VILLE DE MASCOUCHE

Règlement relatif aux usages conditionnels no 1198

Juin 2025

Version administrative

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
VILLE DE MASCOUCHE

Résolution
150413-16

RÈGLEMENT NUMÉRO 1198
RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

ATTENDU QUE suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, la Ville de Mascouche doit se conformer aux objectifs du schéma d'aménagement révisé de remplacement, version 2 (97-33-R);

ATTENDU QUE le règlement relatif aux usages conditionnels servira à répondre à certains objectifs du dit schéma d'aménagement révisé de remplacement, version 2**;**

ATTENDU QUE conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec, le Conseil municipal de la Ville de Mascouche peut adopter un règlement relatif aux usages conditionnels sur le territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné lors de la séance tenue le 13 avril 2015 et est inscrit au livre des délibérations du conseil sous le numéro 150413-17;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par monsieur le conseiller Roger Côté
appuyé par monsieur le conseiller Don Monahan

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ, par le règlement numéro 1198, 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 VALIDITÉ 1-1
ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI 1-1
ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION 1-1

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 1-1

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE 1-1
ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 1-1
ARTICLE 7 MESURES 1-2
ARTICLE 8 TERMINOLOGIE 1-2
ARTICLE 9 RENVOIS 1-2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 2-1

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 2-1

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 2-1
ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT 2-1

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS 2-1

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS 2-1

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL 3-1

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION 3-1

ARTICLE 13 AUTORISATION DU CONSEIL 3-1
ARTICLE 14 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE 3-1

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE 3-1

ARTICLE 15 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL 3-1
ARTICLE 16 EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 3-4
ARTICLE 17 EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME 3-4
ARTICLE 18 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL 3-4
ARTICLE 19 AVIS PUBLIC 3-4

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE CONSEIL 3-4
ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL 3-5
ARTICLE 22 PERMIS ET CERTIFICATS 3-5
ARTICLE 22.1 RESPECT DES CONDITIONS 3-5

CHAPITRE 4 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION 4-6

SECTION 1 ZONES ADMISSIBLES 4-6

ARTICLE 23 ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS 4-6

SECTION 2 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS 4-8

ARTICLE 24 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS DANS LES ZONES SITUÉES À MOINS DE 30 MÈTRES DES LIGNES D'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE OU DE 300 MÈTRES D'UN GARAGE DE TRAINS 4-8
ARTICLE 24.1 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS POUR LES CAFÉS-TERRASSES ET BARS-TERRASSES 4-10
ARTICLE 24.2 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS POUR LE NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT POUR LES ZONES CM 328 ET CM 329 4-10

SECTION 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION 4-11

ARTICLE 25 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN 4-11
ARTICLE 26 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES SITUÉES À MOINS DE 30 MÈTRES DES LIGNES D'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE OU DE 300 MÈTRES D'UN GARAGE DE TRAINS 4-12
ARTICLE 26.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES PRIVÉES DE 10 PERSONNES ET MOINS 4-12
ARTICLE 26.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À CERTAINS USAGES DES CLASSES « COMMERCES ET SERVICES » ET « PUBLIC ET INSTITUTION » DANS LES ZONES CM 328 ET CM 329 4-13
ARTICLE 26.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX MICROBRASSERIES ET MICRODISTILLERIES 4-20
ARTICLE 26.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RESTAURANTS, RESTAURANTS-BARS, BRASSERIES ET BISTRO-RESTAURANTS 4-27
ARTICLE 26.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX CAFÉS-TERRASSES ET BARS-TERRASSES 4-34
ARTICLE 26.6 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX INDUSTRIES ARTISANALES 4-37
ARTICLE 26.7 USAGE TEMPORAIRE LOCATION DE SALLE 4-41
ARTICLE 26.7.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'USAGE TEMPORAIRE LOCATION DE SALLE 4-41

ARTICLE 26.8 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À CERTAINS USAGES DE LA CLASSE « INDUSTRIE 1 (I-1) » 4-48
ARTICLE 26.9 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION DE RÉFRIGÉRATEUR LIBRE-SERVICE 4-51
ARTICLE 26.10 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ACTIVITÉS AGROTOURISTIQUES 4-53
ARTICLE 26.11 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ACTIVITÉS AGRO-INDUSTRIELLES 4-55
ARTICLE 26.12 CRITÈRE D'ÉVALUATION RELATIFS AUX MAISONS DE RÉPIT OU DE GARDIENNAGE 4-57
ARTICLE 26.13 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE TYPE RÉSIDENCE PRINCIPALE 4-58

CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR 5-1

ARTICLE 27 ENTRÉE EN VIGUEUR 5-1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Mascouche ».

ARTICLE 2 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 du présent règlement était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 4 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement régit le traitement et la nature des usages conditionnels.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 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 6 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 7 MESURES

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

ARTICLE 8 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.

ARTICLE 9 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

1198-11
25-06-18

L'administration du présent règlement est confiée au Directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville.

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

1198-11
25-06-18

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

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS

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 cent dollars (100,00 $) et d'au plus mille dollars (1 000,00 $), lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins deux cent dollars (200,00 $) et d'au plus deux mille dollars (2 000,00 $) lorsqu'il s'agit d'une personne morale pour le première infraction, et d'au moins deux cent dollars (200 $) 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 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

ARTICLE 13 AUTORISATION DU CONSEIL

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel.

ARTICLE 14 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel 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.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 15 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS LORS D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

1198-2
17-05-09

1198-5
21-03-17

1198-9
23-08-30

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

a) un document indiquant les informations suivantes :

- l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire;
- l'identification du terrain visé par la demande.

b) un argumentaire expliquant pourquoi la demande devrait être autorisée en expliquant notamment :

- l'identification de la nature de l'usage conditionnel demandé et une description des activités projetées inhérentes à ce dernier ;
- l'identification de tout autre usage en cours ou dont on projette l'exercice sur l'immeuble visé ainsi que de l'ensemble des activités inhérentes à ces derniers, le cas échéant ;
- une description du milieu environnant de l'immeuble faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel, assortie d'un relevé photographique complet ;

- une justification de la demande sur la base des critères applicables formulés au présent règlement.

c) un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :

- la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
- l'identification cadastrale du terrain faisant l'objet de la demande d'usage conditionnel et des terrains adjacents aux limites de ce dernier;
- la localisation de toute partie de terrain ou de construction où doit prendre place l'usage conditionnel projeté ;
- la localisation des usages existants sur le terrain visé par la demande et les bâtiments situés dans un rayon de 100 mètres de l'immeuble visé par la demande d'usage conditionnel.

d) dans le cas d'un usage devant s'exercer dans un bâtiment existant nécessitant des transformations extérieures du bâtiment principal ou d'un usage projeté dans une nouvelle construction :

- des esquisses architecturales illustrant les quatre élévations du bâtiment principal, incluant la ou les terrasse(s) aménagée(s) ;
- une simulation visuelle du bâtiment principal dans son environnement, incluant les bâtiments voisins au bâtiment principal ;
- la liste des matériaux et des couleurs des revêtements extérieurs proposés ;
- un plan d'aménagement paysager et une description des essences choisies ;
- un plan d'aménagement de l'aire de stationnement.

e) pour la tenue de spectacles, de prestations musicales ou tout autre événement musical prévus à l'intérieur d'un bâtiment principal :

- le type et le style de spectacle, de prestations musicales ou de tout autre événement musical.
- le nombre d'artistes ainsi que le public cible sollicités lors de la prestation ou l'événement.
- la fréquence de la prestation ou de l'événement.
- les périodes dans la journée ainsi que le temps alloué à la prestation ou l'événement.
- les équipements de soutien technique requis et leur intégration au bâtiment ou à la terrasse.

- une étude d'impact et le niveau sonore perçu à l'extérieur du bâtiment principal (bruit, odeur, luminosité, circulation) si la prestation ou l'événement musical est jugé plus bruyant que l'ambiance locale souhaitée.

f) pour la préservation et la valorisation des milieux et des composantes naturels, si les travaux requièrent une intervention à même ces milieux :

- un inventaire détaillé des arbres et des massifs boisés (espèce, diamètre du tronc à hauteur de poitrine, état de santé, présence de frênes ou de cerisiers, etc.) ;
- la présence et la délimitation de milieux humides ;
- la présence et la délimitation d'une zone inondable, l'identification de la ligne des hautes eaux et de la bande riveraine d'un cours d'eau ;
- toute autre information pertinente au maintien et au renforcement des corridors de biodiversité.

g) le bâtiment visé par la demande doit avoir fait l'objet d'un certificat de conformité, en vertu du Règlement numéro 1156 concernant la prévention des incendies, suite à une visite des lieux par le Service des incendies de la Ville de Mascouche.

h) dans le cas d'un abri destiné à accueillir un réfrigérateur libre-service :

- Des esquisses de l'abri incluant les quatre élévations ;
- La liste des matériaux qui seront utilisés pour la construction de l'abri ;
- Le détail des aménagements paysagers proposé.

i) dans le cas d'un usage complémentaire d'établissement d'hébergement touristique de type résidence principale :

- La catégorie d'établissement d'hébergement touristique pour laquelle une demande est en cours d'obtention ou a été obtenue en vertu du règlement sur les établissements d'hébergement touristique;
- La période d'exploitation de l'établissement sur 12 mois;
- Le nombre de chambres à coucher disponibles pour location;
- Le nombre de cases de stationnement aménagées sur le terrain;
- Si l'établissement est situé dans un immeuble détenu en copropriété, une copie des dispositions de la déclaration de copropriété permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement touristique ou, en l'absence de telles dispositions, l'autorisation du syndicat des copropriétaires à cet effet;
- Si la personne qui exploite l'établissement en est locataire, une autorisation du propriétaire permettant l'usage.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à l'échelle 1 : 500 à 2 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

ARTICLE 16 EXAMEN 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.

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 supplémentaires.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 17 EXAMEN PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

ARTICLE 18 TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au conseil.

ARTICLE 19 AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19) et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et lieu de la séance, la nature de la demande ainsi que le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

ARTICLE 20 EXAMEN PAR LE CONSEIL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

ARTICLE 21 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

ARTICLE 22 PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

ARTICLE 22.1 RESPECT DES CONDITIONS

1198-2
17-05-09

1198-11
25-06-18

Toutes les conditions relatives aux travaux prévus, imposées par le conseil municipal dans la résolution par laquelle il accorde la demande d'usage conditionnel, doivent être respectées dans un délai d'un an suivant la délivrance du permis ou certificat. Toute autre condition doit être respectée dès le début des opérations et ce, de façon perpétuelle.

Advenant le non-respect de l'une des conditions imposées dans la résolution, le Service de l'urbanisme et du développement durable émet un avis d'infraction et peut révoquer le permis ou certificat et appliquer les dispositions de l'article 12 « Généralités ».

CHAPITRE 4 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 ZONES ADMISSIBLES

ARTICLE 23 ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

1198-1
12-04-16

1198-2
17-05-09

1198-3
18-06-12

1198-4
19-04-17

1198-5
21-03-17

1198-6
21-05-12

1198-7
21-05-12

1198-8
23-03-15

1198-9
23-08-30

1198-10
24-05-15

1198-11
25-06-18

Les zones admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont ceux indiqués au tableau qui suit :

	ZONES ADMISSIBLES	**USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS**
a)	RC 537, RC 575, RD 574 CB 541 CM 507, CM 507-1, CM 573, CM 573-1, CM 577, CM 597 PA 548, PC 572 IA 318, IA 519	- Installation d'intérêt métropolitain
b)	Toutes parties de zone situées à moins de 30 mètres des lignes d'emprise	- Usages du groupe habitation - Immeuble habitable d'un centre d'hébergement - Immeuble habitable d'un

	d'une voie ferrée ou de 300 mètres d'un garage de trains, identifiés en annexe E du règlement de zonage.	établissement carcéral - École prématernelle, primaire ou secondaire - Centre de la petite enfance
c)	Toutes les zones résidentielles où l'usage « Habitation unifamiliale isolée » (H-1) est autorisé.	- Résidence pour personnes âgées privées de 10 personnes et moins
d)	Noyau villageois : CM 328 et CM 329	- Usages des classes « Commerce et service » et « Public et institution » énumérés à l'article 26.2 du présent règlement
e)	Tronçon d'ambiance du chemin Sainte-Marie (Noyau villageois) : CM 328 Place publique TOD : CM 573	- Microbrasserie avec bar et/ou services de restauration - Microdistillerie avec bar et/ou services de restauration
f)	Pôle des grandes surfaces commerciales : CM 505, CM 513, CM 544 et CM 597 Montée Masson : CB 306, CB 510, CB 511, CB 514, CB 515, CB 532, CB 533 et CB 539 Manoir seigneurial : PC 237	- Microbrasserie avec bar ou sans bar et avec ou sans services de restauration - Microdistillerie avec bar ou sans bar et avec ou sans services de restauration
g)	Chemin Sainte-Marie (Noyau villageois): CM 328 et CM 329	- Restaurant, restaurant-bar, brasserie, bistro-restaurant
h)	Noyau villageois : CM 328 et CM 329	- Café-terrasse, bar-terrasse
i)	Montée Masson : CB 306, CB 510, CB 511, CB 514, CB 515, CB 532, CB 533 et CB 539 Chemin Gascon : CB 402, CB 403 et CB 404 Chemin des Anglais : CM 445	- Industrie artisanale
j)	Toutes les zones où la classe d'usage « Industrie 1 (I-1) » est autorisée	- Usages de la classe « Industrie 1 (I-1) » énumérés à l'article 26.8 du présent règlement
k)	CON 255, IA 519	- Location de salle (temporaire)
l)	L'ensemble du territoire de la ville de Mascouche	- Les réfrigérateurs libre-service
m)	Toutes les zones agricoles	- Activités agrotouristiques - Activités agro-industrielles

n)	À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toutes les zones où les usages H-1 et C-1 à C-4 sont autorisés.	- Maison de répit ou de gardiennage
o)	À l'intérieur du périmètre d'urbanisation et dans les zones RA 603, RA 606, RA 607, RA 609, RA 610, RM 600 et RM 604	- Établissement d'hébergement touristique de type résidence principale
p)	CM 363, IA 318, IA 145, CB 146, CB 541, IA 519, IA 148, IA 506, IA 143 et CV 504	- Usage « Service d'entreposage » dont l'entreposage se limite aux étages supérieurs d'un bâtiment ayant un usage commercial ou de bureaux au rez-de-chaussée
q)	RA 338, RA 357, RA 348, RB 336, RA 331, CM 332, CM 334, CM 238, CM 243, RB 317, CB 319, CM 320, RA 234, RA 235, RA 302, RB 305, RA 354, RA 359, RD 358, RD 509, RD 571, RA 584, RA 588, RA 593, RA 564, RA 583, RA 566, RA 567, RA 565, RB 563, RA 564, RA 562, RA 568, RA 569, RB 570, RD 579, RA 405, RA 518, RA 534, RA 242, RA 321, RA 323.	- Résidence de soutien

Les zones ou les usages auxquels réfère ce tableau sont délimités ou définis au règlement de zonage.

SECTION 2 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS

ARTICLE 24 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS DANS LES ZONES SITUÉES À MOINS DE 30 MÈTRES DES LIGNES D'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE OU DE 300 MÈTRES D'UN GARAGE DE TRAINS

1198-1
12-04-16

Outre les documents exigés à l'article 15 du présent règlement, toute demande d'usage conditionnel dans les zones situées à moins de 30 mètres des lignes d'emprise d'une voie ferrée ou de 300 mètres d'un garage de trains doit être accompagnée d'une étude d'impact, préparée par un ingénieur compétent en la matière, évaluant les impacts projetés des activités ferroviaires sur le nouveau bâtiment en matière de bruits, de vibration, de sécurité et de toutes autres contraintes pouvant nuire à la cohabitation future entre les activités ferroviaires et l'usage projeté.

L'étude d'impact doit proposer des mesures d'atténuation (marges de recul, aménagement du site, concept architectural, murs, etc.) favorisant la meilleure cohabitation possible entre les activités ferroviaires et l'usage projeté.

Les dispositions suivantes s'appliquent respectivement aux études visées au premier alinéa du présent article :

a) Étude en matière de bruit :

- est exigée pour toute demande visée par le présent article ;
- doit être réalisée, signée et scellée par un ingénieur spécialisé dans le domaine ;
- doit démontrer que le niveau sonore, à la limite prévue des bâtiments projetés, est inférieur à 55 dBA sur une période de 24 heures (55 dBA Leq 24h). Dans le cas d'un bâtiment de plus d'un étage, l'atteinte de cette norme sonore devra être démontrée pour chacun des étages projetés où l'un des usages normalement proscrits devrait s'établir ;
- Si le seuil sonore de 55 dBA Leq (24h) est dépassé, l'étude d'impact doit proposer des mesures d'atténuation (marges de recul, aménagement du site, concept architectural, murs, etc.) afin d'obtenir un niveau sonore répondant à l'une ou l'autre des normes suivantes :
  - réduire le bruit ambiant extérieur aux limites du bâtiment sous la barre des 55 dBA Leq (24h), grâce à des mesures d'atténuation externes, tels qu'un mur antibruit, un talus ou autre, et qui seront aménagées sur ou à proximité du site de l'usage projeté ;
  - réduire le bruit ambiant intérieur au bâtiment sous la barre des 40 dBA Leq (24h) grâce à des mesures d'atténuation internes implantées dans les composantes structurelles et architecturales du bâtiment projeté. Il est possible de combiner des mesures internes à des mesures d'atténuation externes afin d'atteindre la présente norme ;

b) Étude de vibration :

- est exigée pour toute demande visée par le présent article ;
- doit être signée et scellée par un ingénieur spécialisé dans le domaine ;
- la méthodologie de l'étude doit répondre aux exigences du guide intitulé : « Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires » de la Fédération canadienne des municipalités ;
- doit démontrer que le niveau vibratoire, à la limite prévue des bâtiments projetés, est inférieur à 0,14 mm/s RMS ;

- Si le seuil vibratoire de 0,14 mm/s RMS est dépassé, l'étude d'impact doit proposer des mesures d'atténuation afin d'obtenir le niveau prescrit ;

c) Étude de sécurité :

- est exigée lorsque le lot visé par la demande est limitrophe à l'emprise de la voie ferrée ou d'un passage à niveau ;
- doit être réalisée, signée et scellée par un ingénieur spécialisé dans le domaine ;
- la méthodologie de l'étude doit répondre aux exigences du guide intitulé : « Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires » de la Fédération canadienne des municipalités ;
- doit proposer des mesures de mitigation afin de réduire les risques liés à la sécurité ;

d) Étude relative à toute autres contraintes pouvant nuire à la cohabitation future entre les activités ferroviaires et l'usage projeté :

- Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire qu'il fournisse à ces frais, tout autre renseignement, détails, plan ou attestation professionnelle de même qu'un rapport présentant les conclusions et recommandations relatives au projet nécessaire à la complète compréhension de la demande ou pour s'assurer de la parfaite observance des différentes dispositions de tout règlement applicable ou pour s'assurer que la sécurité publique ou l'environnement ne seront pas mis en cause.

ARTICLE 24.1 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS POUR LES CAFÉS-TERRASSES ET BARS-TERRASSES

1198-2
17-05-09

Outre les documents exigés à l'article 15 du présent règlement, toute demande d'usage conditionnel pour les cafés-terrasses ou bars-terrasses doit comprendre les documents suivants :

a) Un plan à l'échelle du café-terrasse ou du bar-terrasse, incluant des perspectives visuelles en couleur.

b) La liste des matériaux et des couleurs des composantes du café-terrasse ou du bar-terrasse.

c) Un plan d'aménagement paysager et une description des composantes paysagères intégrées aux café-terrasse ou bar-terrasse.

ARTICLE 24.2 DOCUMENTS SPÉCIFIQUES REQUIS POUR LE NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT POUR LES ZONES CM 328 ET CM 329

1198-2
17-05-09

Outre les documents exigés à l'article 15 du présent règlement, toute demande d'usage conditionnel pour l'aménagement et les aires de stationnement pour les zones CM 328 et CM 329 doit comprendre les documents suivants :

a) Une démonstration des besoins réels portant sur le nombre de cases de stationnement nécessaires afin de supporter les activités de l'usage conditionnel, soit une analyse effectuée en fonction :

- du nombre d'employés permanents et temporaires;
- de la clientèle visée ou des visiteurs attendus;
- des personnes à mobilité réduite;
- de tout autre facteur pouvant influencer la gestion du stationnement et de la circulation sur le site et au sein du quartier.

b) Une étude d'impact sur la circulation, si jugé à propos, en raison d'une réduction majeure du nombre de cases de stationnement et/ou de l'achalandage potentiellement généré par l'usage conditionnel.

SECTION 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 25 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

Dans les zones d'application, les critères suivants lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel sont les suivants :

c) Toute nouvelle installation d'intérêt métropolitain doit être localisée :

- à moins d'un kilomètre (1 km) d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain (gare de train de banlieue et son stationnement incitatif);
- sur un site accessible par transport actif;
- à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, à proximité des secteurs urbanisés existants;
- à l'extérieur des aires de contraintes naturelles et anthropiques identifiés en annexe C, D et E du règlement de zonage.

d) L'installation doit s'intégrer adéquatement avec le milieu d'insertion. À cet égard, l'installation ne génère peu ou aucune nuisance pour les usages existants ou, le cas échéant, fait l'objet de mesures de mitigation rendant l'exercice de l'usage conditionnel acceptable.

ARTICLE 26 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES SITUÉES À MOINS DE 30 MÈTRES DES LIGNES D'EMPRISE D'UNE VOIE FERRÉE OU DE 300 MÈTRES D'UN GARAGE DE TRAINS

Dans les zones situés à moins de 30 mètres des lignes d'emprise d'une voie ferrée ou de 300 mètres d'un garage de trains, les critères suivants lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel sont les suivants :

a) Les impacts de la voie ferrée ou du garage de train sur l'usage visé sont faibles.

b) La voie ferrée ou le garage de train présente peu de risque pour l'usage visé.

c) Les mesures d'atténuation proposées permettent de réduire les risques et les impacts à un niveau satisfaisant.

d) Les mesures d'atténuation proposées s'intègrent adéquatement au paysage et à l'environnement.

ARTICLE 26.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES PRIVÉES DE 10 PERSONNES ET MOINS

1198-1
12-04-16

1198-10
24-05-15

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel est basée sur les critères suivants :

- Le bâtiment visé par la demande doit avoir obtenu un certificat de conformité, en vertu du Règlement numéro 1156 concernant la prévention des incendies, suite à une visite des lieux par le Service des incendies de la Ville de Mascouche.

- Toute nouvelle résidence de personnes âgées est localisée :

  - dans une habitation unifamiliale isolée ;

  - à proximité d'un réseau de transport en commun ;

  - à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation;

  - à proximité d'une offre commerciale existante ;

  - à l'extérieur des aires de contraintes naturelles et anthropiques identifiées en annexe C, D et E du règlement de zonage ;

- La proposition architecturale et d'implantation du bâtiment ainsi que du stationnement rencontre les mêmes exigences applicables aux habitations unifamiliales isolées de la zone ;

- L'usage et ses installations s'intègrent adéquatement avec son milieu d'insertion. À cet égard, l'établissement ne génère peu ou aucune nuisance pour les usages existants ou, le cas échéant, fait l'objet de mesures de mitigation rendant l'exercice de l'usage conditionnel acceptable ;

- L'établissement offre un milieu de vie sécuritaire, attrayant et stimulant, favorisant un mode de vie sain, actif, axé sur la santé ;

- Les accès et équipements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- L'usage conditionnel de résidence pour personnes âgées privées proposé présente un nombre de chambres offertes limité, compatibles à la capacité d'accueil du bâtiment, notamment en termes de superficie habitable, ainsi que pour tout autre aspect relié aux aires de vie communes. Le nombre de chambres offertes doit être limitées et compatible avec le contexte d'insertion (ex. milieu résidentiel, mixte ou commercial, type de voie de circulation, etc.).

ARTICLE 26.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À CERTAINS USAGES DES CLASSES « COMMERCES ET SERVICES » ET « PUBLIC ET INSTITUTION » DANS LES ZONES CM 328 ET CM 329

1198-2
17-05-09

Les usages des classes « Commerce et service » et « Public et institution » assujettis au présent article sont les suivants :

Usages des classes « Commerce et service » (C-1, C-2.1, C-4.2 et C-8) :

- Bureau de professionnels
- Quincaillerie
- Commerce de détail de produits d'alimentation
- Commerce de détail de boissons alcooliques (sans consommation)
- Restaurant sans permis d'alcool
- Studio ou salon de conditionnement physique
- Banque et institutions similaires
- Cinéma et théâtre
- Clinique médicale et autres similaires
- Clinique vétérinaire
- Laboratoire médical
- Établissement d'enseignement privé
- Local d'association
- Commerce de détail de médicaments sur ordonnance et de médicaments brevetés (pharmacie)
- Salle de danse (sans boisson alcoolisée)
- Salle de réception
- Salle d'exposition

- Salon funéraire
- Établissement hôtelier ou autres types d'hébergement
- Commerce artisanal

Usages des classes « Public et institution » (P-2 et P-3) :

- Tous les usages de la classe P-2, excluant les édifices de cultes, salles paroissiales et institutions religieuses en général
- Tous les usages de la classe P-3 seulement pour la CM 328, excluant les institutions religieuses en général, couvents et monastères

Dans les zones d'application CM 328 et CM 329, l'évaluation d'une demande d'autorisation pour certains usages conditionnels des classes « Commerce et service » et « Public et institution » est basée sur les critères suivants :

a) Usages

- Les normes prescrites au cahier des spécifications du Règlement de zonage pour la zone dans laquelle le terrain visé est situé s'appliquent, sauf pour les zones CM 328 et CM 329 dans lesquelles l'usage conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.
- Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.

b) Signature distinctive

- L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité des bâtiments principaux et accessoires, l'intégration de l'affichage, la qualité des aménagements paysagers, des terrasses et de l'aire de stationnement.

c) Implantation et architecture

- L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants.
- L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- La composition architecturale d'une nouvelle construction possède une signature contemporaine tout en s'intégrant harmonieusement au

contexte urbain, soit aux bâtiments directement adjacents et/ou au patrimoine du cadre bâti le long de la rue ou au sein du secteur.

- La signature architecturale proposée rappelle certains éléments architecturaux identitaires observés au sein du cadre bâti du quartier.
- La façade principale est rythmée et permet des décrochés verticaux et horizontaux significatifs pour animer et limiter l'effet de longueur. Les façades tronquées aux intersections sont encouragées pour marquer les lots de coin.
- Si l'usage conditionnel s'insère dans un bâtiment présentant une valeur patrimoniale, les transformations extérieures prévues sur le bâtiment préservent et valorise les éléments de valeur patrimoniale comme indiqué au document : « Inventaire du patrimoine bâti du noyau villageois de Mascouche » (âge et histoire, usage, architecture, authenticité, contexte).
- L'entrée principale du bâtiment est distinguée par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant l'aménagement d'une terrasse.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal.
- Les murs de fondation sont dissimulés sous le niveau du sol ou sont recouverts d'un fini architectural et dissimulés par de la végétation.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération.
- La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter :
  - la proximité des accès et des issues;
  - le côtoiement ou la superposition des terrasses et des balcons.
- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

d) Affichage

- L'enseigne sur socle est favorisée lorsque la profondeur de la cour avant est suffisante. Le socle respecte l'échelle des piétons et du

milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du lieu.

- L'affichage sur bâtiment ou en saillie est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations de la composition architecturale du bâtiment.
- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés.
- Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

e) Terrasse

- Les dispositions sur les cafés-terrasses et bars-terrasses du Règlement de zonage s'appliquent, sauf pour les cafés-terrasses et bars-terrasses dans les zones CM 328 et CM 329 dans lesquelles l'usage conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.
- Les brumisateurs ou les systèmes de climatisation qui utilisent de l'eau potable ne sont pas favorisés.

f) Allées d'accès et stationnement

- Les dispositions relatives aux aires de stationnement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes);
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour le covoiturage;
  - les allées d'accès sont minimisées le long du chemin Sainte-Marie ou sont partagées entre deux ou plusieurs propriétés;
  - l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour qu'un véhicule y circule aisément, prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps;

- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite;
- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse.

- Les dispositions relatives aux espaces de chargement et de déchargement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - lorsque l'espace disponible sur le terrain le permet, un espace de chargement et de déchargement, avec tablier de manœuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder en marche avant et changer complètement de direction sans pour cela emprunter la voie publique, est aménagé en cour latérale ou en cour arrière;
  - les espaces de chargement et de déchargement sont implantés de manière à éviter les inconvénients potentiels pouvant affecter le milieu environnant;
  - l'emplacement et l'accessibilité des espaces de chargement et de déchargement sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble du site, de manière à atténuer leurs impacts visuels par rapport à la voie publique et pour le milieu environnant.

g) Aménagement du terrain

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- Les corridors de biodiversité à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- Les surfaces foncées ou ayant un indice d'albédo (moins de 0,3) ou de réflectance solaire faible (moins de 29) sont limitées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.
- Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un

retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.

- Des végétaux indigènes et des graminées adaptés au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

h) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise.
- Le projet tend vers des critères de performance environnementale comme :
  - le bâtiment optimise pour les occupants l'éclairage naturel et les vues sur l'extérieur (mur aveugle non privilégié);
  - les murs fenestrés du bâtiment pourvus de verre énergétique clair permettent de réduire le gain solaire en été;
  - la maximisation des économies d'eau est favorisée dans le bâtiment afin de réduire la sollicitation des systèmes de distribution d'eau et de traitement des eaux usées (ex. toilette, urinoir, douche, robinet, aérateur, etc.);
  - les technologies novatrices de traitements ou de réutilisation des eaux usées et des eaux grises sont privilégiées;
  - l'augmentation de l'efficacité de la ventilation (apport et distribution) favorise la sécurité, le confort et le bien-être des occupants du bâtiment;
  - la quantité de contaminants de l'air intérieur qui sont odorants, potentiellement irritants ou nocifs pour le confort et le bien-être des usagers est minimisée (ex. matériaux à faibles émissions comme les adhésifs ou produits d'étanchéité, peintures et enduits, tapis, bois composites et adhésifs pour stratifiés, etc.);
  - l'installation d'un toit plat avec membrane blanche réfléchissante ou le renforcement de la toiture pour permettre l'installation de panneaux solaires ou d'une toiture végétalisée sont favorisés;
  - la végétalisation des surfaces du bâtiment ou des écrans (ex. murs végétaux) améliorant l'isolation du bâtiment, limitant le ruissellement et contribuant à la qualité de l'air et à la biodiversité sont encouragés;
  - l'utilisation d'énergies renouvelables (ex. passive, solaire, géothermie, etc.) est favorisée;
  - les systèmes de climatisation sont conçus pour le contrôle de la fumée de tabac ambiante (FTA) et le contrôle de gaz carbonique (CO2);

- l'utilisation de matériaux de construction faits de matières recyclées, soit plus de 7,5 % de contenu recyclé après consommation + ½ matières post-industrielles (ex. papier, caoutchouc, fibres synthétiques), ne contenant aucun polluant pouvant affecter la qualité de l'air intérieur est privilégiée;
- l'utilisation de matériaux faits de matière rapidement renouvelable est privilégiée (chanvre, linoléum, lin, etc.);
- les matériaux sont hypoallergènes, antibactériens et exempts de composés organiques volatils (COV), de solvants organiques ou d'urée formaldéhyde;
- l'utilisation de matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;
- l'utilisation de matériaux durables avec une maintenance minimale est privilégiée.
- des systèmes constructifs facilitant la déconstruction et la valorisation des matériaux en fin de vie du bâtiment sont privilégiés;
- l'utilisation de produits locaux et/ou biologiques dans la production est favorisée;
- le projet encourage une entente avec une entreprise locale pour la récupération et l'utilisation des résidus de production en produit transformé.

i) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.
- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

  <u>Conception ou rénovation du bâtiment</u>

  - l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
  - la mise en place d'isolants et de verres isolants;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
  - des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;

- une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site

- l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

j) Les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

ARTICLE 26.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX MICROBRASSERIES ET MICRODISTILLERIES

1198-2
17-05-09

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation pour les usages conditionnels de microbrasserie ou de microdistillerie, avec ou sans bar et/ou service de restauration et/ou vente au détail du produit dans le même établissement, est basée sur les critères suivants :

a) Usages

- Pour la zone CM 328, l'usage conditionnel est opéré dans un immeuble ayant un numéro civique sur le chemin Sainte-Marie ou sur la montée Masson.
- Les normes prescrites au cahier des spécifications du Règlement de zonage pour la zone dans laquelle le terrain visé est situé s'appliquent, sauf pour la zone CM 328 dans laquelle l'usage conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.
- Les activités de brassage demeurent à une échelle artisanale.
- Les activités de l'établissement se limitent à la production artisanale de bières ou de spiritueux et, à titre complémentaire, à la vente au détail,

aux services de restauration et/ou de consommations alcoolisées, aux spectacles, aux prestations musicales, à l'exclusion de toute marchandise ou tout divertissement ou tout service à caractère érotique.

- Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.

b) Spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux

- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux se tiennent à titre complémentaire à un usage principal.
- La superficie d'occupation de l'espace réservé à l'usage conditionnel tend à respecter un ratio maximum de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.
- Afin de ne pas surcharger l'affichage extérieur de l'établissement et de respecter les dispositions du Règlement de zonage à cet effet, la publicité relative aux spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux est limitée à l'intérieur du bâtiment et ne surcharge pas les vitrines de l'établissement.
- L'aménagement du café-terrasse ou bar-terrasse atténue les effets sonores et visuels sur les immeubles résidentiels adjacents par un aménagement paysager adéquat ou la présence d'un écran végétalisé.
- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux génèrent aucune ou peu de nuisances pour les usages environnants existants.
- Aucun haut-parleur ne peut être installé à l'extérieur du bâtiment principal.
- L'horaire des spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux permet de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

c) Signature distinctive

- L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité des bâtiments principaux et accessoires, l'intégration de l'affichage, la qualité des aménagements paysagers, des terrasses et de l'aire de stationnement.

d) Implantation et architecture

- L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants.

- L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- La composition architecturale d'une nouvelle construction possède une signature contemporaine tout en s'intégrant harmonieusement au contexte urbain, soit aux bâtiments directement adjacents et/ou au patrimoine du cadre bâti le long de la rue ou au sein du secteur.
- La signature architecturale proposée rappelle certains éléments architecturaux identitaires observés au sein du cadre bâti du quartier.
- La façade principale est rythmée et permet des décrochés verticaux et horizontaux significatifs pour animer et limiter l'effet de longueur. Les façades tronquées aux intersections sont encouragées pour marquer les lots de coin.
- Si l'usage conditionnel s'insère dans un bâtiment présentant une valeur patrimoniale, les transformations extérieures prévues sur le bâtiment préservent et valorise les éléments de valeur patrimoniale comme indiqué au document : « Inventaire du patrimoine bâti du noyau villageois de Mascouche » (âge et histoire, usage, architecture, authenticité, contexte) ou selon les considérations historiques et patrimoniales dudit bâtiment d'intérêt (ex. Manoir Seigneurial).
- L'entrée principale du bâtiment se distingue par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant l'aménagement d'une terrasse.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des murs extérieurs du bâtiment principal.
- Les murs de fondation sont dissimulés sous le niveau du sol ou sont recouverts d'un fini architectural et dissimulés par de la végétation.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération.
- La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter :
    - la proximité des accès et des issues;
    - le côtoiement ou la superposition des terrasses et des balcons.

- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

e) Affichage

- L'enseigne sur socle est favorisée lorsque la profondeur de la cour avant est suffisante. Le socle respecte l'échelle des piétons et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du lieu.
- L'affichage sur bâtiment ou en saillie est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations de la composition architecturale du bâtiment.
- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés.
- Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

f) Terrasse

- Les dispositions sur les cafés-terrasses et bars-terrasses du Règlement de zonage s'appliquent, sauf pour les cafés-terrasses et bars-terrasses dans la zone CM 328 dans laquelle l'usage conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.
- Les brumisateurs ou les systèmes de climatisation qui utilisent de l'eau potable ne sont pas favorisés.

g) Allées d'accès et stationnement

- Les dispositions relatives aux aires de stationnement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes);
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour le covoiturage;
  - les allées d'accès sont minimisées le long du chemin Sainte-Marie ou sont partagées entre deux ou plusieurs propriétés;
  - l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour qu'un véhicule y circule aisément, prévue pour accéder aux cases de stationnement et en

sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps;

- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite;
- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse.

- Les dispositions relatives aux espaces de chargement et de déchargement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - lorsque l'espace disponible sur le terrain le permet, un espace de chargement et de déchargement, avec tablier de manœuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder en marche avant et changer complètement de direction sans pour cela emprunter la voie publique, est aménagé en cour latérale ou en cour arrière;
  - les espaces de chargement et de déchargement sont localisés de manière à éviter les inconvénients potentiels pouvant affecter le milieu environnant;
  - l'emplacement et l'accessibilité des espaces de chargement et de déchargement sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble du site, de manière à atténuer leurs impacts visuels par rapport à la voie publique et pour le milieu environnant.

h) Aménagement du terrain

- Pour la zone PC 237, les interventions d'aménagement se limitent aux bâtiments existants et aux surfaces déjà déboisées de manière à éviter la coupe d'arbres.
- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- Les corridors de biodiversité à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- Les surfaces foncées ou ayant un indice d'albédo (moins de 0,3) ou de réflectance solaire faible (moins de 29) sont limitées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.

- Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- Des végétaux indigènes et des graminées adaptés au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

i) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise.
- Le projet tend vers des critères de performance environnementale comme :
  - le bâtiment optimise pour les occupants l'éclairage naturel et les vues sur l'extérieur (mur aveugle non privilégié);
  - les murs fenestrés du bâtiment pourvus de verre énergétique clair permettent de réduire le gain solaire en été;
  - la maximisation des économies d'eau est favorisée dans le bâtiment afin de réduire la sollicitation des systèmes de distribution d'eau et de traitement des eaux usées (ex. toilette, urinoir, douche, robinet, aérateur, etc.);
  - les technologies novatrices de traitements ou de réutilisation des eaux usées et des eaux grises sont privilégiées;
  - l'augmentation de l'efficacité de la ventilation (apport et distribution) favorise la sécurité, le confort et le bien-être des occupants du bâtiment;
  - la quantité de contaminants de l'air intérieur qui sont odorants, potentiellement irritants ou nocifs pour le confort et le bien-être des usagers est minimisée (ex. matériaux à faibles émissions comme les adhésifs ou produits d'étanchéité, peintures et enduits, tapis, bois composites et adhésifs pour stratifiés, etc.);
  - l'installation d'un toit plat avec membrane blanche réfléchissante ou le renforcement de la toiture pour permettre l'installation de panneaux solaires ou d'une toiture végétalisée sont favorisés;
  - la végétalisation des surfaces du bâtiment ou des écrans (ex. murs végétaux) améliorant l'isolation du bâtiment, limitant le ruissellement et contribuant à la qualité de l'air et à la biodiversité sont encouragés;
  - l'utilisation d'énergies renouvelables (ex. passive, solaire, géothermie, etc.) est favorisée;

- les systèmes de climatisation sont conçus pour le contrôle de la fumée de tabac ambiante (FTA) et le contrôle de gaz carbonique (CO2);
- l'utilisation de matériaux de construction faits de matières recyclées, soit plus de 7,5 % de contenu recyclé après consommation + ½ matières post-industrielles (ex. papier, caoutchouc, fibres synthétiques), ne contenant aucun polluant pouvant affecter la qualité de l'air intérieur est privilégiée;
- l'utilisation de matériaux faits de matière rapidement renouvelable est privilégiée (chanvre, linoléum, lin, etc.);
- les matériaux sont hypoallergènes, antibactériens et exempts de composés organiques volatils (COV), de solvants organiques ou d'urée formaldéhyde;
- l'utilisation de matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;
- l'utilisation de matériaux durables avec une maintenance minimale est privilégiée.
- des systèmes constructifs facilitant la déconstruction et la valorisation des matériaux en fin de vie du bâtiment sont privilégiés;
- l'utilisation de produits locaux et/ou biologiques dans la production est favorisée;
- le projet encourage une entente avec une entreprise locale pour la récupération et l'utilisation des résidus de production en produit transformé.

j) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.
- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

<u>Conception ou rénovation du bâtiment</u>

- l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
- la mise en place d'isolants et de verres isolants;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
- des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;

- des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière.
- une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles.

Aménagement paysager du site

- l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux

- des mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

k) Dans la zone CM 328, les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité, et ce, tout particulièrement pour les bars-terrasses, les spectacles et les prestations musicales.

ARTICLE 26.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX RESTAURANTS, RESTAURANTS-BARS, BRASSERIES ET BISTRO-RESTAURANTS

1198-2
17-05-09

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation pour les usages conditionnels de restaurant, restaurant-bar, brasserie et bistro-restaurant est basée sur les critères suivants :

a) Usages

- Pour la zone CM 328, l'usage conditionnel est opéré dans un immeuble ayant un numéro civique sur le chemin Sainte-Marie ou sur la Montée Masson.
- Les normes prescrites au cahier des spécifications du Règlement de zonage pour la zone dans laquelle le terrain visé est situé s'appliquent, sauf pour les zones CM 328 et CM 329 dans lesquelles l'usage

conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.

- Les activités de l'établissement se limitent à un service de restauration et, à titre d'usages complémentaires, à la vente au détail, à un service de consommations alcoolisées, aux spectacles ou prestations musicales, à la danse à l'exclusion de toute marchandise ou tout divertissement ou tout service à caractère érotique.
- Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.

b) Spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux

- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux se tiennent à titre complémentaire à un usage principal.
- La superficie d'occupation de l'espace réservé à l'usage conditionnel tend à respecter un ratio maximum de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.
- Afin de ne pas surcharger l'affichage extérieur de l'établissement et de respecter les dispositions du Règlement de zonage à cet effet, la publicité relative aux spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux est limitée à l'intérieur du bâtiment et ne surcharge pas les vitrines de l'établissement.
- L'aménagement du café-terrasse ou bar-terrasse atténue les effets sonores et visuels sur les immeubles résidentiels adjacents par un aménagement paysager adéquat ou la présence d'un écran végétalisé.
- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux génèrent aucune ou peu de nuisances pour les usages environnants existants.
- Aucun haut-parleur ne peut être installé à l'extérieur du bâtiment principal.
- L'horaire des spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux permet de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

c) Signature distinctive

- L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité des bâtiments principaux et accessoires, l'intégration de l'affichage, la qualité des aménagements paysagers, des bars-terrasses et de l'aire de stationnement.

d) Implantation et architecture

- L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.

- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants.
- L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (alignement et encadrement sur rue, marge avant harmonisée, hauteur et gabarit respectueux de la trame bâtie existante, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- La composition architecturale d'une nouvelle construction possède une signature contemporaine tout en s'intégrant harmonieusement au contexte urbain, soit aux bâtiments directement adjacents et/ou au patrimoine du cadre bâti le long de la rue ou au sein du secteur.
- La signature architecturale proposée rappelle certains éléments architecturaux identitaires observés au sein du cadre bâti du quartier.
- La façade principale est rythmée et permet des décrochés verticaux et horizontaux significatifs pour animer et limiter l'effet de longueur. Les façades tronquées aux intersections sont encouragées pour marquer les lots de coin.
- Si l'usage conditionnel s'insère dans un bâtiment présentant une valeur patrimoniale, les transformations extérieures prévues sur le bâtiment préservent et valorise les éléments de valeur patrimoniale comme indiqué au document : « Inventaire du patrimoine bâti du noyau villageois de Mascouche » (âge et histoire, usage, architecture, authenticité, contexte).
- L'entrée principale du bâtiment se distingue par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation ou celles côtoyant l'aménagement d'une terrasse.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal.
- Les murs de fondation sont dissimulés sous le niveau du sol ou sont recouverts d'un fini architectural et dissimulés par de la végétation.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération.
- La relation entre les usages existants ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter :
    - la proximité des accès et des issues;

- le côtoiement des terrasses et balcons.
- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

e) Affichage

- L'enseigne sur socle est favorisée lorsque la profondeur de la cour avant est suffisante. Le socle respecte l'échelle des piétons et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du lieu.
- L'affichage sur bâtiment ou en saillie est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations de la composition architecturale du bâtiment.
- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés.
- Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

f) Terrasse

- Les dispositions sur les cafés-terrasses et bars-terrasses du Règlement de zonage s'appliquent, sauf pour les cafés-terrasses et bars-terrasses dans les zones CM 328 et CM 329 dans lesquelles l'usage conditionnel est assujetti aux dispositions prescrites au présent règlement.

g) Allées d'accès et stationnement

- Les dispositions relatives aux aires de stationnement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes);
  - l'aire de stationnement comprend des cases réservées pour le covoiturage;
  - les allées d'accès sont minimisées le long du chemin Sainte-Marie ou sont partagées entre deux ou plusieurs propriétés;
  - l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour qu'un véhicule y circule aisément, prévue pour accéder aux cases de stationnement et en

sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps;

- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal;
- l'aménagement paysager est suffisamment planté d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'apport solaire en été;
- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite;
- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse.

- Les dispositions relatives aux espaces de chargement et de déchargement du Règlement de zonage s'appliquent, en plus des dispositions suivantes :
  - lorsque l'espace disponible sur le terrain le permet, un espace de chargement et de déchargement, avec tablier de manœuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder en marche avant et changer complètement de direction sans pour cela emprunter la voie publique, est aménagé en cour latérale ou en cour arrière;
  - les espaces de chargement et de déchargement sont localisés de manière à éviter les inconvénients potentiels pouvant affecter le milieu environnant;
  - l'emplacement et l'accessibilité des espaces de chargement et de déchargement sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble du site, de manière à atténuer leurs impacts visuels par rapport à la voie publique et pour le milieu environnant.

h) Aménagement du terrain

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- Les corridors de biodiversité à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- Le projet présente une proportion juste entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- Les surfaces foncées ou ayant un indice d'albédo (moins de 0,3) ou de réflectance solaire faible (moins de 29) sont limitées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.
- Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un

retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.

- Des végétaux indigènes et des graminées adaptés au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

i) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise.
- Le projet de restauration ou de construction et/ou d'aménagement paysager tend vers des critères de performance environnementale comme :
  - le bâtiment optimise pour les occupants l'éclairage naturel et les vues sur l'extérieur (mur aveugle non privilégié);
  - les murs fenestrés du bâtiment pourvus de verre énergétique clair permettent de réduire le gain solaire en été;
  - la maximisation des économies d'eau est favorisée dans le bâtiment afin de réduire la sollicitation des systèmes de distribution d'eau et de traitement des eaux usées (ex. toilette, urinoir, douche, robinet, aérateur, etc.);
  - les technologies novatrices de traitements ou de réutilisation des eaux usées et des eaux grises sont privilégiées;
  - l'augmentation de l'efficacité de la ventilation (apport et distribution) favorise la sécurité, le confort et le bien-être des occupants du bâtiment;
  - la quantité de contaminants de l'air intérieur qui sont odorants, potentiellement irritants ou nocifs pour le confort et le bien-être des usagers est minimisée (ex. matériaux à faibles émissions comme les adhésifs ou produits d'étanchéité, peintures et enduits, tapis, bois composites et adhésifs pour stratifiés, etc.);
  - l'installation d'un toit plat avec membrane blanche réfléchissante ou le renforcement de la toiture pour permettre l'installation de panneaux solaires ou d'une toiture végétalisée sont favorisés;
  - la végétalisation des surfaces du bâtiment ou des écrans (ex. murs végétaux) améliorant l'isolation du bâtiment, limitant le ruissellement et contribuant à la qualité de l'air et à la biodiversité sont encouragés;
  - l'utilisation d'énergies renouvelables (ex. passive, solaire, géothermie, etc.) est favorisée;
  - les systèmes de climatisation sont conçus pour le contrôle de la fumée de tabac ambiante (FTA) et le contrôle de gaz carbonique (CO2);

- l'utilisation de matériaux de construction faits de matières recyclées, soit plus de 7,5 % de contenu recyclé après consommation + ½ matières post-industrielles (ex. papier, caoutchouc, fibres synthétiques), ne contenant aucun polluant pouvant affecter la qualité de l'air intérieur est privilégiée;
- l'utilisation de matériaux faits de matière rapidement renouvelable est privilégiée (chanvre, linoléum, lin, etc.);
- les matériaux sont hypo-allergènes, antibactériens et exempts de composés organiques volatils (COV), de solvants organiques ou d'urée formaldéhyde;
- l'utilisation de matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;
- l'utilisation de matériaux durables avec une maintenance minimale est privilégiée.
- des systèmes constructifs facilitant la déconstruction et la valorisation des matériaux en fin de vie du bâtiment sont privilégiés;
- l'utilisation de produits locaux et/ou biologiques dans la production est favorisée;
- le projet encourage une entente avec une entreprise locale pour la récupération et l'utilisation des résidus de production en produit transformé.

j) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.
- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

  <u>Conception ou rénovation du bâtiment</u>

  - l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
  - la mise en place d'isolants et de verres isolants;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
  - des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
  - une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances susceptibles.

Aménagement paysager du site

- l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

k) Dans les zones CM 328 et CM 329, les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité, et ce, tout particulièrement pour les bars-terrasses, les spectacles et les prestations musicales.

ARTICLE 26.5 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX CAFÉS-TERRASSES ET BARS-TERRASSES

1198-2
17-05-09

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel de café-terrasse ou bar-terrasse est basée sur les critères suivants :

a) Usages

- Le café-terrasse ou bar-terrasse peut être utilisé sur une base permanente, sans restriction de période saisonnière.
- Sur une période de non-utilisation, le remisage du mobilier extérieur (chaises, tables, bacs à plantation, etc.) peut se faire sur le terrain, à la condition de ne pas être visible de la rue.
- Afin de ne pas surcharger l'affichage extérieur de l'établissement et de respecter les dispositions du règlement de zonage à cet effet, le café-terrasse ou bar-terrasse demeure exempt d'enseigne ou publicité.
- La cessation de l'usage principal, de quelle que manière que ce soit et quelle que soit la durée de la cessation, entraîne automatiquement une révocation immédiate du certificat d'autorisation mettant fin à l'usage conditionnel « café-terrasse ou bar-terrasse ».

b) Spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux

- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux se tiennent à titre complémentaire à un usage principal.
- La superficie d'occupation de l'espace réservé à l'usage conditionnel tend à respecter un ratio maximum de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.
- Afin de ne pas surcharger l'affichage extérieur de l'établissement et de respecter les dispositions du Règlement de zonage à cet effet, la publicité relative aux spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux est limitée à l'intérieur du bâtiment et ne surcharge pas les vitrines de l'établissement.
- L'aménagement du café-terrasse ou bar-terrasse atténue les effets sonores et visuels sur les immeubles résidentiels adjacents par un aménagement paysager adéquat ou la présence d'un écran végétalisé.
- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements musicaux génèrent aucune ou peu de nuisances pour les usages environnants existants.
- Aucun haut-parleur ne peut être installé à l'extérieur du bâtiment principal.
- L'horaire des spectacles, prestations musicales et autres événements musicaux permet de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

c) Implantation et architecture

- La superficie d'occupation d'un café-terrasse ou bar-terrasse tend à respecter un ratio maximum équivalent à 60 % de la superficie de plancher de l'établissement. Cependant, lorsque les dimensions du terrain le permettent et lorsque l'ensemble des critères d'évaluation de la présente section sont respectés, la superficie de la terrasse peut excéder cette limite, suivant l'approbation du Conseil municipal.
- Un café-terrasse ou bar-terrasse localisé entre le bâtiment et la rue conserve une proximité conviviale avec le trottoir, tout en permettant la libre circulation des piétons. Il ne peut y avoir de débordements sur les rues, trottoirs ou parcs. Dans certains cas, lorsqu'approprié ou nécessaire, une marge nulle ou un empiètement dans l'emprise publique peut être autorisé par résolution du Conseil et selon des termes établis et résiliables. Cet empiètement ne peut toutefois nuire aux autres fonctions ou minimiser la sécurité publique des usagers.
- L'implantation de l'usage conditionnel de types café-terrasse ou bar-terrasse ne peut être adjacente aux cours arrière ou latérale d'une habitation, sauf s'il est démontré que l'aménagement paysager ainsi que l'écran visuel suffiront à rendre le café-terrasse ou bar-terrasse acceptable pour les résidents voisins.

- Le café-terrasse ou bar-terrasse s'intègre adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments patrimoniaux ou naturels du site ou du secteur.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- Les structures tubulaires ou les montants servant à supporter les toiles ou les abris ne sont pas visibles de la voie publique. Les parasols ou auvents ne créent pas un élément discordant.
- Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération du bruit.

d) Aménagement du terrain et stationnement

- L'aménagement paysager met en valeur le café-terrasse ou bar-terrasse tout en lui conférant une intimité par rapport aux propriétés adjacentes.
- L'aménagement paysager incorpore des éléments paysagers et arbustifs qui participent à définir l'espace.
- L'espace utilisé sur le terrain par le café-terrasse ou le bar-terrasse ne peut compromettre les espaces de stationnement et de circulation ni créer des interférences avec l'aire de stationnement.
- La relation entre les usages existants et/ou projetés sur le terrain et l'usage conditionnel proposé, dans le cas d'un immeuble ayant une mixité d'usages, tend à limiter :
  - la proximité des accès et issues;
  - le côtoiement des terrasses et balcons.
- L'éclairage du café-terrasse ou bar-terrasse est indirect et discret, et n'incommode pas le voisinage.

e) Nuisances

- Toute forme de nuisance générée par l'usage conditionnel est limitée par la mise en place de mesures préventives appropriées, afin de respecter la quiétude du voisinage. À l'appui des dispositions réglementaires prescrites au Règlement sur les nuisances en vigueur, les impacts pressentis par les prestations musicales ou artistiques sont évalués et réprimés, notamment en ce qui a trait :
  - à la diffusion du bruit (isolant, écran acoustique);
  - à la réflexion de la lumière (éclairage indirect, écran et filtre);

- à la propagation de la vibration (ingénierie/architecture).

- L'intensité sonore est limitée à un niveau acceptable permettant de respecter la tranquillité, le confort, le repos et le bien-être des citoyens sans troubler la paix.
- L'éclairage est discret et n'incommode pas le voisinage.

ARTICLE 26.6 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX INDUSTRIES ARTISANALES

1198-2
17-05-09

a) Usage

- L'entreprise est opérée par un nombre restreint d'employés, soit un personnel de moins de dix (10) personnes.
- La production est réalisée par une main-d'œuvre locale dans la mesure du possible, avec des matériaux et outils traditionnels.
- Le produit fini est distinctif et exclusif. La contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante la plus importante du produit fini.
- La superficie de plancher totale ne devrait pas excéder 300 mètres carrés (300 m2).
- Un poste de vente peut être autorisé. La superficie de ce poste et l'aire d'entreposage sont incluses dans la superficie maximale autorisée de 300 mètres carrés (300 m2).
- Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.
- L'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain où est exercé cet usage.

b) Implantation et architecture

- L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti commercial et aux éléments naturels du site et du secteur.
- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants.
- L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre urbain existant (enlignement et encadrement sur rue, marge de recul harmonisée, marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage entre des usages distincts).
- La composition architecturale d'une nouvelle construction possède une signature contemporaine tout en s'intégrant harmonieusement au contexte urbain, soit aux bâtiments directement adjacents, au cadre bâti le long de la rue ou au sein du quartier.

- La façade principale est rythmée et permet des décrochés verticaux et horizontaux significatifs pour animer et limiter l'effet de longueur. Les façades tronquées aux intersections sont encouragées pour marquer les lots de coin.
- L'entrée principale du bâtiment se distingue par l'emploi de détails ou d'éléments architecturaux particuliers.
- Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre façades du bâtiment, particulièrement les élévations visibles des voies de circulation.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eu égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des élévations extérieures du bâtiment principal.
- Les murs de fondation sont dissimulés sous le niveau du sol ou sont recouverts d'un fini architectural et dissimulés par de la végétation.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

c) Affichage

- L'enseigne sur socle respecte l'échelle des piétons et du milieu bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du lieu.
- L'affichage sur bâtiment ou en saillie est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations de la composition architecturale du bâtiment.
- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés.
- Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

d) Allées d'accès et stationnement

- Les dispositions relatives aux aires de stationnement du Règlement de zonage s'appliquent.
- Les dispositions relatives aux espaces de chargement et de déchargement du Règlement de zonage s'appliquent.

e) Aménagement du terrain

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).
- Les corridors de biodiversité à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.
- Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.
- Les surfaces imperméables sont limitées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.
- Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.
- Des végétaux indigènes et des graminées adaptés au site sont privilégiés, soit des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

f) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise.
- Le projet de restauration ou de construction et/ou d'aménagement paysager tend vers des critères de performance environnementale comme :
  - le bâtiment optimise pour les occupants l'éclairage naturel et les vues sur l'extérieur (mur aveugle non privilégié);
  - les murs fenestrés du bâtiment pourvus de verre énergétique clair permettent de réduire le gain solaire en été;
  - la maximisation des économies d'eau est favorisée dans le bâtiment afin de réduire la sollicitation des systèmes de distribution d'eau et de traitement des eaux usées (ex. toilette, urinoir, douche, robinet, aérateur, etc.);
  - l'augmentation de l'efficacité de la ventilation (apport et distribution) favorise la sécurité, le confort et le bien-être des occupants du bâtiment;
  - la quantité de contaminants de l'air intérieur qui sont odorants, potentiellement irritants ou nocifs pour le confort et le bien-être des usagers est minimisée (ex. matériaux à faibles émissions comme les adhésifs ou produits d'étanchéité, peintures et enduits, tapis, bois composites et adhésifs pour stratifiés, etc.);
  - l'installation d'un toit plat avec membrane blanche réfléchissante ou le renforcement de la toiture pour permettre l'installation de panneaux solaires ou d'une toiture végétalisée sont favorisés;

- la végétalisation des surfaces du bâtiment ou des écrans (ex. murs végétaux) améliorant l'isolation du bâtiment, limitant le ruissellement et contribuant à la qualité de l'air et à la biodiversité sont encouragés;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (ex. passive, solaire, géothermie, etc.) est favorisée;
- l'utilisation de matériaux de construction faits de matières recyclées (ex. papier, caoutchouc, fibres synthétiques) ne contenant aucun polluant pouvant affecter la qualité de l'air intérieur et présentant une bonne durabilité dans le temps (cycle de vie) est privilégiée. Les matériaux sont hypoallergènes, antibactériens et exempts de composés organiques volatils (COV), de solvants organiques ou d'urée formaldéhyde;
- l'utilisation de matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;
- des systèmes constructifs facilitant la déconstruction et la valorisation des matériaux en fin de vie du bâtiment sont privilégiés.

g) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.
- Toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur du bâtiment.
- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux :

  <u>Conception ou rénovation du bâtiment</u>

  - l'emplacement et la conception des ouvertures du bâtiment;
  - la mise en place d'isolants et de verres isolants;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;
  - des mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
  - des mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière.
  - une distance ou une marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances susceptibles.

  <u>Aménagement paysager du site</u>

  - l'emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;

- l'aménagement paysager du terrain et d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit.

Réalisation des travaux

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente).

ARTICLE 26.7 USAGE TEMPORAIRE LOCATION DE SALLE

1198-3
18-06-12

1198-4
1904-17

L'entrée en vigueur et la période de validité de l'autorisation de l'usage conditionnel temporaire doivent être indiquées comme l'une des conditions énoncées lors de l'adoption de la résolution par le conseil. À échéance, une nouvelle demande d'usage conditionnel doit être déposée afin de permettre de prolonger l'usage de location de salle.

À cet effet, un échéancier détaillé des activités projetées par l'établissement doit être déposé lors de la demande d'usage conditionnel.

ARTICLE 26.7.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'USAGE TEMPORAIRE LOCATION DE SALLE

1198-3
18-06-12

1198-8
23-03-15

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel temporaire de type « Location de salle » est basée sur les critères suivants :

a) Usages

- Les activités de l'établissement se limitent, de façon temporaire, à la location de salle pour des activités, et ce, de manière non limitative : des cérémonies de mariage, réunions, conférences, séances de photos, ateliers, cours privés, expositions artistiques, activités socioculturelles ou sportives, avec la possibilité de fournir, à titre complémentaire, les services suivants :

- un service de repas ou collation avec boissons, fourni par un service de traiteur;
- spectacles intérieurs, prestations musicales, ou autres événements, à l'exclusion de tout divertissement ou tout service à caractère érotique;
- Les spectacles, prestations musicales, ou autres événements similaires sont prohibés à l'extérieur d'un bâtiment.

- Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.
- Les activités de l'établissement sont de nature à maintenir la quiétude du secteur et à ne pas créer de conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.
- Les activités de l'établissement s'exercent en harmonie avec la nature environnante et permettent de préserver et de faire valoir le caractère exceptionnel de l'aménagement extérieur du site.
- Les activités de l'établissement sont temporaires c'est-à-dire qu'elles sont prévues pour une période de temps déterminée.
- La période de validité de la demande d'usage conditionnel doit permettre au conseil d'évaluer les répercussions négatives générées sur le voisinage par les activités y étant effectuées.

b) Spectacles, prestations musicales ou autres événements

- Les spectacles, prestations musicales ou autres événements se tiennent à titre complémentaire à l'usage principal.
- La superficie d'occupation de l'espace réservé aux spectacles ou prestations musicales tend à respecter un ratio maximum de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.
- Les spectacles, prestations musicales et autres événements présentés sont limités en tout temps à l'intérieur d'un bâtiment.
- Aucun haut-parleur ou amplificateur ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment.

c) Signature distinctive des aménagements paysagers

- L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité des aménagements paysagers et de l'aire de stationnement.

d) Implantation et architecture (lorsque des travaux de construction, agrandissement ou de transformation extérieure sont prévus)

- L'usage, l'architecture du bâtiment et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.
- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants.
- L'implantation projetée respecte et renforce les caractéristiques du cadre naturel existant (alignement, encadrement, hauteur et gabarit respectueux de la végétation et de la topographie du site).
- L'implantation projetée offre une marge latérale suffisante pour maintenir un bon voisinage avec les usages environnants.
- La composition architecturale s'intègre harmonieusement au contexte urbain, soit aux bâtiments directement adjacents et/ou au cadre bâti le long de la rue ou au sein du secteur.
- La signature architecturale proposée rappelle certains éléments architecturaux identitaires observés au sein du cadre bâti du quartier.
- La façade principale est rythmée et permet des décrochés verticaux et horizontaux significatifs pour animer et limiter l'effet de longueur.
- L'entrée principale du bâtiment principal se distingue par l'emploi de détails et/ou d'éléments architecturaux particuliers ou caractéristiques.
- Un traitement similaire ou un soin esthétique est apporté aux quatre (4) façades du bâtiment.
- Les matériaux utilisés témoignent d'une recherche de qualité eue égard à leur intégration à l'architecture du bâtiment et au secteur.
- L'utilisation des détails architecturaux, des couleurs et des matériaux est coordonnée sur l'ensemble des façades du bâtiment principal.
- Les murs de fondation sont dissimulés sous le niveau du sol ou sont recouverts d'un fini architectural et dissimulés par de la végétation.
- Les garde-corps, clôtures et murets s'harmonisent aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux aménagements de la propriété.
- Pour les aires extérieures où s'exerceront certaines activités autorisées, l'aménagement d'un écran végétalisé est privilégié pour dissimuler les activités vis-à-vis des voisins immédiats. Cet écran présente des qualités esthétiques et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération.

- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

e) Affichage

- L'enseigne sur socle est favorisée. L'enseigne respecte l'échelle des piétons et du cadre bâti, contribue à l'ambiance recherchée au sein du quartier et évite la démesure ou l'incohérence avec les caractéristiques du lieu.

- L'affichage sur bâtiment est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur.

- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations du bâtiment.

- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boîtiers lumineux ne sont pas favorisés.

- Afin de ne pas surcharger l'affichage extérieur de l'établissement et de respecter les dispositions du règlement de zonage à cet effet, la publicité relative aux activités et événements ponctuels est limitée à l'intérieur du bâtiment et ne surcharge pas les vitrines de l'établissement.

- Un aménagement paysager sans irrigation ou économe en eau est planifié au pied et au pourtour de l'enseigne sur socle.

f) Allées d'accès, aires de stationnement et espace de chargement et de déchargement

- Les dispositions relatives aux aires de stationnement du règlement de zonage ne s'appliquent pas, elles sont remplacées par les dispositions suivantes :

  - le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage et limite le stationnement dans les rues adjacentes;

  - l'aménagement de l'aire de stationnement est conçu de façon à minimiser les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;

  - l'aire de stationnement propose des éléments écoresponsables tels que des cases réservées pour les véhicules à faible consommation d'énergie (véhicules électriques et hybrides, plaques d'immatriculation vertes), des cases réservées pour le covoiturage, surface perméable, etc.;

  - le nombre d'accès à l'aire de stationnement est minimisé;

- l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour que des véhicules y circulent aisément dans les deux sens;

- l'allée de circulation est prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps;

- les dimensions des cases de stationnement sont adéquates;

- les espaces libres autour de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager avec suffisamment d'arbres et modulé de façon à réduire les impacts visuels de l'aire de stationnement et à limiter l'effet d'îlot de chaleur;

- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite;

- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse;

- lorsque l'espace disponible sur le terrain le permet, un espace de chargement et de déchargement, avec tablier de manœuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder et en sortir en marche avant sans pour cela emprunter la voie publique, est aménagé, idéalement en cour latérale ou en cour arrière;

- l'espace de chargement et de déchargement est localisé de manière à éviter les inconvénients potentiels pouvant affecter le milieu environnant;

- l'emplacement et l'accessibilité de l'espace de chargement et de déchargement sont optimisés dans le respect de l'aménagement d'ensemble du site, de manière à atténuer son impact visuel par rapport à la voie publique et pour le milieu environnant.

g) Aménagement du terrain

- Les interventions d'aménagement se limitent autant que possible aux surfaces déjà déboisées de manière à éviter la coupe d'arbres.

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).

- Les corridors de biodiversité à l'échelle du secteur sont pris en compte et intégrés au concept d'aménagement paysager.

- Le projet présente une proportion équilibrée entre les aménagements minéral et végétal sur le site.

- Les surfaces foncées ou ayant un indice d'albédo (moins de 0,3) ou de réflectance solaire faible (moins de 29) sont limitées pour réduire l'effet d'îlot de chaleur.

- Le plan d'aménagement paysager valorise l'eau pluviale par la conservation des principaux axes de drainage, par l'aménagement d'ouvrages filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement et un retour à la nappe phréatique des eaux de façon à favoriser la survie et la croissance des végétaux.

- Des végétaux indigènes et des graminées adaptées au site sont privilégiés, comme des végétaux non envahissants nécessitant peu d'entretien et peu d'eau et facilitant la percolation.

h) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise.

- Le projet tend vers des critères de performance environnementale tels que :

  - le bâtiment optimise pour les occupants l'éclairage naturel et les vues sur l'extérieur (mur aveugle non privilégié);

  - les fenêtres du bâtiment sont pourvues de verre énergétique clair permettent de réduire le gain solaire en été;

  - la maximisation des économies d'eau est favorisée dans le bâtiment afin de réduire la sollicitation des systèmes de distribution d'eau et de traitement des eaux usées (ex. toilette, urinoir, douche, robinet, aérateur, etc.);

  - l'efficacité de la ventilation (apport et distribution) favorise la sécurité, le confort et le bien-être des occupants du bâtiment;

  - les systèmes de climatisation sont conçus pour le contrôle de gaz carbonique (CO2);

  - l'installation d'un toit plat avec membrane blanche réfléchissante ou le renforcement de la toiture pour permettre l'installation de panneaux solaires ou d'une toiture végétalisée sont favorisés;

  - la végétalisation des surfaces du bâtiment ou des écrans (ex. murs végétaux) améliorant l'isolation du bâtiment, limitant le ruissellement et contribuant à la qualité de l'air et à la biodiversité sont encouragés;

  - l'utilisation d'énergies renouvelables (ex. passive, solaire, géothermie, etc.) est favorisée;

- l'utilisation de matériaux de construction faits de matières recyclées, ne contenant aucun polluant pouvant affecter la qualité de l'air intérieur, est privilégiée;

- l'utilisation de matériaux faits de matière rapidement renouvelable est privilégiée (chanvre, linoléum, lin, etc.);

- les matériaux sont hypoallergènes, antibactériens et exempts de composés organiques volatils (COV), de solvants organiques ou d'urée formaldéhyde;

- l'utilisation de matériaux régionaux ou locaux afin de limiter le transport et les émissions de gaz à effet de serre (GES) est encouragée;

- l'utilisation de matériaux durables nécessitant une maintenance minimale est privilégiée;

- des systèmes constructifs facilitant la déconstruction et la valorisation des matériaux en fin de vie du bâtiment sont privilégiés;

- le projet encourage une entente avec une entreprise locale pour la récupération et l'utilisation des résidus de production en produit transformé.

i) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages environnants.

- Les heures d'ouverture et l'horaire des spectacles, prestations musicales et autres événements permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages résidentiels situés à proximité.

- La propagation des bruits ou de la musique générée par l'utilisation de haut-parleurs à l'intérieur d'un bâtiment se limite à la propriété d'origine de ceux-ci et ne génère aucune nuisance pour les propriétés voisines. À cet effet, l'installation de haut-parleur extérieure est prohibée.

- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans :

  - le choix de l'emplacement et dans la conception des ouvertures du bâtiment;

  - la mise en place d'isolants et de verres isolants;

  - les mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs;

- les mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration;
- les mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière;
- la distance ou dans la marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles;
- le choix d'un emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain;
- l'aménagement paysager du terrain et dans l'aménagement d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit;
- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente);
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

ARTICLE 26.8 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À CERTAINS USAGES DE LA CLASSE « INDUSTRIE 1 (I-1) »

Les usages de la classe « Industrie 1 (I-1) » assujettis au présent article sont les suivants :

- industries de produits laitiers;
- industries des produits de la boulangerie et de la pâtisserie ;
- industries du sucre et des confiseries;
- autres industries de produits alimentaires;
- industries des boissons gazeuses;
- industries des alcools destinés à la consommation;
- industries de la bière;
- industries du vin et du cidre;
- industries des produits en matière plastique stratifiée sous pression ou renforcée;
- industries des produits d'architecture en matière plastique;
- industries du bois de sciage et des bardeaux ;
- industries des placages et contre-plaqués;
- industries des portes, châssis et autres bois travaillés;
- industries du cercueil;
- industries des meubles de maison;
- autres industries des meubles de bureau;

- industries des meubles et des articles d'ameublement;
- industries des produits métalliques d'ornement et d'architecture;
- industries de la quincaillerie, d'outillage et de coutellerie;
- industries du matériel de chauffage;
- ateliers d'usinage;
- industries de fabrication de pièces et accessoires pour véhicules ;
- industries des appareils électroménagers;
- industries des appareils d'éclairage;
- industries des produits en argile;
- Centre de données ;
- industries des produits pharmaceutiques et des médicaments.

Sur l'ensemble du territoire, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel est basée sur les critères suivants :

Usages

- Sont uniquement autorisés les projets industriels, d'entreprises et de commerces de gros qui génèrent des incidences faibles sur leurs environnements ;

- La compatibilité et l'optimisation des occupations et des usages prévus au projet avec le milieu d'insertion ;

- L'optimisation du nombre d'emplois créés par mètre carré de bâtiment ;

- Aucun entreposage n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment.

Signature distinctive

- L'expression du projet dans son ensemble reflète une identité remarquable et une ambiance distinctive par la qualité et l'originalité des bâtiments principaux et accessoires, l'intégration de l'affichage, la qualité des aménagements paysagers et de l'aire de stationnement.

Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'entreprise ;

- Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres ;

- Les avantages des propositions de gestion durable des eaux pluviales ;

- Le projet tend vers des critères de performance environnementale.

Nuisances

- Le demandeur fait la démonstration que le projet ne génère pas de nuisance (ex. bruit, poussière, vibrations, odeurs, etc.) à l'extérieur du bâtiment, construction ou installation ;

- Dans le cas d'un projet générateur de déplacements, le demandeur fait la démonstration, par le biais des conclusions d'une étude, que les impacts sur le réseau routier et que les conflits potentiels amenés par les nouveaux déplacements sont minimes ;

- Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour mitiger toutes nuisances, notamment dans la conception ou la rénovation d'un bâtiment, dans l'aménagement paysager du site et lors de la réalisation des travaux.

Conception ou rénovation du bâtiment

- le choix de l'emplacement et dans la conception des ouvertures du bâtiment ;

- la mise en place d'isolants et de verres isolants ;

- les mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter la propagation d'odeurs ;

- les mesures d'ingénierie et de mécanique du bâtiment ainsi que d'architecture pour limiter toute vibration ;

- les mécanismes d'éclairage indirect ou de filtres pour limiter la réflexion de la lumière ;

- la distance ou dans la marge adaptée entre l'usage conditionnel et les limites des terrains voisins favorisant l'atténuation des nuisances potentielles ;

Aménagement paysager du site

- le choix d'un emplacement adéquat pour les entrées pour les véhicules sur le terrain ;

- les mesures proposées visant à favoriser les déplacements effectués en modes de transport alternatif aux véhicules motorisés privés ;

- l'aménagement paysager du terrain et dans l'aménagement d'un écran végétalisé pour limiter la diffusion du bruit ;

Réalisation des travaux

- les mesures de mitigation mises en place lors de la réalisation des travaux afin de minimiser les impacts et de maintenir la quiétude du voisinage ;
- la gestion des déchets sur le site (aucun déchet n'est laissé sur le site de façon permanente) ;
- la réutilisation des matériaux existants, le tri des déchets et le détournement des déchets des sites d'enfouissement.

ARTICLE 26.9 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION DE RÉFRIGÉRATEUR LIBRE-SERVICE

1198-5
21-03-17

Pour fins d'application de la présente section, un « réfrigérateur libre-service » est un réfrigérateur rempli d'aliments donnés ou invendus provenant du voisinage ou de commerçants, permettant aux plus démunis de se nourrir et évitant le gaspillage alimentaire.

Malgré toutes dispositions contraires se trouvant dans un autre règlement d'urbanisme, le présent article prévaut. Sur le territoire de la Ville de Mascouche, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel est basée sur les critères suivants :

Usage

- En zone agricole, les réfrigérateurs libre-service sont complémentaires à un kiosque de vente de produits provenant de la ferme.

Abris, structures et réfrigérateurs

- Le réfrigérateur libre-service doit, en tout temps, être opéré par un organisme compétent en la matière ;
- Le réfrigérateur libre-service et/ou l'abri qui le couvrent s'intègrent harmonieusement au milieu dans lequel il s'insère, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur ;
- Les abris couvrant les réfrigérateurs libre-service sont implantés en cours latérales ou arrière ;
- Le réfrigérateur libre-service ou l'abri est implanté à une distance raisonnable des limites du terrain, de manière à atténuer son impact visuel pour le milieu environnant ;

- L'abri couvrant le réfrigérateur est fait de matériaux durables et résistant aux intempéries ;

- La superficie de l'abri couvrant le réfrigérateur libre-service se limite à la superficie requise pour couvrir le réfrigérateur adéquatement.

Affichage

- L'affichage sur l'abri, le bâtiment principal ou le réfrigérateur est petit, sobre et s'harmonise bien avec le milieu d'insertion ;

- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés ;

- L'enseigne ne dissimule pas les éléments architecturaux et les ornementations du bâtiment.

Nuisances

- L'implantation d'un réfrigérateur libre-service ne génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants ;

- les heures d'ouverture permettent de maintenir la quiétude du secteur afin d'éviter les conflits avec les usages situés à proximité ;

- L'entretien du réfrigérateur libre-service doit être effectué régulièrement de manière à ne pas générer d'odeurs ;

Stationnement

- L'aire de stationnement comprend une ou des cases de stationnement de courte durée (ex. 15 minutes) à proximité du réfrigérateur facilitant la cueillette et le dépôt d'aliments dans le réfrigérateur ;

- les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite.

Aménagement paysager

- L'abri couvrant un réfrigérateur libre-service est ceinturé d'un aménagement paysager facile d'entretien ;

- L'utilisation de végétaux comestibles servant à alimenter le réfrigérateur est à préconiser ;

- L'aménagement paysager incorpore des éléments paysagers et arbustifs qui participent à définir l'espace.

ARTICLE 26.10 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ACTIVITÉS AGROTOURISTIQUES

1198-6
12-05-12

Pour fins d'application du présent article, une « activité agrotouristique » est une activité complémentaire à l'agriculture opérée sur une ferme par un producteur agricole. Cette activité demeure une activité secondaire de l'entreprise agricole et met en valeur sa propre production. Le but de l'activité est de mettre en contact le touriste avec l'exploitant agricole dans un cadre d'accueil, d'information, d'éducation et de divertissement de nature agricole (événement, fête temporaire ou autre activité de nature agricole), tout en procurant un revenu d'appoint au producteur. Ainsi, pour qu'une activité soit considérée comme « agrotouristique », elle doit permettre de faire connaître une production agricole, un marché de niche, une culture particulière ou le métier d'agriculteur.

Malgré toutes dispositions contraires se trouvant dans un autre règlement d'urbanisme, le présent article prévaut. Sur le territoire de la ville de Mascouche, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel d'activité agrotouristique est basée sur les critères suivants :

a) Usage

- L'activité est liée à l'exploitation d'une ferme agricole ou forestière ou à une érablière et est opérée par l'exploitant ;
- les activités exercées devraient être associées intimement au terroir et au caractère rural ;
- L'activité s'effectue sans entreposage extérieur.

b) Implantation et architecture

- la qualité du cadre bâti, l'architecture et les aménagements associés à l'activité possèdent une facture visuelle qui valorise le cachet rural et sont en accord avec l'activité ;
- L'usage, l'architecture des bâtiments et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur ;
- La superficie projetée des bâtiments ou d'un agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants ;
- L'ensemble des bâtiments et des aménagements sont concentrés sur une même portion du terrain limitant les impacts sur les cultures ;

- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse ;

c) Affichage

- L'affichage sur bâtiment ou en saillie est sobre, s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur ;

- L'affichage reflète et s'adapte au cachet rural, soit par les matériaux, ou autres caractéristiques ;

- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés ;

- L'affichage sur poteau ou sur socle st sobre, respecte l'échelle humaine, favorise une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur en respectant le cachet rural par le choix des matériaux ou autres caractéristiques.

d) Allées d'accès et stationnement

- le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant ;

- l'aire de stationnement est propre, bien délimitée et limite la propagation de poussière ;

- l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour qu'un véhicule y circule aisément, prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps ;

- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal ;

- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite ;

- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse.

e) Aménagement du terrain

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).

f) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'activité agrotouristique.

g) Nuisances

- L'établissement génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.

ARTICLE 26.11 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ACTIVITÉS AGRO-INDUSTRIELLES

1198-6
21-05-12

Pour fins d'application du présent article, une « activité agro-industrielle » est une activité complémentaire à l'agriculture, opérée sur une ferme liée à la transformation, selon un mode artisanal, de biens produits sur la ferme où l'usage est situé, tel qu'une fromagerie, la transformation de la viande, de fruits et légumes ou la production de paniers ou d'ensemble floraux, de même que la vente de végétaux lorsque la majorité de ces derniers sont produits sur place ou provenant accessoirement d'autres producteurs locaux.

Malgré toutes dispositions contraires se trouvant dans un autre règlement d'urbanisme, le présent article prévaut. Sur le territoire de la ville de Mascouche, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel d'activité agro-industrielle est basée sur les critères suivants :

a) Usage

- L'exploitant de l'unité de transformation ou le ou (les) propriétaire(s) sont les mêmes que ceux de la ferme d'où provient la matière première ;
- la transformation effectuée et la vente de produit sont en lien direct avec la production de la ferme ;
- L'activité s'effectue sans entreposage extérieur ;
- La distribution (vente) de la production peut s'effectuer sur place ;
- La transformation effectuée par une main-d'œuvre locale est préconisée.

b) Implantation et architecture

- L'usage, l'architecture des bâtiments et les installations s'intègrent adéquatement au milieu d'insertion, soit aux caractéristiques du cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur ;

- l'architecture des bâtiments concernés, s'ils sont nouveaux, s'harmonise aux bâtiments de la ferme en vue de préserver le cachet rural ;

- La superficie projetée du bâtiment ou de l'agrandissement s'intègre au gabarit et à la volumétrie des bâtiments avoisinants ;

- L'ensemble des bâtiments et des aménagements sont concentrés sur une même portion du terrain limitant les impacts sur les cultures ;

- L'éclairage du bâtiment est discret et limite la pollution lumineuse.

c) Affichage

- L'affichage sur bâtiment s'harmonise avec le style architectural du bâtiment et permet l'expression d'une identité remarquable, tout en favorisant une intégration visuelle et conceptuelle au cadre bâti et aux éléments naturels du site et du secteur ;

- L'éclairage est indirect et discret, met en valeur l'enseigne et limite la pollution lumineuse. Les boitiers lumineux ne sont pas favorisés ;

- L'affichage détaché du bâtiment, tel que sur poteau ou sur socle n'est pas favorisé.

d) Allées d'accès et stationnement

- le site visé pour l'usage conditionnel dispose d'un nombre adéquat de cases de stationnement répondant aux besoins de l'usage, tout en minimisant les inconvénients potentiels pour le milieu environnant ;

- l'aire de stationnement est propre, bien délimitée et limite la propagation de poussière ;

- l'aire de stationnement est accessible par au moins une allée d'accès, d'une largeur suffisante pour qu'un véhicule y circule aisément, prévue pour accéder aux cases de stationnement et en sortir de telle sorte qu'un autre véhicule ne doit pas être déplacé et que les véhicules puissent entrer et sortir de l'aire de stationnement en marche avant en tout temps ;

- les espaces libres autour du bâtiment et de l'aire de stationnement font l'objet d'un aménagement paysager mettant en valeur le bâtiment principal ;

- l'aire de stationnement et les aménagements du terrain permettent l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite ;

- l'éclairage du stationnement est discret et limite la pollution lumineuse.

e) Aménagement du terrain

- Les composantes naturelles du site sont protégées et valorisées (arbre ou massif boisé, cours d'eau, milieu humide).

f) Environnement

- Le projet visé par la demande d'usage conditionnel se distingue par son approche écoresponsable et se concrétise par des engagements visant à réduire les impacts environnementaux des opérations de l'activité agro-industrielle.

g) Nuisances

- L'établissement ne génère aucune ou peu de nuisances pour les usages existants environnants.

ARTICLE 26.12 CRITÈRE D'ÉVALUATION RELATIFS AUX MAISONS DE RÉPIT OU DE GARDIENNAGE

1198-7
21-05-12

1198-10
24-05-15

Pour fins d'application du présent article, une maison de répit ou de gardiennage est un établissement qui offre un service de courte durée à une ou des personnes vivant avec un handicap et nécessitant de l'accompagnement au quotidien, incluant les bureaux administratifs servant à opérer les maisons de répit ou de gardiennage

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel est basée sur les critères suivants :

a) Usage et localisation

La maison de répit accueille un nombre de participants limité, vivant avec un handicap et nécessitant de l'accompagnement au quotidien. Le nombre de personnes est évalué en fonction des impacts de l'usage sur le voisinage et selon le contexte d'insertion (ex. milieu résidentiel, mixte ou commercial, type de voie de circulation, etc.) du projet et les modalités de fonctionnement de l'établissement proposé (ex. horaire de l'établissement, utilisation extérieure du terrain ou non, etc.).

b) Implantation et architecture

- Le bâtiment visé par la demande doit détenir un certificat de conformité en vertu du Règlement numéro 1156 concernant la prévention des incendies ;
- Les constructions, les agrandissements ou les transformations aux constructions existantes, abritant un usage de maison de répit, s'intègrent harmonieusement au milieu d'insertion, tout particulièrement en assurant la quiétude des usages résidentiels à proximité. L'établissement fait l'objet de mesures de mitigation rendant l'exercice de l'usage conditionnel acceptable ;
- L'établissement offre un milieu de vie sécuritaire, attrayant et stimulant, favorisant un mode de vie sain, actif, axé sur la santé.

c) Stationnement

- Le stationnement :
  - Est adapté et suffisamment grand pour répondre aux besoins de l'usage et limiter les inconvénients pour les résidents du quartier ou ;
  - A accès, via une entente, à un stationnement public ou commercial situé à proximité, permettant le stationnement des employés.

d) Aménagement de terrain

- Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment et contribuent à maintenir la quiétude, limiter les vues sur les propriétés voisines et à l'homogénéité du quartier résidentiel ;
- L'éclairage de l'usage conditionnel ne nuit pas ou ne reflète pas sur les terrains résidentiels adjacents.

ARTICLE 26.13 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE TYPE RÉSIDENCE PRINCIPALE

1198-9
23-08-30

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel d'établissement d'hébergement touristique de type résidence principale est basée sur les critères suivants :

a) Localisation de l'établissement

I. L'établissement est préférablement situé à proximité d'une route régionale, d'une rue collectrice ou du réseau de transport en commun. Il faut éviter d'implanter un établissement d'hébergement touristique de type résidence principale en plein cœur d'un secteur résidentiel ou au fond d'un cul-de-sac d'un secteur résidentiel;

II. L'établissement est préférablement situé à proximité d'un site naturel, d'un site ou d'un établissement d'intérêt touristique, d'un secteur commercial, d'un secteur d'emploi, d'un secteur patrimonial ou tout autre attrait du territoire ou secteur générant déjà de l'achalandage;

III. L'établissement n'est pas situé à proximité d'un autre établissement d'hébergement touristique de type résidence principale. La concentration de ces établissements sur une même rue ou dans un même bâtiment est notamment découragée.
Pour juger du degré de concentration, le contexte de localisation de l'établissement par rapport à l'établissement existant est évalué, notamment selon le type de secteur (rural ou urbain), l'intensité urbaine du milieu (forme urbaine dense, mixité des usages, etc.), la hiérarchie de la voie publique par rapport au réseau routier, le nombre d'établissement présents sur la même rue ou sur une rue limitrophe, le nombre d'établissements présents dans le même bâtiment et leur localisation dans le bâtiment, la distance séparant les deux établissements, le type de bâtiment dans lequel se situe chacun des établissements, etc.

b) Usage
I. La capacité d'accueil de l'établissement est physiquement limitée par un nombre restreint de chambres à coucher. Un établissement plus éloigné d'une route régionale, d'une rue collectrice ou du réseau de transport en commun ou d'un attrait du territoire ou d'un secteur générant déjà de l'achalandage doit idéalement comporter une moins grande capacité d'accueil qu'un établissement localisé proche des attraits mentionnés ci-haut;
II. L'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit à l'extérieur du bâtiment;

c) Aménagement du terrain et de l'aire de stationnement
I. Des clôtures opaques, des haies ou des murs intimité d'une opacité et d'une hauteur suffisante sont aménagés pour préserver l'intimité entre les aires d'utilisation extérieures (ex. galerie, piscine, foyer extérieur, etc.) et les terrains voisins;
II. Lorsqu'un écran végétalisé est aménagé, cet écran présente des qualités esthétiques, est discret et est conçu de façon à assurer une efficacité au niveau du contrôle du bruit et des effets de réverbération;
III. Le nombre de cases de stationnement disponibles sur le terrain est en adéquation avec la capacité d'accueil de l'établissement et avec la disponibilité de cases de stationnement publiques dans le secteur;
IV. L'aménagement de l'aire de stationnement est conçu de façon à minimiser les inconvénients potentiels pour le milieu environnant;
V. Tout aménagement de cases supplémentaires doit être conforme aux normes applicables pour l'usage principal. De plus, l'aménagement de cases supplémentaires ne doit pas occasionner de coupe d'arbre(s). Le cas échéant, tout arbre abattu est idéalement remplacé par deux arbres à grand déploiement;
VI. L'aménagement extérieur du terrain est bonifié par la plantation d'arbres à grand déploiement ou, si l'espace ne le permet pas, la plantation d'arbres à moyen déploiement.

d) Nuisances
I. Des mesures préventives appropriées sont effectuées pour respecter la quiétude du voisinage, notamment dans la conception ou la modification du bâtiment ou des aménagements extérieurs du site.

ARTICLE 26.14
1198-10
24-05-15

CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'USAGE SERVICE D'ENTREPOSAGE POUR LE SECTEUR DE LA GARE

Pour les zones concernées énumérées au point p) de l'article 23 du présent règlement, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel pour l'usage « Service d'entreposage » est basée sur les critères suivants :

1.Usage

A) Le type de service d'entreposage est compatible avec les besoins locaux;

B) La concentration des établissements offrant un service d'entreposage est découragée. Pour juger du degré de concentration, sont notamment considérés le contexte de localisation de l'établissement par rapport à l'établissement existant, la superficie et le nombre d'unité d'entreposage des établissements offrant un service d'entreposage, le contexte d'insertion de l'établissement le milieu urbain, la distance séparant les établissements de même nature, le type de bâtiment dans lequel se situe chacun des établissements, etc;

C) L'intensité et la superficie occupée par l'usage n'aura pas pour effet de nuire à la vitalité et à l'animation du secteur;

D) L'usage constitue un complément logique au secteur, dans une optique de mixité des usages;

E) Le type d'entreposage génère peu ou pas d'impact sur la circulation et sur le camionnage;

2.Nuisances

A) L'usage « Entrepôt » ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit pour les autres utilisateurs du bâtiment ainsi qu'à l'extérieur de celui-ci;

3.Aménagement paysager du site

A) Le projet crée une opportunité de partage des stationnements avec les usages commerciaux qui y prennent place;

B) L'usage génère peu d'impacts négatifs sur le type d'aménagement du terrain.

ARTICLE 26.15 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UNE RÉSIDENCE DE SOUTIEN

1198-11
25-06-18

Pour fins d'application du présent article, une résidence de soutien est un bâtiment résidentiel utilisé pour loger des personnes ayant des besoins particuliers nécessitant un encadrement ou de l'accompagnement régulier.

Dans les zones d'application, l'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel « Résidence de soutien » est basée sur les critères suivants :

a) Usage et localisation

- La résidence de soutien accueille un nombre de résidents limité, vivant avec un handicap ou non, et nécessitant de l'accompagnement régulier.

- Le nombre de personnes est évalué en fonction des éléments suivants:

  - Du besoin d'encadrement des personnes à besoins particuliers, des impacts de l'usage sur le voisinage;

  - Du niveau de service et d'encadrement offerts;

  - Selon le contexte d'insertion (ex. milieu résidentiel, mixte ou commercial, type de voie de circulation, etc.) du projet;

  - Des modalités de fonctionnement de l'établissement proposé (ex. utilisation extérieure du terrain ou non, etc.).

- L'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration et ni bruit à l'extérieur du bâtiment;

b) Implantation et architecture

- Le bâtiment visé par la demande doit détenir un certificat de conformité en vertu du Règlement numéro 1156 concernant la prévention des incendies;

- Les constructions, les agrandissements ou les transformations aux constructions existantes, abritant un usage de résidence de soutien, s'intègrent harmonieusement au milieu d'insertion, tout particulièrement en assurant la quiétude des usages résidentiels à proximité. L'établissement fait l'objet de mesures de mitigation rendant l'exercice de l'usage conditionnel acceptable;

- L'établissement offre un milieu de vie sécuritaire, attrayant et stimulant, favorisant un mode de vie sain, actif, axé sur la santé.

c) Stationnement

- Le stationnement est adapté et suffisamment grand pour répondre aux besoins de l'usage, du nombre de résidents et limiter les inconvénients pour les résidents du quartier;

- Tout aménagement de cases supplémentaires doit être conforme aux normes applicables pour l'usage principal. De plus, l'aménagement de cases supplémentaires ne doit pas occasionner de coupe d'arbre(s). Le cas échéant, tout arbre

abattu doit être remplacé.

d) Aménagement de terrain

- Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment et contribuent à maintenir la quiétude, limiter les vues sur les propriétés voisines et à l'homogénéité du quartier résidentiel;

- L'éclairage de l'usage conditionnel ne nuit pas ou ne reflète pas sur les terrains résidentiels adjacents.

CHAPITRE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 27 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Signatures :

(Signé) _____
Guillaume Tremblay, maire

(Signé) _____
Denis Villeneuve, greffier et directeur des services juridiques