



ÉCOQUARTIER

2.1.5 Constructions et travaux assujettis aux zones de développement du Secteur de la 20^e Rue (Écoquartier)

Dans les zones 152Ha, 153Hb, 155Cn, 156Hb, 157P, 158M, 159Ha, 160Ha, telles qu'identifiées à la grille de spécification ou au plan de zonage inséré en annexe du *Règlement de zonage numéro 529*, les travaux, ouvrages et constructions suivants selon leur zone respective :

1. Zones 152Ha, 153Hb, 155Cn, 156Hb, 157P, 158M, 159Ha, 160Ha :

- a. Les projets de lotissement comportant la création ou le prolongement d'une rue ou tous les projets intégrés sont assujettis au présent règlement;
- b. Les projets de développement faisant l'objet d'un concept architectural d'ensemble pour des bâtiments principaux;
- c. Tout projet de construction d'un bâtiment principal;
- d. L'ajout ou la modification d'une affiche ou enseigne pour les usages autres qu'unifamilial isolé.

(535-4, 2017, a.1)



[...]

4.1.5 Contenu d'un PIIA dans les zones de développement du Secteur de la 20e Rue (Écoquartier)

Les documents et information suivants doivent être fournis à la Municipalité par le demandeur :

A) IMPACTS SUR LA CIRCULATION

Une étude d'impacts 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 :

1. 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;

2. Une estimation des déplacements générés par le projet selon les différents modes de transport, ainsi que des besoins en stationnement;
3. Une évaluation des impacts sur les déplacements, la circulation et le stationnement;
4. 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 l'information suivante :

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 bâtiment 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 (exemples : arbres à abattre, boisés à conserver, remblais et déblais, 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 :
 - i. Une vue en isométrie ou en perspective des bâtiments projetés ou les élévations;
 - ii. Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques des bâtiments projetés et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus;
 - iii. Le style des bâtiments projetés;
 - iv. Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments avec indication de la couleur, de la dimension, de l'identification et du type d'appareillage;
 - v. La forme de la toiture;
 - vi. 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. Un relevé photographique des détails architecturaux des bâtiments existants environnants.

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

Un projet de construction individuel qui a déjà fait l'objet d'un dépôt d'un PIIA lors d'une étape précédente, qui a été accepté par le conseil municipal, n'a pas à faire l'objet d'une seconde analyse en vertu du présent règlement.

(535-4, 2017, a.2)



[...]

5.5 OBJECTIFS ET CRITÈRES ASSUJETTIS POUR LE SECTEUR DE LA 20^E RUE (ÉCOQUARTIER)

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

Objectif 1 :

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

- A1. 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;
- A2. Le réseau routier doit être hiérarchisé en favorisant les principaux axes de déplacement prévus au Programme particulier d'urbanisme;
- A3. Le lotissement doit favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile dans la Municipalité;
- A4. Le lotissement favorise la conservation des éléments naturels d'intérêt, qui assure la préservation d'un maximum d'arbres matures;
- A5. La planification d'espaces publics dans le projet de développement doit s'intégrer à l'éco-quartier;
- A6. Le lotissement assure une diversité de typologies et une offre résidentielle pour des ménages aux profils et aux revenus variés;
- A7. La réduction de la grandeur des lots varie selon les types d'usages, en considérant les dimensions minimales nécessaires permettant la densification;
- A8. Le lotissement assure une mixité des usages pour un quartier qui répond aux besoins courants de la population en complémentarité avec le développement du carrefour 20/20 et le maintien des activités présentes sur la rue Principale;
- A9. Le lotissement assure un coeur de quartier mixte comportant une variété de commerces de proximité et des usages communautaires (garderie, école, etc.) et une mixité verticale avec des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments;
- A10. Le système de drainage, incluant sa localisation, est pensé au moment du lotissement et intégré à l'aménagement du site.

B) LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT FAISANT L'OBJET D'UN CONCEPT ARCHITECTURAL D'ENSEMBLE

Objectif 2 :

Assurer l'interrelation entre les usages et les hauteurs des bâtiments principaux sur l'ensemble du site et des activités voisines de manière à créer un véritable pôle résidentiel, communautaire et commercial, tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec les secteurs résidentiels existants.

- B-2.1. Le concept d'aménagement permet une réalisation par phases, chacune d'entre elles étant autonomes en terme de circulation et de stationnement;
- B-2.2. Un axe majeur relie les activités situées de part et d'autre de l'éco-quartier;
- B-2.3. Des liens permettent l'accès aux activités sportives et environnementales situées sur les terrains voisins;
- B-2.4. Un cœur de quartier mixte comportant une variété de commerces de proximité et des usages communautaires (garderie, école, etc.) et une mixité verticale avec des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments;
- B-2.5. Les commerces et services de proximité de petite à moyenne superficie sont prioritaires;
- B-2.6. Les usages prévus sont compatibles avec les activités résidentielles existantes et comprennent également des commerces et services de proximité;
- B-2.7. L'aménagement des interfaces entre le site et la 20^e Rue permet de préserver le caractère résidentiel de cette dernière;
- B-2.8. La conservation des arbres ou la plantation de végétaux créant un écran naturel assure une cohabitation harmonieuse avec les terrains adjacents ayant une vocation résidentielle;
- B-2.9. L'implantation des bâtiments et les usages prévus favorisent l'encadrement et l'animation commerciale au cœur de l'éco-quartier.

Objectif 3 :

Optimiser le développement du site tout en favorisant une densité à échelle humaine et un quartier attractif.

- B-3.1. Le concept d'aménagement permet l'atteinte d'une densité de population pouvant soutenir une offre commerciale de proximité et permettant de rentabiliser les infrastructures;
- B-3.2. L'aménagement de l'espace consacré aux rues et au stationnement est réduit au minimum nécessaire;
- B-3.3. L'implantation des bâtiments principaux favorise la réduction des marges avant et latérales, aux minimales nécessaires pour l'implantation des bâtiments principaux;
- B-3.4. Le concept d'aménagement priorise l'implantation des bâtiments contigus ou multifamiliaux de faible ou moyenne hauteur;
- B-3.5. La conservation d'espaces verts est omniprésente dans le concept d'aménagement;
- B-3.6. L'intégration d'une place publique rassembleuse permettant la tenue d'événements est au cœur du quartier;
- B-3.7. L'installation d'un jardin communautaire a pour effet de rassembler la communauté dans un esprit de développement durable;
- B-3.8. L'aménagement de parcs de voisinages favorise la mise en place d'un quartier convivial.

Objectif 4 :

Créer un environnement favorisant les déplacements actifs et l'utilisation du transport collectif.

- B-4.1. Le concept d'aménagement offre une hiérarchisation du réseau routier et la réduction de la largeur des rues;
- B-4.2. Des aires de circulation piétonnes permettent de se déplacer de manière sécuritaire et efficace à travers l'ensemble de l'éco-quartier;
- B-4.3. La perméabilité du réseau de sentiers piétonniers et sa connexion à la route verte favorise les déplacements actifs;
- B-4.4. L'aménagement des espaces et d'équipement publics assurent l'accessibilité universelle;
- B-4.5. Des stationnements pour les cyclistes clairement identifiés sont localisés à proximité du réseau cyclable, et intègrent des aménagements destinés au confort des cyclistes;
- B-4.6. Des portes d'entrée piétonnes clairement identifiées par un aménagement spécifique sont localisées de manière à favoriser la connexion au quartier environnant;
- B-4.7. Du mobilier urbain et des aménagements assurent le confort des piétons dans l'ensemble du site (trottoirs, espaces verts, bancs, lampadaires, poubelles, etc.);
- B-4.8. Le concept d'aménagement priorise l'implantation des bâtiments favorable aux transports actifs, à la saine gestion des stationnements et à la mixité des activités du quartier;
- B-4.9. Des cheminements piétons sont aménagés pour relier aux voies de circulation principales et secondaires, donnant également accès au corridor écologique et aux parcs municipaux;
- B-4.10. Des espaces favorisant le développement d'un service d'autopartage au sein du quartier sont offerts;
- B-4.11. L'implantation d'arrêts d'autobus à moins de 500 mètres des habitations et l'aménagement convivial des arrêts d'autobus sont priorisés;
- B-4.12. L'intégration de rues, espaces publics, commerces, services et habitations accessibles universellement est priorisée.

Objectif 5 :

Créer éco-quartier unique qui se distingue par son originalité et son ambiance incitant à la promenade et à la détente.

- B-5.1. Un ou plusieurs espaces publics localisés de manière centrale permettent la tenue d'évènements variés à longueur d'année;
- B-5.2. Le cœur commercial est regroupé autour d'une zone piétonne, d'aménagement d'un jardin communautaire et de parcs de voisinages.
- B-5.3. Des cafés et terrasses sont localisés en bordure des espaces publics;
- B-5.4. Les bâtiments et constructions intègrent des éléments architecturaux protégeant les visiteurs des intempéries ou des chaleurs excessives (marquises, auvents, avant-toits, etc.);
- B-5.5. Le mobilier urbain est de qualité, adapté au site et contribue par un style commun à l'image distinctive du lieu;
- B-5.6. Des espaces verts et de détente sont aménagés pour le confort des visiteurs;
- B-5.7. Le système d'éclairage nocturne contribue au sentiment de sécurité et à l'ambiance des lieux afin de prolonger l'expérience de magasinage;

- B-5.8. Le système d'éclairage limite la pollution lumineuse (type et orientation);
- B-5.9. Le traitement des façades favorise l'animation du cœur de l'éco-quartier et du secteur piétonnier (présence d'entrées, de vitrines, de fenêtres, etc.).

Objectif 6 :

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 et des milieux humides dans le secteur.

- B-6.1. L'aménagement paysager intègre autant que possible les arbres et autres éléments naturels d'intérêt existants;
- B-6.2. Des aménagements paysagers longent les voies de circulation et incluent des plantations massives privilégiant les espèces indigènes;
- B-6.3. Un élément significatif rappelle ou met en valeur la proximité du lac Saint-François (fontaine, bassin, tour d'observation);
- B-6.4. La conservation du milieu naturel protégé, 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 est au cœur du concept d'aménagement.
- B-6.5. L'implantation priorise les sentiers verts et conservation d'espaces naturels dans le quartier, soit une approche biophilique de connexion avec la nature;
- B-6.6. La conservation des arbres lors de la construction des bâtiments est valorisée;
- B-6.7. La plantation d'arbres sur les terrains privés et sur la rue est favorisée;
- B-6.8. Les clôtures, murets, mobilier et autres éléments de l'aménagement paysager favorisent des matériaux et des coloris d'aspect naturel.

Objectif 7 :

Assurer la qualité de l'architecture et des aménagements dans le quartier.

- B-7.1. Le concept d'aménagement priorise l'implantation d'une variété des formes et éléments architecturaux, des couleurs et des matériaux;
- B-7.2. Le traitement des façades assure l'homogénéité de l'ensemble bâti, en évitant la redondance et la copie systématique des modèles de façades identiques;
- B-7.3. La diversité et la qualité architecturale des constructions sont priorisées;
- B-7.4. La réduction de l'impact visuel des stationnements est priorisée;
- B-7.5. La qualité du domaine public et privé assure une image de marque distinctive de l'éco-quartier;
- B-7.6. Le concept d'aménagement priorise la conservation de l'intimité des logements;
- B-7.7. La conservation de milieux boisés entre les bâtiments est priorisée;
- B-7.8. La conservation et la création d'espaces verts sont accentuées;
- B-7.9. La gradation des hauteurs des bâtiments permettra leur intégration dans le paysage visuel;

- B-7.10. Le concept d'aménagement priorise la création de rues, espaces publics, commerces, services et habitations accessibles universellement.

Objectif 8 :

Diminuer l'impact visuel des aires de stationnement, des voies de circulation et des espaces de manutention sur le paysage.

- B-8.1. 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;
- B-8.2. Dans les cas où des aires de stationnement sont adjacentes à une voie publique municipale, elles sont dissimulées derrière des aménagements paysagers denses;
- B-8.3. Les accès réservés aux pompiers sont traités de manière à se fondre dans le paysage;
- B-8.4. L'aménagement des cours avants est priorisé;
- B-8.5. 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 dissimulées derrière des aménagements paysagers ou des constructions afin qu'elles ne soient pas visibles des rues locales.

Objectif 9 :

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

- B-9.1. Les matériaux de pavage et de revêtement des toits plats favorisent la réflexion des rayons du soleil;
- B-9.2. À l'exception des lieux de rassemblement, les vastes surfaces entièrement minérales sont évitées;
- B-9.3. Les aires de stationnement intègrent des îlots de verdure et des alignements d'arbres;
- B-9.4. La largeur des voies de circulation est réduite au minimum nécessaire;
- B-9.5. La gestion des eaux de ruissellement prend la forme d'aménagements paysagers qui favorisent l'infiltration (noues d'infiltration, bassins de rétention enfouis, pavés perméables, etc.);
- B-9.6. Les pratiques de gestion optimale des eaux pluviales avec noues paysagères et bassins de rétention.

Objectif 10 :

Assurer la fonctionnalité et la sécurité des accès routiers et des stationnements.

- B-10.1. Le nombre d'entrées charretières est réduit au minimum;
- B-10.2. La localisation et l'aménagement des accès automobiles limitent les conflits entre usagers (piétons, cyclistes, autos, transport collectif) et les impacts négatifs sur la circulation;

- B-10.3. Des cheminements piétons clairement identifiés permettent des déplacements sécuritaires dans les stationnements et le quartier et sont orientés de manière à encourager leur utilisation.

Objectif 11 :

Créer un cadre bâti de qualité, distinctif, harmonieux et durable.

- B-11.1. L'ensemble des constructions, y compris les constructions accessoires, présente un style architectural commun d'inspiration naturelle et durable;
- B-11.2. Toutes les façades donnant sur une voie publique font l'objet d'un traitement architectural soigné;
- B-11.3. Des détails architecturaux et des éléments en saillie participent au caractère des bâtiments;
- B-11.4. 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;
- B-11.5. Une réduction de la consommation d'énergie des ménages est priorisée dans l'aménagement du quartier, soit par :
- l'implantation plein sud favorisant l'ensoleillement et le chauffage passif;
 - l'aménagement des éléments architecturaux appropriés aux initiatives environnementales (toit vert, capteur solaire, etc.);
 - l'aménagement d'équipement de réduction de la consommation de l'eau (les toilettes, pommes de douche et robinets à faible débit, etc.);
 - l'utilisation des exigences relatives à l'enveloppe et à l'isolation des bâtiments;
 - la valorisation des bonnes pratiques relatives à l'éclairage et l'optimisation énergétique des appareils ménagers;
 - la récupération des eaux de pluie et des eaux grises est une option valorisée;
- B-11.6. La bonne gestion des matériaux de construction est favorisée lors de la construction des bâtiments;
- B-11.7. Une gestion optimale des matières résiduelles dans le quartier est à prévoir;
- B-11.8. Des variations au niveau des hauteurs, des volumes et des matériaux animent les façades afin d'éviter tout aspect monolithique;
- B-11.9. Les matériaux de revêtement extérieur d'aspect naturel tels que la pierre, la brique et le bois sont prédominants;
- B-11.10. Les coloris des matériaux de revêtement extérieur et des éléments architecturaux privilégient les teintes naturelles et sobres. Les forts contrastes sont évités. Les couleurs vives sont limitées à l'accentuation de certains détails architecturaux de faible envergure;
- B-11.11. Lorsqu'utilisées, la brique et la pierre présentent des coloris naturels et traditionnels;
- B-11.12. Les couleurs des revêtements extérieurs s'harmonisent avec ceux des bâtiments voisins tout en étant différentes;
- B-11.13. Les toits en pente sont favorisés; des éléments architecturaux brisent la linéarité des toits plats (parapets, pignons, fausses mansardes, etc.);
- B-11.14. Les équipements et constructions accessoires (espaces d'entreposage, équipements mécaniques, antenne, etc.) sont localisés de manière à limiter

- leur visibilité depuis les voies publiques et dissimulés derrière des aménagements paysagers ou des constructions;
- B-11.15. Les terrasses privilégient le mobilier amovible;
- B-11.16. Les terrasses au niveau du sol sont privilégiées.

C) L'AJOUT OU LA MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE

Objectif 12 :

Assurer un affichage élégant et harmonisé sur l'ensemble du site, qui s'intègre au paysage et à l'architecture des bâtiments.

- C1. Des espaces pour l'affichage sont intégrés à même l'architecture du bâtiment;
- C2. 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;
- C3. 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. L'enseigne, par ses formes, ses dimensions et ses couleurs, doit demeurer sobre, discrète et s'intégrer harmonieusement avec le voisinage;
- C5. Dans le secteur piétonnier, les enseignes sont adaptées à l'échelle du piéton;
- C6. Le traitement architectural des enseignes autonomes (sur poteau, muret, etc.) est similaire à celui des bâtiments (matériaux);
- C7. Un aménagement paysager agrmente la base des enseignes autonomes.

(535-4, 2017, a.3)