



VILLE DE L'ÎLE-PERROT

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE Projet de règlement numéro 748

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT : Le 11 février 2025

ADOPTION DU RÈGLEMENT : XX

ENTRÉE EN VIGUEUR : XX

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 748

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

CONSIDÉRANT que le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 620 est actuellement en vigueur;

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur le 23 janvier 2023 du Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3e génération (SADR3) de la MRC Vaudreuil-Soulanges;

CONSIDÉRANT que ce règlement doit être remplacé afin d'être conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et afin de refléter les besoins et les objectifs de la Ville;

CONSIDÉRANT que le présent projet de règlement a été adopté à la séance du 11 février 2024;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le XX;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le XX

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par _____, appuyé par _____, et résolu :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1	Territoire assujetti à ce règlement.....	5
1.2	Personnes touchées par ce règlement.....	5
1.3	Documents annexes.....	5
1.4	Validité.....	5
1.5	Respect des règlements.....	5
1.6	Remplacement.....	5
1.7	Terminologie.....	5

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES VISÉES

2.1	Travaux assujettis.....	6
2.2	Dispositions applicables aux secteurs assujettis.....	8
2.2.1	Secteur Centre.....	8
2.2.1.1	Dispositions particulières aux secteurs 1, 2 et 3 (ZONES C-27, C-31, C-34, C-35, C-38).....	10
2.2.1.2	Dispositions particulières au secteur 2 (ZONES C-34).....	21
2.2.2	Secteurs commerciaux.....	22
2.2.2.1	Dispositions particulières au secteurs 4 (ZONES C-18, C-19, C-25, H-37, C-42, C-57, C-67).....	22
2.2.2.2	Dispositions particulières au secteur 5 (ZONES C-67).....	24
2.2.3	Secteur industriel.....	25
2.2.3.1	Dispositions particulières au secteur 6 (ZONES I-09).....	25
2.2.4	Secteur des parcs et espaces verts et secteur public et institutionnel.....	26
2.2.4.1	Dispositions particulières aux secteurs 7 et 8 (ZONES P-02, P-04, P-07, P-11, P-13, P-15, P-21, P-23, P-26, P-32, P-36, P-47, P-52, P-60, P-72, P-79, P-93 et INS-10, INS-17, INS-29, INS-33, INS-45, INS-48, INS-96).....	26
2.2.5	Secteur résidentiel riverain.....	27
2.2.5.1	Dispositions particulières au secteur 9 (ZONES H-01, H-03, H-06, H-08, H-41, H-44, H-49, H-64, H-65).....	27
2.2.6	Secteur résidentiel périurbain de faible densité.....	28
2.2.6.1	Dispositions particulières au secteur 10 (ZONES H-05, H-14, H-16, H-28, H-30, H-39, H-43, H-46, H-51, H-53, H-58, H-59, H-62, H-74, H-85, H-94).....	29
2.2.7	Secteur résidentiel périurbain de forte densité.....	30
2.2.7.1	Dispositions particulières au secteur 11 (ZONES H-20, H-54, H-55, H-66, H-69, H-70, H-71, H-97, H-99).....	30
2.2.8	Secteur du noyau patrimonial.....	31
2.2.8.1	Dispositions particulières au secteur 12 (ZONE H-68).....	32
2.2.9	Secteur de l'île-Bellevue.....	33

2.2.9.1	Dispositions particulières au secteur 13 (ZONE H-12)	33
2.2.10	Secteur Maricourt	34
2.2.10.1	Dispositions particulières au secteur 14 (ZONE H-22)	34
2.2.11	Secteur de plan directeur d'aménagement (PDA)	35
2.2.11.1	Dispositions particulières au secteur 15 (ZONES INS-50, H-56, H-92, H-95, H-98)	36

CHAPITRE 3 : MODALITÉS ADMINISTRATIVES ET PROCÉDURES

3.1	Contenu des plans et documents	38
3.2	Transmission d'un PIIA au fonctionnaire désigné	38
3.3	Examen du PIIA par le fonctionnaire désigné	38
3.4	Examen suspendu	38
3.5	PIIA non conforme	38
3.6	PIIA conforme	38
3.7	Transmission du PIIA au comité consultatif d'urbanisme	39
3.8	Examen du PIIA par le comité consultatif d'urbanisme	39
3.9	Transmission du PIIA au Conseil	39
3.10	Examen du PIIA par le Conseil	39
3.11	Approbation d'un PIIA	39
3.12	Conditions d'approbation d'un PIIA	39
3.13	Désapprobation d'un PIIA	39
3.14	Modifications aux documents	39
3.15	Permis et certificats requis	39

CHAPITRE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR 40

ANNEXES

Annexe « A » : Le plan de zonage du règlement de zonage en vigueur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI À CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toutes les zones des classes H, C, I, P et INS délimitées au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur.

1.2 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.3 DOCUMENT ANNEXE

Fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit :

a) Le plan de zonage du règlement de zonage en vigueur comme annexe « A ».

1.4 VALIDITÉ

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.5 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'officier responsable ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation de se conformer aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

1.6 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace le règlement numéro 620 et ses amendements. Le remplacement de ce règlement n'a pas pour effet d'affecter les permis émis sous l'autorité de ce règlement.

1.7 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués dans la section réservée à la terminologie ou aux définitions du règlement de zonage en vigueur; si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES VISÉES

2.1 TRAVAUX ASSUJETTIS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation est assujettie à la procédure du présent règlement lorsque le projet vise une intervention ou des travaux identifiés au tableau qui suit, pour les secteurs visés aux articles 2.2.1 à 2.2.11 inclusivement :

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ASSUJETTIS

Les projets soumis lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation assujettie au présent règlement doivent répondre aux objectifs précisés pour le secteur d'application, la construction, l'intervention ou les travaux visés. L'atteinte des objectifs est évaluée, de façon non-limitative, par les critères d'évaluation prévus pour chaque objectif.

Les limites des secteurs assujettis correspondent à celles des zones qui les constituent, ces zones faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur.

2.2.1 Secteur Centre

Historique :

Le secteur principalement visé par ce plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) est le secteur centre, délimité par le Grand Boulevard entre le boulevard Don-Quichotte et l'autoroute du Souvenir, conjugué à l'axe du boulevard Perrot entre l'autoroute du Souvenir et la 20^e Avenue.

L'analyse de la typologie des bâtiments du secteur permet de constater qu'une partie de celui-ci a été construit il y a près de 50 ans et qu'il fait partie de la trame d'origine de L'Île-Perrot. Avant la construction de l'autoroute du Souvenir, la circulation régionale provenant de Montréal, de la région de Vaudreuil-Soulanges et de l'Ontario était canalisée sur le Grand Boulevard, ce qui a influencé l'implantation de plusieurs commerces sur cette voie. Pour sa part, le boulevard Perrot a servi d'axe de pénétration qui a permis les premiers développements de l'île aux chapitres de l'agriculture et de la villégiature. À l'intérieur du secteur visé, nous retrouvons une trame commerciale, des habitations de faible densité, quelques espaces verts et récréatifs, de même que certaines institutions telles que l'église, l'hôtel de ville, le poste de sécurité-incendie et la bibliothèque.

Une grande partie du secteur Centre se situe dans le secteur anciennement connu sous le nom de Brucy. Celui-ci a d'abord été habité par une population provenant de la classe ouvrière, puis par plusieurs villégiateurs pendant la saison estivale. Le carrefour du Grand Boulevard et du boulevard Perrot a été un lieu de socialisation et d'activité économique de grande importance pour l'île. Il a aussi favorisé les rassemblements, particulièrement grâce à son offre de services de restauration, de banque, de magasin général et sa station d'essence.

La configuration de l'extrémité nord du Grand Boulevard a été modifiée plusieurs fois au cours de l'histoire avec le développement des ponts, puis avec l'arrivée de l'autoroute du Souvenir. Ainsi, plusieurs bâtiments qui s'y trouvaient ont été déplacés ou détruits.

Au fil du temps, le boulevard Don-Quichotte est devenu un axe de commerce régional majeur, où l'on retrouve des magasins de grandes et de moyennes surfaces. L'activité commerciale développée dans ce secteur a généré des impacts négatifs sur l'achalandage et le dynamisme commercial du secteur centre. Ainsi, plusieurs bâtiments du secteur en question n'ont pas été entretenus ou rénovés depuis de nombreuses années créant une image disparate et non homogène.

Vision du secteur :

Le secteur centre se trouvant à la porte d'entrée de l'île Perrot, il convient d'en faire un lieu attractif où les résidents et passants de tout horizon retrouveront un milieu de vie distinctif, stimulant et agréable. Dans une vision de développement axée sur les enjeux des villes en mutation, le secteur centre de L'Île-Perrot encouragera une densité résidentielle ainsi qu'une mixité sociale et de fonctions. Chic, moderne et convivial, le centre-ville de L'Île-Perrot offrira une qualité de vie à proximité de la ville. On y retrouvera de larges trottoirs et des voies cyclables, de manière à faire une place aux différents modes de transport durables. Des aménagements paysagers de qualité, un cadre bâti soigné et un design urbain recherché en feront sa distinction. Sa proximité avec l'eau et la nature et la présence d'espaces verts lui donne un cachet tout à fait unique. À ces atours s'ajoute une histoire riche, lui conférant un pouvoir d'attraction régional.

SECTEUR 1 – SECTEUR COMMERCIAL D’AMBIANCE ET MIXTE (ZONES C-27, C-35)

Contexte d’intervention :

- Secteur commercial en transition, autant pour les gabarits et les hauteurs des bâtiments que pour leurs usages;
- Plusieurs bâtiments sont dégradés ou démodés, ayant été peu entretenus ou mis en valeur au cours des dernières années;
- Quelques bâtiments ont été recouverts d’agrégat, banalisant leur apparence et ajoutant peu de chaleur au secteur, d’autres présentent des corniches de tôle, contribuant à la désuétude du secteur;
- Vues d’ensemble présentant très peu de verdure et présence marquée de surfaces bétonnées;
- Déficiences remarquées au niveau des aménagements extérieurs des commerces (stationnements non délimités, peu d’aménagements paysagers, affichage très disparate);
- Grand potentiel de densification et de développement grâce aux nombreux espaces disponibles pour construire, rénover et agrandir des bâtiments;

Objectif général :

Tout en s’assurant de respecter leur milieu d’insertion, les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, pour la modification ou l’agrandissement d’un bâtiment ou d’un ouvrage existant doivent démontrer de manière significative leur tendance à s’inscrire dans le cheminement du secteur vers un lieu urbain, durable, et distinctif, autant par leur contenu que par leur signature visuelle.

SECTEUR 2 – SECTEUR D’INTÉRÊT ARCHITECTURAL (ZONE C-34)

Contexte d’intervention :

- Homogénéité des caractéristiques architecturales; plusieurs bâtiments sont inspirés du style « Foursquare » ou sont du style « Cottage Vernaculaire », généralement de deux étages;
- Terrains de petites dimensions et implantation des bâtiments assez régulière permettant de créer une ambiance distincte et un rythme singulier à cette portion du boulevard;
- Peu de détails architecturaux sur les bâtiments, construits plutôt pour leur aspect fonctionnel qu’esthétique;
- Matériaux et saillies d’origine conservés sur quelques bâtiments, comme le bois et la pierre des champs (pierre caractéristique de l’île, récoltée localement) de même que les galeries en façade, donnant un cachet au secteur. Plusieurs ont cependant été lourdement altérées au fil des ans.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour la modification ou l’agrandissement d’un bâtiment ou d’un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du cachet et de l’ambiance notable du secteur lui étant conférés par son architecture distincte et homogène, tout en permettant son développement et l’évolution de ses caractéristiques.

SECTEUR 3 – SECTEUR DE VITRINE AUTOROUTIÈRE (ZONES C-31, C-38)

Contexte d’intervention :

- Secteur en requalification, plusieurs usages non compatibles avec le caractère résidentiel de la 2^e et 3^e Avenue;
- Vitrine autoroutière avec grand potentiel de redéveloppement autant pour l’entrée de ville que pour l’île en entier;
- Grandeurs des lots disproportionnées les unes par rapport aux autres ajoutant au caractère déstructuré de la rue et du secteur;
- Cadre bâti en désuétude, aménagement piéton et paysager inexistant;
- Aucun lien piéton convivial menant aux rues commerçantes.

Objectif général :

Tout en s'assurant de respecter leur milieu d'insertion, les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent saisir le potentiel de la vitrine autoroutière pour en faire un secteur commercial mixte dynamique et attractif pour une clientèle régionale, en plus de prévoir une transition cohérente et adaptée vers des secteurs mixtes, profitant plutôt d'un achalandage local et misant sur le transport actif.

2.2.1.1 Dispositions particulières aux secteurs 1, 2 et 3 (ZONES C-27, C-31, C-34, C-35, C-38)

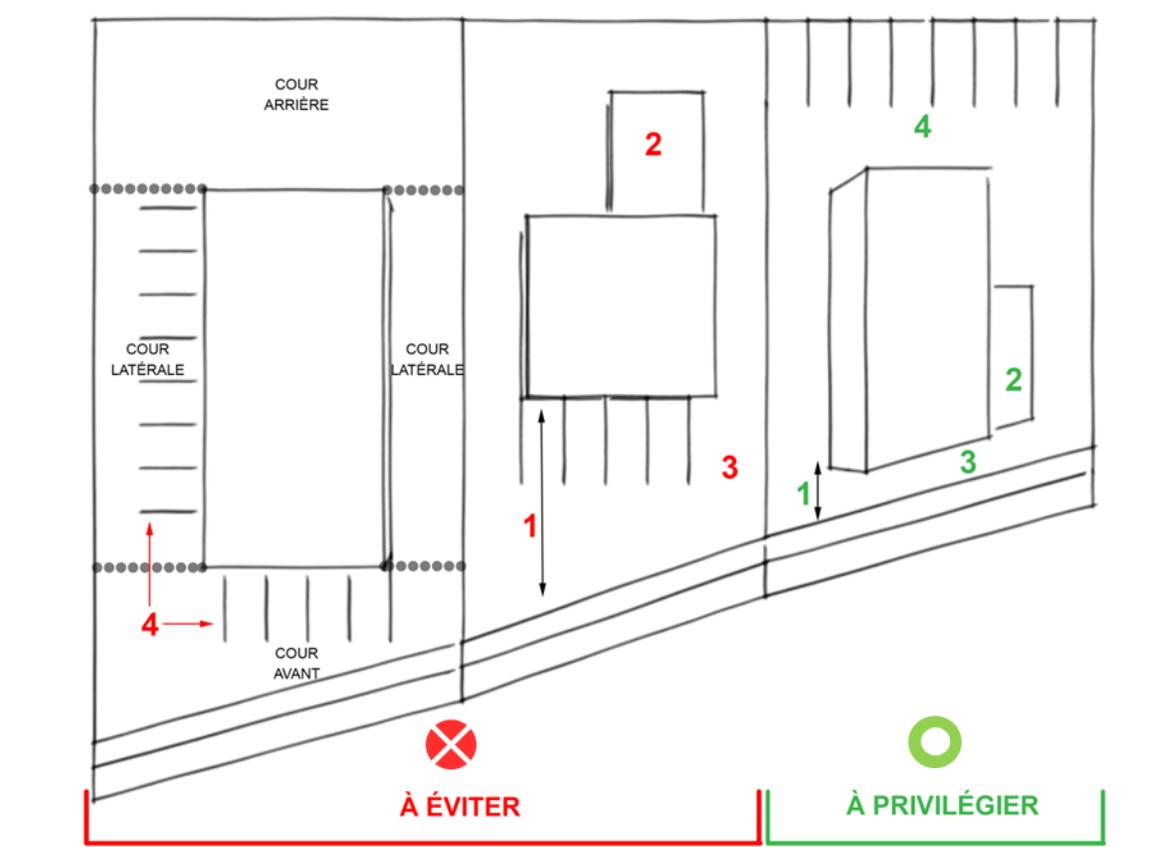
Les objectifs et critères applicables aux secteurs 1, 2 et 3 définis à l'article 2.2.1 sont identifiés aux tableaux qui suivent, selon le type de construction ou d'ouvrage visé, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser une implantation de bâtiment propice à une rue d'ambiance

CRITÈRES :

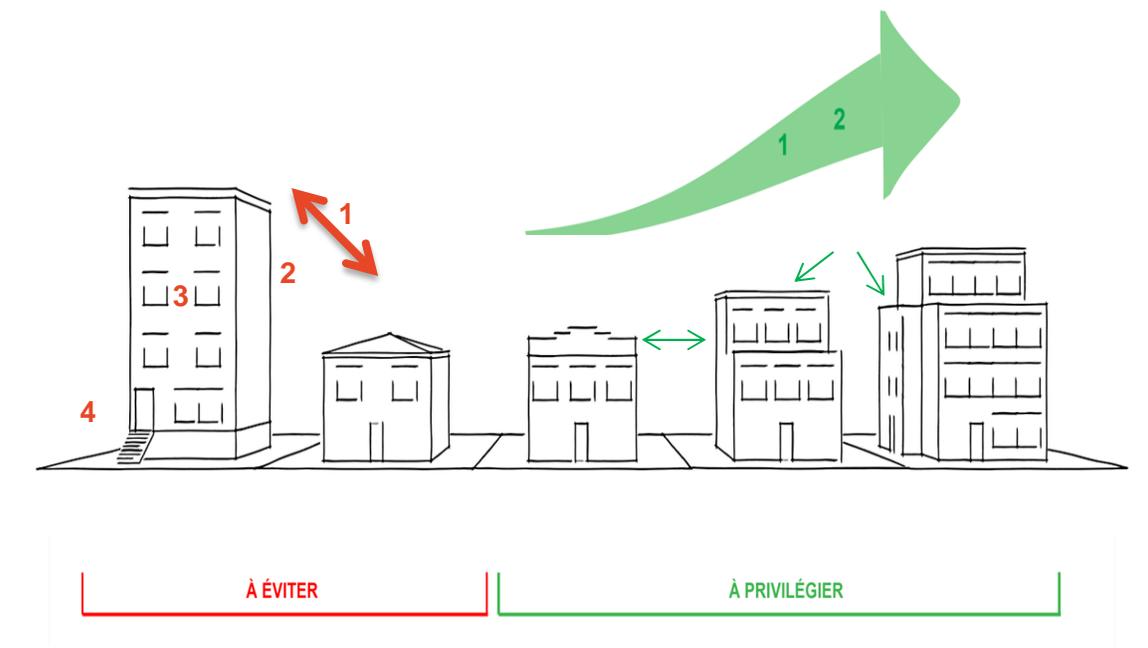
1. Une faible marge de recul par rapport à la rue publique est préconisée.
2. L'agrandissement des bâtiments favorise un rapprochement de leur implantation par rapport à la rue.
3. Une orientation de la façade principale parallèle à la rue est préconisée.
4. Les bâtiments sont implantés de manière à favoriser l'aménagement des espaces de stationnement en cour arrière ou en cours latérales ne donnant pas sur une voie publique.
5. Le bâtiment est implanté de façon à conserver au maximum la végétation existante et ses façades sont aménagées afin de maximiser la récupération de l'énergie solaire passive.



OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation des gabarits et des hauteurs entre les bâtiments

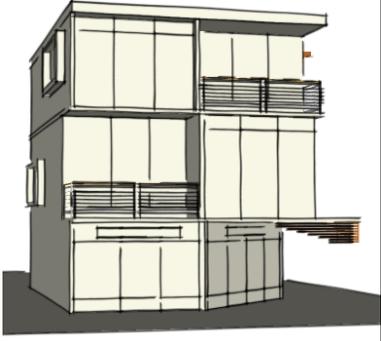
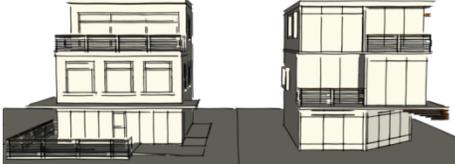
CRITÈRES :

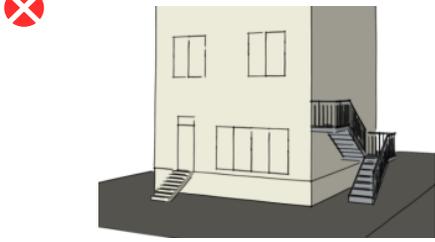
1. Les séquences de bâtiments de hauteurs comparables sont favorisées.
2. La hauteur réelle ou apparente (hauteur des murs composant la façade principale) du bâtiment s'apparente aux hauteurs et aux gabarits des bâtiments voisins.
3. La transition graduelle entre les bâtiments est encouragée par des mesures d'atténuation des hauteurs telle que les jeux de volumétrie dans la composition architecturale, etc.
4. L'accès principal au bâtiment près du niveau du sol est privilégié.



OBJECTIF 3 : Favoriser une architecture contemporaine, distinctive et représentative de son usage, évitant ainsi un style standardisé

CRITÈRES :

<p>1</p>	<p>Le relief des façades est animé pour favoriser un découpage des surfaces en de plus petits volumes, tel que par des avancées et des retraits.</p>	
<p>2</p>	<p>Des détails architecturaux faisant saillie comme des marquises, des galeries, des balcons, de l'ornementation et autres composent les façades, contribuant à l'animation des surfaces.</p>	
<p>3</p>	<p>L'entrée principale du bâtiment est mise en valeur par une composition architecturale distinctive.</p>	
<p>4</p>	<p>Des variations dans la couleur, dans le type de revêtement extérieur et dans son orientation contribuent à atténuer l'effet de hauteur se dégageant des grandes surfaces murales tout en permettant des façades plus attrayantes.</p>	
<p>5</p>	<p>Toutes façades visibles de la rue publique s'harmonisent entre elles par leur composition et finition architecturale, le tout en accord avec la façade avant et évitant les murs aveugles.</p>	
<p>6</p>	<p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou la rénovation des façades du bâtiment, la composition de celles-ci permet une intégration harmonieuse de l'affichage sur le bâtiment.</p>	

7	Des matériaux de parement extérieur qui sont durables et de qualité sont privilégiés, comme le bois, la brique d'argile, la pierre, etc.	
8	Les murs de fondation sont peu apparents.	
9	Les différentes couleurs utilisées pour les matériaux de parement et les autres composantes du bâtiment s'harmonisent entre elles.	
10	Les seuils, escaliers ou rampes d'accès s'intègrent à la composition architecturale du bâtiment.	
11	Dans le cas d'un projet résidentiel, l'aménagement de terrasses, de cour ou d'aires communes extérieures pour chaque unité de logement est valorisé.	
12	Dans le cas d'un projet commercial, l'aménagement de terrasses est privilégié en cour avant. Le bâtiment offre une visibilité sur la rue afin de permettre une animation de celle-ci par ses occupants.	
13	L'implantation du bâtiment prévoit la présence d'aires d'agrément.	
14	La couleur retenue pour la toiture des bâtiments est pâle. Ainsi, l'utilisation de tout matériau noir est à éviter.	

OBJECTIF 4 : Privilégier une composition architecturale recherchée qui favorise l'animation sur rue

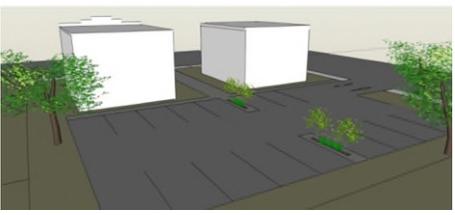
CRITÈRES :

1	La hauteur, les dimensions et la composition architecturale des façades commerciales contribuent à créer une ambiance urbaine propice aux piétons.	<p>✗ À ÉVITER</p>  <p>○ À PRIVILÉGIER</p> 
2	Les murs extérieurs de la façade principale comportent une proportion significative d'ouvertures favorisant une transparence du bâtiment au rez-de-chaussée.	
3	Les modulations des vitrines commerciales contribuent à rythmer la composition architecturale tout en évitant les grandes surfaces.	
4	L'utilisation du verre clair ou ayant un faible niveau réfléchissant est privilégiée.	

Type de construction ou d'ouvrage visé : Stationnement

OBJECTIF 5 : Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement et les intégrer au milieu environnant, en assurant la sécurité des usagers

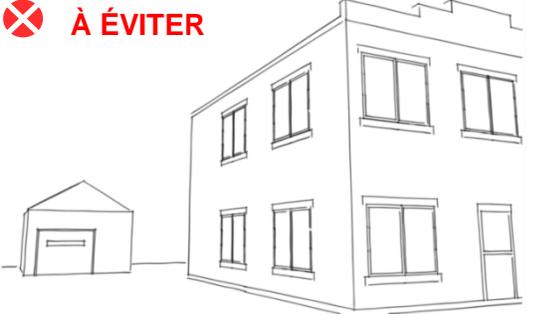
CRITÈRES :

1	L'aménagement des aires de stationnement dans les cours arrière, latérales ou en souterrain est privilégié. Les aires de stationnement en cour avant sont à éviter.	<p>✗ À ÉVITER</p> 
2	L'aménagement des aires de stationnement est optimisé afin de réduire le plus possible l'espace occupé pour les besoins en stationnement et tient compte de la sécurité des utilisateurs.	
3	La mise en commun, entre deux propriétés, des entrées charretières et des allées d'accès est privilégiée afin de réduire leur nombre.	<p>○ À PRIVILÉGIER</p> 
4	Des aménagements paysagers sont préconisés afin de minimiser l'impact visuel du stationnement par rapport à la rue, en plus d'assurer la sécurité des piétons, cyclistes et automobilistes.	
5	Dans le cas d'une aire de stationnement comprenant plusieurs cases, l'intégration de végétation est préconisée par l'ajout d'îlots de verdure, de terre-pleins, de bandes paysagères, d'espaces pour l'agriculture urbaine et autres.	<p>○ À PRIVILÉGIER</p> 
6	Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés.	

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiment accessoire

OBJECTIF 6 : Intégrer tout bâtiment accessoire avec son bâtiment principal et son environnement immédiat

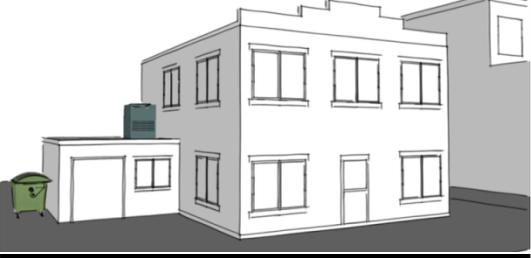
CRITÈRES :

1	Les bâtiments accessoires comportent une architecture, de l'ornementation, des couleurs et des matériaux de parement extérieur ainsi qu'une forme de toit qui s'harmonisent avec le bâtiment principal.	<p>✘ À ÉVITER</p> 
2	Les bâtiments accessoires sont dissimulés le plus possible de la rue publique.	<p>○ À PRIVILÉGIER</p> 

Type de construction ou d'ouvrage visé : Équipements et accessoires contraignants et aire de chargement /déchargement

OBJECTIF 7 : Réduire l'impact visuel des constructions et des équipements accessoires contraignants

CRITÈRE :

<p>1</p>	<p>Les équipements et accessoires contraignants ainsi que les aires de chargement et de déchargement sont peu ou pas visibles de la rue publique et l'utilisation d'un écran végétal est privilégiée.</p>	<p> À ÉVITER</p>  <p> À PRIVILÉGIER</p> 
----------	---	---

Type de construction ou d'ouvrages visé : Aménagement paysager

OBJECTIF 8 : Favoriser la préservation et la mise en place d'aménagements paysagers

CRITÈRES :

1	Les arbres et la végétation sont préconisés dans l'aménagement des espaces libres.	<p data-bbox="883 540 1170 580">○ À PRIVILÉGIER</p> 
2	Une proportion significative d'aménagements paysagers est préconisée en cour avant.	
3	Les aménagements paysagers tiennent compte des contraintes du milieu que sont la présence des utilités publiques, le déneigement, l'entretien des infrastructures, etc.	
4	Les aménagements paysagers nuisent le moins possible à la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes.	
5	L'ajout de mobilier urbain (ex. : bancs, équipement d'éclairage, jardinières, etc.) est favorisé en cour avant afin d'offrir un environnement stimulant pour le piéton.	
6	La conservation de la végétation existante est préconisée.	

Type de construction ou d'ouvrage visé : Terrasses

OBJECTIF 9 : Favoriser une intégration harmonieuse des terrasses

CRITÈRES :

1	Les terrasses près du niveau du sol sont privilégiées.	<div data-bbox="846 440 1057 483" style="text-align: center;">  À ÉVITER </div> <div data-bbox="850 505 1295 822" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="846 870 1133 913" style="text-align: center;">  À PRIVILÉGIER </div> <div data-bbox="846 938 1344 1239" style="text-align: center;">  </div>
2	Les terrasses en façade et donnant sur la rue sont privilégiées.	
3	L'éclairage des terrasses est sobre et propose une ambiance distinctive.	
4	Le mobilier amovible (table, chaise, parasol, etc.) est privilégié aux équipements permanents.	
5	Les aménagements réalisés à partir de matériaux durables et de qualité sont privilégiés, en plus de s'intégrer harmonieusement au bâtiment.	
6	L'ajout d'aménagement paysager pour agrémenter les terrasses est préconisé.	

Type de construction ou d'ouvrage visé : Enseignes

OBJECTIF 10 : Assurer l'intégration des enseignes au caractère contemporain du secteur en favorisant une bonne intégration au bâtiment et à son environnement

CRITÈRES :

1	Les dimensions, la localisation, la forme, le design, le format des messages, la couleur, les matériaux, l'éclairage des enseignes, s'harmonisent et s'intègrent avec l'architecture du bâtiment.	 À ÉVITER 
2	Les enseignes et l'affichage dans son ensemble présente la raison sociale ainsi que la vocation de l'entreprise dans un message clair et simple, afin d'éviter une énumération de l'ensemble des produits vendus, des marques de commerces, des coordonnées, des services offerts, etc.	 À PRIVILÉGIER 
3	Les matériaux qui présentent un aspect de qualité et une durabilité sont privilégiés pour la fabrication et le support des enseignes, tels que le bois, le métal, l'aluminium, la maçonnerie, la toile de tissu ou autre.	 À PRIVILÉGIER 
4	Les reliefs, les couleurs et les géométries des enseignes sont distinctives, accrocheuses et rappellent la nature de l'usage.	
5	La localisation d'une enseigne et de ses aménagements ne compromet pas les perspectives visuelles du bâtiment ou de son environnement immédiat, et ne compromet pas la sécurité des piétons, cyclistes et automobilistes.	
6	L'éclairage des enseignes est sobre et s'intègre à la conception de l'enseigne, en plus d'être un élément décoratif améliorant son esthétique.	
7	L'atténuation de l'impact visuel de la structure de l'enseigne par un aménagement paysager est préconisé.	
8	Les enseignes détachées ou implantées sur un même tronçon de rue s'harmonisent entre elles et leur alignement est recherché.	

9	L'harmonisation des enseignes sur un même poteau ou sur un	 À ÉVITER
---	--	---

	<p>même socle est privilégiée (gabarit, matériaux, positionnement, couleur, etc.)</p>	 <p>À PRIVILÉGIER</p>
--	---	--

2.2.1.2 Dispositions particulières au secteur 2 (ZONE C-34)

Les objectifs et critères applicables au secteur 2 définis à l'article 2.2.1 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux, bâtiments accessoires et aménagements extérieurs

OBJECTIF 1 : Conserver et assurer la mise en valeur des caractéristiques architecturales et morphologiques d'origine du bâtiment

CRITÈRES :

1. La composition architecturale reprend de manière significative des éléments caractéristiques de l'époque de construction du cadre bâti environnant (gabarits, reliefs des façades, superficie d'implantation, ornementation, ouvertures, matériaux, toitures);
2. Le relief des façades est favorisé dans la composition du bâtiment;
3. L'utilisation d'éléments ornementaux est privilégiée afin d'éviter la banalisation des façades;
4. Les seuils, escaliers ou rampes d'accès s'intègrent à la composition architecturale du bâtiment;
5. Le type, les teintes et la quantité de matériaux de revêtements extérieurs s'harmonisent avec ceux des bâtiments du secteur, en plus d'être durable et de qualité. Le bois, la brique d'argile et la pierre sont privilégiés;
6. Les détails de composition architecturale présentés sont de qualité équivalente ou supérieure à ceux du bâti environnant;
7. Les pentes de toit s'apparentent à celles du secteur. ;
8. La façade latérale d'un bâtiment implanté sur un lot d'angle profite d'un traitement architectural similaire à celui de la façade;
9. La végétation existante telle que les arbres matures est majoritairement conservée et les aménagements paysagers en façade sont privilégiés, en plus de s'harmoniser avec le milieu environnant;
10. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visibles d'une voie de circulation;
11. Les bâtiments accessoires partagent des composantes architecturales avec le bâtiment principal auxquels elles sont associées.

2.2.2 Secteurs commerciaux

SECTEUR 4 – SECTEUR COMMERCIAL DON-QUICHOTTE (ZONES C-18, C-19, C-25, H-37, C-57)

Contexte d'intervention :

- Présence de commerces de grande surface et de centres commerciaux;
- Plusieurs bâtiments commerciaux sur les mêmes terrains;
- Connectivité entre les différents bâtiments par des voies raccordant la majorité des terrains de la zone sans à voir à utiliser les boulevards pour s'y rendre;
- Présence d'usages para-industriels et commerciaux lourds en bordure d'un secteur résidentiel de moyenne densité ;
- Incompatibilités de certains usages ;
- Nuisances importantes (visuelles, sonores et de débit de circulation) générées par les usages actuels en bordure des secteurs résidentiels.

Objectif général :

Tout en s'assurant de respecter leur milieu d'insertion, les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent saisir le potentiel de l'affluence de ce secteur pour en faire un secteur commercial dynamique et attractif pour une clientèle locale et régionale, en portant une attention particulière à la création d'une transition cohérente et adaptée vers les secteurs résidentiels adjacents.

2.2.2.1 Dispositions particulières au secteur 4 (ZONES C-18, C-19, C-25, H-37, C-57)

Les objectifs et critères applicables au secteur 4 définis à l'article 2.2.2 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
2. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse entre elles et avec les bâtiments voisins. Les bâtiments aux volumes monolithiques et présentant peu de jeux d'avancés et de retraits devraient être évités;
3. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués principalement d'éléments s'agencant bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
4. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visibles d'une voie de circulation;
5. Tout effort de densification du secteur devrait favoriser une intégration de la volumétrie proposée en fonction des bâtiments environnants;
6. Lorsque le bâtiment se situe sur un terrain de coin, la façade donnant sur la voie publique secondaire devrait recevoir un traitement architectural similaire à celui de la façade principale, entre autres par sa fenestration;
7. Les murs aveugles devraient être évités.

OBJECTIF 2 : Favoriser des constructions durables

CRITÈRES :

1. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :
 - La certification dans le cadre d'un programme, tel que Novoclimat, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), etc.;

- L'intégration de mesures de rendement énergétique dans les composantes du bâtiment;
- L'utilisation de matériaux durables;
- L'utilisation de la géothermie, de l'énergie éolienne, de la biomasse ou de l'énergie solaire passive;
- La gestion durable et intégrée des eaux de pluie (jardin de pluie, puits percolant, citerne de pluie, etc.);
- L'aménagement d'une toiture végétalisée ou d'un toit blanc ou pâle;
- Le recyclage et la récupération de matériaux de construction.

OBJECTIF 3 : Minimiser les contraintes à la circulation sur la voie publique résultant de l'implantation d'un bâtiment

CRITÈRE :

1. Les accès automobiles sont conçus de façon à limiter le nombre de points de conflits de circulation sur la voie publique.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Terrasses, équipements et accessoires contraignants, espaces de stationnement, aménagement paysager

OBJECTIF 4 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. L'impact visuel des aires de stationnement et d'entreposage est atténué par de la végétation, des haies ou un talus;
2. Aucune aire de stationnement ne devrait se situer entre une emprise de voie publique et le bâtiment principal. L'utilisation du reste de la cour avant pourrait être utilisée pour les aires de stationnement si celle-ci ne se trouve pas devant le bâtiment principal;
3. Afin de réduire la visibilité des aires de stationnement, il est privilégié d'aménager un maximum de cases sous le bâtiment, à l'intérieur ou sous un espace couvert, afin de maximiser la présence d'espaces verts sur le site;
4. Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
5. Une partie des espaces extérieurs est paysagée et comprend des arbres, des arbustes, du gazon ou d'autres éléments décoratifs afin de dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique notamment;
6. L'aménagement des terrasses se fait principalement près du sol sur une installation permanente, en plus d'être réalisées à partir de matériaux durables et de qualité s'intégrant harmonieusement au bâtiment. L'ajout d'aménagement paysager est préconisé pour agrémenter les terrasses. La présence de pergolas et de clôtures décoratives basses permet de délimiter l'espace occupé par la terrasse;
7. Les aménagements extérieurs considèrent la connectivité du bâtiment aux infrastructures de mobilité active et collective;
8. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
9. Une clôture, un muret ou d'autres ouvrages intégrés aux aménagements paysagers assurent une transition harmonieuse de la propriété avec les propriétés résidentielles ou commerciales voisines;
10. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz, tout raccordement et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Enseignes

OBJECTIF 5 : Assurer que les enseignes cadrent bien avec le caractère du secteur et avec l'architecture du bâtiment

CRITÈRES :

1. Les matériaux, la forme, la hauteur et les couleurs des enseignes s'harmonisent bien avec le bâtiment et avec le caractère de la rue;

2. La localisation des enseignes ne contribue pas à obstruer le paysage et les composantes architecturales du bâtiment;
3. L'enseigne est installée 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, ni constituer un obstacle ou risquer d'occasionner une collision pour les piétons, les cyclistes, les automobilistes et les autres usagers du transport;
4. L'équilibre entre les dimensions de l'enseigne et la volumétrie du bâtiment est respecté ainsi que l'équilibre entre la largeur et la hauteur des poteaux et la superficie de l'enseigne sur poteaux;
5. Les enseignes apposées sur un même bâtiment ou sur une même structure détachée présentent une unité visuelle entre elles au niveau de leurs dimensions, proportions et format, alignement du message, couleurs, matériaux utilisés, modes d'éclairage, etc.;
6. Les couleurs utilisées sont sobres et en nombre limité. L'utilisation de couleurs criardes est évitée;
7. La base d'une enseigne sur poteau, muret ou socle est camouflée par un aménagement paysager composé de plantations variées et saisonnières;
8. Les matériaux réfléchissant la lumière sont à éviter;
9. Les dispositifs d'éclairage minimisent les impacts sur les propriétés adjacentes et sur les voies de circulation, et s'orientent préférentiellement vers le sol. L'éclairage à col de cygne est privilégié;
10. La prédominance du nom du commerce par rapport aux autres éléments contenus dans le message est privilégiée.

2.2.2.2 Dispositions particulières au secteur 5 (ZONE C-67)

Les objectifs et critères applicables au secteur 5 défini à l'article 2.2.2 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux et aménagements extérieurs

OBJECTIF 1 : Assurer l'intégration du caractère riverain du secteur à l'ensemble du projet

CRITÈRES :

1. Le ou les bâtiments principaux et les constructions accessoires des terrains riverains sont implantés de manière que les vues vers les cours d'eau soient favorisées et les moins obstruées possibles;
2. Le traitement architectural des murs du bâtiment faisant face à l'eau contribue à l'intégration du caractère riverain sur le bâtiment;
3. En présence d'éléments ou de bâtiments pouvant représenter un potentiel de patrimoine, la nouvelle construction s'assure ne vient pas les masquer ou les altérer;
4. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, aires humides, berges des cours d'eau) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone;
5. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
6. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse entre elles et avec les bâtiments voisins;
7. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués principalement d'éléments s'agencant bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
8. Toute effort de densification du secteur devrait favoriser une intégration de la volumétrie proposée en fonction des bâtiments environnants;
9. Lorsque le bâtiment se situe sur un terrain de coin, la façade donnant sur la voie publique secondaire devrait recevoir un traitement architectural similaire à celui de la façade principale, entre autres par sa fenestration;
10. Les murs aveugles devraient être évités.

OBJECTIF 2 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. L'impact visuel des aires de stationnement et d'entreposage est atténué par de la végétation, des haies ou un talus;
2. Afin de réduire la visibilité des aires de stationnement, il est privilégié d'aménager un maximum de cases sous le bâtiment, à l'intérieur ou sous un espace couvert, afin de maximiser la présence d'espaces verts sur le site;
3. Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
4. Une partie des espaces extérieurs est paysagée et comprend des arbres, des arbustes, du gazon ou d'autres éléments décoratifs afin de dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique notamment;
5. Les aménagements extérieurs considèrent la connectivité du bâtiment aux infrastructures de mobilité active et collective;
6. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
7. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz, tout raccordement et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

2.2.3 Secteur industriel

SECTEUR 6 – SECTEUR INDUSTRIEL (ZONE I-09)

Contexte d'intervention :

- Le terrain est riverain de l'autoroute du Souvenir (A-20);
- Les installations existantes de l'usage industriel de bétonnière contribuent à dégrader le paysage.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du secteur en n'augmentant pas le niveau de nuisances générées par l'activité principale des installations existantes dans le secteur.

2.2.3.1 Dispositions particulières au secteur 6 (ZONES I-09)

Les objectifs et critères applicables au secteur 6 défini à l'article 2.2.3 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux et aménagement extérieurs

OBJECTIF 1 : Favoriser la réaffectation de cette zone ou du moins l'amélioration des installations existantes

CRITÈRES :

1. Les aménagements prévus contribuent à rehausser la qualité du paysage le long de l'autoroute du Souvenir (A-20);
2. Une plantation de conifères d'une hauteur minimale de 2 mètres et placés en quinconce est prévue de façon à créer un espace-tampon entre l'autoroute du Souvenir (A-20) et les aires d'opération de l'entreprise;
3. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
4. L'impact visuel des aires de stationnement et d'entreposage est atténué par des talus, des arbres ou des haies.

2.2.4 Secteur des parcs et espaces verts et secteur public et institutionnel

SECTEUR 7 – SECTEUR DES PARCS ET ESPACES VERTS (ZONES P-02, P-04, P-07, P-11, P-13, P-15, P-21, P-23, P-26, P-32, P-36, P-47, P-52, P-60, P-72, P-79, P-93)

Contexte d'intervention :

- Vastes espaces peu ou non-transformées par l'Homme;
- Terrains de jeux aux accès sécuritaires;
- Forêts, zones humides, aires de conservations;
- Bâtiments à vocations publiques ou institutionnelles;
- Interfaces avec les quartiers résidentiels, mais peu de relations avec eux;
- Accès aux espaces non-aménagées difficile et non-sécuritaire par les boulevards.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur et la conservation des caractéristiques naturelles des espaces.

SECTEUR 8 – SECTEUR PUBLIC ET INSTITUTIONNEL (ZONES INS-10, INS-17, INS-29, INS-33, INS-45, INS-48, INS-96)

Contexte d'intervention :

- Bâtiments institutionnels de fort gabarit sur des lots de grandes superficies;
- Bâtiments souvent regroupés sur des mêmes tronçons de rues;
- Grandes aires de stationnements, souvent partagées;
- Présence légère de verdure;
- Espaces animés aux abords des bâtiments.

Objectif général :

Tout en s'assurant de respecter leur milieu d'insertion, les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent démontrer leur tendance à s'inscrire dans le caractère animé du secteur, autant par leur contenu que par leur signature visuelle.

2.2.4.1 Dispositions particulières aux secteurs 7 et 8 (ZONES P-02, P-04, P-07, P-11, P-13, P-15, P-21, P-23, P-26, P-32, P-36, P-47, P-52, P-60, P-72, P-79, P-93 et INS-10, INS-17, INS-29, INS-33, INS-45, INS-48, INS-96)

Les objectifs et critères applicables aux secteurs 7 et 8 définis à l'article 2.2.4 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant, comme le démontre ses composantes architecturales et ses parements extérieurs;
2. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visible d'une voie de circulation.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux et aménagement extérieurs

OBJECTIF 2 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone

CRITÈRES :

1. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

OBJECTIF 3 : Assurer une transition harmonieuse avec les zones résidentielles contiguës

CRITÈRES :

1. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
2. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
3. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

OBJECTIF 4 : Minimiser les contraintes à la circulation sur la voie publique résultant de l'implantation des bâtiments

CRITÈRE :

1. Les accès véhiculaires sont conçus de façon à limiter le nombre de points de conflits de circulation, tout particulièrement sur le boulevard Don Quichotte.

2.2.5 Secteur résidentiel riverain

SECTEUR 9 – SECTEUR RÉSIDENTIEL RIVERAIN (ZONES H-01, H-03, H-06, H-08, H-41, H-44, H-49, H-64, H-65, H-68)

Contexte d'intervention :

- Partie du secteur situé en zone inondable;
- Couvert végétal important, généralement d'arbres matures;
- Certains terrains en bordure des cours d'eau;
- Voies de circulation curvilignes qui suivent le tracé du rivage;
- Bâtiments éloignés des rues;
- Terrains de grands formats.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du cachet et de l'ambiance notable du secteur lui étant conférés par la qualité de son milieu d'insertion, tout en permettant son développement et l'évolution de ses caractéristiques.

2.2.5.1 Dispositions particulières au secteur 9 (ZONES H-01, H-03, H-06, H-08, H-41, H-44, H-49, H-64, H-65)

Les objectifs et critères applicables au secteur 9 défini à l'article 2.2.5 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone

CRITÈRES :

1. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
2. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, balcons, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse et reflètent une certaine homogénéité;
3. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués principalement d'éléments s'agençant bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins. De plus, les couleurs de ces parements s'harmonisent bien avec celles du bâtiment et des bâtiments voisins.

OBJECTIF 3 : Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition**CRITÈRES :**

1. Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
2. Les modèles architecturaux des résidences sont uniques et comprennent un certain nombre de variantes.

OBJECTIF 4 : Favoriser les percées visuelles sur les cours d'eau**CRITÈRE :**

1. Le bâtiment principal et les constructions accessoires des terrains riverains sont implantés de manière que les vues vers les cours d'eau soient favorisées et les moins obstruées possibles.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Aménagement extérieur**OBJECTIF 5 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés****CRITÈRES :**

1. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
2. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol ;
3. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

2.2.6 Secteur résidentiel périurbain de faible densité**SECTEUR 10 – SECTEUR RÉSIDENTIEL PÉRIURBAIN DE FAIBLE DENSITÉ (ZONES H-05, H-14, H-16, H-28, H-30, H-39, H-43, H-46, H-51, H-53, H-58, H-59, H-62, H-74, H-85, H-94)****Contexte d'intervention :**

- Homogénéité du cadre bâti, par zone;
- Habitations pavillonnaires typiques entrecoupées d'insertions de bâtiments récents;
- Architecture des bâtiments reflète époque de construction;
- Empreinte au sol des bâtiments variables;
- Tracé des rues orthogonal et curviligne, par secteur bien défini.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur de leur secteur d'insertion en respectant les caractéristiques propres à son époque de construction, en permettant tout de même son redéveloppement et son évolution.

2.2.6.1 Dispositions particulières au secteur 10 (ZONES H-05, H-14, H-16, H-28, H-30, H-39, H-43, H-46, H-51, H-53, H-58, H-59, H-62, H-74, H-85, H-94)

Les objectifs et critères applicables au secteur 10 défini à l'article 2.2.6 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone

CRITÈRES :

1. Lors de la construction des rues et des habitations, un maximum d'arbres sont conservés et les matériaux de déblai ne sont pas déposés dans les espaces naturels environnant;
2. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone;
3. L'implantation de la construction permet de maintenir des espaces de végétalisation entre le bâtiment et les terrains adjacents.

OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'implantation des bâtiments doit se faire de manière à conserver au maximum les pentes naturelles du terrain et le couvert forestier;
2. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
3. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, balcons, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse et reflètent une certaine homogénéité;
4. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués de matériaux de qualité. Les matériaux utilisés s'agencent bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
5. Les couleurs de ces parements s'harmonisent bien avec celles du bâtiment et des bâtiments voisins. L'utilisation de matériaux ayant des couleurs à fort coefficient de réflectivité est encouragée;
6. L'utilisation de matériaux ayant une faible empreinte écologique est favorisée (bois, brique, pierre, cèdre, etc.);
7. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visible d'une voie de circulation.

OBJECTIF 3 : Assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations

CRITÈRES :

1. Une gradation du nombre d'étages entre les habitations existantes et les nouvelles habitations est observée;
2. L'articulation de la façade, ainsi que les différentes modulations dans la volumétrie de la construction favorisent son intégration dans le paysage;
3. Des aménagements paysagers permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations.

OBJECTIF 4 : Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition

CRITÈRES :

1. Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
2. Les modèles architecturaux des résidences sont uniques et comprennent un certain nombre de variantes.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Aménagements extérieurs

OBJECTIF 5 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
2. La pérennité des arbres contribuant au déploiement d'une forte canopée n'est pas compromise par la construction et les aménagements;
3. La plantation d'espèces qui requièrent une irrigation naturelle et qui favorisent la biorétention des eaux pluviales est privilégiée;
4. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
5. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal;
6. Pour les habitations de 2 logements et plus, la visibilité depuis la rue de l'aire de stationnement est minimisée.

2.2.7 Secteur résidentiel périurbain de forte densité

SECTEUR 11 – SECTEUR RÉSIDENTIEL PÉRIURBAIN DE FORTE DENSITÉ (ZONES H-20, H-54, H-55, H-66, H-69, H-70, H-71, H-97, H-99)

Contexte d'intervention :

- Bâtiments récents (années 1990), majoritairement de deux étages;
- Typologies de duplex, triplex et de bâtiments multifamiliaux;
- Homogénéité de l'architecture, par zone, qui démontre les périodes de construction;
- Terrains de tailles modestes;
- Couvert végétal faible.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur de leur secteur d'insertion en respectant les caractéristiques propres à son époque de construction, en portant une attention particulière à l'amélioration de la qualité des aménagements extérieurs.

2.2.7.1 Dispositions particulières au secteur 11 (ZONES H-20, H-54, H-55, H-66, H-69, H-70, H-71, H-97, H-99)

Les objectifs et critères applicables au secteur 11 défini à l'article 2.2.7 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 1 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone

CRITÈRES :

1. Lors de la construction des rues et des habitations, un maximum d'arbres sont conservés et les matériaux de déblai ne sont pas déposés dans les espaces naturels environnant;
2. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'implantation des bâtiments doit se faire de manière à conserver au maximum les pentes naturelles du terrain et le couvert forestier;
2. L'architecture du ou des bâtiment(s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
3. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, balcons, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse et reflètent une certaine homogénéité;
4. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués au minimum d'éléments de maçonnerie en façade. Les matériaux utilisés s'agencent bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
5. Les couleurs de ces parements s'harmonisent bien avec celles du bâtiment et des bâtiments voisins. L'utilisation de matériaux ayant des couleurs à fort coefficient de réflectivité est encouragée;
6. L'utilisation de matériaux ayant une faible empreinte écologique est favorisée (bois, brique, pierre, cèdre, etc.);
7. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visibles d'une voie de circulation.

OBJECTIF 3 : Assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations

CRITÈRES :

1. Une gradation du nombre d'étages entre les habitations existantes et les nouvelles habitations est observée;
2. L'articulation de la façade, ainsi que les différentes modulations dans la volumétrie de la construction favorisent son intégration dans le paysage;
3. Des aménagements paysagers permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations.

OBJECTIF 4 : Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition

CRITÈRES :

1. Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
2. Les modèles architecturaux des résidences sont uniques et comprennent un certain nombre de variantes.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Aménagements extérieurs

OBJECTIF 5 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
2. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
3. La plantation d'espèces qui requièrent une irrigation naturelle et qui favorisent la biorétention des eaux pluviales est privilégiée;
4. L'éclairage ne débord pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
5. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

2.2.8 Secteur du noyau patrimonial

SECTEUR 12 – SECTEUR DU NOYAU PATRIMONIAL (ZONE H-68)

Contexte d'intervention :

- Premiers établissements de la Ville;
- Lots profonds et frontages de petite dimension;

- Implantation en retrait des trottoirs et influencée par le tracé de la rue longeant le cours d'eau;
- Détails architecturaux (allèges, linteaux, galeries, ouvertures, etc.) représentatifs de leur époque;
- Gabarits et volumes des bâtiments comparables, majoritairement de deux étages;
- Matériaux de qualité tels que de la brique d'argile et de la pierre qui rehaussent la prestance de ces bâtiments dans le paysage urbain.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du cachet et de l'ambiance notable du secteur lui étant conférés par son architecture distincte et homogène, tout en permettant son développement et l'évolution de ses caractéristiques.

2.2.8.1 Dispositions particulières au secteur 12 (ZONE H-68)

Les objectifs et critères applicables au secteur 12 défini à l'article 2.2.8 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux, bâtiments accessoires et aménagements extérieurs

OBJECTIF 1 : Conserver et assurer la mise en valeur des caractéristiques architecturales et morphologiques d'origine du bâtiment

CRITÈRES :

1. La composition architecturale reprend de manière significative des éléments caractéristiques de l'époque de construction du cadre bâti environnant (gabarits, reliefs des façades, superficie d'implantation, ornementation, ouvertures, matériaux, toitures);
2. Le relief des façades est favorisé dans la composition du bâtiment;
3. L'utilisation d'éléments ornementaux est privilégiée afin d'éviter la banalisation des façades;
4. Les seuils, escaliers ou rampes d'accès s'intègrent à la composition architecturale du bâtiment;
5. Le type, les teintes et la quantité de matériaux de revêtements extérieurs s'harmonisent avec ceux des bâtiments du secteur, en plus d'être durable et de qualité. Le bois, la brique d'argile ou la pierre sont privilégiés;
6. Les détails de composition architecturale présentés sont de qualité équivalente ou supérieure à ceux du bâti environnant;
7. Les pentes de toit s'apparentent à celles du secteur.;
8. La façade latérale d'un bâtiment implanté sur un lot d'angle profite d'un traitement architectural similaire à celui de la façade;
9. La végétation existante telle que les arbres matures est majoritairement conservée et les aménagements paysagers en façade sont privilégiés, en plus de s'harmoniser avec le milieu environnant;
10. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visible d'une voie de circulation;
11. Les bâtiments accessoires partagent des composantes architecturales avec le bâtiment principal auxquels elles sont associées.

OBJECTIF 2 : Assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations

CRITÈRES :

1. Une gradation du nombre d'étages entre les habitations existantes et les nouvelles habitations est observée;
2. L'articulation de la façade, ainsi que les différentes modulations dans la volumétrie de la construction favorisent son intégration dans le paysage ;
3. Des aménagements paysagers permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les habitations existantes et les nouvelles habitations;
4. La préservation des percées visuelles vers le lac est favorisée.

OBJECTIF 3 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone**CRITÈRE :**

1. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

OBJECTIF 4 : Favoriser les percées visuelles sur les cours d'eau**CRITÈRE :**

1. Le bâtiment principal et les constructions accessoires des terrains riverains sont implantés de manière que les vues vers les cours d'eau soient favorisées et les moins obstruées possibles.

2.2.9 Secteur de l'Île-Bellevue**SECTEUR 13 – SECTEUR DE L'ÎLE-BELLEVUE (ZONE H-12)**Contexte d'intervention :

- Caractère insulaire;
- Forte densité notable par le gabarit et la hauteur des bâtiments (4 étages);
- Présence de contraintes telles que la voie ferrées et l'autoroute du Souvenir;
- Architecture homogène et distinctive.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du caractère insulaire du secteur tout en proposant une architecture cohérente et évolutive de celle existante.

2.2.9.1 Dispositions particulières au secteur 13 (ZONE H-12)

Les objectifs et critères applicables au secteur 13 défini à l'article 2.2.9 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux**OBJECTIF 1 : Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone****CRITÈRE :**

1. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone**CRITÈRES :**

1. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
2. Les composantes architecturales du ou des bâtiments (toits, corniches, balcons, ouvertures, éléments d'ornementation, etc.) sont agencées de façon esthétique et harmonieuse et reflètent une certaine homogénéité;
3. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués principalement d'éléments s'agencant bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins. De plus, les couleurs de ces parements s'harmonisent bien avec celles du bâtiment et des bâtiments voisins;
4. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du

bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visible d'une voie de circulation.

OBJECTIF 3 : Harmoniser l'apparence des bâtiments tout en évitant la répétition

CRITÈRES :

1. Les composantes architecturales des bâtiments sont compatibles avec celles des bâtiments qui leur sont adjacents;
2. Les modèles architecturaux des habitations sont uniques et comprennent un certain nombre de variantes.

OBJECTIF 4 : Protéger la qualité de vie des résidents en regard des contraintes de bruit

CRITÈRE :

1. Des mesures sont prévues en vue de limiter les contraintes de bruit des résidents de la zone.

OBJECTIF 5 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
2. Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
3. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol;
4. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

2.2.10 Secteur Maricourt

SECTEUR 14 – SECTEUR MARICOURT (ZONE H-22)

Contexte d'intervention :

- Bâtiments multifamiliaux bâtis à flanc de colline;
- Architecture homogène et distinctive;
- Encadrement forestier et couvert végétal important;
- Grands espaces de stationnements dissimulés des espaces publics.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent assurer la mise en valeur du caractère forestier du secteur tout en proposant une architecture cohérente et évolutive de celle existante.

2.2.10.1 Dispositions particulières au secteur 14 (ZONE H-22)

Les objectifs et critères applicables au secteur 14 défini à l'article 2.2.10 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux et aménagement extérieurs

OBJECTIF 1: Favoriser la mise en valeur écologique et esthétique de la zone

CRITÈRE :

1. Les aménagements prévus sur le terrain ne modifient pas de façon marquée les éléments naturels du site (topographie, couvert végétal, milieux humides, berges des cours d'eau, etc.) et contribuent à l'amélioration écologique et esthétique de la zone.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux

OBJECTIF 2 : Favoriser l'harmonisation architecturale des bâtiments érigés dans la zone

CRITÈRES :

1. L'architecture du ou des bâtiment (s) est sobre et s'adapte bien à sa fonction et au milieu environnant;
2. Les modèles d'habitations reflètent une certaine homogénéité. Au sens de cet article, une habitation est homogène à une autre lorsque des similarités marquantes sont visibles au chapitre des éléments suivants :
 - o La forme, la volumétrie, le gabarit et les dimensions de l'implantation au sol de l'habitation;
 - o La couleur des matériaux de revêtement extérieur;
 - o La forme des ouvertures et des saillies (balcons, galeries, fenêtres, portes, etc.);
3. Les parements extérieurs des bâtiments sont constitués principalement d'éléments s'agencant bien entre eux et avec ceux des bâtiments voisins;
4. Les toits sont à deux ou quatre versants;
5. Les capteurs solaires, le cas échéant, s'agencent de façon esthétique et harmonieuse avec les composantes architecturales et les parements extérieurs du bâtiment, tout en étant discrets et préférablement peu visible d'une voie de circulation.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Aménagements extérieurs

OBJECTIF 3 : Assurer que les aménagements extérieurs soient bien planifiés

CRITÈRES :

1. Les espaces extérieurs sont paysagés et comprennent des arbres, des arbustes, des haies, du gazon et d'autres éléments décoratifs;
2. L'éclairage ne déborde pas hors site et est essentiellement orienté vers le sol ;
3. Les matériaux utilisés favorisent la perméabilité de la surface de stationnement et permettent le captage des eaux. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
4. L'espace de stationnement de chaque terrain doit être situé dans les cours latérales et arrière;
5. Des passages réservés aux piétons sont prévus sur le ou les terrain(s);
6. Les éléments accessoires tels les bacs à ordures et de recyclage, les réservoirs de gaz et autres éléments similaires sont dissimulés ou camouflés par des aménagements paysagers ou une clôture décorative s'harmonisant avec le bâtiment principal.

2.2.11 Secteur de plan directeur d'aménagement (PDA)

SECTEUR 15 – SECTEURS DE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT (PDA) (ZONES INS-50, H-56, H-92, H-95, H-98)

Contexte d'intervention :

- Secteurs à développer;
- Couvert végétal important;
- Vues impressionnantes depuis certains secteurs vers les cours d'eau et l'Île de Montréal;
- Topographie naturelle à respecter;
- En bordure de quartiers résidentiels existants;
- Proximité d'espaces publics de grande qualité.

Objectif général :

Les projets et les aménagements proposés pour une nouvelle construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage existant doivent respecter les caractéristiques naturelles des sites et miser sur leurs potentiels afin de faire de ces quartiers des milieux de vie de grande qualité, proposant une architecture distinctive, écologique et durable.

2.2.11.1 Dispositions particulières au secteur 15 (ZONES INS-50, H-56, H-92, H-95, H-98)

Les objectifs et critères applicables au secteur 15 défini à l'article 2.2.11 sont identifiés aux paragraphes suivants pour l'ensemble des travaux assujettis, peu importe l'usage qui se déroule ou qui est projeté sur l'immeuble.

Type de construction ou d'ouvrage visé : Bâtiments principaux et aménagements extérieurs

La qualité de vie

OBJECTIF 1 : Favoriser la qualité de vie des futurs résidents et des résidents des secteurs environnants

CRITÈRES :

1. L'implantation du bâtiment doit être planifiée dans le but d'augmenter l'apport d'énergie solaire passive dans le bâtiment sans toutefois créer un effet d'ombrage négatif sur les bâtiments avoisinants;
2. Les aires de stationnement extérieur doivent être dissimulées de la vue des terrains adjacents par des aménagements paysagers. Les matériaux de couleur pâle sont préconisés;
3. Dans le cas d'un projet intégré, une plantation d'arbre doit être faite dans le but d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions par rapport aux constructions voisines;
4. La hauteur réelle ou apparente (hauteur des murs composants la façade) du bâtiment s'apparente aux hauteurs et aux gabarits des bâtiments voisins. La transition graduelle entre les bâtiments est encouragée par des mesures d'atténuation des hauteurs telle que les jeux de volumétrie dans la composition architecturale, etc.;
5. Dans le cas d'un projet résidentiel, des espaces communs végétalisés et des aires d'agréments doivent être aménagés;
6. Des aménagements paysagers et des sentiers devront être aménagés dans le but de valoriser le bord de l'eau, le cas échéant;
7. Les entrées des sites devront se distinguer et être mise en valeur;
8. L'éclairage des stationnements ne déborde pas hors site et il orienté vers le sol;
9. Le ou les bâtiments principaux et les constructions accessoires des terrains riverains sont implantés de manière que les vues vers les cours d'eau soient favorisées et les moins obstruées possibles.

Afin de répondre à ces critères, une étude d'ensoleillement, un plan d'aménagement paysager et des rendus en trois dimensions doivent être soumis.

La protection de l'environnement

OBJECTIF 2 : Les nouveaux projets doivent conserver le caractère existant du lot établi par la présence des arbres, la topographie, le bord de l'eau et les espaces verts

CRITÈRES :

1. L'implantation au sol des bâtiments doit être planifiée dans le but de favoriser la conservation des arbres et des espaces verts;
2. La topographie naturelle des lieux doit être préservée en limitant les travaux de déblai et de remblai;
3. Une zone tampon doit être laissée libre de toute construction et à l'état naturelle le long des limites municipales.

L'architecture

OBJECTIF 3 : Offrir une architecture écologique et durable pour des bâtiments de bonne qualité et de design

CRITÈRES :

1. L'expression architecturale du bâtiment et l'utilisation de détails, de couleur et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des murs de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;

2. Prévoir des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie afin d'éviter la monotonie de l'ensemble architectural;
3. Dans le cas d'un projet intégré, l'architecture de l'ensemble du projet devra s'harmoniser par son design, ses matériaux et le volume des bâtiments;
4. Le revêtement extérieur doit être de qualité et de conception durable;
5. Les pentes de toit doivent s'harmoniser aux toitures des bâtiments voisins;
6. Les nouveaux bâtiments doivent comporter un maximum d'ouvertures et la plupart des fenêtres de l'ensemble du bâtiment doivent être ouvrantes pour permettre une ventilation naturelle;
7. Dans le cas d'habitations multifamiliales, chaque unité est préférablement pourvue d'un balcon ou une terrasse.

OBJECTIF 4 : Favoriser des constructions durables

CRITÈRES :

1. Des techniques de construction durable sont favorisées pour toute intervention. À titre d'exemple, le projet propose des mesures telles que :
 - La certification dans le cadre d'un programme, tel que Novoclimat 2.0, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), etc.;
 - L'intégration de mesures de rendement énergétique dans les composantes du bâtiment;
 - L'utilisation de matériaux durables;
 - L'utilisation de la géothermie, de l'énergie éolienne, de la biomasse ou de l'énergie solaire passive;
 - La gestion durable et intégrée des eaux de pluie (jardin de pluie, puits percolant, citerne de pluie, etc.);
 - L'aménagement d'une toiture végétalisée ou d'un toit blanc ou pâle;
 - Le recyclage et la récupération de matériaux de construction.

CHAPITRE 3: MODALITÉS ADMINISTRATIVES ET PROCÉDURES

3.1 CONTENU DES PLANS ET DOCUMENTS

Lorsque requis par le fonctionnaire désigné, un PIIA doit contenir les renseignements et documents suivants, en trois (3) copies :

- a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) Un plan-projet de subdivision des terrains pour l'ensemble de la zone, indiquant notamment les dimensions de terrain proposées, la largeur des emprises de rues, la typologie des bâtiments, les usages projetés ainsi que tout terrain destiné à être public;
- c) Un plan montrant les différentes typologies des bâtiments projetés, avec des implantations-types pour chacune d'entre elles;
- d) Un plan montrant notamment :
 - i) Les massifs boisés les plus importants;
 - ii) Les servitudes existantes et projetées;
 - iii) Les bassins de rétention;
 - iv) Les infrastructures projetées d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution.
- e) Un plan des niveaux de terrain existants et projetés;
- f) Le phasage de développement prévu;
- g) Une étude d'impact fiscal, lorsque pertinent et applicable au projet ;
- h) Un rapport décrivant le concept de développement proposé.

3.2 TRANSMISSION D'UN PIIA AU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Une demande de PIIA doit être transmise au fonctionnaire désigné par le requérant ou son mandataire autorisé lors du dépôt d'une demande de permis de construction, de certificat d'autorisation ou d'occupation pour un projet qui vise une intervention ou des travaux identifiés au tableau de l'article 2.1. Cette demande doit être accompagnée des renseignements et documents exigés à l'article 3.1.

3.3 EXAMEN DU PIIA PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine le PIIA et vérifie sa conformité à ce règlement, à l'exclusion de sa conformité aux articles du chapitre 2 de ce règlement.

3.4 EXAMEN SUSPENDU

Si les renseignements et documents exigés à l'article 3.1 de ce règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

3.5 PIIA NON CONFORME

Lorsque le PIIA n'est pas conforme aux dispositions de ce règlement, en vertu de l'article 3.3, le fonctionnaire désigné ajoute au PIIA la mention « non conforme aux dispositions de ce règlement » et en avise le requérant en mentionnant les éléments de non-conformité dans les trente (30) jours de la réception de la demande.

3.6 PIIA CONFORME

Lorsque le PIIA est conforme, en vertu de l'article 3.3 de ce règlement, le fonctionnaire désigné y ajoute la mention « conforme aux dispositions de ce règlement en vertu de l'article 3.3 ».

3.7 TRANSMISSION DU PIIA AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lorsque le PIIA porte la mention « conforme aux dispositions de ce règlement en vertu de l'article 3.3 », le fonctionnaire désigné le transmet au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

3.8 EXAMEN DU PIIA PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le PIIA et vérifie sa conformité aux articles du chapitre 2 de ce règlement.

3.9 TRANSMISSION DU PIIA AU CONSEIL

Dans les 30 jours suivants la transmission du PIIA par le fonctionnaire désigné au Comité consultatif d'urbanisme, celui-ci transmet le PIIA au Conseil accompagné des éléments suivants :

- a) le résultat de l'examen du PIIA par le Comité consultatif d'urbanisme avec mention de sa conformité ou de sa non-conformité en vertu des articles du chapitre 2 de ce règlement ;
- b) sa recommandation au Conseil concernant l'acceptation ou le refus du PIIA.

3.10 EXAMEN DU PIIA PAR LE CONSEIL

À la suite de la transmission du PIIA en vertu de l'article 3.9 par le Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil l'approuve avec ou sans conditions ou le désapprouve.

3.11 APPROBATION D'UN PIIA

Le Conseil approuve le PIIA, par résolution, s'il est conforme à ce règlement et transmet une copie de la résolution au requérant.

3.12 CONDITIONS D'APPROBATION D'UN PIIA

Le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un PIIA, que le propriétaire de l'immeuble concerné par le PIIA :

- a) prenne à sa charge le coût de certains éléments du PIIA ;
- b) réalise le PIIA dans les délais qu'il impartit ;
- c) fournisse les garanties financières qu'il détermine.

3.13 DÉSAPPROBATION D'UN PIIA

Le Conseil désapprouve le PIIA, par résolution, s'il n'est pas conforme à ce règlement, motive cette désapprobation et transmet une copie de la résolution au requérant.

3.14 MODIFICATION AUX DOCUMENTS

Toute modification aux plans et documents après l'approbation du Conseil, conformément à ce chapitre, nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

3.15 PERMIS ET CERTIFICATS REQUIS

Lorsque la demande est approuvée par le conseil conformément à ce chapitre, le requérant est admissible à l'obtention de tous les permis et certificats requis pour la réalisation du projet, à la suite de l'analyse par le fonctionnaire désigné de la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme en vigueur.

CHAPITRE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

PIERRE SÉGUIN
MAIRE

JEAN ST-ANTOINE
GREFFIER

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE L'ÎLE-
PERROT EN DATE DU _____.

ANNEXE « A »

Le plan de zonage du règlement de zonage en vigueur