le rythme dans le projet est assuré par l'insertion des ouvertures dans le même axe que celui des ouvertures du bâtiment principal.

Caractéristiques architecturales: Le projet réinterprète l'idée du débord de toit en intégrant un élément surplombant le volume, rappelant une corniche. Également, la simulation reprend le rythme des colonnes par l'intégration de masses plus importantes séparant la façade par leur relief, semblant ainsi soutenir la corniche.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 3 et la section 4 du PIIA assujéti au noyau villageois.

2. FICHES-CONSEIL

2.5 RÉNOVATION DE FAÇADE COMMERCIALE - STYLE PATRIMONIAL

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - RÉNOVATION DE FAÇADE, ORIENTATION PATRIMONIALE



De valeur patrimoniale moyenne, la rénovation de façade de ce bâtiment peut suivre l'orientation autant patrimoniale que contemporaine du PIIA. Ici, la simulation cherche à redonner le cachet du bâtiment par le retour vers des composantes de qualité supérieure. Le propriétaire pourrait aussi opter pour l'orientation contemporaine (voir la fiche-conseil 3.6 suivante)

Remplacement de fenêtres: Le modèle à préconiser pour cette rénovation est les fenêtres à guillotine à carreaux. Ici, elles peuvent être en bois ou en métal. Il est également possible d'aller vers des fenêtres à auvent imitant le style d'une fenêtre à guillotine. Cependant, pour assurer un niveau de qualité architecturale supérieur, la fenêtre à guillotine est préférable.

Remplacement de portes: Les portes à préconiser ici sont les portes avec vitrage à carreaux. Également, à l'origine, celles-ci devaient comprendre des impostes. Il est possible de restructurer la façade pour les réintégrer, dépendamment des contraintes budgétaires.

Revêtements muraux: Ici, le din de bois doit être utilisé sur l'ensemble du bâtiment. Également, il est préférable de revoir la surface des murs de fondation pour y ajouter du crépi artisanal.

Ornements et galerie: Le projet devrait assurer le retour à des garde-corps en bois et le retour aux ornements d'origine, tels des aisseliers ou des lambrequins en bois. Le retour aux planches de bois comme revêtement de plancher des galeries est également à préconiser.

Enseignes: Les enseignes ici doivent être de type en saillie et se limitent à une par commerce. Disposées ainsi, elles ne masquent aucune ornementation du bâtiment et mettent en valeur celui-ci.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 4 et la section 6 du PIIA assujéti au noyau villageois.

2. FICHES-CONSEIL

2.6 RÉNOVATION DE FAÇADE COMMERCIALE - STYLE CONTEMPORAIN

SITUATION ACTUELLE



SIMULATION PIIA - RÉNOVATION DE FAÇADE, ORIENTATION CONTEMPORAINE



De valeur patrimoniale moyenne, la rénovation de façade de ce bâtiment peut suivre l'orientation autant patrimoniale que contemporaine du PIIA. Ici, la simulation cherche à créer une harmonisation dans la façade du bâtiment par le retour aux formes d'origine dans un esprit plus contemporain. Le propriétaire pourrait aussi opter pour l'orientation patrimoniale (voir la fiche-conseil 3,5 précédente)

Remplacement de fenêtres: Le modèle à préconiser pour cette rénovation est les fenêtres à guillotine à carreaux. Ici, elles peuvent être en bois ou en métal. Également, le projet intègre des fenêtres à battant à carreaux. De plus, le projet vient retravailler les vitrines pour retrouver la composition de façade à l'origine.

Remplacement de portes: Dans un souci d'harmonisation entre les étages, les portes reprennent le vitrage traditionnel, sans carreau.

Revêtements muraux: Le din de bois doit être utilisé sur l'ensemble du bâtiment. Cependant, il peut s'agir d'un style plus moderne.

Ornements et galerie: Afin de mettre en valeur ceux-ci, le projet a créé un boîtier sous le niveau de la galerie, le revêtant d'un din de bois plus moderne. Également, afin de créer un assemblage cohérent, le garde-corps au niveau du rez-de-chaussée reprend le fer ornemental.

Enseignes: Les enseignes doivent être de type à plat et se limitent à une par commerce. Disposées ainsi, celles-ci font partie intégrante des composantes architecturales de la façade, soit de l'entrée marquée des commerces.

Pour connaître les objectifs et critères applicables à cette simulation, consultez la section 4 et la section 6 du PIIA assujéti au noyau villageois.