VILLE DE MIRABEL
RÈGLEMENT CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Numéro U-2304

Adopté le 25 février 2019
Entrée en vigueur le 6 mars 2019

Amendement
Incluant le règlement numéro :
U-2314, U-2333, U-2339, U-2352, U-2380, U-2402, U-2441, U-2512, U-2611, U-2619, U-2638, U-2711

Dernière mise à jour le 26 août 2026

MODIFICATIONS APPORTÉES				
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Texte	Plan	Tableau des dispositions spécifiques
U-2314	29 mai 2019	X		
U-2333	21 août 2019	X		
U-2339	2 octobre 2019	X		
U-2352	27 novembre 2019	X		
U-2380	8 juillet 2020	X		
U-2402	19 août 2020	X		
U-2441	12 mai 2021	X		
U-2512	25 janvier 2023	X		
U-2611	20 décembre 2023	X		
U-2619	14 février 2024	X		
U-2638	15 juillet 2024	X		
U-2711	26 août 2026	X		

TABLE DES MATIÈRES

1. Dispositions déclaratoires et interprétatives....1

1.1.1. Règlement remplacé....1
1.1.2. Travaux assujettis à la délivrance d'un PIIA....1
1.1.3. Conformité aux règlements d'urbanisme....1
1.1.4. Interprétation du texte....1
1.1.5. Terminologie....1

2. Dispositions administratives....2

2.1.1. Administration et application du règlement....2
2.1.2. Contraventions, pénalités et recours....2

3. Dispositions et procédures requises....3

3.1. Section 1 - Procédure de la demande....3

3.1.1. Transmission de la demande à l'autorité compétente....3
3.1.2. Vérification de la conformité par l'autorité compétente....3
3.1.3. Examen par le comité consultatif d'urbanisme....3
3.1.4. Approbation par le conseil municipal....3
3.1.5. Fausse déclaration....3
3.1.6. Autres conditions d'approbation....4
3.1.7. Modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale....4
3.1.8. Obtention de tous les permis et certificats requis....4

3.2. Section 2 - Contenu de la demande....5

3.2.1. Plans et documents d'accompagnement à fournir....5

3.3. Section - 3 Portée d'application....6

3.3.1. Travaux non assujettis....6

4. Secteurs assujettis, objectifs d'aménagement et critères d'évaluation applicables aux PIIA....8

4.1. Section 1 – Généralités....8

4.1.1. Application de multiples PIIA....8

4.2. Section 2 - Usages commerciaux, industriels et publics (à l'exception des bâtiments municipaux)....9

4.2.1. Secteur assujetti....9
4.2.2. Travaux assujettis....9
4.2.3. Travaux non assujettis....9
4.2.4. Implantation des bâtiments....10
4.2.5. Architecture des bâtiments....10
4.2.6. Aménagement paysager....12
4.2.7. Aménagement des aires de stationnement....14
4.2.8. Aires de chargement/déchargement et conteneurs à déchets....15
4.2.9. Affichage....15

4.3. Section 3 - Secteurs villageois 17

4.3.1. Secteur assujetti 17
4.3.2. Travaux assujettis 17
4.3.3. Objectifs généraux 17
4.3.4. Implantation des bâtiments 18
4.3.5. Architecture des bâtiments 19
4.3.6. Aménagement paysager 22

4.4. Section 4 – Affichage en secteurs villageois 23

4.4.1. Secteur assujetti 23
4.4.2. Travaux assujettis 23
4.4.3. Objectifs généraux 23
4.4.4. Affichage 23

4.5. Section 5 - Projets de développement résidentiel 25

4.5.1. Secteur assujetti 25
4.5.2. Travaux assujettis 25
4.5.3. Objectifs généraux 25
4.5.4. Implantation des bâtiments 25
4.5.5. Intégration architecturale des bâtiments 26
4.5.6. L'aménagement des terrains et des stationnements 28

4.6. Section 6 - Usage résidentiel multifamilial de 8 logements et plus 30

4.6.1. Secteur assujetti 30
4.6.2. Travaux assujettis 30
4.6.3. Objectifs généraux 30
4.6.4. Implantation des bâtiments 30
4.6.5. Intégration architecturale des bâtiments 31
4.6.6. L'aménagement des terrains 33
4.6.7. L'aménagement des stationnements 34

4.7. Section 7 - Projets intégrés 36

4.7.1. Secteur assujetti 36
4.7.2. Travaux assujettis 36
4.7.3. Objectifs généraux 36
4.7.4. Implantation des bâtiments 36
4.7.5. Intégration architecturale des bâtiments 37
4.7.6. L'aménagement des terrains 38
4.7.7. L'aménagement des allées de circulation et des stationnements 40
4.7.8. Affichage 41

4.8. Section 8 – Artère principale 42

4.8.1. Secteur assujetti 42
4.8.2. Travaux assujettis 42
4.8.3. Objectifs généraux 42
4.8.4. Implantation des bâtiments 43
4.8.5. Intégration architecturale des bâtiments 43
4.8.6. L'aménagement des terrains 44
4.8.7. L'aménagement des allées de circulation et des stationnements des usages commerciaux 45
4.8.8. Affichage 46

4.9. Complexe de serres agricoles, projets agricoles d'envergure et toute installation de culture ou de transformation de cannabis 48

4.9.1. Secteur assujetti 48
4.9.2. Travaux assujettis 48
4.9.3. Objectifs généraux 48
4.9.4. Implantation des bâtiments 49
4.9.5. Architecture des bâtiments 49
4.9.6. Luminosité, odeurs et rejets dans l'atmosphère 50

4.10. Section 10 – Complexes de conteneurs utilisés à des fins de culture agricole 51

4.10.1. Secteur assujetti 51
4.10.2. Travaux assujetis 51
4.10.3. Objectifs généraux 51
4.10.4. Implantation des complexes de conteneurs 52
4.10.5. Architecture et aménagement paysager 52

4.11. Section 11 – Projets situés à l'intérieur de l'aire tod de la gare de Saint-Janvier 53

4.11.1. Secteur assujetti 53
4.11.2. Travaux assujettis 53
4.11.3. Objectifs généraux 54
4.11.4. Aire TOD 54
4.11.5. Le lotissement 55
4.11.6. L'implantation des bâtiments 56
4.11.7. Les éléments architecturaux 58
4.11.8. L'affichage 61
4.11.9. Les aires de stationnement 62
4.11.10. Les aménagements paysagers 63

4.12 Section 12 – programme de revitalisation des enseignes commerciales du boulevard du curé-labelle 65

4.12.1 Secteur assujetti 65
4.12.2 Travaux assujettis 65
4.12.3 Affichage 65

4.13 Section 13 – Projets situés à l'intérieur du ppu du Boulevard du Curé-Labelle 67

4.13.1 Secteur assujetti 67
4.13.2 Travaux assujettis 67
4.13.3 Travaux non assujettis 67
4.13.4 Objectifs généraux 67
4.13.5 Lotissement 68
4.13.6 Implantation des bâtiments 69
4.13.7 Intégration architecturale des bâtiments 70
4.13.8 Aménagement des terrains 72
4.13.9 Aires de chargement/ déchargement et conteneurs à déchets 74

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1.1. Règlement remplacé

Le présent règlement remplace le règlement U-1874 et ses amendements ayant trait aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

1.1.2. Travaux assujettis à la délivrance d'un PIIA

Les travaux assujettis au présent règlement sont propres à chacune des zones et à chacun des usages d'application. Le permis faisant l'objet d'une approbation d'un PIIA par le conseil municipal doit être délivré dans un délai d'un (1) an de ladite approbation. À défaut, le requérant doit remettre l'immeuble dans le même état dans lequel se trouvait l'immeuble avant la demande de boisement et doit donc, sans délai, pourvoir au reboisement de la propriété.

1.1.3. Conformité aux règlements d'urbanisme

Toute demande de permis ou de certificat assujettie au présent règlement doit être conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et les dispositions des règlements de zonage et de lotissement, ces dernières prévalent.

1.1.4. Interprétation du texte

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

i. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut ;

ii. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;

iii. Le singulier comprend le pluriel, et vice versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi ;

iv. Le genre masculin comprend le féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;

v. Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

1.1.5. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 3 du Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Mirabel.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Mirabel s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1.1. Administration et application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à tout fonctionnaire œuvrant à la Ville de Mirabel et dont les devoirs et attributions sont définis au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Mirabel.* ***(Règlement U-2352, le 27 novembre 2019)***

2.1.2. Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 250 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 500 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimale de 500 $ en cas de récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende de 1 000 $ en cas de récidive si le contrevenant est une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la Ville de Mirabel peut exercer tout autre recours nécessaire pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

3. DISPOSITIONS ET PROCÉDURES REQUISES

3.1. SECTION 1 - PROCÉDURE DE LA DEMANDE

3.1.1. Transmission de la demande à l'autorité compétente

Toute demande assujettie à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit être déposée à la Ville. La demande doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement.

3.1.2. Vérification de la conformité par l'autorité compétente

Lorsque la demande est accompagnée de tous les renseignements, les plans et les documents exigés et que le Service de l'aménagement et de l'urbanisme a vérifié la conformité de cette demande au présent règlement, le dossier est transmis au comité consultatif d'urbanisme pour avis et recommandation au conseil municipal.

3.1.3. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme étudie la demande en fonction des objectifs et critères d'évaluation établis au présent règlement. Au besoin, le comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au requérant toute modification à apporter à son projet pour en assurer la conformité.

Le comité consultatif doit transmettre par écrit sa recommandation au conseil municipal. Cette recommandation approuve ou désapprouve les plans soumis et, le cas échéant, donne une indication quant aux motifs de désapprobation.

Au besoin, l'évaluation du comité consultatif d'urbanisme peut suggérer au conseil municipal toute modification à apporter à la demande pour en assurer la conformité au présent règlement.

3.1.4. Approbation par le conseil municipal

À la suite de l'examen de la demande par le comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal doit approuver les plans par résolution s'ils sont conformes au présent règlement, ou les désapprouver dans le cas contraire. Une copie de la résolution est transmise au requérant.

Si la résolution du conseil municipal désapprouve les plans, elle doit être motivée et peut suggérer toute modification à apporter pour assurer les plans conformes au présent règlement.

3.1.5. Fausse déclaration

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard de l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

3.1.6. Autres conditions d'approbation

Le conseil municipal peut exiger, entre autres, comme condition d'approbation d'un PIIA, que le propriétaire ou le requérant :

i. prenne à sa charge les coûts de certains travaux engendrés par le PIIA, notamment celui des infrastructures et des équipements ;

ii. réalise les travaux relatifs aux plans soumis dans un délai fixé ;

iii. fournisse des garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

3.1.7. Modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification aux plans et documents à la suite de l'approbation du PIIA par résolution du conseil municipal nécessite la présentation d'une nouvelle demande en conformité au présent règlement.

3.1.8. Obtention de tous les permis et certificats requis

Lorsque la demande est approuvée par le conseil municipal, le requérant doit obtenir tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme en vigueur.

3.2. SECTION 2 - CONTENU DE LA DEMANDE

3.2.1. Plans et documents d'accompagnement à fournir

À moins d'avis contraire, toute demande relative à un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être soumise en un exemplaire papier, en plus d'une copie en format numérique, à l'autorité compétente et contenir, lorsque requis par le projet, les éléments suivants :

i. Un plan cadastral à l'échelle du site donnant les informations minimales sur les caractéristiques physiques du site, ainsi que les constructions existantes ;

ii. Des photographies récentes du bâtiment ou du terrain visé par les travaux ainsi que des bâtiments situés sur les terrains adjacents ;

iii. Un plan illustrant la localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain visé par les travaux ainsi que la localisation des constructions et l'aménagement des terrains et rues qui lui sont adjacents ;

iv. Un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet du PIIA, montrant :

   a. La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation située à l'intérieur de la zone concernée ou dans les zones adjacentes ;

   b. La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert, lorsque cela est pertinent ;

   c. La localisation des espaces de stationnement intérieurs et extérieurs, lorsque cela est pertinent ;

   d. la localisation et les dimensions de tout bâtiment et de tout terrain projeté ;

   e. la localisation de toute aire de service, tel un espace de chargement ou un espace pour le remisage des déchets, lorsque cela est pertinent ;

   f. les niveaux existants et projetés du sol, lorsque cela est pertinent ;

   g. la localisation et l'identification de toute servitude existante ou projetée ;

   h. l'aménagement paysager détaillé prévu sur le site (arbre, aires gazonnées, etc.).

v. Un échantillon des matériaux et des couleurs utilisés pour les revêtements extérieurs ;

vi. Dans le cas d'une nouvelle construction, rénovation ou d'un agrandissement, le requérant doit soumettre des plans, élévations, perspectives, coupes et croquis schématiques montrant l'architecture des constructions existantes à modifier et de toute construction projetée sur le terrain faisant l'objet du PIIA. Une perspective 3D couleur est obligatoire ;

vii. Dans le cas de travaux de remblai ou de déblai, un plan identifiant les niveaux du sol existants et projetés, lorsque pertinent ;

viii. Toute autre information jugée nécessaire à la bonne compréhension du dossier.

3.3. SECTION - 3 PORTÉE D'APPLICATION

3.3.1. Travaux non assujettis

Nonobstant les dispositions de chacun des PIIA concernant les travaux assujettis, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise dans les cas suivants :

i. Pour les travaux de menues réparations associés à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'une construction, pourvu que ces travaux n'entraînent aucune modification de l'apparence générale du bâtiment ou de la construction, que ce soit relativement à la couleur, à la texture, à la nature et au mode d'appareillage de matériaux ou de configuration d'ensemble des composantes ;

ii. Pour les travaux de peinture ou de teinture qui n'altèrent pas la couleur existante, des différentes parties et composantes du bâtiment ou de la construction ;

iii. Pour la réfection d'une couverture, pourvu que les matériaux de remplacement soient de même nature, de même configuration, de mêmes dimensions et de même couleur ;

iv. Pour la rénovation de la façade arrière de bâtiments existants, pourvu que cette façade ne soit pas visible directement ou obliquement d'un lieu public, que le bâtiment ne présente pas un intérêt patrimonial supérieur et que la rénovation ne résulte pas en un agrandissement ou en un changement de volumétrie ;

v. Pour le remplacement de toute installation électrique ou mécanique, pourvu que l'installation demeure au même endroit et conserve des dimensions similaires ;

vi. Pour la réparation ou le remplacement de toute fenêtre ou porte, pourvu que l'emplacement, la configuration et les dimensions de l'ouverture ainsi que le type de porte ou de châssis demeurent inchangés;

vii. pour les travaux d'entretien ou la réfection de surfaces gravelées ou pavées, pourvu que la configuration et les dimensions de la surface visée et que la nature et la couleur des matériaux demeurent inchangées.

3.3.2. Modifications d'enseigne non assujettie ***(Règlement U-2711, le 26 août 2026)***

Nonobstant les dispositions concernant les enseignes de chacun des PIIA, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise dans les cas suivants :

i. Le remplacement ou la modification d'un message affiché;

ii. Le remplacement ou la modification d'un logo;

iii. Le remplacement ou la modification d'un élément graphique;

iv. Le remplacement d'un panneau de plexiglas ou d'un panneau inséré dans une structure d'enseigne existante;

v. Les travaux d'entretien ou de réparation d'une enseigne.

Les exclusions prévues au premier paragraphe s'appliquent uniquement lorsque les travaux n'ont pas pour effet de modifier :

i. Les dimensions de l'enseigne;

ii. Sa forme;

iii. Son emplacement;

iv. Sa structure ou la couleur de sa structure;

v. Ses matériaux dominants;

vi. Son mode d'éclairage.

4. SECTEURS ASSUJETTIS, OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX PIIA

4.1. SECTION 1 – GÉNÉRALITÉS

4.1.1. Application de multiples PIIA

Dans le cas où un projet est assujetti à plus d'un PIIA, seul le premier PIIA indiqué à l'ordre ci-dessous s'applique : ***(Règlement U-2402, le 19 août 2020)***

i. Complexe de serres agricoles, projet agricole d'envergure et toute installation de culture ou de transformation de cannabis ***(Règlement U-2441, le 12 mai 2021);***

ii. Programme de revitalisation des enseignes commerciales du boulevard du Curé-Labelle;

iii. Secteur villageois;

iv. Affichage en secteur villageois;

v. Projets situés à l'intérieur de l'aire TOD de la garde de Saint-Janvier; ***(Règlement U-2638, le 15 juillet 2024)***

vi. Projet intégré;

vii. PPU du boulevard du Curé-Labelle ***(Règlement U-2619, le 14 février 2024)***;

viii. Projet de développement résidentiel;

ix. Artère principale;

x. Usage commercial, industriel et public (excluant les bâtiments municipaux);

xi. Bâtiment de 8 logements et plus.

4.2. SECTION 2 - USAGES COMMERCIAUX, INDUSTRIELS ET PUBLICS (À L'EXCEPTION DES BÂTIMENTS MUNICIPAUX)

4.2.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement aux usages commerciaux, industriels et publics (à l'exception des bâtiments municipaux) sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

Pour les fins du présent règlement, un usage de classe A4 Para-Agricole au sens du règlement de zonage est considéré comme un usage commercial et est assujetti au présent PIIA.

4.2.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. À une nouvelle construction principale ou accessoire ;

ii. À un agrandissement ou une modification d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment, un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.), une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.) ;

iii. À un agrandissement ou une modification d'un bâtiment accessoire ;

iv. À la modification ou à l'agrandissement des stationnements ;

v. À la modification de l'aménagement paysager approuvé par PIIA ;

vi. À toutes enseigne ou modification d'une enseigne dans les zones C 4-23, C 5-13, C 12-10, C 12-11, C 12-12, C 12-27 et C 12-77. Nonobstant ce qui précède, est également assujettie toute enseigne ou modification d'une enseigne visible de l'autoroute 15. ***(Règlement U-2638, le 15 juillet 2024)***

4.2.3. Travaux non assujettis

Malgré l'article 4.2.2. précédent, la présente section ne s'applique pas aux interventions qui, de l'avis du fonctionnaire désigné, ne modifient pas de façon substantielle le bâtiment visé et n'en changent pas le style original.

4.2.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS FAVORISE LEUR VISIBILITÉ DE LA VOIE DE CIRCULATION.	a. Prévoir l'implantation des bâtiments sur les terrains en respectant l'alignement des bâtiments existants adjacents ou à défaut, l'implantation d'un nouveau bâtiment principal doit se faire le plus près possible de la voie de circulation tout en respectant le cadre normatif établi ; b. Privilégier, sur les lots d'angle, l'implantation de bâtiments ou d'éléments architecturaux permettant d'encadrer l'intersection.

4.2.5. Architecture des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'architecture des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES BÂTIMENTS DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF D'APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AU TRAITEMENT DES FAÇADES ET À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS.	a. Favoriser l'intégration de l'architecture des bâtiments au cadre bâti environnant contribuant à son amélioration ; b. S'assurer que les bâtiments principaux de même que les bâtiments et constructions accessoires présentent un caractère distinctif et contemporain ; c. Privilégier les formes rectangulaires et cubiques; d. Prévoir des décrochés de dimensions significatives afin de limiter la longueur des murs des diverses façades des bâtiments et articuler la volumétrie du bâtiment ou les agrandissements ; e. Prévoir des matériaux de revêtement extérieur de qualité de couleurs sobres et apparentées ou uniformes sur l'ensemble des façades du bâtiment afin qu'ils se marient et forment un ensemble visuel harmonisé ; f. S'assurer que les façades des bâtiments présentent une fenestration large et abondante et des jeux de matériaux importants, particulièrement lorsqu'elles sont aveugles (sans ouvertures) afin d'en briser la monotonie ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	g. Privilégier une composition architecturale du bâtiment soulignant et mettant en valeur les entrées principales des bâtiments ; h. Intégrer les éléments architecturaux reliés à une image de marque aux éléments bâtis avoisinants ; i. S'assurer que les bâtiments sont vivants de jour comme de nuit ; j. S'assurer que les murs de fondation sont peu apparents et, le cas échéant, recouverts d'un crépi ou d'autres matériaux similaires, traités au jet de sable, ou dissimulés au moyen d'un aménagement paysager adéquat ; k. Voir à ce que les équipements mécaniques des toitures et des ouvertures soient camouflés et intégrés à l'architecture du bâtiment afin qu'ils ne soient pas visibles ; l. Prévoir, pour les bâtiments implantés sur les terrains d'angle, des façades comportant de larges ouvertures sur les rues qui forment l'intersection; m. S'assurer que les bâtiments mettent en valeur l'intersection ; n. Insister pour que les constructions accessoires, notamment les terrasses, partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées ; o. Prévoir des équipements accessoires conçus et implantés de façon à restreindre toute nuisance environnementale, visuelle, sonore ou olfactive ; p. S'assurer que les équipements accessoires sont implantés de façon à favoriser leur intégration avec le bâtiment principal ; q. Voir à ce que les équipements accessoires aient une architecture ou des éléments architecturaux qui favorisent leur intégration avec le bâtiment principal et les dissimuler afin qu'ils soient peu visibles.

4.2.6. Aménagement paysager

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'aménagement paysager et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. FAVORISER DES AMÉNAGEMENTS METTANT EN VALEUR LA FAÇADE PRINCIPALE DU BÂTIMENT AINSI QUE LE PAYSAGE DE LA RUE ; ii. CONSERVER LES ARBRES ET ASSURER LA MISE EN VALEUR DE LA VÉGÉTATION.	a. S'assurer que les travaux d'aménagement projetés s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du secteur ; b. Valoriser la conservation et la plantation d'arbres et arbustes, l'aménagement de plates-bandes, de rocailles, etc., contribuant à mettre en valeur le bâtiment, particulièrement devant la façade principale de ce dernier ; c. Dissimuler les aires de stationnement visibles de la voie de circulation par des ondulations de terrain. Des îlots de verdure sont aménagés à l'intérieur des aires de stationnement afin d'atténuer l'impact visuel des grandes superficies asphaltées ou pavées ; d. Traiter l'interface entre la propriété privée et la voie de circulation en créant des îlots de verdure agrémentés d'arbres et d'arbustes ; e. Créer un éclairage d'ambiance afin de mettre en valeur les aménagements réalisés ainsi que les bâtiments ; f. S'assurer que les travaux projetés n'ont pas pour effet d'abattre ou d'endommager des arbres existants. L'implantation du bâtiment doit favoriser la conservation des arbres ; g. Conserver le niveau naturel du terrain autour des arbres en limitant le remblai ; h. Aménager des aires d'isolement paysagères entre la terrasse projetée et le bâtiment principal de même qu'avec toute surface rigide (aire de stationnement, trottoirs, quai de chargement, quai de déchargement, etc.) afin de rendre les lieux sécuritaires, conviviaux et intégrés à l'ensemble du projet ; i. Privilégier l'utilisation d'écrans (treillis, etc.) et de bacs à fleurs ou d'arbustes pour isoler les terrasses des bruits ambiants et des espaces visuellement moins intéressants (aires de stationnement, voies de circulation, etc.) ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	j. Privilégier l'utilisation d'un éclairage d'ambiance mettant en valeur les lieux ; k. Minimiser, lors de la création d'aires de stationnement, leur impact visuel et les conflits avec les voies de circulation ; l. Dissimuler, pour les aires de stationnement, les cases par des aménagements permettant de les camoufler ; m. Les aménagements extérieurs et paysagers réduisent les effets d'îlot de chaleur et favorisent la gestion écologique des eaux de pluie et de fonte, notamment au niveau des critères suivants : 1. Les aménagements sont adaptés à la topographie et permettent le drainage naturel du terrain ; 2. Un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte est intégré à l'aménagement d'ensemble du projet ; 3. L'installation de supports à vélo et de bornes de recharge électrique en quantité suffisante est fortement recommandée pour les projets commerciaux. n. Le projet contribue au maintien ou à l'expansion du réseau de piste cyclable municipal; o. Les bandes d'aménagements paysagers sont de dimensions assurant la viabilité et la croissance des végétaux.

4.2.7. Aménagement des aires de stationnement

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'aménagement des aires de stationnement et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF DE DISSIMULER LES AIRES DE STATIONNEMENT OU À TOUT LE MOINS MINIMISER LEUR IMPACT VISUEL.	a. Favoriser l'emplacement des aires de stationnement sur le côté ou à l'arrière du bâtiment plutôt qu'en façade, de manière à agrémenter la devanture par de l'aménagement paysager ; b. Dissimuler l'aire de stationnement de la voie de circulation et du bâtiment par une bande aménagée incluant des arbres et des arbustes tout en préservant un caractère sécuritaire du stationnement; c. Rendre l'éclairage du stationnement sécuritaire et l'intégrer à l'aménagement du site ainsi qu'aux bâtiments ; d. Concevoir l'éclairage afin de ne pas nuire aux secteurs et aux usages résidentiels adjacents, par l'emploi de luminaire de faible hauteur et d'un éclairage directionnel ; e. Privilégier des appareils d'éclairage implantés près des limites de propriété et dont l'éclairage est dirigé vers le bâtiment ; f. Limiter, dans la mesure du possible, le nombre d'accès aux voies de circulation par propriété afin de conserver la fluidité du stationnement ; g. Favoriser l'aménagement des accès aux aires de stationnement à partir des rues transversales plutôt que par les voies de circulation principale ; h. Prévoir un aménagement des accès au terrain : 1. Sécuritaire et qui permet d'orienter convenablement la circulation sur celui-ci ; 2. Qui évite les conflits de circulation entre les propriétés avoisinantes ; 3. Qui ne génère pas d'impact négatif sur les voies de circulation avoisinantes.

4.2.8. Aires de chargement/déchargement et conteneurs à déchets

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant les aires de chargement/déchargement et conteneur à déchets et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AMÉNAGEMENT D'AIRES DE CHARGEMENT ET/OU DE DÉCHARGEMENT DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF DE DISSIMULER LES AIRES DE CHARGEMENT OU DE DÉCHARGEMENT OU À TOUT LE MOINS DE MINIMISER LEUR IMPACT VISUEL.	a. S'assurer que les éléments complémentaires au bâtiment ou à l'usage, tels que les quais de chargement et de déchargement, les conteneurs à déchets, etc., sont situés à des endroits où ils seront le moins visibles des voies de circulation majeures et font l'objet d'un aménagement qui s'intègre au bâtiment principal ; b. Favoriser une localisation adéquate des aires de chargement et de déchargement et des conteneurs à déchets afin de minimiser leur impact visuel depuis les voies de circulation et les espaces publics ; c. Camoufler visuellement les espaces de chargement et de déchargement des voies de circulation au moyen de murs, de bâtiments, de clôtures architecturales, de plantations ou de remblais.

4.2.9. Affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'affichage et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AFFICHAGE DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF D'ASSURER L'HARMONISATION DES ENSEIGNES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS DANS UNE PERSPECTIVE DE CONCEPT D'ENSEMBLE.	a. Considérer l'affichage comme une composante architecturale du projet. L'affichage doit contribuer à la signature particulière du projet (bâtiment), le rehausser sans le masquer, ni en modifier le style ou les ornements ; b. Intégrer et harmoniser le design, les couleurs, les matériaux, les supports et l'éclairage des enseignes aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment et aux enseignes déjà existantes sur le bâtiment ; c. Privilégier les enseignes sur socle aux enseignes sur poteaux. À défaut, les poteaux sont ornementaux et traités comme une composante architecturale du projet ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	d. Prévoir que les enseignes d'un même ensemble commercial présentent une implantation et un caractère uniformes ; e. Favoriser des enseignes présentant une qualité visuelle, notamment en matière d'implantation, de type d'enseignes, de matériaux utilisés, d'éclairage et de lettrage. Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leurs dimensions, de leurs formes, de leurs couleurs et du format de leurs réclames ; f. Prévoir l'implantation des enseignes de manière à ne pas obstruer le champ visuel des automobilistes pouvant ainsi nuire à la sécurité des piétons et des cyclistes ; g. Intégrer un éclairage de qualité à l'architecture du bâtiment ainsi qu'aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment ; h. Prévoir un éclairage ne constituant pas une nuisance aux terrains avoisinants et aux usagers de la voie de circulation ; i. Privilégier le lettrage de type « channels » (lettres découpées) plutôt que tout autre lettrage ; j. Réduire le contenu du message à sa plus simple expression afin d'éviter toute confusion par une surcharge de lettres ; k. Privilégier l'image plutôt que le texte (sigle professionnel, logo, symbole particulier, image de marque) ; l. Prévoir à la base des enseignes sur poteau ou sur socle un aménagement paysager de dimension significative permettant de dissimuler ladite base et de contribuer à la mise en valeur de l'enseigne.

4.3. SECTION 3 - SECTEURS VILLAGEOIS

4.3.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à toute zone des secteurs villageois identifiée au plan de l'annexe D du règlement de zonage de la Ville de Mirabel. La présente section s'applique également à la zone H 9-23. ***(Règlement U-2611, le 20 décembre 2023)***

4.3.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. à une nouvelle construction principale;

ii. à un agrandissement ou une modification d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.), une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.).

Malgré ce qui précède, dans la zone H 9-23, la présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. à toute nouvelle construction principale;

ii. à un agrandissement d'un bâtiment principal construit avant 1940;

iii. à une modification d'un bâtiment principal construit avant 1940. On entend par modification du bâtiment un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement d'un matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.), une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.). ***(Règlement U-2611, 20 décembre 2023)***

4.3.3. Objectifs généraux

Préserver et mettre en valeur l'ambiance patrimoniale des différents secteurs villageois;

Conserver le caractère traditionnel et les qualités architecturales des bâtiments d'intérêt des différents secteurs villageois;

Favoriser des aménagements paysagers qui mettent en valeur le milieu naturel en privilégiant, pour la plantation d'arbres, les espèces présentes dans l'environnement naturel (par exemple, conifères, feuillus, etc.).

4.3.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

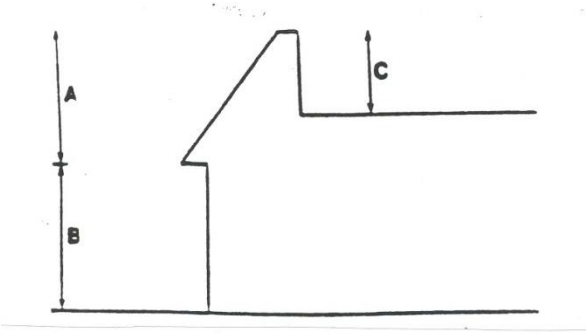
OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS FAVORISE LEUR VISIBILITÉ DE LA VOIE DE CIRCULATION.	a. Prévoir l'implantation des bâtiments sur les terrains en respectant l'alignement des bâtiments existants adjacents ou à défaut, l'implantation d'un nouveau bâtiment principal doit se faire le plus près possible de la voie de circulation tout en respectant le cadre normatif établi ; b. Privilégier, sur les lots d'angle, l'implantation de bâtiments ou d'éléments architecturaux permettant d'encadrer l'intersection.

4.3.5. Architecture des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'architecture des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES TRAVAUX PROJETÉS VISENT À REDONNER AU BÂTIMENT SON CARACTÈRE D'ORIGINE. TOUS LES TRAVAUX D'ALTÉRATION, DE RESTAURATION OU DE MODIFICATION À UN BÂTIMENT PRINCIPAL S'EFFECTUENT EN RESPECTANT LE STYLE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL.	a. Favoriser l'intégration de l'architecture des bâtiments au cadre bâti environnant en contribuant à son amélioration ; b. Si des rénovations ou modifications ont déjà altéré le caractère original du bâtiment, les travaux envisagés visent le retour à l'état original, si possible (par exemple, à l'aide de photos historiques, si la structure du bâtiment le permet) ; c. Favoriser la restauration ou l'ajout d'éléments architecturaux qui respectent et renforcent le style architectural d'origine du bâtiment ; d. Prévoir des matériaux de revêtement extérieur de qualité, de couleurs sobres, naturelles et uniformes sur l'ensemble des façades du bâtiment. S'assurer que les différents matériaux se marient et forment un ensemble visuel harmonisé ; e. Préconiser des matériaux de revêtement extérieur semblables à ceux d'origine. Un maximum de 2 matériaux de revêtement différents est privilégié ; f. Prévoir des matériaux de revêtement des toits à pignon et à quatre-hauts et de revêtement des mansardes et fausses mansardes qui reflètent la typologie traditionnelle, comme la tôle à la canadienne, à joint vertical agrafé ou à baguette, le bardeau de cèdre ignifugé, la tôle nervurée et le bardeau d'asphalte ; g. Si une partie du toit du bâtiment principal est en verre, préconiser que ce matériau occupe un maximum de 25 % de la superficie totale du toit ; h. S'assurer que les portes et fenêtres rappellent la typologie d'origine du bâtiment principal (apparence, forme, grandeur des ouvertures, matériaux, etc.) ; i. Préconiser que pour chacune des façades, la superficie totale des ouvertures autres que les lucarnes n'excède pas 35 % de la superficie totale (excluant la superficie des portes et les baies vitrées des terrasses) ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	j. Préconiser des ouvertures d'une largeur maximale de 1,8 mètre qui sont plus hautes que larges ou composées d'éléments plus hauts que larges ; k. Privilégier le maintien de la forme du toit existante. Lorsqu'un agrandissement du bâtiment principal est réalisé, s'assurer que le plan de la toiture et le jeu des volumes existants soient conservés ; l. Privilégier que la largeur maximale d'une façade constituant un même plan soit de 12 mètres. Au-delà de cette largeur, s'assurer que deux plans parallèles sont séparés l'un de l'autre par une différence d'au moins 0,30 mètre ; m. S'assurer que les murs de fondation sont peu apparents et, le cas échéant, recouverts du même matériau ou de matériaux similaires au restant du bâtiment ou dissimulés au moyen d'un aménagement paysager adéquat ; n. Si une serre est annexée au bâtiment principal, privilégier son emplacement dans les marges latérales et arrières de la propriété et privilégier qu'elle n'occupe pas plus de la moitié de la largeur de la façade latérale ou arrière à laquelle elle est attachée.

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	o. Lorsque la combinaison des contraintes de hauteur et de pente du toit ne permet pas un bâtiment d'une superficie suffisante à la fonction projetée, privilégier l'aménagement d'un faux pignon, comme le montre le croquis ci-dessous, et s'assurer que les conditions suivantes sont respectées;  1. S'assurer que cet aménagement soit utilisé pour toutes les façades du bâtiment; 2. S'assurer que la pente du faux pignon se situe entre 12/12 et 24/12; En référence au croquis ci-dessus, s'assurer que la hauteur « a » est au moins égale à la hauteur « b », et que la hauteur « c » est d'au moins 1 mètre. 3. Voir à ce que les équipements mécaniques soient camouflés et intégrés à l'architecture du bâtiment afin qu'ils ne soient pas visibles ; p. Insister pour que les constructions accessoires, notamment les balcons et les galeries, partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels elles sont associées ;

4.3.6. Aménagement paysager

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'aménagement paysager et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. FAVORISER DES AMÉNAGEMENTS METTANT EN VALEUR LA FAÇADE PRINCIPALE DU BÂTIMENT AINSI QUE LE PAYSAGE DE LA RUE; ii. CONSERVER LES ARBRES ET ASSURER LA MISE EN VALEUR DE LA VÉGÉTATION.	a. S'assurer que les travaux d'aménagement projetés s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du secteur ; b. S'assurer que le choix des arbres et des différents éléments de la végétation respecte le caractère patrimonial du secteur ; c. Valoriser la conservation et la plantation d'arbres et d'arbustes, l'aménagement de plates-bandes, de rocailles, etc., contribuant à mettre en valeur le bâtiment, particulièrement devant la façade principale de ce dernier ; d. S'assurer que les travaux projetés n'ont pas pour effet d'abattre ou d'endommager des arbres existants. L'implantation du bâtiment doit favoriser la conservation des arbres ; e. Conserver le niveau naturel du terrain autour des arbres en limitant le remblai.

4.4. SECTION 4 – AFFICHAGE EN SECTEURS VILLAGEOIS

4.4.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à toute zone des secteurs villageois identifié au plan de l'annexe D du zonage de la Ville de Mirabel.

4.4.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. à toute nouvelle enseigne

ii. à toute modification d'enseigne

4.4.3. Objectifs généraux

Préserver et mettre en valeur l'ambiance patrimoniale des différents secteurs villageois;

Créer une ambiance attrayante tout en conserver le caractère traditionnel et les qualités architecturales des différents secteurs villageois;

Créer un concept global afin d'assurer une homogénéité dans l'affichage (gabarit, matériaux et l'implantation) à l'intérieur des différents secteurs villageois.

4.4.4. Affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'affichage et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'ENSEIGNE DOIT S'INTÉGRER AU STYLE ARCHITECTURAL DU BÂTIMENT SUR LEQUEL ELLE EST APPOSÉE;	a. Considérer l'affichage comme une composante architecturale du projet. L'affichage doit contribuer à la signature particulière du projet (bâtiment), le rehausser sans le masquer, ni en modifier le style ou les ornements ; b. Intégrer et harmoniser le design, les couleurs, les matériaux, les supports et l'éclairage des enseignes aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment et aux enseignes existantes sur le bâtiment; c. Prévoir que les enseignes d'un même ensemble commercial présentent une implantation et un caractère uniformes.

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
ii. INSTALLER DES ENSEIGNES QUI SONT HARMONIEUSEMENT INTÉGRÉES À L'ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ;	a. Les enseignes sont installées de façon à ne pas masquer ou obstruer un détail architectural ou l'ornementation du bâtiment, tels une colonne, une saillie, une corniche, un avant-toit, etc. ; b. Les dimensions, la localisation, le design, les éléments de support et la couleur d'une enseigne s'intègrent harmonieusement au style et à la composition architecturale du bâtiment sur lequel elle est apposée ; c. Les enseignes sont installées de façon à ne pas masquer ou obstruer un détail architectural ou l'ornementation du bâtiment, tels une colonne, une saillie, une corniche, un avant-toit, etc. ; d. Privilégier les enseignes sur poteaux aux enseignes sur socle. Les poteaux sont ornementaux et traités comme une composante architecturale du projet ; e. Favoriser des enseignes présentant une qualité visuelle, notamment en matière d'implantation, de type d'enseignes, de matériaux utilisés, d'éclairage et de lettrage. Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leurs dimensions, de leurs formes, de leurs couleurs et du format de leurs réclames ; f. Prévoir l'implantation des enseignes de manière à ne pas obstruer le champ visuel des automobilistes pouvant ainsi nuire à la sécurité des piétons et des cyclistes ; g. Intégrer un éclairage de qualité à l'architecture du bâtiment ainsi qu'aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment ; h. Prévoir un éclairage ne constituant pas une nuisance aux terrains avoisinants et aux usagers de la voie de circulation ; i. Réduire le contenu du message à sa plus simple expression afin d'éviter toute confusion par une surcharge de lettres ; j. Privilégier l'image plutôt que le texte (sigle professionnel, logo, symbole particulier, image de marque) ; k. Prévoir à la base des enseignes sur poteau ou sur socle un aménagement paysager de dimension significative permettant de dissimuler ladite base et de contribuer à la mise en valeur de l'enseigne.

4.5. SECTION 5 - PROJETS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

4.5.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique aux zones RU 4-20, H 5-74, H 7-103, H 7-141, RU 10-39, H 10-73, H 11-12, H 12-81 et H 12-89. Pour les zones RU 4-20 et RU 10-39 et H 10-73, la présente section s'applique uniquement pour les 60 premiers mètres de profondeur des lots donnant sur la Côte des Anges.

4.5.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique uniquement à une nouvelle construction principale.

4.5.3. Objectifs généraux

Encadrer l'implantation et l'architecture des nouvelles constructions, les aménagements et l'ensemble des travaux requis à l'intérieur des limites de certains projets de développement résidentiels de manière à créer un ensemble harmonieux s'intégrant aux secteurs existants tout en tenant compte des caractéristiques naturelles du territoire;

Encourager la protection des éléments naturels existants et maintenir des standards élevés au niveau de la qualité des aménagements extérieurs.

4.5.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs au lotissement et à l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. FAVORISER UNE IMPLANTATION PERTINENTE DES BÂTIMENTS TENANT COMPTE LA TYPOLOGIE DE CEUX-CI AINSI QUE LE MILIEU D'INSERTION.	a. Les bâtiments doivent être implantés en s'inspirant de la structure, du gabarit et du volume du milieu bâti avoisinant et contribuer à la qualité du paysage ; b. Les bâtiments doivent être érigés en continuité avec l'alignement des bâtiments principaux situés de part et d'autre, de manière à assurer un corridor visuel homogène dans l'axe de la rue ; c. L'implantation d'un bâtiment doit tirer profit des éléments naturels et s'adapter à la topographie naturelle du terrain, en privilégiant l'implantation des bâtiments dans les pentes les plus faibles des lots et en assurant la préservation maximale de la végétation existante, particulièrement s'il s'agit d'arbres matures ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	d. Le regroupement dans l'espace des habitations similaires doit être préféré à leur éparpillement et une gradation dans l'espace est recommandée pour les différents types d'habitation ; e. L'accès aux bâtiments est sécuritaire et permet l'intervention efficace du Service sécurité incendie.

4.5.5. Intégration architecturale des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'intégration architecturale des constructions et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES BATIMENTS DOIVENT DEGAGER UNE IMAGE DE QUALITE SUPERIEURE ET S'INSERER DE MANIERE SAINE DANS LE SECTEUR D'INCLUSION.	a. Les murs extérieurs visibles de la rue pour un bâtiment sur un terrain d'angle doivent recevoir un traitement architectural soigné ; b. Privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur de qualité et limiter l'utilisation des couleurs éclatantes ; c. L'architecture des bâtiments doit intégrer des revêtements extérieurs où la maçonnerie est mise en évidence ; d. La couleur des portes et du cadre des fenêtres s'harmonise à celles des autres matériaux du bâtiment ; e. Pour les habitations avec toit en pente, les couleurs utilisées pour la toiture et le revêtement extérieur doivent avoir une tonalité compatible ; f. Harmoniser l'apparence architecturale des bâtiments résidentiels pour donner une identité forte aux unités de voisinage ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	g. L'utilisation d'éléments architectoniques, tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, et les détails architecturaux est encouragée ; h. La disposition des balcons permet de réduire les vues sur le voisinage. L'ajout de composantes architecturales aux balcons est encouragé pour réduire les vues ; i. La façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, doit être mise en évidence ; j. Marquer les entrées à l'aide d'éléments architecturaux distincts. Traiter avec le même soin les entrées visibles du domaine public ; k. Les bâtiments de type unifamilial contigu sont conçus pour permettre de distinguer aisément les unités d'habitation l'une de l'autre. La présence de décrochés est recommandée ; l. L'ensemble des éléments architecturaux doit permettre de conserver une uniformité visuelle des ensembles construits, notamment en ce qui a trait aux matériaux de revêtement extérieur, à la hauteur des bâtiments et à la superficie de plancher minimale, et ce, tout en évitant la monotonie ; m. Privilégier un traitement architectural du bâtiment qui intègre des principes écoénergétiques et de développement durable, comme la maximisation des ouvertures favorisant l'ensoleillement des pièces pour ainsi maximiser le confort des occupants et, lorsque les conditions du milieu s'y prêtent, l'enfouissement des fils plutôt que la desserte aérienne est recommandé.

4.5.6. L'aménagement des terrains et des stationnements

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des terrains et des stationnements et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. PLANIFIER UN AMENAGEMENT DE TERRAIN INTEGRE AU CONTEXTE ET AU PAYSAGE DANS LEQUEL IL S'INSCRIT ET MINIMISANT L'IMPACT VISUEL DES ESPACES ASPHALTES.	a. Les travaux qui doivent être réalisés sur un terrain doivent être planifiés de manière à assurer la pérennité des arbres conservés ; b. Les travaux de stabilisation, de déblais ou de remblais sont adaptés aux caractéristiques du milieu d'intervention et s'inscrivent dans une approche intégrée d'aménagement paysager ; c. Les terrasses sont aménagées sur la propriété privée et elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment principal ; d. La bande de terrain située entre le bâtiment et le stationnement fait l'objet d'un aménagement paysager, afin de mettre en valeur le bâtiment principal ; e. L'aménagement paysager forme un ensemble cohérent ; f. L'espace compris entre la façade principale d'un bâtiment et la rue doit être garni de végétaux et comprendre les revêtements de surface appropriés aux besoins de l'usage ; g. La cour avant de chaque bâtiment comprend un aménagement paysager décoratif ou la plantation d'arbres et d'arbustes ; h. Les équipements d'éclairage sont discrets, s'intègrent à l'architecture et à l'aménagement paysager et doivent contribuer à la mise en valeur des immeubles.

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
ii. LES ACCES VEHICULAIRES ET LES AIRES DE STATIONNEMENT SONT CONÇUS DE MANIERE A MINIMISER LES IMPACTS NEGATIFS SUR LE PROJET, SUR LES PROPRIETES ADJACENTES, SUR LE DOMAINE PUBLIC ET SUR LE PAYSAGE.	a. Minimiser les impacts des espaces de stationnement sur la rue et sur les propriétés adjacentes ; b. Intégrer des aménagements paysagers permettant d'atténuer l'impact visuel sur les propriétés résidentielles adjacentes ; c. La combinaison entre les cases de stationnement à l'intérieur des bâtiments et celles à l'extérieur permet d'assurer, dans une certaine mesure, que chaque habitation sera autonome et que le stationnement sur rue ne sera pas encouragé.

4.6. SECTION 6 - USAGE RÉSIDENTIEL MULTIFAMILIAL DE 8 LOGEMENTS ET PLUS

4.6.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement aux constructions multifamiliales de 8 logements et plus sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

4.6.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique uniquement à une nouvelle construction principale.

4.6.3. Objectifs généraux

Assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes typologies d'habitation existante dans le milieu d'insertion du nouveau bâtiment multifamilial ;

Favoriser une architecture s'adaptant au milieu environnant dans lequel s'insère le bâtiment ;

Encourager la protection des éléments naturels existants et maintenir des standards élevés au niveau de la qualité des aménagements extérieurs ;

Minimiser l'impact visuel des espaces de stationnement extérieur.

4.6.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. FAVORISER UNE IMPLANTATION PERTINENTE DES BÂTIMENTS TENANT COMPTE LA TYPOLOGIE DE CEUX-CI AINSI QUE LE MILIEU D'INSERTION.	a. Les bâtiments doivent être implantés en s'inspirant de la structure, du gabarit et du volume du milieu bâti avoisinant et contribuer à la qualité du paysage ; b. Les bâtiments doivent être érigés en continuité avec l'alignement des bâtiments principaux situés de part et d'autre, de manière à assurer un corridor visuel homogène dans l'axe de la rue ; c. L'implantation d'un bâtiment doit tirer profit des éléments naturels et s'adapter à la topographie naturelle du terrain, en privilégiant l'implantation des bâtiments dans les pentes les plus faibles des lots et en assurant la préservation maximale de la végétation existante, particulièrement s'il s'agit d'arbres matures ; d. Le regroupement dans l'espace des habitations similaires doit être préféré à leur éparpillement et une gradation dans l'espace est recommandée pour les différents types d'habitation ; e. L'accès aux bâtiments est sécuritaire et permet l'intervention efficace du Service sécurité incendie.

4.6.5. Intégration architecturale des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'intégration architecturale des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. UN GABARIT UNIFORME DES CONSTRUCTIONS DOIT ÊTRE ASSURÉ ;	a. Les différences de hauteur trop prononcées entre des bâtiments voisins doivent être évitées afin que l'un d'entre eux ne semble pas écrasé par le volume de l'autre ; b. Lorsque des bâtiments présentant des différences de volumes significatives occupent des terrains adjacents, des mesures visant à atténuer ces différences doivent être prévues ; c. Les ouvertures sur la façade principale doivent contribuer à augmenter l'intérêt visuel pour ceux qui circulent sur la rue.
ii. L'UNIFORMITÉ VISUELLE DOIT ÊTRE ASSURÉE DANS L'ENSEMBLE DU PROJET ET DANS CHAQUE SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT TOUT EN ÉVITANT LA MONOTONIE ;	a. L'architecture d'un bâtiment doit en général rappeler les traits dominants de son milieu d'insertion et s'y assimiler par la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures et l'harmonisation des détails architecturaux, des formes du toit et du volume général des bâtiments ; b. La façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, doit être mise en évidence et s'harmoniser avec les autres façades du milieu d'insertion immédiat.
iii. LES BÂTIMENTS DOIVENT DÉGAGER UNE IMAGE DE QUALITÉ SUPÉRIEURE ET S'INSÉRER DE MANIÈRE SAINE DANS LE SECTEUR D'INCLUSION.	a. La forme, la volumétrie, les articulations et, de façon générale, le style du bâtiment rappellent l'architecture du secteur environnant ou s'y intègre positivement ; b. Les murs extérieurs visibles de la rue pour un bâtiment sur un terrain d'angle doivent recevoir un traitement architectural soigné ; c. Privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur de qualité et limiter l'utilisation des couleurs éclatantes; d. L'architecture des bâtiments doit intégrer des revêtements extérieurs où la maçonnerie est mise en évidence ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	e. La couleur des portes et du cadre des fenêtres s'harmonise à celles des autres matériaux du bâtiment ; f. Pour les habitations avec toit en pente, les couleurs utilisées pour la toiture et le revêtement extérieur doivent avoir une tonalité compatible ; g. Harmoniser l'apparence architecturale des bâtiments résidentiels pour donner une identité forte aux unités de voisinage ; h. L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux est encouragée ; i. La disposition des balcons permet de réduire les vues sur le voisinage. L'ajout de composantes architecturales aux balcons est encouragé pour réduire les vues ; j. La façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, doit être mise en évidence ; k. Marquer les entrées à l'aide d'éléments architecturaux distincts. Traiter avec le même soin les entrées visibles du domaine public; l. L'ensemble des éléments architecturaux doit permettre de conserver l'uniformité visuelle des ensembles construits, notamment en ce qui a trait aux matériaux de revêtement extérieur, à la hauteur des bâtiments et à la superficie de plancher minimale, et ce, tout en évitant la monotonie ; m. Privilégier un traitement architectural du bâtiment qui intègre des principes écoénergétiques et de développement durable, comme la maximisation des ouvertures favorisant l'ensoleillement des pièces pour ainsi maximiser le confort des occupants et, lorsque les conditions du milieu s'y prêtent, l'enfouissement des fils plutôt que la desserte aérienne est recommandé.

4.6.6. L'aménagement des terrains

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des terrains et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER UNE MAXIMISATION DES ESPACES GAZONNÉS ET D'ENCOURAGER LA PLANTATION D'ARBRES ET D'ARBUSTES AINSI QUE LA MISE EN PLACE D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER. DE PLUS, LA COHABITATION HARMONIEUSE AU NIVEAU DU VOISINAGE DOIT ÊTRE FAVORISÉE PAR DES INTERVENTIONS PRÉCISES.	a. Les terrasses sont aménagées sur la propriété privée et elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment principal. Leurs dimensions sont raisonnables afin d'assurer la présence d'espaces gazonnés importants, particulièrement en cour arrière et pour les cours latérales donnant sur une rue ; b. Les trottoirs piétonniers en pavé uni ou en béton devant la résidence sont encouragés ; c. La bande de terrain située entre le bâtiment et le stationnement fait l'objet d'un aménagement paysager, afin de mettre en valeur le bâtiment principal ; d. La plantation de végétaux d'espèces indigènes résistantes aux maladies et peu exigeantes en eau est favorisée ; e. L'aménagement paysager forme un ensemble cohérent et il est maximisé en fonction des superficies disponibles ; f. Les conteneurs à déchets communautaires de type semi-enfoui sont encouragés au détriment des conteneurs métalliques ou des bacs et ceux-ci s'intègrent avantageusement à l'environnement immédiat ; g. Le projet contribue au maintien ou à l'expansion du réseau de piste cyclable municipal, lorsque cela est pertinent.

4.6.7. L'aménagement des stationnements

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des stationnements et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES ACCÈS VÉHICULAIRES ET LES AIRES DE STATIONNEMENT SONT CONÇUS DE MANIÈRE À MINIMISER LES IMPACTS NÉGATIFS SUR LE PROJET, SUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES ET SUR LE DOMAINE PUBLIC. L'AUTONOMIE DES LOGEMENTS EN TERMES DE STATIONNEMENT EST PRIMORDIALE.	a. Minimiser les impacts des espaces de stationnement sur la rue et sur les propriétés adjacentes ; b. Intégrer des aménagements paysagers permettant d'atténuer l'impact visuel sur les propriétés résidentielles adjacentes ; c. La combinaison entre les cases de stationnement à l'intérieur des bâtiments et celles à l'extérieur permet d'assurer, dans une certaine mesure, que chaque habitation sera autonome et que le stationnement sur rue ne sera pas encouragé. Privilégier la localisation des espaces de stationnement à l'arrière d'un bâtiment ou de façon à ce qu'ils soient peu visibles du domaine public. Il est donc de mise de limiter les stationnements en façade des bâtiments ; d. Les espaces de stationnement souterrains sont fortement encouragés ; e. Les accès véhiculaires donnant accès aux stationnements souterrains sont localisés adéquatement et n'affectent pas indûment la fonctionnalité du réseau public, en ce sens qu'ils sont éloignés le plus possible des intersections des rues publiques à proximité ; f. Les aires de stationnement comportant plusieurs cases sont dissimulées par des aménagements paysagers permettant de les camoufler. Une bande de végétation, composée d'arbres et d'arbustes est aménagée entre la rue et l'espace de stationnement et la plantation contribue à isoler visuellement les espaces asphaltés ; g. Des bandes gazonnées doivent séparer les bâtiments des espaces de stationnement ; h. La superficie des aires de stationnement est réduite au minimum à l'aide d'aménagements paysagers et

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	d'îlots de verdure afin de maintenir ces espaces à petites échelles et de réduire les îlots de chaleur ; i. Des espaces suffisants pour entreposer la neige sont prévus et n'ont pas d'impact majeur en termes de nuisance pour les lots avoisinants ; j. Le système d'éclairage pour une aire de stationnement devrait être muni de lumières diffuses orientées vers le sol et non de lumières projetantes, de façon à limiter tout éblouissement vers les propriétés voisines.

4.7. SECTION 7 - PROJETS INTÉGRÉS

4.7.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement aux projets intégrés sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

4.7.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. Pour tout nouveau projet intégré ;

ii. Pour l'une ou l'autre des modifications suivantes à un projet intégré :

a. l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, une modification à la couleur du bâtiment ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.) ;

b. la modification de la configuration ou des dimensions des espaces de stationnement, des allées de circulation ou des allées d'accès ;

c. la modification de la configuration ou des dimensions des aménagements paysagers localisés à l'extérieur des partie privatives ;

d. l'ajout ou la modification de bâtiments accessoires localisés à l'extérieur des parties privatives ;

e. la modification ou l'ajout d'une enseigne ;
(Règlement U-2619, le 14 février 2024)

4.7.3. Objectifs généraux

Encadrer le développement des projets intégrés résidentiels de manière à créer un ensemble harmonisé s'intégrant au secteur du point de vue architectural et proposant des aménagements de qualité.

4.7.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER UNE IMPLANTATION DES BÂTIMENTS QUI S'INTÈGRE AVEC LE CADRE BÂTI AVOISINANT.	a. Assurer une implantation qui ne brise pas la trame urbaine du milieu dans lequel il s'insère. Les bâtiments doivent être implantés en s'inspirant de la structure, du gabarit et du volume du milieu bâti avoisinant et contribuer à la qualité du paysage ; b. Le nombre de bâtiments par projet intégré doit tenir compte de la superficie constructible du terrain visé et devrait respecter une densité cohérente avec le milieu dans lequel il s'insère ; c. L'implantation des bâtiments principaux à l'intérieur du projet devrait respecter un certain rythme et créer une trame organisée et fluide ; d. L'implantation des bâtiments devrait tenir compte de la disposition des bâtiments voisins dans le but de former un alignement harmonieux du bâti ; e. Le dégagement entre les différents bâtiments devrait permettre aux propriétés voisines de préserver une certaine intimité; f. Les emplacements contigus à une voie ferrée, un poste de transformation électrique, une tour de télécommunication ou une artère devraient présenter des mesures de mitigation visant à atténuer les impacts négatifs générés par ces éléments de contrainte.

4.7.5. Intégration architecturale des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'intégration architecturale des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS PROJETÉS DEVRAIT TENIR COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES IMMEUBLES DU MILIEU D'INSERTION.	a. Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux devrait s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur ; b. Une même signature architecturale devrait être utilisée pour l'ensemble du projet, tant au niveau des formes, des lignes, de la volumétrie, des matériaux, des couleurs et des éléments décoratifs ; c. Les bâtiments constitués d'un volume d'un seul bloc devraient être évités ; d. La volumétrie des bâtiments projetés devrait s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant sans créer de trop forte transition; notamment en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments ; e. La façade des bâtiments projetés sur laquelle on retrouve l'entrée principale devrait faire face à une voie publique ou une allée de circulation ; f. L'architecture des bâtiments doit intégrer des revêtements extérieurs où la maçonnerie est mise en évidence; g. Pour les habitations avec toit en pente, les couleurs utilisées pour la toiture et le revêtement extérieur doivent avoir une tonalité compatible; h. L'ensemble de la façade des bâtiments projetés devrait présenter une superficie d'ouverture significative. Les murs aveugles devraient être évités ; i. Les balcons et galeries à l'usage des logements devraient être intégrés sur les faces autres que la façade avant, à moins d'un aménagement favorisant les balcons en façade ; j. Les couleurs des matériaux de revêtements extérieurs des bâtiments projetés devraient être sobres et s'harmoniser avec celles des bâtiments du milieu d'insertion.

4.7.6. <u>L'aménagement des terrains</u>

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des terrains et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AMÉNAGEMENT DU PROJET DOIT FAVORISER LA PRÉSENCE D'ESPACES LIBRES SIGNIFICATIFS ET FAVORISER LA PRÉSENCE DE VERDURE.	a. Prévoir des aménagements ayant pour but de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement ; b. Assurer des aménagements paysagers de qualité et qui s'harmonisent avec le cadre bâti du projet ; c. Prévoir des espaces pour les conteneurs à matières résiduelles (déchets, recyclage et compostage) en nombre suffisant (capacité) et où la collecte est réalisable, tout en s'intégrant positivement à l'implantation projetée des aménagements paysagers, des allées véhiculaires, des stationnements et des bâtiments ; d. Conserver dans la mesure du possible, les éléments naturels présents sur le terrain (exemple, les espaces boisés) ; e. Aménager en bordure de la voie publique une bande de terrain gazonnée assortie d'aménagement paysager ; f. Aménager des espaces contribuant à minimiser l'impact visuel des surfaces dures, telles que les allées de circulation et les aires de stationnement ; g. Mettre en valeur par un aménagement soigné l'allée d'accès principale menant aux aires de stationnement. L'aménagement pourrait prévoir l'intégration d'un terre-plein, d'un muret décoratif, d'une enseigne sur socle ou un aménagement paysager particulier ; h. Intégrer des allées de circulation piétonne faisant le lien entre les différents bâtiments et les aires de stationnement ; i. Assurer l'implantation du réseau d'utilité publique en relation avec l'aménagement du site.

4.7.7. L'aménagement des allées de circulation et des stationnements

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des allées de circulation des stationnements et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES ACCÈS VÉHICULAIRES ET LES AIRES DE STATIONNEMENT SONT CONÇUS DE MANIÈRE À MINIMISER LES IMPACTS NÉGATIFS SUR LE PROJET, SUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES ET SUR LE DOMAINE PUBLIC. CONSIDÉRER LES ASPECTS RELATIFS À LA FACILITÉ D'ACCÈS ET LA SÉCURITÉ DU SITE.	a. Maintenir la fluidité de ou des voie(s) de circulation des allées véhiculaires ; b. Assurer des mouvements sécuritaires de circulation interne ; c. Assurer l'intégration sécuritaire des véhicules au réseau public ; d. Assurer les mouvements piétons sur le site et en relation avec le réseau public en toute sécurité ; e. Prévoir des voies de circulation qui facilitent l'entretien et des espaces pour y entreposer la neige durant la période hivernale ; f. Prévoir des voies de circulation qui facilitent le mouvement des véhicules de sécurité publique en cas d'urgence et lors d'entretien ; g. Prévoir, pour les stationnements, les bâtiments, les infrastructures et les équipements autres que les allées de circulation véhiculaire, un éclairage de qualité, sécuritaire et sans inconvénient pour le voisinage ; h. Préconiser des espaces de stationnement fonctionnels et libres de toute obstruction, y compris l'entreposage de la neige ; i. Prévoir un aménagement écoresponsable au niveau des infrastructures de rétention pluviale sur le site du projet.

4.7.8. Affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'affichage et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER L'HARMONISATION DES ENSEIGNES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS DANS UNE PERSPECTIVE DE CONCEPT D'ENSEMBLE.	a. Prévoir l'affichage du projet en lien avec l'architecture de ce dernier ; b. Prévoir l'affichage des adresses de chaque bâtiment de façon à ce que celles-ci soient visibles. Les adresses doivent aussi être visibles à l'entrée du projet.

4.8. SECTION 8 – ARTÈRE PRINCIPALE

4.8.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique toutes les zones situées sur les segments routiers suivants : sur la partie de la rue Saint-Jacques incluse à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sur la partie de la rue de Saint-Augustin incluse à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sur la section du boulevard de Saint-Canut située entre les rues Dupuis et Saint-Simon. ***(Règlement U-2619, le 14 février 2024)***

Dans ces cas précis, la présente section s'applique aux terrains donnant sur l'emprise des segments routiers mentionnés au paragraphe précédent. Pour ce qui est des limites des périmètres d'urbanisation, elles sont identifiées au plan de l'annexe C du règlement de zonage.

4.8.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. à une nouvelle construction principale ;

ii. à l'agrandissement ou une modification d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.), une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.) ;

iii. à une construction, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment accessoire à vocation commerciale ;

iv. à la modification ou à l'agrandissement des stationnements ;

v. à la modification de l'aménagement paysager d'une propriété commerciale approuvée par PIIA ;

vi. à toute enseigne ou modification d'une enseigne.

4.8.3. Objectifs généraux

Assurer l'implantation et l'intégration optimale des constructions et des aménagements des artères principales afin de consolider la dynamique de mixité commerciale et résidentielle du secteur. L'ensemble des interventions doit ainsi tenir compte des caractéristiques naturelles, paysagères et bâties, tout en reconnaissant la diversité et l'intérêt respectif des différents stades de développement du secteur, et tendre vers le maintien et l'amélioration des qualités esthétiques, visuelles et fonctionnelles du cadre bâti.

4.8.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. METTRE EN VALEUR ET RENFORCER L'IMAGE COMMERCIALE DE L'ARTÈRE PRINCIPALE TOUT EN FAVORISANT UNE MIXITÉ CONVIVIALE ENTRE LE MILIEU COMMERCIAL ET LE MILIEU RÉSIDENTIEL.	a. Assurer une implantation qui ne brise pas la trame urbaine du milieu dans lequel il s'insère. Les bâtiments doivent être implantés en s'inspirant de la structure, du gabarit et du volume du milieu bâti avoisinant et contribuer à la qualité du paysage ; b. Les bâtiments doivent être érigés en continuité avec l'alignement des bâtiments principaux situés de part et d'autre, de manière à assurer un corridor visuel homogène dans l'axe de la rue ; c. L'implantation d'un bâtiment doit tirer profit des éléments naturels et s'adapter à la topographie naturelle du terrain, en privilégiant l'implantation des bâtiments dans les pentes les plus faibles des lots et en assurant la préservation maximale de la végétation existante, particulièrement s'il s'agit d'arbres matures; d. Aménager les espaces libres entre les bâtiments afin de donner une impression de continuité.

4.8.5. Intégration architecturale des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'intégration architecturale des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES BÂTIMENTS DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF D'APPORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AU TRAITEMENT DES FAÇADES ET À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS.	a. Le style architectural proposé pour les bâtiments principaux devrait s'inspirer fortement des caractéristiques architecturales des bâtiments du secteur ; b. Lorsque le bâtiment est long, sa façade doit être morcelée ou modulée de façon à créer un rythme au niveau de la rue ; c. La volumétrie des bâtiments projetés devrait s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant sans créer de trop forte transition; notamment en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments ; d. La façade des bâtiments projetés sur laquelle on retrouve l'entrée principale devrait faire face à une voie publique ou une allée de circulation ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	e. L'architecture des bâtiments doit intégrer des revêtements extérieurs où la maçonnerie est mise en évidence ; f. Pour les constructions avec un toit en pente, les couleurs utilisées pour la toiture et le revêtement extérieur doivent avoir une tonalité compatible ; g. L'ensemble de la façade des bâtiments projetés devrait présenter une superficie d'ouverture significative. Les murs aveugles devraient être évités ; h. Les balcons et galeries à l'usage des logements devraient être intégrés sur les faces autres que la façade avant, à moins d'un aménagement favorisant les balcons en façade ; i. Les couleurs des matériaux de revêtements extérieurs des bâtiments projetés devraient être sobres et s'harmoniser avec celles des bâtiments du milieu d'insertion.

4.8.6. L'aménagement des terrains

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des terrains et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AMÉNAGEMENT DU PROJET DOIT FAVORISER LA PRÉSENCE D'ESPACES LIBRES SIGNIFICATIFS ET FAVORISER LA PRÉSENCE DE VERDURE.	a. Prévoir des aménagements ayant pour but de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement ; b. Assurer des aménagements paysagers de qualité et qui s'harmonisent avec le cadre bâti du projet ; c. Prévoir des espaces pour les conteneurs à matières résiduelles (déchets, recyclage et compostage) en nombre suffisant (capacité) et où la collecte est réalisable, tout en s'intégrant positivement à l'implantation projetée des aménagements paysagers, des allées véhiculaires, des stationnements et des bâtiments ; d. Conserver, dans la mesure du possible, les éléments naturels présents sur le terrain (exemple : les espaces boisés) ; e. Aménager en bordure de la voie publique une bande de terrain gazonnée assortie d'aménagement paysager ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	f. Aménager des espaces contribuant à minimiser l'impact visuel des surfaces dures, telles que les allées de circulation et les aires de stationnement ; g. Prévoir des espaces d'embellissement au pourtour immédiat du bâtiment sur les façades visibles depuis un lieu fréquenté par le public (rue, stationnement, accès, parc, etc.) et entre une aire de stationnement et une ligne de terrain.

4.8.7. L'aménagement des allées de circulation et des stationnements des usages commerciaux

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'aménagement des allées de circulation des stationnements et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT COMMERCIALES DOIT ATTEINDRE L'OBJECTIF DE DISSIMULER LES AIRES DE STATIONNEMENT OU À TOUT LE MOINS MINIMISER LEUR IMPACT VISUEL. L'AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT DOIT AUSSI CONSIDÉRER LES ASPECTS RELATIFS À LA FACILITÉ D'ACCÈS ET LA SÉCURITÉ DES PIÉTONS.	a. Favoriser l'emplacement des aires de stationnement sur le côté ou à l'arrière du bâtiment plutôt qu'en façade, de manière à agrémenter la devanture par de l'aménagement paysager ; b. Dissimuler l'aire de stationnement de la voie de circulation et du bâtiment par une bande aménagée incluant des arbres et arbustes tout en préservant le caractère sécuritaire du stationnement ; c. Rendre l'éclairage du stationnement sécuritaire et l'intégrer à l'aménagement du site ainsi qu'aux bâtiments ; d. Concevoir l'éclairage, afin de ne pas nuire aux secteurs et aux usages résidentiels adjacents, par l'emploi de luminaires de faible hauteur et d'un éclairage directionnel ; e. Privilégier des appareils d'éclairage implantés près des limites de propriété et dont l'éclairage est dirigé vers le bâtiment ; f. Limiter, dans la mesure du possible, le nombre d'accès aux voies de circulation par propriété afin de conserver la fluidité du stationnement ; g. Favoriser l'aménagement des accès aux aires de stationnement à partir des rues transversales plutôt que par les voies de circulation principale;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	g. Prévoir un aménagement des accès au terrain : 1. Sécuritaire et qui permet d'orienter convenablement la circulation sur celui-ci ; 2. Qui évite les conflits de circulation entre les propriétés avoisinantes ; 3. Qui ne génère pas d'impact négatif sur les voies de circulation avoisinantes. h. Prévoir un aménagement écoresponsable au niveau des infrastructures de rétention pluviale sur le site du projet.

4.8.8. Affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs relatifs à l'affichage et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER L'HARMONISATION DES ENSEIGNES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS DANS UNE PERSPECTIVE DE CONCEPT D'ENSEMBLE, TANT AU NIVEAU DU BÂTIMENT QUE DE L'ARTÈRE PRINCIPALE ELLE-MÊME.	a. Considérer l'affichage comme une composante architecturale du projet. L'affichage doit contribuer à la signature particulière du projet (bâtiment), le rehausser sans le masquer, ni en modifier le style ou les ornements ; b. Intégrer et harmoniser le design, les couleurs, les matériaux, les supports et l'éclairage des enseignes aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment et aux enseignes existantes sur le bâtiment ; c. Considérer l'affichage comme une composante architecturale de l'artère principale. L'affichage doit contribuer à la signature particulière de l'artère, la rehausser sans masquer les éléments d'intérêts ; d. Privilégier les enseignes sur socle aux enseignes sur poteaux. À défaut, les poteaux sont ornementaux et traités comme une composante architecturale du projet ; e. Prévoir que les enseignes d'un même ensemble commercial présentent une implantation et un caractère uniformes; f. Favoriser des enseignes présentant une qualité visuelle, notamment en matière d'implantation, de type d'enseignes, de matériaux utilisés, d'éclairage et de lettrage. Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leurs dimensions, de leurs formes, de leurs couleurs et du format de leurs réclames ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	g. Prévoir l'implantation des enseignes de manière à ne pas obstruer le champ visuel des automobilistes, risquant ainsi de nuire à la sécurité des piétons et des cyclistes ; h. Intégrer un éclairage de qualité à l'architecture du bâtiment ainsi qu'aux éléments d'architecture et d'ornementation du bâtiment ; i. Prévoir un éclairage ne constituant pas une nuisance aux terrains avoisinants et aux usagers de la voie de circulation ; j. Privilégier le lettrage de type « channels » (lettres découpées) plutôt que tout autre lettrage ; k. Réduire le contenu du message à sa plus simple expression afin d'éviter toute confusion par une surcharge de lettres ; l. Privilégier l'image plutôt que le texte (sigle professionnel, logo, symbole particulier, image de marque) ; m. Prévoir à la base des enseignes sur poteau ou sur socle un aménagement paysager de dimension significative permettant de dissimuler ladite base et de contribuer à la mise en valeur de l'enseigne.

4.9. COMPLEXE DE SERRES AGRICOLES, PROJETS AGRICOLES D'ENVERGURE ET TOUTE INSTALLATION DE CULTURE OU DE TRANSFORMATION DE CANNABIS

(RÈGLEMENT U-2441, LE 12 MAI 2021)

4.9.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à toute construction ou à toute modification d'un complexe de serres agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés ainsi qu'à toute installation devant servir à la culture ou à la transformation de cannabis sur l'ensemble du territoire de la Ville. La présente section s'applique également à tout projet agricole dont la superficie est de 300 mètres carrés et plus.

Pour les fins du présent règlement, l'agrandissement d'un complexe de serres portant sa superficie à plus de 10 000 mètres carrés, ainsi que l'agrandissement d'un projet agricole d'envergure et de toute installation de culture ou de transformation de cannabis sont assujettis au présent PIIA. »

Nonobstant ce qui précède, l'article 4.9.2 iv. s'applique pour toutes les serres, sans égard à leur superficie. ***(Règlement U-2441, le 12 mai 2021)***

4.9.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. À une nouvelle construction principale ou accessoire ;

ii. À un agrandissement ou une modification d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment, un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, la modification des ouvertures ou une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ;

iii. À un agrandissement ou une modification d'un bâtiment accessoire ;

iv. À tout ajout ou modification d'une installation d'éclairage intérieur, de chauffage ou d'une cheminée en lien à la productivité des serres ou des installations de culture ou de transformation de cannabis. ***(Règlement U-2441, le 12 mai 2021)***

4.9.3. Objectifs généraux

Pour les installations visées à la présente section, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagement suivants :

i. Gérer l'impact entre les usages générateurs de contraintes et les milieux de vie ;

ii. Encadrer la mise en place et les agrandissements de ces installations pour minimiser leur impact visuel sur le voisinage et par rapport aux voies de circulation ;

iii. Atténuer les nuisances reliées à l'exercice de ces activités, tout particulièrement aux niveaux de la lumière et de la pollution atmosphérique, visuelle et olfactive.

4.9.4. Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER L'INTÉGRATION HARMONIEUSE DES INSTALLATIONS DANS LE PAYSAGE ENVIRONNANT, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION ET AU VOISINAGE IMMÉDIAT.	a. Prévoir l'implantation des constructions à une distance importante des voies de circulation afin de diminuer l'impact visuel des installations pour les passants et le voisinage; b. Prioriser une implantation dissimulant les bâtiments à l'aide des boisés existants ou par des plantations projetées; c. Préserver au maximum les boisés existants, tout particulièrement ceux entre les voies de circulation et les usages sensibles (résidences et bâtiments institutionnels) les plus rapprochés par rapport aux bâtiments à construire.

4.9.5. Architecture des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'architecture des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF DE DIMINUER AU MAXIMUM L'IMPACT POTENTIEL DES NUISANCES PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION ET AU VOISINAGE IMMÉDIAT, TOUT PARTICULIÈREMENT POUR LES USAGES RÉSIDENTIELS ET INSTITUTIONNELS.	a. Favoriser des bâtiments ayant une hauteur limitée. De préférence, ceux-ci ne devraient pas dépasser la cime des arbres à préserver ou à planter ; b. Au besoin, des murs-écrans peuvent être aménagés pour dissimuler les activités génératrices de nuisances ; c. Prévoir des équipements principaux et accessoires conçus de façon à restreindre toute nuisance environnementale, visuelle, sonore ou olfactive ; d. Dissimuler au maximum par rapport aux voies de circulation et au voisinage immédiat les installations de sécurité comme les clôtures, les barbelés, les postes de sécurité, etc. ; e. Privilégier les formes rectangulaires et cubiques et éviter les installations arrondies.

4.9.6. Luminosité, odeurs et rejets dans l'atmosphère

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant la luminosité, les odeurs et les rejets dans l'atmosphère et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. FAIRE LA DÉMONSTRATION DE LA PERTINENCE DES ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES À LA PRODUCTIVITÉ DES INSTALLATIONS POUVANT AVOIR DES IMPACTS SUR LE VOISINAGE ET DES EFFORTS DÉPLOYÉS POUR DIMINUER LES NUISANCES POSSIBLES À CET EFFET.	a. Encourager l'utilisation d'écrans thermiques bloquant la lumière pour diminuer l'impact de la luminosité à l'extérieur et clarifier les détails de leur utilisation (pourcentage de blocage de la lumière, technique d'utilisation, nombre d'heures d'utilisation par jour, heures d'activité, etc.); b. Limiter les installations de rejets dans l'atmosphère et encourager leur installation le plus loin possible des résidences pouvant être situées à proximité. Une démonstration de l'impact des vents dominants est aussi encouragée afin d'éviter la dispersion des fumées et des odeurs vers des milieux de vie importants; c. Spécifiquement pour les installations reliées à la culture ou la transformation du cannabis, démontrer et expliquer comment les odeurs spécifiques à cette industrie seront contrôlées (canon à charbon, mécanisme de transmission d'odeurs positives dans l'air, etc.) et à cet égard, tout culture ou transformation de cannabis et ses dérivés est favorisé à l'intérieur de bâtiments hermétiques. ***(Règlement U-2314, le 29 mai 2019)***

4.10. SECTION 10 – COMPLEXES DE CONTENEURS UTILISÉS À DES FINS DE CULTURE AGRICOLE

(RÈGLEMENT U-2339, LE 2 OCTOBRE 2019)

4.10.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à tous les complexes de conteneurs utilisés à des fins de culture agricole sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

4.10.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. À l'installation d'un nouveau complexe de conteneurs utilisés à des fins de culture agricole;

ii. À la modification ou à l'agrandissement de tout complexe de conteneurs utilisés à des fins agricoles existants.

4.10.3. Objectifs généraux

Pour les installations visées à la présente section, la mise en œuvre du mécanisme des plans d'implantation et d'intégration architecturale vise l'atteinte des buts et intentions d'aménagements suivants :

i. Gérer l'impact entre les usages générateurs de contraintes et les milieux de vie;

ii. Encadrer la mise en place et les agrandissements de ces installations pour minimiser leur impact visuel sur le voisinage et par rapport aux voies de circulation;

iii. Atténuer les nuisances reliées à l'exercice de ces activités, tout particulièrement au niveau de la pollution visuelle;

iv. Favoriser l'intégration des installations dans le paysage et éviter l'aspect industriel.

4.10.4. Implantation des complexes de conteneurs

Pour les projets visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des conteneurs et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. ASSURER L'INTÉGRATION HARMONIEUSE DES INSTALLATIONS DANS LE PAYSAGE ENVIRONNANT, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX VOIES DE CIRCULATION ET AU VOISINAGE IMMÉDIAT.	a. Prévoir l'implantation des complexes de conteneurs à une distance importante des voies de circulation afin de diminuer l'impact visuel des installations pour les passants et le voisinage; b. Prioriser une implantation dissimulant les complexes de conteneurs à l'aide des boisés existants ou par des plantations projetées; c. Préserver au maximum les boisés existants, tout particulièrement ceux entre les voies de circulation et les usages sensibles (résidences et complexes de conteneurs institutionnels) les plus rapprochés par rapport aux bâtiments à construire.

4.10.5. Architecture et aménagement paysager

Pour les projets visés à la présente section, les objectifs concernant l'architecture des conteneurs et l'aménagement paysager et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES COMPLEXES DE CONTENEURS DOIT RENCONTRER L'OBJECTIF DE FAVORISER L'INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE ET ÉVITER L'ASPECT INDUSTRIEL.	a. Privilégier la plantation d'arbres ou d'une haie afin de masquer le complexe de conteneurs à partir de la voie publique et/ou de constructions voisines; b. Au besoin, lorsqu'un complexe de conteneurs est visible de la voie publique, prévoir un revêtement des murs (des conteneurs) s'harmonisant avec les bâtiments à proximité; c. Les équipements mécaniques du complexe de conteneurs doivent être situés du côté le plus éloigné de tout autre bâtiment. Au besoin, prévoir l'utilisation de mesures d'atténuation tel que des haies ou un mur écran.

4.11. SECTION 11 – PROJETS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE L'AIRE TOD DE LA GARE DE SAINT-JANVIER

(RÈGLEMENT U-2380, LE 8 JUILLET 2020)

4.11.1. Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à tout nouveau développement ou à toute modification à l'intérieur de l'aire TOD de la gare de Saint-Janvier, lorsqu'indiqué aux tableaux des dispositions spécifiques.

4.11.2. Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes :

i. À toute nouvelle allée de circulation privée et accès à une voie publique;

ii. À tout lotissement, à l'exception des opérations des cadastres verticales;

iii. À une nouvelle construction principale ou accessoire;

iv. À un agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;

v. À une modification architecturale d'un bâtiment principal. On entend par modification du bâtiment, un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, des portes et/ou des fenêtres, la modification des dimensions des ouvertures, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.), une modification à la couleur du bâtiment ou d'un de ses éléments ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouverture, corniches, etc.);

vi. À tout ajout ou modification d'une aire de stationnement et/ou d'une aire d'aménagement paysager;

vii. À toute enseigne ou modification d'une enseigne.

4.11.3. Objectifs généraux

i. Planification des accès aux voies publiques et aux allées de circulation privées minimisant l'impact visuel et assurant des déplacements fluides et sécuritaires;

ii. Planification du lotissement dans une perspective de concept d'ensemble durable;

iii. Implantation des bâtiments en favorisant l'apport de mesures écologiques à travers l'existant et les nouveaux développements;

iv. Intégration architecturale des bâtiments en assurant une insertion adéquate dans le paysage urbain déjà existant, tout en y intégrant une signature;

v. Prévoir l'affichage dans une perspective de concept d'ensemble;

vi. Aménagement des terrains favorisés par des aires de stationnement et des aménagements paysagers axées sur la mobilité durable et active et sur la création de milieux de vie dynamiques.

4.11.4. Aire TOD

Accès aux voies publiques et allées de circulation privées

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant les accès aux voies publiques et aux allées de circulation privées et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	TÈRES D'ÉVALUATION
i. PLANIFIER DES ACCÈS AUX INFRASTRUCTURES FAVORISANT DES DÉPLACEMENTS FLUIDES, EFFICACES, AGRÉABLES ET SÉCURITAIRES; ii. INTÉGRER LES INFRASTRUCTURES LIÉES AUX CORRIDORS STRUCTURANTS DE TRANSPORT COLLECTIF ET DE LA GARE; iii. CRÉER DES TRANSITIONS HARMONIEUSES ENTRE LES DIVERS USAGES ET CONSTRUCTIONS; iv. CRÉER UN MILIEU DE VIE ATTRAYANT ET CONVIVIAL.	a. Assurer la présence de liens piétonniers entre les bâtiments et les trottoirs privés et favoriser l'insertion d'accès aux pistes cyclables et sentiers multifonctionnels; b. Prioriser des accès et des allées d'accès communes, afin de réduire le nombre d'entrées et de sorties sur les voies principales et transversales; c. Assurer un éclairage adéquat et harmonieux et une signalisation sécuritaire et efficiente des allées de circulation; d. S'assurer que les sentiers piétons ou cyclables rejoignent les espaces verts et les espaces publics lorsque ces espaces sont directement adjacents au projet; e. Favoriser l'ajout de passages favorisant les déplacements pour les personnes à mobilité réduite à la plupart des réseaux.

4.11.5. Le lotissement

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant le lotissement et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. PLANIFIER UN PROJET DE LOTISSEMENT FAVORISANT LA DENSITÉ; ii. PLANIFIER LES SUBDIVISIONS METTANT EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS.	a. Favoriser un aménagement dense en fonction du tableau des dispositions spécifiques dans lequel s'inscrit le projet; b. Favoriser la densification en hauteur en fonction du tableau des dispositions spécifiques dans lequel s'inscrit le projet; c. Favoriser une consolidation du tissu urbain en optimisant l'utilisation du territoire pour densifier et y attirer de nouveaux usages, tout en tirant profit des qualités du milieu existant (gare de train, rivière, espace publique bonifié, etc.); d. Éviter l'enclavement de lots lors des opérations cadastrales; Éviter la création de lots résiduels difficile à optimiser; e. Assurer la conservation, la protection et la bonification des milieux naturels tout en gardant une marge supplémentaire pour assurer une distance appropriée entre les bâtiments et la bande riveraine.

4.11.6. L'implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS FAVORISE LEUR VISIBILITÉ DE LA VOIE DE CIRCULATION; ii. LE GABARIT DES NOUVEAUX BÂTIMENTS DOIT S'INSÉRER DE FAÇON HARMONIEUSE AVEC L'EXISTANT ET LES NOUVEAUX BATIMENTS DOIVENT PERMETTRE UNE CONNECTIVITÉ D'ENSEMBLE; iii. L'ORIENTATION DES BÂTIMENTS DOIT FAVORISER LES GAINS DE CHALEUR GRÂCE À L'ENSOLEILLEMENT; iv. RESPECT DE LA TOPOGRAPHIE DES TERRAINS, DES ÉLÉMENTS NATURELS ET DES VUES.	a. Assurer une implantation des bâtiments le plus près possible de la bordure de rue; b. Une attention particulière a été portée afin de privilégier aux intersections et sur les lots d'angle, l'implantation de bâtiments ou d'éléments architecturaux permettant d'encadrer l'intersection et créer des pôles commerciaux intéressants, conviviaux et faciles d'accès; c. Assurer la création d'une trame urbaine dynamique qui prend en compte l'alignement des bâtiments existants lors de redéveloppement; d. Favoriser une gradation harmonieuse ou l'utilisation de mesures d'atténuation pour minimiser l'impact des différences de hauteurs et de volumétrie entre les bâtiments; e. Favoriser l'utilisation de moyens durables afin de maintenir ou créer une certaine intimité, autant pour les résidents du projet que pour les voisins existants; f. Porter une attention particulière au positionnement des balcons afin de prendre en compte les voisins (vues); g. Privilégier la planification d'espaces de rangement intérieur;

	h. Favoriser une implantation qui minimise le coefficient d'occupation du sol et le pourcentage d'espaces imperméables et qui maximise le pourcentage d'espaces verts; i. Favoriser une orientation avantageuse des bâtiments afin de maximiser les gains en énergie solaire passive et une luminosité optimale; j. Adapter les constructions, les ouvrages et/ou travaux à la topographie naturelle, afin d'éviter de dénaturer le milieu (exemple : grâce au respect de la bande riveraine); k. Favoriser l'implantation de nouvelles constructions et agrandissements ayant une vue panoramique sur la rivière ou tout élément naturel d'intérêt.

4.11.7. Les éléments architecturaux

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'architecture des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX DES NOUVEAUX BÂTIMENTS DEVRAIENT S'INTÉGRER ET S'HARMONISER À L'ARCHITECTURE EXISTANTE; ii. L'ARCHITECTURE DES BATIMENTS DOIT ETRE PARTICULIÈRE, DE QUALITÉ ET DONNER UNE SIGNATURE AU SECTEUR; iii. LES NOUVEAUX PROJETS DEVRONT INCLURE DES PRATIQUES ÉCOLOGIQUES PROVENANT DU GUIDE DE BONNES PRATIQUES URBANISTIQUE DE LA VILLE DE MIRABEL.	a. Dans la mesure du possible, favoriser l'utilisation de matériaux de qualité, de couleurs pâles et sobres, comme par exemple pour la toiture des bâtiments afin de minimiser les îlots de chaleur dans un contexte de densification intense du secteur. L'utilisation de couleurs foncées est tout de même possible; b. Favoriser l'insertion harmonieuse des bâtiments selon le secteur, tout en assurant une continuité architecturale (signature); c. Valoriser un éclairage extérieur adéquat, qui s'intègre au bâtiment et qui met en valeur les éléments architecturaux et limitant toute la pollution lumineuse; d. Favoriser une architecture distinctive des bâtiments principaux et que les constructions accessoires ainsi que les terrasses s'apparentent aux bâtiments principaux (rappel de matériaux et couleurs similaires ou complémentaires); e. Favoriser l'enfouissement des fils plutôt que la desserte aérienne; f. Assurer la mise en valeur des entrées de bâtiment en faisant ressortir celles-ci par des formes et des contours distingués, en implantant de la végétation et en utilisant des matériaux différents pour au sol vis-à-vis l'entrée;

	g. Éviter les façades monotones (toute façade visible de la voie publique) en utilisant des jeux de motifs ou de designs attrayants, la présence de «décrochés» ainsi que puits de lumière et fenêtres de grandes dimensions afin d'attirer l'œil et de briser la sobriété; h. Les façades des bâtiments commerciaux et mixtes présentent une fenestration large et abondante : - les fenêtres sont plus larges que hautes; - bandeaux de fenêtres; - mur-rideau; - ouvertures panoramiques; - puits de lumières sur la toiture. i. Les murs de fondation sont peu apparents, recouverts d'un matériau s'harmonisant au revêtement extérieur et/ou dissimulés par un aménagement paysager; j. Les équipements mécaniques sont intégrés à l'architecture du bâtiment et non-visible de la rue; k. Dans le cas de constructions, de type contiguës et multifamiliales, il y a rupture de la linéarité des façades; présence de décrochés; l. L'architecture est conçue de manière à maximiser l'ensoleillement de l'espace intérieur; m. En présence de deux bâtiments similaires adjacents, les distinctions architecturales doivent être significatives; n. Favoriser l'utilisation de matériaux naturels et écologiques pour les façades et les fondations, par exemple : bois, gypse, matériaux recyclés, de la fibre de bois, de planche de plastique recyclée, de membrane blanche, de verre et de tout autre matériau qui permet la durabilité du bâtiment;

	o. Favoriser l'intégration de principes écoénergétiques dans la conception des bâtiments verts, par exemple : géothermie, panneaux solaires, récupération et rétention d'eau, orientation et ouvertures favorisant l'ensoleillement, arbres feuillus ou à épine selon l'ensoleillement voulu pour chaque saison, etc.; p. Prévoir l'insertion de murs végétaux et de toits végétaux ou de terrasses végétalisées sur les nouvelles constructions afin de favoriser la présence d'îlots de fraîcheur. Ces toits peuvent êtres composés de verdure, d'arbustes, de plantes, de fleurs, de jardins communautaires ou de mobilier urbain; q. Favoriser les toitures de couleurs pâles; r. Favoriser des débords de toit pour permettre la présence d'endroits ombragés; s. Prévoir la rétention de l'eau de pluie au toit, favoriser la localisation de réservoirs d'accumulation des eaux de pluie.

4.11.8. L'affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'affichage et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
I. L'AFFICHAGE VISE À METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE DE L'AIRE TOD; II. L'AFFICHAGE ASSURE L'HARMONISATION DES ENSEIGNES À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS DANS UNE PERSPECTIVE DE CONCEPT D'ENSEMBLE; iii. ASSURER UN MEILLEUR CONTRÔLE DE L'AFFICHAGE LORS DE L'INSERTION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.	a. S'assurer que l'affichage constitue une composante architecturale du projet, en apportant sa signature et en s'intégrant à l'architecture du bâtiment; b. Harmoniser les matériaux, le design, les couleurs, les supports et l'éclairage des enseignes aux éléments architecturaux qui composent le bâtiment; c. Sur un même bâtiment, les enseignes s'harmonisent au niveau de leurs dimensions et de leurs couleurs; d. Éviter l'utilisation abusive de textes en favorisant la présence de lettrage ''channel'', de logos et d'images; e. Dans un projet intégré, prévoir une enseigne (muret d'entrée) en lien avec l'architecture de ce dernier.

4.11.9. Les aires de stationnement

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant les aires de stationnement et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
I. L'AMÉNAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT DOIT RÉDUIRE LEUR IMPACT VISUEL ET FACILITÉ UNE ACCESSIBILITÉ SÉCURITAIRE; ii. LES STATIONNEMENTS DEVRONT COMPORTER DES PRATIQUES ÉCOLOGIQUES PROVENANT DU GUIDE DE BONNES PRATIQUES URBANISTIQUES DE LA VILLE DE MIRABEL.	a. Privilégier l'ajout d'écrans visuels, de murs végétaux, d'arbustes, d'arbres et de plantes afin de dissimuler les aires de stationnement; b. Favoriser l'aménagement d'accès aux aires de stationnement à partir des rues transversales plutôt que par les voies de circulation principales; c. Assurer un éclairage efficace, contrôlé (s'activant par détecteur de mouvement, etc.) et sécuritaire dans les aires de stationnement; d. Assurer la présence d'îlots de verdure comportant des arbres et des plantes à travers l'aire de stationnement; bonne répartition au travers du stationnement, rappel du milieu naturel, agriculture urbaine; e. Favoriser la présence d'espaces verts en été et ayant une seconde vocation en hiver, soit pour entreposer la neige; f. Favoriser l'utilisation de matériaux perméables et/ou de couleurs pâles pour le sol (verdure, pavés alvéolés, peinture blanche, etc.); g. Inciter l'ajout de bandes filtrantes ou de noues végétalisées à même les aires de stationnement; h. Prévoir l'aménagement de supports à vélos.

4.11.10. Les aménagements paysagers

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant les aménagements paysagers et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
i. LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DOIVENT PERMETTRE DE RENDRE LES QUARTIERS MIXTES ET COMMERCIAUX ACCUEILLANTS; ii. LES FAÇADES DES BÂTIMENTS DOIVENT ÊTRE MISES EN VALEUR GRÂCE AUX AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS; iii. LA CONSERVATION DES ARBRES ET DES VÉGÉTAUX DOIT ÊTRE PRIORISÉE; iv. LES PROJETS DEVRONT INTÉGRER DES AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES PROVENANT DU GUIDE DE BONNES PRATIQUES URBANISTIQUES DE LA VILLE DE MIRABEL; v. RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS AUX PARTICULARITÉS DU MILIEU ET FAVORISANT LE CONFORT ET LA CONVIVIALITÉ DES LIEUX.	a. Privilégier la présence d'îlots de verdure dans chaque espace libre entourant le bâtiment : près des quais de chargement et de déchargement, des conteneurs à déchets, en bordure de rue et en marge avant des bâtiments; b. Assurer la présence d'espaces verts et aménagés de verdures, de plantes, d'arbres et de fleur en marge avant et latérale des bâtiments; c. Favoriser la préservation des arbres matures et à essences nobles; d. Favoriser le choix de végétaux nécessitant peu d'arrosage, des végétaux indigènes, etc.; e. Favoriser en bordure de plan d'eau, l'aménagement de promenades sinueuses, belvédères, etc.; f. Favoriser l'utilisation des espaces vides, verts ou des bassins de rétention d'eau en tant qu'endroit de dépôt pour la neige durant l'hiver; g. Favoriser l'aménagement de bassin de rétention comme des espaces libres ou bonifiés d'aménagement paysager; h. Favoriser le traitement de l'eau de pluie en surface à l'échelle du lot (jardin de pluie);

	i. Favoriser la présence d'écrans (treillis, murs végétaux, etc.), d'arbustes et de végétaux afin de dissimuler les bâtiments et les terrasses pour bloquer les bruits ambiants; végétaliser les façades de bâtiments principaux; j. Prévoir l'aménagement d'espaces de socialisation et l'ajout d'équipements comme des tables à pique-nique, des jardins communautaire, de l'art public, etc. S'assurer que ces espaces soient attrayants pour les citoyens et comportent des bandes végétales et de la verdure; k. Prévoir l'aménagement d'espaces pour les matières résiduelles (semi-enfouis) qui s'intègrent bien, bonifiés d'aménagement paysager ; l. Favoriser les aires de matières résiduelles intérieures.

4.12 SECTION 12 – PROGRAMME DE REVITALISATION DES ENSEIGNES COMMERCIALES DU BOULEVARD DU CURÉ-LABELLE *(RÈGLEMENT U-2402, LE 19 AOÛT 2020)*

4.12.1 Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement à toute nouvelle enseigne commerciale ou au remplacement d'une enseigne commerciale située sur le boulevard du Curé-Labelle entre les rues J.-A.-Bombardier et la côte Saint-Pierre.

4.12.2 Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'installation ou au remplacement d'une enseigne commerciale visible de la voie publique. Plus spécifiquement, les types d'enseignes visées sont :

- Enseigne fixée au bâtiment (à l'exception des enseignes sur auvent et marquises);
- Enseigne détachée du bâtiment (sur socle et sur poteaux).

4.12.3 Affichage

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, l'objectif concernant l'affichage et les critères permettant d'évaluer si cet objectif est atteint sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
S'assurer que les travaux proposés bonifient l'intérêt architectural du secteur et contribuent à la revitalisation du boulevard du Curé-Labelle	a. Le système d'éclairage devrait servir d'élément décoratif et utiliser un mode d'éclairage qui évite l'éclat de lumière vers l'extérieur de l'enseigne elle-même, par exemple une enseigne par réflexion; b. Dans tous les cas, une enseigne ne devrait jamais masquer un élément d'intérêt architectural; c. Le message de l'enseigne devrait comporter des éléments sculptés, gravés ou en saillies par rapport à la surface de l'enseigne et la surface d'affichage ne devrait pas être surchargée par les éléments du message; d. L'intégration d'un logo ou d'un sigle à l'enseigne est encouragée pour éviter ainsi les enseignes uniquement lettrées; e. L'alignement du centre de l'enseigne est à favoriser. Elle devrait préférablement être centrée au-dessus de l'entrée principale de l'établissement qu'elle annonce ou son emplacement devrait être justifié par la meilleure intégration à la composition architecturale du bâtiment;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	f. Les dimensions, la localisation, la forme, le design, le format des messages, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment; g. Le nombre d'élément sur chaque enseigne doit être réduit au minimum, par exemple, le nom de l'entreprise, le logo et le numéro de téléphone; h. Le support de l'enseigne devrait être discret et mettre en valeur l'enseigne. Le support fait partie intégrante de l'enseigne. Sa qualité esthétique est aussi importante que celle de l'enseigne elle-même; i. Les enseignes supportées par une structure détachée sont localisées de façon à ce qu'un aménagement paysager puisse être réalisé à la base; j. Lorsque l'on retrouve sur un même terrain une enseigne annonçant des unités commerciales différentes, elles devraient être homogènes et intégrer les variantes de chaque commerce à l'intérieur d'un concept d'ensemble, par exemple avec des éléments identiques tels que la forme, les dimensions et la couleur.

4.13 SECTION 13 – PROJETS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PPU DU BOULEVARD DU CURÉ-LABELLE
(RÈGLEMENT U-2512, LE 25 JANVIER 2023)

4.13.1 Secteur assujetti

La présente section s'applique spécifiquement aux terrains donnant sur le boulevard du Curé-Labelle, inclus à l'intérieur du périmètre urbain, entre la côte Saint-Pierre sud et la rue J.-A.-Bombardier. Les limites du PPU du boulevard du Curé-Labelle et des trois (3) sous-secteurs le constituant sont identifiées à l'annexe « iii » du schéma d'aménagement révisé numéro s-77 de la ville de Mirabel.

4.13.2 Travaux assujettis

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes:

i. À tout lotissement, à l'exception des opérations des cadastres verticaux ;

ii. À toute nouvelle construction principale et accessoire ;

iii. À tout agrandissement ;

iv. À toute modification ou remplacement d'un élément architectural, tel que parement, couverture, portes et fenêtres, balcon, galerie, terrasse, etc. ;

v. À toute modification de couleurs ;

vi. Abrogé ***(Règlement U-2619, le 14 février 2024)*** ;

vii. À toute constituante d'éclairage (mural, luminaires) ;

viii. À tout aménagement extérieur d'un terrain, incluant stationnement, aménagement paysager, zone tampon, etc. ***(Règlement U-2619, le 14 février 2024)*** ;

ix. À tout enclos ou conteneur destiné à l'entreposage des matières _ résiduelles ainsi que leur aménagement ;

x. À toute enseigne ou modification d'une enseigne.

4.13.3 Travaux non assujettis

Malgré l'article 4.13.2. précédent, la présente section ne s'applique pas aux interventions qui, de l'avis du fonctionnaire désigné, ne modifient pas de façon substantielle le bâtiment visé et n'en changent pas le style original.

4.13.4 Objectifs généraux

Dynamiser le boulevard du Curé-Labelle en rétablissant certaines de ses fonctionnalités, afin de permettre l'intégration de réseaux de transport collectif et actif, tout en contrant la prédominance de l'automobile ;

Freiner l'étalement des usages de faible densité, d'activités incompatibles ou les usages de même sous-catégorie en bordure du boulevard du Curé-Labelle, afin de permettre une densification planifiée, favorable à la mixité d'usages et à la mobilité, restreignant ainsi les distances de parcours entre les usages de proximité ;

Valoriser l'artère servant d'entrée et de sortie principale au secteur de Saint-Janvier, en bonifiant les intersections, l'affichage et en favorisant la création de milieux de vie privés et publics de qualité, de manière à générer l'apparition d'une ambiance d'ensemble a dimension plus humaine ;

Encourager l'implantation d'aménagements extérieurs de qualité, à utilisation diversifiée et durables afin de mieux interrelier le domaine public et privé, créant une cohésion des trois sous-secteurs du PPU et favorisant une coexistence harmonieuse des différents usages et réseaux ;

Favoriser une mobilité fluide et sécuritaire, une mixité harmonieuse des usages et des milieux de vie privés et publics durables qui améliorent l'ambiance du boulevard du Curé-Labelle permettant à la population de développer un sentiment d'appartenance à l'égard du secteur, tout en optimisant le nombre d'expériences positives de ses passants, travailleurs, etc. Pour promouvoir l'identité propre de Mirabel.

4.13.5 Lotissement

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant le lotissement et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
Privilégier un développement du territoire de qualité et dûment intégré en structurant l'artère et le territoire qui y est adjacent, en fonction des objectifs établis et des préoccupations existantes et futures ; Favoriser une planification d'ensemble visant l'arrimage des réseaux structurants véhiculaires aux réseaux de déplacement actif et de transport collectif pour faciliter l'accessibilité et pour accroître l'appréciation et la fidélisation citoyenne, tout en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour effet de dynamiser l'artère et le territoire en général ; Favoriser une cohabitation harmonieuse des différentes constructions et usages, en encourageant un lotissement (remembrement ou morcellement) dont l'intérêt collectif est priorisé, en respectant l'environnement, la dimension sociale et en favorisant le potentiel d'accroissement et de diversification de l'économie locale.	a. Favoriser la présence de surlargeurs en marge avant de lots à créer, lorsque situés à proximité d'intersections principales afin de permettre de diversifier les types de réseaux de transport et/ou pour permettre l'intégration de carrefours giratoires ou de tout autre facilitateur à la fluidité de la mobilité ; b. Favoriser une consolidation du tissu urbain en optimisant l'utilisation du territoire pour densifier et y attirer de nouveaux usages, tout en tirant profit des qualités du milieu existant (gare de train, rivière, espace public bonifié, etc.) ; c. Privilégier des opérations cadastrales favorisant le remembrement des lots résiduels, autrement enclavés ou difficiles à développer ; d. Favoriser la création de terrains dont les dimensions et les formes permettent de multiplier le nombre de façades commerciales sur rue et de diversifier les usages ; e. Favoriser la mise en place de mesures de protection de la rivière, en prévoyant des dimensions de lots supérieures afin que l'espace disponible soit suffisant ; f. Encourager l'implantation de distances appropriées entre les bâtiments et la bande riveraine, afin de permettre des aménagements et des sentiers piétonniers à faible incidence aux abords de la rivière.

4.13.6 Implantation des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
Dynamiser le boulevard du Curé- Labelle en contrant la prédominance de l'automobile, tout en favorisant la connectivité des différents moyens de transport ; Valoriser la fonctionnalité de l'artère commerciale en assurant des implantations favorables à la cohabitation harmonieuse des usages du milieu commercial et du milieu résidentiel, renforçant ainsi l'image de l'artère ; Utiliser l'implantation des bâtiments pour pouvoir limiter l'affichage superflu en favorisant une visibilité appropriée de la voie de circulation.	a. Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'agrandissements s'effectuant en cohésion avec les constructions existantes de plus petits gabarits et avec les usages résidentiels et permettant le respect et la bonification du milieu bâti et du paysage existant ; b. Encourager la gradation harmonieuse ou la mise en place de mesures d'atténuation pour réduire l'effet des différences de hauteur et de volumétrie entre les divers bâtiments et usages ; c. Favoriser un aménagement dense en fonction du tableau des dispositions spécifiques dans lequel s'inscrit le projet en privilégiant la densification en hauteur plutôt qu'un taux d'implantation élevé ; d. Favoriser des superficies d'implantation au sol réduites, tout en privilégiant adéquatement des superficies de plancher maximisées, le tout, pour permettre des superficies végétalisées ; e. Préconiser des implantations rapprochées du boulevard du Curé-Labelle, afin de permettre une bonne visibilité des constructions, des usages et de l'affichage, tout en facilitant les accès ; f. Favoriser l'implantation de locaux commerciaux, dont leurs façades avant donnent du côté du boulevard du Curé-Labelle; g. Encourager la création de liens entre le domaine privé et le domaine public via des accès piétons aux bâtiments effectués à partir du trottoir, en prévoyant suffisamment d'espace en cour avant et latérale pour de tels aménagements ; h. Privilégier le maintien de percées visuelles sur l'église lors de l'implantation ou de la densification en hauteur, de constructions sur des terrains situés en bordure ouest du boulevard du Curé-Labelle, des zones P 7-6 et C 7-9 ;

4.13.7 Intégration architecturale des bâtiments

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'intégration architecturale des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
L'architecture des bâtiments favorise l'apparition d'un milieu de vie à l'échelle humaine, dont la qualité et les distinctions de ses composantes architecturales façonnent la signature du secteur tout, en s'arrimant parallèlement aux nouvelles tendances architecturales ; La qualité et la pertinence des éléments architecturaux mis de l'avant génère chez la population locale ou externe un nouvel intérêt pour aller y circuler et s'y déplacer tout en utilisant les différents moyens de transport.	a. Favoriser un traitement architectural de qualité à toutes les façades ou partie de murs visibles et faisant face au boulevard du Curé-Labelle ou à une intersection ; b. Encourager la mise en valeur les entrées principales en les encadrant avec des jeux de matériaux et de couleurs, en utilisant différents matériaux à même le sol vis-à-vis l'entrée ou en ajoutant de la végétation grimpante ; c. Favoriser une composition harmonieuse des éléments architecturaux de toutes les façades du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs), tout en y intégrant certaines caractéristiques clés issues des constructions adjacentes pour renforcer la signature, l'image souhaitée à un secteur donné ; d. Favoriser un nombre de modulations volumétriques, des décrochés de dimensions significatives, des retraits, des formes et des couleurs, afin de limiter la linéarité d'une façade et d'articuler la volumétrie du bâtiment et d'un agrandissement, en fonction de la proximité d'une intersection ou d'une construction de gabarit inférieur ; e. Encourager la retouche d'éléments architecturaux existants et déterminants dans la constitution d'une façade principale, lors de modification ou de réfection majeure, afin de maintenir une qualité architecturale en vogue ; f. Favoriser l'utilisation de matériaux de finition extérieure de qualité, de couleurs pâles et sobres pour les murs des bâtiments ainsi que pour les toitures, afin de minimiser l'effet d'îlot thermique ; g. Encourager l'insertion de débords de toit pour multiplier les endroits ombragés, en plus de composer les murs, les toits et les terrasses de verdure, d'arbustes, de plantes, de fleurs et de jardins des nouvelles constructions renforçant la présence d'îlots de fraîcheur ; h. Optimiser le système d'éclairage extérieur de façon à permettre aux usagers de se sentir en sécurité lors de déplacements sur le site, tout en mettant en lumière les éléments architecturalement intéressants du bâtiment ou du paysage ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	i. Privilégier l'insertion d'éléments architecturaux ou de compositions végétalisées, afin d'intégrer gracieusement les équipements et les appareils au toit, au mur ou dans les cours, tout en les rendant non-visibles de la rue ; j. Encourager le façonnement de détails clés donnant un style d'entrées principales, de fenestrations et de jeux de matériaux, de fioritures, de saillie, de jardinière, etc., permettant de distinguer en un coup d'œil les usages commerciaux des usages résidentiels dans les Secteurs Service et Mixte ; k. Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure à une façade secondaire donnant sur un stationnement hors-rue et ayant un accès au bâtiment au même titre que celui visant une façade principale donnant sur rue ; l. Favoriser l'aménagement d'entrée secondaire à la façade du bâtiment donnant du côté de l'aire du stationnement hors-rue, lorsque celui-ci se situe en cour latérale et arrière ; m. Encourager la mise en place de composantes extérieures permettant aux piétons et aux cyclistes lors de déplacements d'adhérer à un meilleur sentiment d'appartenance et de sécurité, notamment grâce à l'aménagement d'imposantes superficies de fenestration au niveau du RDC des bâtiments ainsi qu'à l'installation de systèmes d'éclairage et d'affichage de types et de hauteurs variés, adaptés au gabarit du bâtiment et à l'échelle humaine dans les Secteurs Service et Mixte

4.13.8 Aménagement des terrains

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'aménagement paysager, les aires de stationnement, les aires de chargement et déchargement et les aires pour les matières résiduelles sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
Atteindre une cohésion d'aménagement extérieur pour l'ensemble du secteur PPL), en privilégiant des caractéristiques communes lors de la conception des aménagements paysagers, des stationnements hors-rue, des aires de chargement et de déchargement/conteneur et même des intersections ; Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à privilégier une échelle humaine et à favoriser la création de liens entre le domaine privé et le domaine public ; L'aménagement extérieur s'effectue en fonction des arbres matures existants répertoriés et de tout autre élément d'intérêt, afin de favoriser une intégration respectueuse et plus naturelle au cadre existant.	**Aménagement paysager** a. Privilégier des caractéristiques communes dans le type d'essence, la taille, le gabarit, la hauteur, la couleur du feuillage, tout en favorisant une implantation en marge et en cour avant des bâtiments et dans tout autre espace vert visible du boulevard ; b. Encourager une planification durable des aménagements paysagers, tout en bonifiant de façon significative les espaces libres de toutes les cours et marges ; c. Privilégier l'intégration des arbres existants dans les nouveaux aménagements paysagers ; d. Favoriser des aménagements extérieurs distinctifs et durables (affichage, mobilier urbain, éclairage, aménagements paysagers), dans les cours avant et avant secondaires ainsi qu'au niveau des terrains de coin de la côte Saint-Pierre et des rues Val d'espoir, Victor, Charles, Lapointe, Boileau et J.-A.-Bombardier croisant le boulevard du Curé-Labelle ; e. Privilégier la multiplicité d'espaces verts diversifiés et mixtes (hauteur, gabarit, essence, alignement, etc.) sur l'ensemble du site, de par la présence de zones tampons aux limites de propriétés et d'aménagements paysagers au pourtour des bâtiments ainsi qu'au sein des aires de stationnement ; f. Encourager l'adoption d'un mode de vie actif et accru du transport collectif, avec l'implantation systématique de mobilier urbain adapté et de qualité supérieure, tels que des supports à vélo, des bancs, des abri bus, des espaces ombragés, des espaces de socialisation, etc.) en marge et en cour avant ; g. Contribuer au dynamisme potentiel du boulevard, en prenant avantage sur la qualité des terrasses (design, jardinières, éclairage, affichage, achalandage, etc.) et des aires de socialisation (mobilier urbain, art public, supports à vélos, etc.) aménagées en cour avant, latérale ou aux toits des bâtiments principaux ;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	h. Privilégier l'implantation de zones tampons ayant les caractéristiques acoustiques d'un mur coupe-son, lors de toute nouvelle construction, agrandissement ou changement d'usage de la partie ouest du Secteur Mixte, favorisant ainsi une meilleure cohabitation entre les usages résidentiels et commerciaux; i. Favoriser l'ajout de plantations en bacs sur un site dépourvu d'espaces extérieurs libres ou résiduels de superficie insuffisante pour de la plantation au sol ; **<u>Aménagement des aires de stationnement hors-rue</u>** **Accès et Allée d'accès** a. Favoriser l'implantation des accès sur les rues adjacentes ou transversales du site plutôt que sur le boulevard du Curé-Labelle, afin de faciliter la fluidité de la circulation et restreindre les potentiels conflits de circulation des différents modes de transport ; b. Encourager l'utilisation d'accès et d'allées d'accès en commun ou partagés pour desservir les usagers des mêmes groupes d'usages ; c. Préconiser l'implantation d'un accès, d'une allée d'accès ou d'une descente de garage souterraine, à une distance significative des limites de propriété du site adjacentes à un usage résidentiel, permettant une cohabitation harmonieuse des usages, malgré leur achalandage respectif et dicté par la nature de leurs activités potentielles ; d. Encourager la combinaison de bordure de béton, bois ou autre et d'aménagements paysagers adéquats comme éléments de délimitation et ceinturer visuellement et sécuritairement un accès et une allée d'accès d'un stationnement ; e. Privilégier des stationnements hors-rue conçus de manière à être peu visibles de la voie publique, tout en restreignant au maximum le stationnement de véhicules à proximité des limites adjacentes à des usages résidentiels ou à potentiel résidentiel ; f. Favoriser la délimitation de passages piétonniers à même les aires de stationnement, permettant d'assurer aux piétons, cyclistes et automobilistes des déplacements respectifs sécuritaires ; g. Favoriser les stationnements en commun ou partagés pour desservir des usages similaires, en prenant avantage sur les différentes plages horaires, périodes d'achalandage, etc.;

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
	h. Privilégier l'aménagement des aires de stationnement en cour arrière ou dans une seule des deux cours latérales, de façon à être systématiquement peu visibles du boulevard du Curé-Labelle ; i. Privilégier l'aménagement de talus et d'aménagements paysagers constitués d'arbres, d'arbustes et de vivaces dans la marge de recul avant et avant secondaire, lorsque l'espace disponible ne permet pas d'aménager un stationnement en cour arrière ; j. Privilégier l'installation d'un système d'éclairage au mur ou détaché du bâtiment et constitué de luminaires de qualité, d'hauteur adaptée à la localisation et à la superficie de l'aire de stationnement et dégageant une luminosité modérée, dirigeable, facilitant ainsi la cohabitation des différents usages ; k. Encourager les différents professionnels à opter pour l'aménagement écoresponsable au niveau des infrastructures de rétention pluviale sur le site d'un projet.

4.13.9 Aires de chargement/ déchargement et conteneurs à déchets

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les critères concernant les aires de chargement/déchargement et conteneur à déchets permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

OBJECTIFS	CRITÈRES D'ÉVALUATION
L'aménagement d'aires de chargement et/ou de déchargement doit rencontrer l'objectif de dissimuler les aires de chargement ou de déchargement ou à tout le moins de minimiser leur impact visuel	a. Privilégier l'implantation d'éléments opaques, tels que le prolongement de certains murs du bâtiment principal ou d'aménagements extérieurs ou paysagers stratégiquement positionnés, afin de restreindre au maximum le visuel de la voie publique sur les quais de chargement et de déchargement, les portes de garage, les conteneurs et les semi-enfouis à matières résiduelles, etc. ; b. Encourager l'intégration d'aménagements paysagers du côté de la rue, favorisant le pourcentage d'opacité de la clôture ceinturant l'aire d'entreposage, tout en bonifiant l'aspect visuel de la clôture du côté de la voie publique ; c. Encourager l'entreposage de matériaux et des produits à l'intérieur de bâtiments comprenant un toit, s'harmonisant avec le bâtiment principal et dont sa localisation permet une valeur ajoutée à l'immeuble.