



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MASCOUCHE

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1089-20
MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NO 1089 AFIN DE PRÉCISER LE
CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER, D'AJOUTER DIVERS
CRITÈRES DANS LE TERRITOIRE 1 ET D'AJOUTER DES CRITÈRES
D'ÉVALUATION POUR CERTAINES ENSEIGNES DANS CERTAINS SECTEURS

RELATIVEMENT AUX ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- Préciser le contenu obligatoire d'un plan d'aménagement paysager déposé dans le cadre d'une demande de PIIA ;
- Ajouter la description et un visuel du concept d'écran envisagé pour dissimuler les équipements mécaniques ou de ventilations au toit d'un bâtiment au informations requises à une demande de PIIA ;
- Préciser et bonifier les critères relatifs à l'architecture, l'affichage, aux aires de stationnement et à l'environnement dans le territoire 1 (artères commerciales : chemin Gascon, chemin des Anglais, montée Masson, avenue de l'Esplanade, chemin Sainte-Marie) ;
- Ajout de critères d'évaluation spécifiques aux enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement dans :
 - le territoire 1 (artères commerciales : chemin Gascon, chemin des Anglais, montée Masson, avenue de l'Esplanade, chemin Sainte-Marie) ;
 - le territoire 5 (Aire TOD : rue Prudent-Beaudry, secteur résidentiel ou mixte (commercial / résidentiel) et portion près du chemin Sainte-Marie de l'avenue de la Gare)
 - le territoire 9 (rue Marconi, rue Bombardier et avenue de la Gare)
 - le territoire 10 (CentrOparc).

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'établir le niveau d'information minimal requis pour un plan d'aménagement paysager dans le but de permettre efficacement l'évaluation des critères afférents à ces aménagements;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'obtenir de l'information minimale concernant l'écran envisagé pour dissimuler les équipements mécaniques ou de ventilations au toit d'un bâtiment dans le but de permettre efficacement l'évaluation des critères afférents à ces aménagements;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de bonifier les critères relatifs à l'affichage pour les artères commerciales du territoire dans le but de disposer de tous les leviers pertinents à l'amélioration du design et de la qualité de l'affichage;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de prévoir des critères d'évaluation spécifiques aux enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement puisqu'elles seront maintenant assujetties au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE le présent projet de règlement est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion 230213-21 a été donné pour le présent règlement;

Le Conseil de la ville de Mascouche décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 **Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1089 est amendé conformément aux dispositions du présent règlement.**

ARTICLE 2 **Modification de la section numéro 2 « Procédure et traitement d'une demande » du chapitre numéro 3 « Dispositions générales »**

ARTICLE 2.1 L'article 16 « Documents et renseignements exigés pour une demande d'approbation » est modifié par :

- La suppression du sous-paragraphe I, du paragraphe 3 de l'alinéa 1.
- L'ajout, après le paragraphe 5 de l'alinéa 1, des alinéas suivants :

« 6) Une description et un visuel du concept d'écran envisagé pour dissimuler les équipements mécaniques ou de ventilations au toit d'un bâtiment;

7) un plan concept d'aménagement paysager, incluant minimalement les éléments suivants :

- Positionnement des arbres et des végétaux sur le terrain;
- Espèce des arbres et des végétaux;
- Le calibre des arbres et végétaux (diamètre mesuré à 15 cm du niveau moyen du sol de l'arbre et hauteur à la plantation et à maturité);
- Photo de chaque espèce d'arbre et de végétaux;
- Quantité d'arbres et de végétaux;
- Arbres existants à conserver et à protéger. »

ARTICLE 3 **Modification de la sous-section 1 « Secteurs commerciaux et zone PC 227 » de la section numéro 3 « Territoires, objectifs et critères » du chapitre numéro 3 « Dispositions générales »**

ARTICLE 3.1 L'article 24 « Critères » est modifié par :

- Le remplacement du paragraphe 2 « Critères relatifs à l'architecture » par le suivant :

« 2) Critères relatifs à l'architecture

- a) Les bâtiments sont conçus de façon à donner une image distinctive et de qualité ainsi qu'une architecture distinctive et une conception unique,

notamment par une articulation des volumes sur chaque élévation, l'utilisation d'éléments d'ornementation, les jeux de brique, les couronnements, les saillies, les avancés-retraits, etc.;

- b) Les entrées principales des bâtiments se démarquent par l'aménagement de marquises ou tout autre élément qui s'intègre harmonieusement au style architectural;
 - c) Le gabarit de toute construction (hauteur, largeur, volume) doit s'apparenter au gabarit moyen des constructions environnantes localisées dans la même zone. Une dérogation à la règle du gabarit moyen pourra être considérée dans le cas d'une construction projetée sur un terrain qui déroge aux dimensions d'un terrain moyen;
 - d) Une grande construction devra être fractionnée en plusieurs volumes physiquement ou visuellement distincts, de façon à ce que le gabarit de chacun des volumes respecte le gabarit moyen des constructions environnantes;
 - e) L'implantation et le gabarit des constructions sont modulés de manière à définir une échelle urbaine cohérente;
 - f) Le projet privilégie l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions le plus près et face aux voies publiques de circulation principales et assure un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments du secteur respectant le présent critère;
 - g) Toute activité commerciale aménagée au rez-de-chaussée susceptible de permettre une extension de celles-ci vers l'extérieur pour la période estivale doit favoriser l'aménagement de cette extension de sorte à optimiser la création d'une ambiance commerciale à proximité des voies piétonnes;
 - h) Dans le cas où un terrain comporte plus d'un bâtiment, ceux-ci doivent présenter des architectures, des matériaux, une hauteur, un style, une toiture et des couleurs favorisant une intégration architecturale;
 - i) Une image homogène du bâtiment est maintenue malgré les multiples locaux;
 - j) Toutes les élévations visibles depuis une voie publique doivent présenter un intérêt architectural et ne pas constituer un mur aveugle;
 - k) La partie commerciale d'une construction privilégie une fenestration abondante le long des voies publiques ou l'utilisation de verre tympan (fausse-vitrine) afin d'éviter la présence de murs aveugles;
 - l) Les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sont en maçonnerie ou de matériaux de qualité (brique d'argile, pierre taillée, granit marbre, béton architectural, etc.) et de couleurs sobres;
 - m) Aucune couleur vive n'est souhaitable pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture des bâtiments, sauf dans le cas d'éléments ponctuels intégrés dans le concept architectural;
 - n) Minimiser l'impact visuel des équipements mécaniques des bâtiments afin qu'ils ne soient pas visibles depuis une voie publique. L'écran utilisé pour les camoufler doit s'intégrer à l'architecture du bâtiment. »
- Le remplacement du paragraphe 3 « Critères relatifs à l'affichage » par le suivant :
- « 3) Critères relatifs à l'affichage
- a) Lorsqu'un bâtiment abrite plusieurs usages, l'affichage au mur ou détaché du bâtiment de l'ensemble de ces usages doit présenter une intégration visuelle et conceptuelle, notamment au niveau de leur intégration au bâtiment, leur dimension, leur forme, leur format, du type d'enseigne, du type de lettrage, de leur luminosité et leur palette de couleurs;

- b) Toute enseigne doit, dans sa forme, sa composition, ses couleurs, son lettrage, ses matériaux et son support, s'harmoniser au style architectural des bâtiments;
 - c) Toute enseigne individuelle ou communautaire détachée du bâtiment doit prioriser la forme d'un socle où les poteaux ne sont pas apparents. La base d'une telle structure doit faire l'objet d'un aménagement paysager comportant une diversité de vivaces et d'arbustes et créant une masse végétale autour de la base de l'enseigne;
 - d) L'implantation des enseignes détachées du bâtiment doit s'effectuer en cour avant et contribuer à la mise en valeur de l'environnement visuel du terrain. L'enseigne doit s'aligner avec les autres enseignes détachées du secteur. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité pour les usagers des voies de circulation. L'enseigne doit éviter de cacher l'enseigne d'un autre commerce à la vue d'un passant ou d'un véhicule qui circule sur la voie publique en direction de cette enseigne;
 - e) L'implantation des enseignes détachées du bâtiment doit s'effectuer de façon à créer une intervention respectant l'échelle humaine. Pour considérer l'enseigne comme étant à l'échelle humaine, celle-ci doit notamment être de hauteur limitée et de largeur limitée;
 - f) Lorsqu'elles sont éclairées, les enseignes fixées à plat ou en saillie sur la façade comprennent un éclairage interne intégré à la composition architecturale de la façade;
 - g) Les enseignes pour l'orientation et la commodité ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement du public respectent les balises suivantes :
 - I. Leur nombre est limité selon la superficie de l'aire de stationnement à desservir et des lieux à identifier. Les dédoublements d'enseignes de part et d'autre d'une entrée charretière ou d'une allée de circulation sont évités;
 - II. Leur superficie est modulée selon la superficie de l'aire de stationnement et du terrain à desservir. En ce sens, les enseignes tendent vers une superficie moindre que 0,5 mètre carré, sauf pour les aires de stationnement et les terrains de plus grandes superficies;
 - III. Ces enseignes s'intègrent au concept d'affichage du terrain;
 - IV. L'emplacement des enseignes s'intègre au site et est justifié pour la commodité des déplacements sur le site;
 - V. La localisation ne doit pas nuire à la visibilité des usagers des voies de circulation (ex. automobilistes, cyclistes, piétons). »
- Le remplacement du paragraphe 4 « Critères relatifs aux aires de stationnement » par le suivant :
 - « 4) Critères relatifs aux aires de stationnement
 - a) Les aires de stationnement doivent être aménagées dans les cours arrière et latérales, à moins qu'il soit démontré qu'elles ne peuvent être aménagées ailleurs que dans la cour avant et que leur localisation en cour avant, partielle ou entière, permet la rencontre des objectifs de la présente sous-section;
 - b) Les aires de chargement/déchargement doivent être aménagées dans les cours arrière ou latérales et être globalement dissimulées derrière un mur;
 - c) L'aménagement des aires de stationnement doit favoriser la sécurité de la circulation piétonne en fournissant des voies distinctes des voies de circulation véhiculaires;

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

- d) Les grandes surfaces de stationnement doivent être morcelées afin de conserver une échelle humaine par l'aménagement de pochettes ou d'îlots variant de 15 à 30 cases de stationnement en fonction de la dimension des îlots de verdure et de la qualité de leur aménagement (notamment la hauteur projetée à maturité des arbres qui y sont plantés, l'intégration de plusieurs strates de végétation à l'îlot, la diversité des végétaux plantés, etc.) intégrées à l'aire de stationnement;
 - e) Les aires de stationnement sont dissimulées par des aménagements paysagers de part et d'autre des entrées charretières et par la fermeture des perspectives visuelles sur l'aire de stationnement depuis la voie publique (ex. ajout d'aménagement paysager en bordure de la ligne latérale pour dissimuler une aire de stationnement en cour latérale);
 - f) Des allées piétonnes favorisant la liaison avec les trottoirs publics et les établissements adjacents doivent être aménagées et encadrer le piéton en les bordant d'aménagements paysagers adéquats. »
- Le remplacement du paragraphe 5 « Critères relatifs à l'environnement » par le suivant :

«5) Critère relatif à l'environnement

- a) Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le site dans son ensemble;
- b) Les aménagements, toute construction et toute implantation doivent favoriser l'intégration la plus harmonieuse à l'environnement nature du site et la mise en valeur d'élément identitaire exceptionnel;
- c) Le projet privilégie la préservation des arbres existants de qualité. Sont notamment considérés comme des arbres de qualité, ceux dont l'essence atteint une grande hauteur à maturité, ceux qui apportent des bienfaits dans leur contexte d'insertion (ex. ombrage sur une aire de stationnement ou une aire d'agrément, arbre d'alignement en cour avant, arbres faisant partie d'un massif boisé, etc.), les arbres matures, etc.;
- d) Le projet privilégie la plantation de nouveaux arbres et leur répartition équitable sur le terrain. Sont notamment privilégié la présence d'arbres d'alignement en cour avant, la présence d'arbres près du bâtiment, la présence d'arbre dans les espaces verts du terrain, des massifs regroupant plusieurs arbres afin de créer un effet de masse;
- e) Les nouveaux arbres plantés doivent tendre vers les caractéristiques suivantes : comporter plusieurs espèces différentes; privilégier les espèces d'arbres indigènes, privilégier les arbres à grand déploiement lorsque les conditions du terrain le permettent;
- f) Le projet intègre des aménagements paysagers comportant plusieurs strates de végétation (arboricole, arbustive, herbacée). Une variété intéressante de végétaux est utilisée;
- g) Le projet privilégie la gestion de l'eau à la source en maximisant l'infiltration des eaux de ruissellement. Le projet prévoit idéalement des moyens de rétention qui diminue le risque d'une évacuation trop rapide occasionnant des inondations et une pollution accrue des milieux récepteurs et tente de reproduire le mieux possible les conditions de drainage qui prévalaient avant le développement;
- h) Les équipements mécaniques installés au sol sont dissimulés par un aménagement paysager intégré au site afin de les rendre non visibles à

partir de la voie publique et pour en atténuer l'impact visuel de ces équipements sur le site, mais aussi pour les propriétés voisines. »

ARTICLE 4 **Modification de la sous-section 8 « Dispositions applicables au territoire 5 – TOD – cité de la Gare » de la section numéro 3 « Territoires, objectifs et critères » du chapitre numéro 3 « Dispositions générales »**

ARTICLE 4.1 L'article 61 « Affichage » est modifié par :

- L'ajout, après le paragraphe j de l'alinéa 1, du paragraphe suivant :

« k) les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :

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

ARTICLE 5 **Modification de la sous-section 12 « Secteur de la zone IA 318 » de la section numéro 3 « Territoires, objectifs et critères » du chapitre numéro 3 « Dispositions générales »**

ARTICLE 5.1 L'article 61.24 « Affichage » est modifié par :

- L'ajout, après le paragraphe j de l'alinéa 1, du paragraphe suivant :

« k) les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :

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

ARTICLE 6 **Modification de la sous-section 13 « Parc d'affaires de l'autoroute 640 » de la section numéro 3 « Territoires, objectifs et critères » du chapitre numéro 3 « Dispositions générales »**

ARTICLE 6.1 L'article 61.31 « Affichage » est modifié par :

- L'ajout, après le paragraphe j de l'alinéa 1, du paragraphe suivant :

« k) les enseignes pour l'orientation et la commodité du public ainsi que les enseignes identifiant les entrées et les sorties d'une aire de stationnement respectent les balises suivantes :

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

ARTICLE 7 **Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.**

(Signé)

Guillaume Tremblay, maire

(Signé)

M^e Nathalie Bohémier, greffière et directrice
des services juridiques

Avis de motion : 230213-21 / 13 février 2023
Adoption du projet : 230213-22 / 13 février 2023
Assemblée d'information publique : 8 mars 2023 à 18h30
Adoption du règlement : 230403-XX / 3 avril 2023
Approbaton MRC Les Moulins :
Entrée en vigueur :