# L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

# CHAPITRE 2 : LES ZONES, CONSTRUCTIONS, TERRAINS OU TRAVAUX ASSUJETTIS AUX PIIA

## 2.1.4 Constructions et travaux assujettis sur l'ensemble du territoire

Sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, à l'exception des travaux assujettis aux articles 2.1.1 à 2.1.3, les travaux, ouvrages et constructions assujettis suivants, selon leur zone respective :

1. **Ensemble du territoire :**
   a. Les projets de lotissement comportant la création ou le prolongement d'une rue;
   b. Tout projet de construction d'un bâtiment principal;
   c. L'ajout ou la modification d'une affiche ou enseigne, autre que pour un usage complémentaire à l'habitation;

2. **Autres zones que Ha (habitation à faible densité) :**
   a. Tout projet d'agrandissement d'un bâtiment principal autre qu'unifamilial;
   b. Tout projet de redéveloppement ou de rénovation visible de la rue comportant un usage commercial, industriel ou mixte.

Saint-Zotique

[…]

# CHAPITRE 4 : CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

## 4.1 CONTENU MINIMAL D'UN PIIA

Tout PIIA doit avoir une échelle exacte et appropriée en fonction du type et du nombre d'éléments qui doivent être illustrés, et de manière à avoir une compréhension claire du projet, être reproduits sur un format papier A0 par procédé indélébile, être tracé selon le Système international de mesures, et doit indiquer la date, le nord astronomique ou géographique, ainsi que l'échelle. Des photos du terrain de même que des bâtiments environnants doivent être fournies lors du dépôt du PIIA. Les formats numériques des documents doivent également être fournis à la Municipalité.

Outre ces renseignements, les éléments et les documents exigés en vertu de la réglementation d'urbanisme lors d'une demande d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, un PIIA doit contenir toutes les informations et les documents de manière à avoir une compréhension claire du projet et de manière à procéder à l'analyse complète du projet selon les objectifs et les critères à respecter. Des renseignements, documents, études, plans ou informations supplémentaires peuvent être exigés.

Lorsque la demande d'un PIIA concerne un nouveau lotissement assujetti au présent règlement, le dépôt d'un plan d'ensemble doit respecter le code de couleur suivant afin d'identifier les différents usages projetés :

- Jaune : Habitation unifamiliale isolée (H-1)
- Rose : Habitation unifamiliale jumelée (H-2)
- Orange : Habitation unifamiliale en rangée (H-3)
- Mauve : Habitation bifamiliale isolée (H-4)
- Brun : Habitation trifamiliale isolée (H-5)
- Rouge : Habitation multifamiliale (H-6)
- Gris : Habitation collective (H-7)
- Bleu : Commercial selon ce qui est autorisé (à préciser selon le cas)
- Vert : Parc, espace vert et terrain de jeux (P-3)

Un PIIA doit également comprendre les éléments prévus aux articles 4.1.1 et suivants.

L'énumération spécifique des documents exigés n'exclut pas la possibilité, pour la Municipalité, d'exiger le dépôt de tout autre document permettant d'évaluer la conformité et la viabilité de tout projet aux objectifs et aux critères de PIIA applicables.

### 4.1.1 Contenu d'un PIIA pour un projet d'usage unifamilial

Dans le cas d'un dépôt de projet pour des travaux de construction, d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire pour un usage unifamilial, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

**A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
4. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci;
5. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

**B) AGENCEMENT AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la localisation et l'utilisation (exemple : utilisation commerciale, utilisation résidentielle de type unifamilial isolé ou jumelé, utilisation mixte à l'intérieur d'un même bâtiment, hangar, établissement agricole, etc.) des divers types de bâtiments à l'intérieur du terrain et à proximité de celui-ci;
2. Un relevé photographique des bâtiments à proximité de celui-ci.

**C) AGENCEMENT ENTRE LES BÂTIMENTS**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Les types ou modèles de bâtiments projetés à l'intérieur du projet faisant l'objet de la demande :
   - une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
   - les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
   - le style des bâtiments projetés;
   - les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et de la pose;
   - la forme de la toiture;
   - le type d'ouvertures qui seront installées.
2. Les implantations types de chaque bâtiment projeté à l'intérieur du projet (marges de recul avant, latérales et arrière, hauteur en mètres et en étages, la superficie minimale d'implantation au sol).

Un relevé photographique des détails architecturaux des bâtiments existants environnants.

Ces éléments doivent être inclus au plan d'implantation et d'intégration lors d'une demande de permis de construction.

**D) <u>MILIEU NATUREL</u>**

1. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex.: les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

### 4.1.2 Contenu d'un PIIA pour un projet de lotissement

Dans le cas d'un dépôt de projet de lotissement, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur en plus des autres documents autrement nécessaires :

**A) <u>CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET</u>**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
4. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci;
5. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

**B) <u>AGENCEMENT AVEC LE MILIEU ENVIRONNANT</u>**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

Un plan montrant la localisation et l'utilisation (ex. : utilisation commerciale, utilisation résidentielle de type unifamilial isolé ou jumelé, utilisation mixte à l'intérieur d'un même bâtiment, hangar, établissement agricole, etc.) des divers types de bâtiments à l'intérieur du terrain et à proximité de celui-ci;

1. Un relevé photographique des bâtiments à proximité de celui-ci.

**C) <u>MILIEU NATUREL</u>**

1. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex. : les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

## D) PLAN DE LOTISSEMENT

Lorsqu'un projet assujetti à une approbation comprend une modification du lotissement, les documents suivants doivent être déposés :

1. Un plan produit par un arpenteur-géomètre illustrant le changement au lotissement;
2. Un plan présentant la manière dont le lotissement intègre les voies de déplacements actifs (liens piétonniers et cyclables).

## E) PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

1. Un plan d'aménagement paysager présentant le concept d'aménagement des espaces extérieurs et des plantations sur le site visé par tout projet doit être présenté.

Ces éléments doivent être inclus au Plan d'implantation et d'intégration architecturale lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement.

## F) IMPACT SUR LA CIRCULATIONPLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur dans le cas d'un projet intégré ou d'un projet comprenant plus de six logements ou d'un projet comprenant plus de 500 m² de superficie commerciale :

1. Une étude d'impacts sur les infrastructures municipales (alimentation et desserte par aqueduc et égout, etc.) doit être produite pour tout projet susceptible de causer une augmentation substantielle des réseaux publics. Cette étude doit comprendre :

    i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en matière d'infrastructures municipales, dont par exemple sur l'alimentation et la desserte par aqueduc et égout, etc., ainsi que leurs conditions actuelles;
    ii. Une estimation des besoins générés par le projet selon les différents modes d'estimation applicables sur les infrastructures municipales;
    iii. Une évaluation des impacts sur les réseaux publics, aqueduc, égout, etc.;
    iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

2. Une étude d'impact sur la circulation doit être produite pour tout projet commercial susceptible de causer une augmentation substantielle de la circulation automobile sur les rues publiques. Cette étude doit comprendre :

    v. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en transport, des conditions actuelles de circulation et de stationnement;

vi. Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
vii. Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
viii. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

### 4.1.3 Contenu d'un PIIA pour projet de construction autre qu'un usage unifamilial

Dans le cas d'un dépôt de projet de construction d'agrandissement ou de rénovation de bâtiment autre qu'un usage unifamilial, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

**A) <u>IMPACTS SUR LA CIRCULATION</u>**

Les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur dans le cas d'un projet intégré ou d'un projet comprenant plus de six logements ou d'un projet comprenant plus de 500 m² de superficie commerciale :

1. Une étude d'impacts sur les infrastructures municipales (alimentation et desserte par aqueduc et égout, etc.) doit être produite pour tout projet susceptible de causer une augmentation substantielle des réseaux publics. Cette étude doit comprendre :

   i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en matière d'infrastructures municipales, dont par exemple sur l'alimentation et la desserte par aqueduc et égout, etc., ainsi que leurs conditions actuelles;
   ii. Une estimation des besoins générés par le projet selon les différents modes d'estimation applicables sur les infrastructures municipales;
   iii. Une évaluation des impacts sur les réseaux publics, aqueduc, égout, etc.;
   iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

2. Une étude d'impact sur la circulation doit être produite pour tout projet commercial susceptible de causer une augmentation substantielle de la circulation automobile sur les rues publiques. Cette étude doit comprendre :

   i. Une caractérisation de la zone potentiellement touchée, comprenant notamment un état actuel de l'offre en transport, des conditions actuelles de circulation et de stationnement;
   ii. Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
   iii. Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
   iv. Les mesures de mitigation proposées et l'évaluation des impacts en tenant compte de ces mesures (le cas échéant).

## B) GUIDE D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le demandeur doit produire un guide d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone ou des zones dans lequel prend place le projet, et comprenant les informations suivantes :

1. Un énoncé de vision et un concept d'aménagement global pour l'ensemble du site;

2. Des principes d'aménagement qui orienteront la conception et l'implantation des bâtiments;

3. Des objectifs et critères d'architecture, d'implantation et d'harmonisation des différents bâtiments et ensembles de bâtiments proposés et des espaces extérieurs (aménagement paysager, stationnement, éclairage, entreposage de matières recyclables et résiduelles, etc.);

4. Le contexte d'insertion du projet :
   a. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
   b. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
   c. Les caractéristiques naturelles et anthropiques du secteur;
   d. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le site ou en bordure de celui-ci;
   e. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le site ou en bordure de celui-ci.

5. L'agencement entre les bâtiments :
   a. Un plan montrant la localisation approximative des divers types de bâtiments à l'intérieur du secteur à développer. Les différents types doivent être précisés pour chaque terrain selon leur utilisation et leur gabarit;
   b. Les élévations des bâtiments-modèles prévus dans le développement (forme, gabarit, détails architecturaux, etc.).

6. Le milieu naturel :
   a. Un plan démontrant la localisation des interventions projetées sur le milieu naturel (ex. : les arbres à abattre, les boisés à conserver, les remblais et déblais, les interventions dans un cours d'eau ou milieu humide, etc.).

7. L'affichage :
   a. Un plan général de l'affichage, en y incluant la forme, le style, les matériaux, les supports, les dimensions et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne;
   b. Un plan général de l'éclairage de l'enseigne, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées, le raccordement électrique et le mode d'éclairage.

8. Construction de bâtiments :
   a. Les types ou modèles de bâtiments principaux projetés à l'intérieur du projet faisant l'objet de la demande :

- Une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
- Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
- Le style des bâtiments projetés;
- Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et du type d'appareillage;
- La forme de la toiture;
- Le type d'ouvertures qui seront installées.

b. Les implantations types de chaque bâtiment projeté à l'intérieur du projet : marges de recul avant, latérales et arrière, distance entre les bâtiments, hauteur en mètres et en étages, la superficie minimale d'implantation au sol;

## C) ÉTUDE D'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET SUR L'ENSOLEILLEMENT

Une étude d'impacts sur le paysage et sur l'ensoleillement doit être produite pour tout projet de construction d'un bâtiment de plus de quatre étages. Cette étude doit comprendre :

1. Une étude sur l'impact visuel des constructions prévues à partir de simulations visuelles prenant assises sur des points de vue stratégiques, dont notamment les rues adjacentes, les terrains construits adjacents et le lac Saint-François, à une distance de plus ou moins 500 mètres de la rive;

Une étude d'ensoleillement à l'équinoxe et aux deux solstices.

## D) AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour tout projet de construction d'un bâtiment principal, pour tout projet de redéveloppement, pour un projet d'aménagement paysager visible de la rue sur un terrain adjacent au lac Saint François ou pour l'aménagement d'un stationnement de plus de cinq cases sur un terrain adjacent à la rue Principale et visible de la rue, le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant les aménagements, les revêtements et les plantations prévus;
2. La liste des types de revêtements au sol prévus;
3. La liste des types de plantations prévues incluant les dimensions et hauteurs des arbres et arbustes à maturité.

## E) RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

Tout dépôt d'un PIIA doit inclure un relevé photographique des bâtiments existants environnants.

### 4.1.4 Contenu d'un PIIA pour un projet d'affiche ou d'enseigne

Dans le cas d'un dépôt de projet d'installation ou de remplacement d'une affiche ou d'une enseigne, les documents et informations suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

**A) CONTEXTE D'INSERTION DU PROJET**

Le plan d'implantation et d'intégration doit comprendre les éléments suivants :

1. Un plan montrant la configuration du site et indiquant les dimensions et la superficie totale du terrain;
2. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du secteur environnant;
3. L'identification et la localisation des servitudes et droits de passage existants ou projetés sur le terrain ou en bordure de celui-ci ;
4. Les infrastructures publiques existantes et projetées (ex. : piste cyclable, étangs d'épuration, etc.) sur le terrain ou en bordure de celui-ci.

**B) AFFICHAGE**

1. Un plan général de l'affichage, en y incluant la forme, le style, les matériaux, les supports, les dimensions et le type de lettrage, ainsi que les couleurs de l'enseigne;
2. Un plan général de l'éclairage de l'enseigne, en y incluant le type de luminaire ainsi que les couleurs utilisées, le raccordement électrique et le mode d'éclairage.

**C) RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE**

Tout dépôt d'un PIIA doit inclure un relevé photographique des bâtiments et affichage ou enseigne existants environnants.

Saint-Zotique

[…]

# CHAPITRE 5 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PIIA

## 5.4 OBJECTIFS ET CRITÈRES POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'objectif principal pour l'ensemble du territoire, à l'exception des zones incluses dans les articles 5.1 à 5.3, consiste à **orienter de manière harmonieuse et structurée le développement urbain au cours des prochaines années**.

Les objectifs spécifiques ainsi que les critères d'évaluation sont regroupés selon les types de travaux, d'ouvrages ou des constructions projetés énoncés à l'article 2.1.4 du présent règlement.

### A) LES PROJETS DE LOTISSEMENT COMPORTANT LA CRÉATION OU LE PROLONGEMENT D'UNE RUE

Objectif 1 :
*Concevoir un projet de lotissement qui s'intègre à la trame urbaine et aux milieux naturels d'intérêt.*

Critères d'évaluation :

A1-1 Le réseau routier doit s'intégrer au réseau existant de manière à favoriser le raccordement des rues et à éviter les rues en cul-de-sac;
A1-2 Le réseau routier doit être hiérarchisé en favorisant les principaux axes de déplacement prévus au plan d'urbanisme;
A1-3 Le lotissement doit favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile dans la Municipalité;
A1-4 La dimension des terrains doit être restreinte de manière à conserver le caractère local des secteurs;
A1-5 Le tracé des rues doit être le moins rectiligne possible;
A1-6 Le lotissement favorise la conservation des éléments naturels d'intérêt, qui assure la préservation d'un maximum d'arbres matures;
A1-7 Le système de drainage, incluant sa localisation, est pensé au moment du lotissement et intégré à l'aménagement du site.

Objectif 2 :
*Concevoir un projet de lotissement qui répond aux objectifs de densification, de diversification des typologies et de mixité des usages.*

Critères d'évaluation :

A-2.1. Le lotissement doit permettre la construction d'une diversité de typologies de bâtiments et le plan de lotissement déposé doit montrer les nombres d'étages des bâtiments par terrain projeté;

A-2.2. La dimension des lots doit être adaptée aux typologies de bâtiments prévues de manière à favoriser la densification du secteur en considérant les dimensions minimales nécessaires;

A-2.3. La dimension des lots est adaptée aux usages prévus, favorise une mixité le long de la rue Principale, de la 34e Avenue et de la 20e Rue et est suffisante pour permettre l'exercice d'un usage commercial lorsque prévu, notamment au niveau de l'aménagement des aires de stationnement, des aires de chargement et de déchargement, de la circulation des véhicules et des piétons et des aménagements paysagers.

## B) LES PROJETS DE CONSTRUCTION D'UN BÂITMENT PRINCIPAL D'HABITATION UNIFAMILIALE

Objectif 3 :
*Développer un milieu de vie harmonieux.*

Critères d'évaluation :

B3-1 L'implantation des bâtiments doit conserver un rythme d'implantation harmonieux. Les interruptions du rythme des implantations doivent être évitées lorsque possible;

B3-2 L'implantation et la volumétrie doivent s'harmoniser entre les bâtiments projetés et ceux existants à proximité; les hauteurs apparentes et les niveaux de rez-de-chaussée constituent des éléments de référence à prendre en compte. Une augmentation de la volumétrie est autorisée sans toutefois engendrer une disproportion sur le plan du gabarit et de l'implantation des bâtiments;

B3-3 La forme, les détails architecturaux et les pentes doivent s'apparenter sans toutefois être identiques sur l'ensemble du secteur;

B3-4 Les matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage.

## C) LES PROJETS D'INSTALLATION OU DE REMPLACEMENT D'UN ENSEIGNE PERMANENTE

Objectif 4 :
*Créer un paysage harmonieux et donner un caractère distinctif aux milieux.*

Critères d'évaluation :

C4-1 Les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme, le type de lettrage et le mode d'éclairage de l'enseigne doivent s'harmoniser au bâtiment. On doit éviter les effets de contraste trop prononcés. La forme et le volume de l'enseigne doivent faire équilibre avec le style du bâtiment;

C4-2 Les enseignes doivent être considérées comme des composantes accessoires de l'architecture ou de l'aménagement de site; leur conception, leurs caractéristiques, leurs matériaux, leur implantation et leur mode d'installation doivent s'intégrer harmonieusement avec le bâtiment principal, l'aménagement du terrain et le voisinage;

C4-3 Les enseignes installées sur un bâtiment ne doivent pas en altérer l'équilibre de la composition; elles ne doivent pas en voiler une composante significative ou nécessiter son enlèvement ou sa modification;

C4-4 Aucune enseigne ne doit être implantée au détriment d'aménagements paysagers ou de manière à altérer les qualités d'autres composantes de l'aménagement du terrain;

C4-5 L'enseigne, par ses formes, ses dimensions et ses couleurs, doit demeurer sobre, discrète et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage;

C4-6 Le bois est un matériau à privilégier; cependant, les autres matériaux usuels peuvent être acceptables s'ils sont durables, sécuritaires et s'ils s'harmonisent avec le cadre bâti et naturel;

C4-7 Les enseignes autres que sur socle sont privilégiées. Lorsqu'une enseigne sur socle est construite, celle-ci devrait être localisée le plus loin possible de l'emprise de la rue sauf dans le cas des enseignes non commerciales reliées à l'identification.

Objectif 5 :
*Assurer la qualité de l'affichage et favoriser un affichage à échelle humaine.*

Critères d'évaluation :

C5-1 Des espaces pour l'affichage sont intégrés à même l'architecture du bâtiment;

C5-2 Les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme, le type de lettrage et le mode d'éclairage de l'enseigne doivent s'harmoniser au bâtiment. On doit éviter les effets de contraste trop prononcés. La forme et le volume de l'enseigne doivent faire équilibre avec le style du bâtiment;

C5-3 L'enseigne, par ses formes, ses dimensions et ses couleurs, doit demeurer sobre, discrète et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage;

C5-4 Les enseignes doivent être adaptées à l'échelle du piéton;

C5-5 L'implantation d'une enseigne détachée (sur poteau, muret, etc.) doit être évitée lorsque le bâtiment est implanté près de la rue.

C5-6 Le traitement architectural des enseignes détachées doit être similaire à celui des bâtiments (matériaux);

C5-7 Un aménagement paysager agrémente la base des enseignes détachées.

## D) LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT, DE REDÉVELOPPEMENT, DE CONSTRUCTION OU D'AGRANDISSMEENT DE BÂTIMENT AUTRE QU'UNIFAMILIAL

Objectif 6 :
*Assurer la compatibilité des usages tout en diversifiant les typologies et en favorisant une mixité.*

Critères d'évaluation :

D6-1 Le projet doit contribuer aux objectifs de diversification des typologies résidentielles et de densification pour assurer un achalandage aux commerces et la rentabilisation des infrastructures publiques;

D6-2 Le projet doit maximiser l'occupation du sol dans le secteur afin d'atteindre une compacité suffisante pour générer un milieu convivial, respectueux de l'échelle humaine et favorable à la création d'un quartier qui met l'accent sur le transport actif;

D6-3 La planification des usages doit tenir compte des secteurs résidentiels existants et projetés et prévoir une distance d'éloignement ainsi que des zones tampons.

Objectif 7 :
*Assurer la cohérence du développement en termes de hauteur et de gabarit pour les secteurs à développer en fonction des secteurs existants et planifiés.*

Critères d'évaluation :

D7-1 Une gradation entre les hauteurs des nouveaux bâtiments et les hauteurs des bâtiments voisins existants ou projetés doit être prévue, en privilégiant un gabarit en escalier ou une transition graduelle dans la hauteur des bâtiments;

D7-2 Des espaces libres doivent être prévus entre des bâtiments de différents gabarits pour assurer une transition entre différentes typologies;

D7-3 L'aménagement d'une zone tampon végétalisée agissant comme écran d'intimité et comme mesure de transition doit être prévu entre le projet et les secteurs de plus petits gabarits adjacents. Une zone tampon d'un minimum de cinq mètres plantée d'arbres à grand déploiement, d'arbustes et de conifères est suggérée;

D7-4 Les jeux d'avancées et de reculs, de matériaux et de détails architecturaux doivent donner l'apparence de plus petits volumes et rythmer la façade pour éviter les blocs monolithiques et la monotonie;

D7-5 L'implantation des bâtiments doit favoriser l'intimité des occupants en limitant les vues directes sur les balcons, terrasses adjacentes ou les cours et en évitant les vis-à-vis trop rapprochés;

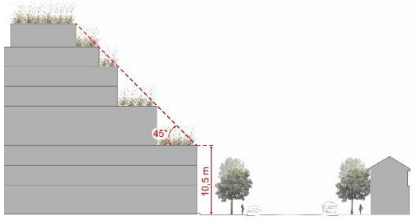
D7-6 Le projet doit offrir des vues sur les paysages en limitant les vues sur les voisins directs. Les jeux d'avancées, de reculs et de reliefs dans les façades doivent favoriser des vues selon un axe horizontal plutôt que vertical;

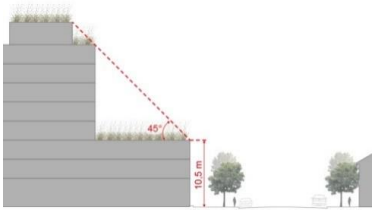
D7-7 Des écrans tampons formés d'arbres à grand déploiement et à croissance rapide doivent être prévus aux limites du terrain de tout projet comportant un bâtiment de quatre étages et plus. L'écran tampon doit être formé de 50 % de feuillus et de 50 % de conifères;

D7-8 Une construction sur toit de type mezzanine doit prévoir un recul de 1,5 fois sa hauteur par rapport à la façade avant et arrière.

D7-9 L'implantation proposée, sa forme, sa hauteur, son orientation et le volume du bâtiment ne doit pas créer une ombre disproportionnée et doit limiter ses effets ou la durée de l'ombrage sur les sites, les rues et les espaces ouverts adjacents;

D7-10 Un bâtiment de plus de quatre étages doit favoriser l'échelle humaine par une modulation de sa volumétrie et des retraits. Les étages inférieurs du bâtiment ne doivent pas excéder trois étages lorsque la façade donne sur une rue ou une place publique. Les étages qui dépassent le troisième étage doivent être situés en retrait de manière à être camouflés à partir de toute rue adjacente.



Objectif 8 :
*Encourager des initiatives de développement durable.*

Critères d'évaluation :

D8-1 Les eaux pluviales doivent être retenues le plus possible sur le site par l'intégration de pratiques de gestion optimale des eaux pluviales;

D8-2 Les équipements de rétention extérieurs, tels les bassins de rétention et les fossés drainants doivent être pourvus d'un aménagement paysager;

D8-3 Une certification en matière d'efficacité énergétique selon un système d'homologation environnemental reconnu (LEED, Novoclimat, BOMA Best ou autre système équivalent) est à privilégier pour tout nouveau bâtiment autre qu'une habitation unifamiliale isolée, jumelée ou contiguë;

D8-4 Le revêtement d'un toit plat doit tendre vers un indice de réflectance solaire de plus de 0,78 (toit blanc). Un accès à un toit vert avec une section végétalisée est privilégié;

D8-5 Les revêtements des stationnements et autres surfaces pavées extérieurs doivent tendre vers un indice de réflectance solaire de plus de 0,30, sur une superficie qui devrait être au moins 50 % de la surface totale de revêtement;

D8-6 Les aires de stationnement doivent intégrer un maximum d'îlots de verdure et d'arbres qui, une fois à maturité, offriront une importante canopée;

D8-7 Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues pour tendre vers la norme BNQ 3019-190 – Lutte aux îlots de chaleur urbains – Aménagement des aires de stationnement;

D8-8 La conservation des arbres matures et en santé lors de la construction des bâtiments est valorisée;

D8-9 La plantation d'un maximum d'arbres sur les terrains privés et sur la rue est favorisée sans limiter les objectifs de percées visuelles vers le lac Saint-François;

D8-10 L'éclairage des aires de stationnement extérieures doit être conçu de façon à limiter les éclats lumineux vers les secteurs résidentiels adjacents. L'emploi de luminaires de faible hauteur et à éclairage directionnel est à privilégier. L'éclairage doit être réalisé avec une couleur blanche douce de 3000 kelvins ou moins;

D8-11 L'implantation des bâtiments doit s'intégrer au milieu naturel (topographie, arbres matures, etc.) de manière à tirer parti des caractéristiques environnementales du site plutôt qu'à les détruire en limitant les remblais et les déblais.

Objectif 9 :
*Favoriser la mobilité active et durable.*

Critères d'évaluation :

D9-1 La conception architecturale d'un nouveau bâtiment et l'aménagement du terrain, incluant l'aire de stationnement, doivent viser l'accessibilité universelle;

D9-2 Les aires de stationnement doivent être dissimulées de la voie publique par la mise en place d'aménagements paysagers;

D9-3 Un stationnement souterrain est privilégié, exception faite des cases de stationnement pour les visiteurs et les personnes à mobilité réduite. Un minimum de 70 % de cases intérieures est suggéré;

D9-4 Les bâtiments devraient avoir une relation avec la rue par leur implantation, la localisation de leur porte d'entrée et l'aménagement du terrain;

D9-5 Des stationnements pour les cyclistes doivent être localisés à proximité de la porte d'entrée;

D9-6 Le projet doit intégrer des aménagements paysagers généreux et des plantations d'arbres, particulièrement en cour avant, en bordure du réseau routier, des liens multifonctionnels et des liens piétonniers.

Objectif 10 :
*Favoriser le réaménagement et la densification de la rue Principale et de la 34e Avenue pour favoriser le développement d'un milieu mixte et dynamique favorable aux transports actifs.*

Critères d'évaluation :

D10-1 Le projet doit contribuer aux objectifs de faire de la rue Principale un axe favorable aux déplacements actifs par la connexion ou l'aménagement de sentiers en site propre pour les piétons et cyclistes;

D10-2 Le projet doit minimiser les entrées charretières sur la rue Principale et la 34e Avenue;

D10-3 Le projet doit éviter l'aménagement de tout stationnement en cour avant;

D10-4 Les portes de garage et les entrées vers les stationnements souterrains doivent être situées sur les façades latérales ou à l'arrière du bâtiment;

D10-5 L'orientation des murs avant des bâtiments doit suivre celle de la rue et la marge avant doit être réduite au minimum prescrit afin de bien encadrer l'espace public;

D10-6 La rue Principale et la 34e Avenue doivent être encadrées par la plantation d'arbres à grand déploiement, plantés en alignement;

D10-7 Les aménagements paysagers visibles de la rue Principale sont harmonisés entre eux, par le choix des végétaux. Un minimum de 50 % d'espaces verts devrait être recouvert d'un aménagement paysager autre que de la pelouse ou du trèfle en marge avant;

D10-8 Le projet doit prévoir des aménagements paysagers de qualité sur la rue Principale intégrant des végétaux présentant des contrastes de couleurs, textures et volumes. Les végétaux sont faciles d'entretien, résistent aux conditions urbaines et aux sels de déglaçage. Les végétaux sont préférablement indigènes;

D10-9 Dans une zone mixte, le projet peut comprendre des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments directement sur rue afin de créer un environnement urbain convivial;

D10-10 Le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une transparence générale favorisant une perméabilité entre l'intérieur et l'extérieur;

D10-11 Toute façade commerciale longeant le domaine public doit comprendre des vitrines au rez-de-chaussée. Un minimum de 60 % de transparence au rez-de-chaussée est suggéré;

D10-12 Le rez-de-chaussée doit susciter l'intérêt du piéton et, pour ce faire, une interaction est favorisée entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment principal par des vitrines, présentoirs et autres aménagements;

D10-13 Les bâtiments de tout type d'usage privilégient une fenestration grande et abondante sur l'ensemble des façades et plus particulièrement la façade ayant front sur la rue Principale. Tendre à ce que plus de 20 % des façades sur rue des bâtiments soient transparentes;

D10-14 Les entrées commerciales doivent donner directement sur la rue Principale ou la 34e Avenue;

D10-15 Les cours avant adjacentes à la rue Principale ou la 34e Avenue doivent présenter des aménagements qui incitent les gens à y circuler ou à y rester, soit par du mobilier urbain, de l'éclairage et/ou des aménagements paysagers;

D10-16 Des installations telles que des bancs, balancelles, terrasses ou autres doivent permettre la socialisation ou d'avoir un contact visuel avec la rue en cour avant.

Objectif 11 :
*Créer une architecture de paysage au caractère écoresponsable et valorisant le cadre naturel du site et de la Municipalité, tout en assurant la conservation et la mise en valeur des écosystèmes naturels dans le secteur.*

Critères d'évaluation :

D11-1 Si un projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Q-2), il doit avoir obtenu une telle autorisation du ministre et le plan déposé pour approbation en vertu du présent règlement doit être identique au plan approuvé par le ministre;

D11-2 L'aménagement paysager intègre autant que possible les arbres et autres éléments naturels d'intérêt existants;

D11-3 Des aménagements paysagers longent les voies de circulation et incluent des plantations massives privilégiant les espèces indigènes;

D11-4 Un élément significatif rappelle ou met en valeur la proximité du lac Saint-François (installation de nature artistique, tour d'observation);

D11-5 La conservation du milieu naturel, l'accès au milieu naturel pour la population, l'aménagement favorisant la mise en valeur de la faune et de la flore, la sensibilisation et l'éducation sont au cœur du concept d'aménagement;

D11-6 L'implantation priorise les sentiers verts et la conservation d'espaces naturels dans le quartier;

D11-7 La conservation des arbres matures et en santé lors de la construction des bâtiments est valorisée;

D11-8 La plantation d'arbres sur les terrains privés et sur la rue est favorisée;

D11-9 Les clôtures, murets, mobiliers et autres éléments de l'aménagement paysager favorisent des matériaux et des coloris d'aspect naturel.

Objectif 12 :
*Diminuer l'impact visuel des aires de stationnement, des voies de circulation, des espaces de manutention et des bâtiments et constructions accessoires sur le paysage.*

Critères d'évaluation :

D12-1 Tout nouveau bâtiment mixte ou résidentiel comptant huit logements et plus ou de quatre étages et plus doivent comporter un stationnement souterrain comptant au moins 60 % des cases exigées pour les usages projetés;

D12-2 Les stationnements automobiles sont prioritairement localisés à l'arrière des bâtiments ou groupes de bâtiments, de manière à diminuer leur visibilité depuis les rues locales et les zones piétonnes;

D12-3 Dans le cas où des aires de stationnement sont adjacentes à une voie publique municipale, elles sont dissimulées derrière des aménagements paysagers denses;

D12-4 Les accès réservés aux pompiers sont traités de manière à se fondre dans le paysage;

D12-5 Un aménagement des cours avant misant sur la végétalisation abondante est priorisé;

D12-6 Les aires de livraison, de chargement et de déchargement et les espaces d'entreposage de déchets sont préférablement regroupés à l'écart des espaces piétons et des rues publiques, et sont dissimulés derrière des aménagements paysagers ou des constructions afin qu'elles ne soient pas visibles des rues locales;

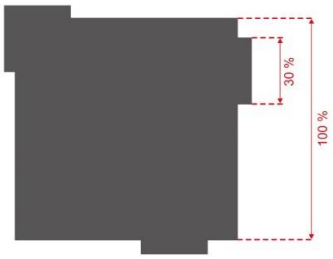
D12-7 Les équipements et constructions accessoires (espace d'entreposage, équipement mécanique, antenne, etc.) sont localisés de manière à limiter leur visibilité depuis les voies publiques et dissimulés derrière des aménagements paysagers ou des constructions.

Objectif 13 :
*Diminuer l'impact des surfaces minérales sur l'environnement et limiter les îlots de chaleur.*

Critères d'évaluation :

D13-1 Les matériaux de pavage et de revêtement des toits plats favorisent la réflexion des rayons du soleil;
D13-2 À l'exception des lieux de rassemblement, les vastes surfaces entièrement minérales sont évitées;
D13-3 Les aires de stationnement intègrent des îlots de verdure et des alignements d'arbres;
D13-4 La largeur des voies de circulation est réduite au minimum nécessaire.

Objectif 14 :
*Créer un cadre bâti de qualité, harmonieux et durable.*

Critères d'évaluation :

D14-1 Toutes les façades donnant sur une voie publique font l'objet d'un traitement architectural soigné;
D14-2 Des détails architecturaux et des éléments en saillie participent au caractère des bâtiments;
D14-3 Les façades principales doivent contenir suffisamment de fenêtres, particulièrement au rez-de-chaussée. Les murs aveugles sont limités aux murs peu ou pas visibles de la voie publique et des aires de stationnement;
D14-4 Une réduction de la consommation d'énergie des ménages est priorisée dans l'aménagement du quartier, soit par :
   a. l'implantation plein sud favorisant l'ensoleillement et le chauffage passif;
   b. l'aménagement des éléments architecturaux appropriés aux initiatives environnementales (toit vert, capteur solaire, etc.);
D14-5 La bonne gestion des matériaux de construction est favorisée lors de la construction des bâtiments;
D14-6 Les terrasses au niveau du sol sont privilégiées.
D14-7 Un certain degré de complexité dans la forme du bâtiment est à privilégier, afin de diminuer l'effet de masse d'un bâtiment de grande superficie. Les façades doivent être interrompues par des décrochés et des variations de volumes. Un minimum de 30 % de la surface des façades en décrochés est suggéré.